



การดำเนินงานในการให้บริการด้านที่อยู่อาศัยแก่ประชาชน

นโยบายของรัฐบาลในการแก้ไขปัญหาเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยของประชาชน

จากปัญหาเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยของประชาชนซึ่งได้กล่าวมาแล้วในบทที่ ๑ รัฐบาลจึงได้กำหนดนโยบาย ในการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยให้บรรเทาเบาบางลงไป โดยใช้มาตรการต่าง ๆ ดังนี้คือ

ก. การลดอัตราเพิ่มประชากร

รัฐบาลได้มีมาตรการในการควบคุมการเพิ่มขึ้นของประชากร โดยการลดอัตราการเกิด ซึ่งทำได้โดยการวางแผนครอบครัว การดำเนินงานในด้านนี้นับว่าดำเนินไปด้วยดี จะเห็นได้จากในระหว่างปี ๒๕๑๔-๒๕๑๗ สามารถดำเนินงานบรรลุเป้าหมายถึงร้อยละ ๖๔^๑ ดังนั้นในแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ ๔ รัฐบาลจึงได้เน้นงานในด้านบริการวางแผนครอบครัว โดยสามารถให้บริการแก่ประชาชนที่อยู่ชนบทห่างไกล แหล่งเสื่อมโทรมในเมือง และชนกลุ่มน้อยที่ยังไม่เข้าใจ เรื่องการวางแผนครอบครัวดีพอ

ข. การควบคุมการย้ายถิ่นที่อยู่ของประชาชน

การควบคุมการย้ายถิ่นที่อยู่ของประชาชน รัฐบาลได้มีมาตรการในแผนพัฒนาฉบับที่ ๔ โดยจะกระทำการพัฒนาจังหวัดต่าง ๆ ในส่วนภูมิภาคให้มีความเจริญก้าวหน้า เพื่อเป็นการลดช่องว่างระหว่างเมืองหลวงกับชนบท

^๑สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการ เศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ สำนักนายกรัฐมนตรี, แผนพัฒนาการ เศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ ๔ พ.ศ. ๒๕๒๐-๒๕๒๔, หน้า ๗, ๘๗ (อัครสำเนา)

ค. การสร้างที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น

นอกจากการลดอัตราเพิ่มของประชากร และการควบคุมการอพยพย้ายถิ่นของประชาชนแล้วในแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ ๔ พ.ศ. ๒๕๒๐-๒๕๒๔ ได้ระบุไว้ว่า จะสนับสนุนเป้าหมายการดำเนินงานก่อสร้างที่อยู่อาศัย ปีละ ๒๕,๐๐๐ หน่วย โดยมีหลักการให้ความสำคัญลำดับสูงแก่ผู้มีรายได้น้อย ในขณะที่เดียวกันจะทบทวนแนวทางความร่วมมือของเอกชน เพื่อดำเนินการสำหรับในส่วนของผู้มีรายได้ปานกลางและรายได้สูง^๑

รัฐบาลได้มองเห็นถึงความสำคัญในการที่จะสร้างที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นให้เพียงพอกับจำนวนที่ขาดแคลนอยู่ในปัจจุบันและสร้างเพิ่มขึ้นต่อไปในอนาคตตามจำนวนที่คาดว่าจะขาดแคลนในอนาคต ซึ่งในเรื่องนี้ รัฐบาลจึงได้ก่อตั้งการเคหะแห่งชาติขึ้น โดยมีหน้าที่รับนโยบายของรัฐบาลมาดำเนินการ จากการดำเนินงานของการเคหะแห่งชาติจนถึงปัจจุบัน การเคหะแห่งชาติได้รับอนุมัติแผนงาน ๓ แผน จากคณะรัฐมนตรี กล่าวคือ

๑. แผนงานโครงการ ๕ ปี ในการสร้างที่อยู่อาศัย ๑๒๐,๐๐๐ หน่วย (พ.ศ. ๒๕๑๔-๒๕๒๓)^๒ โครงการนี้ ถือกำเนิดจากนโยบายของรัฐบาลสมัย ม.ร.ว.คึกฤทธิ์ ปราโมช ซึ่งได้แถลงแก่สภาผู้แทนราษฎรเมื่อเดือน มีนาคม ๒๕๑๔ ว่า จะจัดให้มีการสร้างที่อยู่อาศัยจำนวน ๒๐,๐๐๐ หน่วยต่อปี เพื่อช่วยเหลือประชาชนผู้มีรายได้น้อย และกำลังประสบปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัย และเพื่อเป็นการสร้างงานด้านการก่อสร้างให้ประชาชนมีงานทำเพิ่มขึ้นจำนวนมาก อีกทั้งยังช่วยส่งเสริมอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างด้วย ดังนั้น การเคหะแห่งชาติจึงมีวัตถุประสงค์ที่จะดำเนินการขจัดปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยของประชาชนที่มีรายได้น้อย ซึ่งหมายความว่า ค่ากว่า ๕,๐๐๐ บาทต่อเดือนลงมา โดยที่ประชาชนระดับนี้

^๑ เรื่องเดียวกัน, หน้า ๒๓๐.

^๒ การเคหะแห่งชาติ, โครงการ ๕ ปีในการสร้างที่อยู่อาศัย ๑๒๐,๐๐๐ หน่วย (๒๖ กันยายน ๒๕๑๔), หน้า ๑-๗ . (อัดสำเนา)

มีอยู่ถึง ๔๔ % ของทั้งหมด ซึ่งประมาณว่าความขาดแคลนที่อยู่อาศัยจะมีถึง ๑๖๐,๐๐๐ หน่วย ในอีก ๕ ปีข้างหน้า ในจำนวนนี้ การเคหะแห่งชาติมีเป้าหมายที่จะจัดสร้างที่อยู่อาศัย ๑๒๐,๐๐๐ หน่วย และที่เหลืออีกประมาณ ๔๐,๐๐๐ หน่วย จะสนับสนุนให้ภาคเอกชนรับดำเนินการโดยรัฐบาลจะอุดหนุนเงินลงทุนให้การเคหะแห่งชาติ ในอัตราส่วนร้อยละ ๑๐ ต่อปี และจัดสรรเงินงบประมาณแผ่นดินสำหรับดอกเบี้ยส่วนที่เกินร้อยละ ๗ ต่อปี ผลจากการดำเนินงานในระยะ ๒ ปีที่ผ่านมา ปรากฏว่า รัฐบาลมีโครงการพัฒนาและแผนเร่งด่วนอื่น ๆ จึงไม่สามารถจัดสรรงบประมาณให้การเคหะแห่งชาติได้ตามเงื่อนไขของแผนงาน ๔ ปี

๒. แผนงานเร่งรัดของการเคหะแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๒๒-๒๕๒๕^๑

เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะ เศรษฐกิจปัจจุบัน ประกอบกับความผันผวนทางการเมือง รัฐบาลสมัย ฯพณฯ พลเอก เกรียงศักดิ์ ชมะนันทน์ ได้กำหนดนโยบายให้การเคหะแห่งชาติทบทวนนโยบายการอุดหนุนด้านการเงินจากรัฐบาลตามแผนงาน ๔ ปีใหม่ โดยให้การเคหะแห่งชาติให้ความสำคัญกับการสร้างที่อยู่อาศัยแก่ผู้มีรายได้น้อยกว่า ๒๕๐๐ บาทต่อเดือนเป็นลำดับแรก แล้วจึงขยายการก่อสร้างต่อไปยังผู้มีรายได้ระดับสูงขึ้นไป โดยสำนักงบประมาณรับที่จะจัดสรรเงินงบประมาณอุดหนุนแก่การเคหะแห่งชาติในวงเงิน ๑,๕๐๐ ล้านบาท การเคหะแห่งชาติจึงได้จัดทำแผนงานเร่งรัดของการเคหะแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๒๒-๒๕๒๕ ขึ้น โดยมุ่งพัฒนาที่อยู่อาศัยแก่ผู้มีรายได้ไม่เกินครอบครัวละ ๒,๕๐๐ บาทต่อเดือน จำนวน ๕๐,๗๕๖ หน่วย ซึ่งประกอบด้วยการจัดสร้างแฟลตแบบเช่าจำนวน ๔,๕๕๖ หน่วย การปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรม ๒๖,๐๐๐ หน่วย และการจัดสร้างแบบต่อเติมได้ (sites & services) จำนวน ๑๙,๑๖๐ หน่วย จะเห็นได้จากตารางที่ ๑ ใดๆก็ตาม แผนงานเร่งรัดดังกล่าวนี้ ไม่อาจสนองความต้องการที่อยู่อาศัยที่มีอยู่ในปัจจุบันได้อย่างเพียงพอ และมีบางโครงการจำเป็นต้องเลื่อนระยะเวลาการดำเนินงานออกไปจากที่กำหนดไว้เดิม เนื่องจากมีปัญหาในเรื่องที่ดิน จึงได้มีการทบทวน แผนงานเร่งรัดนี้ใหม่อีกวาระหนึ่ง โดยจัดทำแผนงานการพัฒนาที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๒๒-๒๕๒๕ ขึ้น

^๑ การเคหะแห่งชาติ, "แผนงานเร่งรัดของการเคหะแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๒๒-๒๕๒๕"

ตารางที่ ๑: แผนงานเร่งรัดของการเคหะแห่งชาติ ๒๕๒๒-๒๕๒๕ ที่ กรม.อนุมัติแล้ว

	ขนาดที่ดิน (ไร่)	แผนพัฒนารายปี				รวม
		๒๕๒๒	๒๕๒๓	๒๕๒๔	๒๕๒๕	
<u>การจัดสร้างแฟลต</u>						
ดินแดง (กองขบะ)	๔๑.๕	๓๙๖	๑,๑๒๔	๕๗๖	-	๒,๐๙๖
ทุ่งสองห้อง (เสริม)	๓๐.๐	๑,๐๐๐	๕๐๐	-	-	๑,๕๐๐
อาคารเช่าต่างจังหวัด	๕๐.๐	๕๐๐	๕๐๐	๕๐๐	๕๐๐	๒,๐๐๐
รวม	๑๒๑.๕	๑,๘๙๖	๒,๑๒๔	๑,๐๗๖	๕๐๐	๕,๕๙๖
<u>การปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรม</u>						
ใน กทม.	มีอยู่แล้ว	๙,๐๐๐	๕,๐๐๐	๖,๐๐๐	๖,๐๐๐	๒๖,๐๐๐
<u>การสร้างที่อยู่อาศัยที่</u>						
<u>สามารถต่อเติมได้</u>						
(sites & services)						
ลาดกระบัง (หัวหมาก ๓)	๒,๑๐๓.๐	๒,๕๐๐	๑,๘๐๐	๒,๐๐๐	๑,๙๐๐	๘,๑๐๐
บางพลี-บางบ่อ	๔,๔๖๙.๐	๑,๗๐๐	๑,๕๐๐	๒,๓๐๐	๒,๕๐๐	๘,๓๐๐
รังสิต (ระยะ ๒)	๑,๖๒๙.๐	-	๑,๐๐๐	๗๖๐	๑,๐๐๐	๒,๗๖๐
รวม	๘,๒๐๑.๐	๔,๒๐๐	๔,๓๐๐	๕,๐๖๐	๕,๓๐๐	๑๙,๑๖๐
รวมที่อยู่อาศัยที่จะทำการพัฒนา	๘,๗๒๒.๕	๑๔,๙๙๖	๑๑,๘๒๔	๑๒,๑๓๖	๑๑,๘๐๐	๕๐,๗๕๖

ที่มา: สำนักนโยบายและแผน การเคหะแห่งชาติ

๓. แผนงานการพัฒนาที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๒๒-๒๕๒๕^{๑)}

เพื่อเป็นการสนองนโยบายของรัฐบาลในการที่จะมุ่งให้การสงเคราะห์แก่ผู้มีรายได้น้อยในประเทศ การเคหะแห่งชาติจึงได้พิจารณาจัดทำแผนงานการก่อสร้างที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๒๒-๒๕๒๕ ขึ้น โดยยึดหลักการสำคัญ สรุปได้ดังนี้คือ

๓.๑ การเคหะแห่งชาติมุ่งที่จะให้การสงเคราะห์ด้านที่อยู่อาศัยแก่ผู้มีรายได้น้อยผู้มีรายได้น้อยปานกลางค่อนข้างน้อย คือประเภท ก และ ข (ต่ำกว่า ๔,๐๐๐ บาทต่อเดือน) เป็นลำดับแรก

๓.๒ การเคหะแห่งชาติ ยังคงยึดถือวงเงินงบประมาณ ๑,๕๐๐ ล้านบาท ซึ่งได้รับอนุมัติจากแผนงานเร่งรัด ๒๕๒๒-๒๕๒๕ โดยมุ่งที่จะจัดสร้างที่อยู่อาศัย และการปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรมตามมาตรฐานและหลักการที่การเคหะแห่งชาติได้กำหนดไว้

๓.๓ การเคหะแห่งชาติจะพยายามกระจายการจัดสร้างที่อยู่อาศัยออกไปตามระบบผังเมืองรวมในปัจจุบัน ทั้งนี้เพื่อให้สอดคล้องกับแผนการใช้ที่ดินในอนาคต

๓.๔ การเคหะแห่งชาติจะรับจัดสร้างบ้านพักให้แก่ข้าราชการตามนโยบายของรัฐบาล เพื่อเป็นการเพิ่มจำนวนที่อยู่อาศัย ซึ่งได้แยกออกเป็นแผนเฉพาะอีกส่วนหนึ่ง

๓.๕ การเคหะแห่งชาติจะได้ทำการศึกษาหาวิธีการที่เหมาะสมในการขยายบทบาทในการควบคุมการจัดสรรบ้านและที่ดินของเอกชนให้มีมาตรฐาน เพื่อไม่ให้เป็นการละเมิดกับรัฐบาลในภายหลัง

๓.๖ การเคหะแห่งชาติจะทำการศึกษาระบบการลงทุนในด้านที่อยู่อาศัยของประชาชน เพื่อเสนอแนะแนวทางการขยายขอบข่าย ให้ระบบการคลังของประเทศ มีบทบาทในการพัฒนาที่อยู่อาศัยมากขึ้น

^{๑)} การเคหะแห่งชาติ, "แผนงานการพัฒนาที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๒๒-๒๕๒๕," (อัครสำเนา)

จากตารางที่ ๒ จะเห็นได้ว่า เป้าหมายในการพัฒนาที่อยู่อาศัยมีจำนวนหน่วยรวมทั้งสิ้น ๖๔,๕๖๑ หน่วย ประกอบด้วยโครงการตามแผนงานเร่งรัด ซึ่งได้รับอนุมัติไว้แล้ว ๗ โครงการ จำนวน ๕๐,๗๕๖ หน่วย และโครงการซึ่งมีความพร้อมที่จะจัดทำได้ในช่วงเวลาดังกล่าวอีก ๑๐ โครงการ เป็นจำนวน ๑๓,๘๐๕ หน่วย ซึ่งเป็นการเพิ่มการพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทเช่า ๒ โครงการคือ นวนคร และคลองเตยระยะ ๓ (บริเวณ ๑) แต่ยังคงจำนวนหน่วยไว้เท่าเดิม ประเภทเช่าซื้อแบบต่อเติมได้ (sites & services) อีก ๔ โครงการรวม ๑๓,๔๕๒ หน่วย รวมทั้งการปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรม ๔๐๐ หน่วย และในขณะเดียวกันได้จัดทำโครงการพิเศษเพื่อหารายได้ของการเคหะแห่งชาติอีก ๔ โครงการรวม ๓,๕๒๓ หน่วย

นอกจากนี้ รัฐบาลได้สนับสนุนการแก้ไขปัญหาแหล่งเสื่อมโทรมในเขตกรุงเทพมหานคร มีจำนวนแหล่งเสื่อมโทรมทั้งสิ้น ๓๐๐ แห่ง และมีผู้อยู่อาศัยทั้งสิ้นประมาณ ๔๐๐,๐๐๐ คน ส่วนใหญ่ของผู้ที่อยู่ในแหล่งนี้ประมาณ ๒๕๐,๐๐๐ คน จะเป็นผู้นุ่กรุกไม่มีการมสิทธิ์ในที่ดิน ดังเช่นในแหล่งเสื่อมโทรมคลองเตย สำหรับในแหล่งเสื่อมโทรมที่ไม่ได้บุกรุกนั้น มีผู้อยู่อาศัยประมาณ ๑๕๐,๐๐๐ คน ซึ่งเจ้าของที่ดินได้ให้เช่าในราคาถูกถูกต้องตามกฎหมาย แต่ไม่มีแผนการในการปรับปรุงในแหล่งเสื่อมโทรมนี้ แม้ว่าที่อยู่อาศัยจะคับแคบ แต่จำนวนประชากรโดยเฉลี่ยในครอบครัวมีอัตราสูงถึง ๗.๔ คน ดังนั้นในการแก้ไขปัญห รัฐบาลได้กำหนดมาตรการที่รัดกุมในการควบคุมการก่อสร้างอาคารให้สอดคล้องกับผังเมือง เพื่อป้องกันมิให้จำนวนแหล่งเสื่อมโทรมเพิ่มขึ้นอีก สำหรับแหล่งเสื่อมโทรมที่สามารถขจัดได้ ก็ดำเนินการจัดหาที่อยู่แห่งใหม่ให้โดยจัดสร้างอาคารสงเคราะห์สำหรับผู้มีรายได้น้อย เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยในแหล่งเสื่อมโทรมได้มีโอกาสในที่ใหม่และดำเนินการปรับปรุงบริเวณเดิมสำหรับแหล่งเสื่อมโทรมที่ไม่สามารถขจัดได้ ให้วางผังจัดรูปแบบใหม่ และจัดให้มีบริการด้านสาธารณสุข (เช่น น้ำประปา ไฟฟ้า การเก็บและกำจัดสิ่งปฏิกูล) ด้านสาธารณสุข และด้านสวัสดิการ เช่น สถานอนุเคราะห์ ร้านสหกรณ์ขายของราคาถูกให้พอเพียง นอกจากนั้นจะได้มีการป้องกันกำกับการเพิ่มจำนวนของประชากรในแหล่งเสื่อมโทรม โดยการควบคุมมิให้มีการปลูกสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ ออกทะเบียนบ้านเลขที่ ให้กับผู้อยู่

ตารางที่ ๒๕ แผนงานการพัฒนาที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ ปี ๒๕๒๒-๒๕๒๕

ประเภทโครงการ	ขนาดที่ดิน	จำนวนหน่วย	หมายเหตุ
<u>การจัดสร้างอาคารประเภทเช่า</u>			
ดินแดง (กองขยะ)	๓๓	๑,๖๔๖	จำนวนหน่วยลดลงจาก เดิมเพราะขนาดที่ดินลดลง
ทุ่งสองห้อง (เสริม)	๓๐.๐	๑,๐๗๘	จำนวนลดลง ๔๒๒ หน่วย เพราะบริเวณนี้ผังเมืองกำหนดให้เป็นเขตที่อยู่อาศัยเบาบาง จึงสร้างได้ไม่เกิน ๑,๒๐๐ หน่วย และในอนาคตจะได้สร้างเพิ่มให้ครบ ๑,๒๐๐ หน่วย
อาคารเช่าในต่างจังหวัด	๕๐	๘๐๐	ลดลง ๑,๒๐๐ หน่วย นำไปสร้างในโครงการคลองเตย ๓ แทน
นวนคร	๒๐	๕๖๐	เพิ่มโครงการขึ้นเพราะมีความพร้อมที่จะดำเนินการได้ในช่วงระยะตามแผน
คลองเตยระยะ ๓ (บริเวณ ๑)	๓๖	๑,๕๑๒	
รวม	๑๖๔	๕,๕๙๖	จำนวนหน่วยรวมคงเดิม
<u>การปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรมใน กทม.</u>	มีอยู่แล้ว	๒๖,๘๐๐	จำนวนหน่วยเพิ่มขึ้น ๘๐๐ หน่วย
รวม		๒๖,๘๐๐	
<u>การก่อสร้างที่อยู่อาศัยที่สามารถต่อเติมได้ (sites & services)</u>			
ลาดกระบัง (หัวหมาก๓)	๑,๑๐๗	๔,๐๐๐	จำนวนหน่วยลดลง ๔,๑๐๐ หน่วย เนื่องจากในระยะแรกธนาคารโลกให้กู้เพียง ๔,๐๐๐ หน่วย
บางพลี-บางบัว	๑,๖๖๕.๘	๔,๘๕๗	จำนวนลดลง ๓,๔๕๓ หน่วย
รังสิต (ระยะ ๒)	๑๗๖	๑,๗๖๐	จำนวนลดลง ๑,๐๐๐ หน่วย จึงยกไปจัดสร้างในปี ๒๕๒๖

ตารางที่ ๒ (ต่อ)

ประเภทโครงการ	ขนาดที่ดิน	จำนวนหน่วย	หมายเหตุ
โครงการในต่างจังหวัด	๕๐๐	๘,๕๐๐	จัดสร้างเป็นโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยในเมืองหลัก เมืองรอง เป็นโครงการใหม่จัดสร้างขึ้นตามแหล่งงานชานเมือง
พระประแดง	๗๐๐	๕,๖๐๐	
คลังชั้น-เพชรเกษม	๗๐๐	๕,๖๐๐	
โครงการใน กทม. ตามที่จะหาที่ดินได้	๒๐๐	๒,๕๒๕	
รวม	๕,๐๕๘.๘	๓๒,๖๔๒	จำนวนหน่วยรวมเพิ่มขึ้น ๑๓,๕๖๓ หน่วย
<u>โครงการพิเศษเพื่อหารายได้</u>			เป็นโครงการที่เพิ่มขึ้นเพื่อขออนุมัติโครงการแต่ไม่ได้ใช้เงินอุดหนุนของรัฐบาล
ราชวิถี-รางน้ำ	๑๙.๕	๕๗๘	เพิ่มโครงการขึ้นใหม่ ๓,๕๒๓ หน่วย
ประชาณิเวศน์ ๒ ระยะ ๒	๒๘๗.๐	๑,๓๘๕	
แฟลตริมทะเลสาปคลองจั่น	๒๗.๐	๘๔๐	
พิบูลวัฒนา ๒	๗.๙	๓๒๐	
รวม	๓๔๑.๔	๓,๕๒๓	
รวมจำนวนที่จะทำการพัฒนาทั้งสิ้น	๕,๔๙๙.๒	๖๘,๕๖๑	จำนวนหน่วยรวมทั้งสิ้นเพิ่มขึ้น ๑๗,๘๐๕ หน่วย

ที่มา: สำนักนโยบายและแผน การเคหะแห่งชาติ

อาศัยแล้ว และจะสนับสนุนการดำเนินงานของสถาบัน มูลนิธิ และองค์การเอกชนที่จะเข้า
ช่วยเหลือสงเคราะห์^๑

การเคหะแห่งชาติได้จัดทำโครงการปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรมขึ้น เพื่อให้สอดคล้องกับแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ ๔ พ.ศ. ๒๕๒๐-๒๕๒๔ โดยมีจุดมุ่งหมายจำแนกได้เป็น ๓ โครงการหลักคือ โครงการปรับปรุงทางด้านเศรษฐกิจและสังคม โครงการปรับปรุงด้านกายภาพและโครงการปรับปรุงทางด้านบริการที่ดิน ในการวางแผนงานการปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรม การเคหะแห่งชาติได้เริ่มวางแผนงานในปี ๒๕๒๐ โดยจัดอัตรากำลังคน รายละเอียดของการดำเนินงานแต่ละโครงการตลอดจนการวางแผนประสานงานกับหน่วยงานของรัฐบาลและของเอกชนที่เกี่ยวข้อง ซึ่งจะเป็นการช่วยลดสภาพความเสื่อมโทรมลง รวมทั้งช่วยให้ผู้ที่อยู่อาศัยในแหล่งเสื่อมโทรมได้มีการปรับปรุงตัวเองให้ดีขึ้น

วิธีการจัดการ เกี่ยวกับการให้บริการด้านที่อยู่อาศัย

เพื่อที่จะแก้ไขปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยของประชาชน โดยเฉพาะผู้มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลาง รัฐบาลจึงได้จัดตั้งการเคหะแห่งชาติขึ้น เป็นองค์การหนึ่งในรูปของ รัฐวิสาหกิจ สังกัดกระทรวงมหาดไทย ดำเนินการตามวัตถุประสงค์และนโยบายของรัฐบาล เพื่อช่วยเหลือประชาชนผู้มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลาง ที่ยังขาดแคลนที่อยู่อาศัย การเคหะแห่งชาติจึงได้วางแผนงานให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์และนโยบายของรัฐบาล ทำการจัดสร้างที่อยู่อาศัยให้เพียงพอกับความต้องการของประชาชน อย่างไรก็ตาม การเคหะแห่งชาติก็ไม่สามารถที่จะสนองความต้องการของประชาชนที่ประสบความเดือดร้อนเรื่องที่อยู่อาศัยให้สำเร็จได้ภายในระยะเวลาอันสั้น ทั้งนี้เพราะจำนวนประชาชนที่เดือดร้อนมีอัตราที่สูงกว่าจำนวนที่อยู่อาศัยที่การเคหะแห่งชาติได้จัดสร้างขึ้น ตามงบประมาณ

^๑สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาทาง เศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ สำนักนายก
รัฐมนตรี, เรื่องเดิม, หน้า ๒๕๘.

ที่ได้รับจากรัฐบาล ดังนั้น จึงเป็นภาระสนองความต้องการด้านนี้ได้อย่างทั่วถึง การเคหะ
แห่งชาติได้ดำเนินงานให้บริการด้านที่อยู่อาศัยแก่ประชาชน โดยจัดสร้างที่อยู่อาศัย ๒ แบบ
คือ แบบให้เช่า (Rent) และแบบให้เช่าซื้อ (Hire-Purchase) รวมทั้งแบ่ง
ประเภทผู้เช่าและเช่าซื้ออาคารออกเป็น ๔ ประเภท ตามระดับรายได้ของครอบครัว
ได้แก่ ประเภท ก. ประเภท ข. ประเภท ค. และประเภท ง.

สำหรับผู้มีรายได้ประเภท ก. มีสิทธิที่จะขอเช่าและเช่าซื้ออาคารได้ทั้ง ๒ อย่าง
แต่เมื่อถึงลำดับได้สิทธิแล้ว คงเลือกเช่าหรือเช่าซื้ออาคารได้แต่เพียงอย่างเดียว

เมื่อการก่อสร้างอาคารโครงการใดใกล้จะแล้วเสร็จ การเคหะแห่งชาติจะจัด
การให้ประชาชนเข้าอยู่อาศัย ซึ่งบริการทางด้านนี้ประกอบด้วย

๑. การจัดคนเข้าอยู่อาศัยตามระบบบัญชีรอ
๒. การเช่า
๓. การเช่าซื้อ
๔. การดูแลชุมชน

การจัดคนเข้าอยู่อาศัยตามระบบบัญชีรอ

การยื่นคำร้อง

ในการขอเช่า เช่าซื้ออาคาร การเคหะแห่งชาติได้นำระบบบัญชีรอเข้ามาดำเนินการ
การ โดยให้ผู้ประสงค์จะเช่าหรือเช่าซื้ออาคาร ยื่นคำร้องขอเช่าหรือเช่าซื้ออาคารได้ที่
กองเช่าเช่าซื้อ ทางกองเช่า เช่าซื้อจะเปิดรับคำร้องขอเช่า เช่าซื้ออาคาร โดยแบบ
แบบฟอร์มคำร้องชุดละ ๒ บาท ใช้สำหรับผู้ยื่นคำร้องทุกประเภทรายได้ รวมทั้ง ร้านค้า
อาคารพาณิชย์ และอาคารภูมิภาคด้วย แบบฟอร์มคำร้องนี้จะให้ผู้ยื่นคำร้องระบุถึงราย
ละเอียดของประเภทบ้านที่ต้องการ ชนิดและขนาดที่ดิน ตลอดจนให้ระบุโครงการที่ต้อง
การด้วย ด้านหลังแบบฟอร์มคำร้อง จะมีคำชี้แจงสำหรับผู้ยื่นคำร้องอยู่ด้วย ในการยื่น
คำร้องนี้ จะมีเจ้าหน้าที่ปฏิบัติงาน เพื่อขยายและรับคำร้อง ตอบปัญหาชี้แจงทำความเข้าใจ
เข้าใจให้กับผู้ยื่นคำร้อง ที่นอกเหนือจากเอกสารชี้แจงประกอบการยื่นคำร้องแล้วแนะนำ
ระเบียบต่าง ๆ ของการเคหะแห่งชาติ คุณสมบัติของผู้มีสิทธิเข้าอยู่อาศัยในอาคาร ตลอดจน

จนให้ข้อมูลเกี่ยวกับความก้าวหน้าในการก่อสร้างตามโครงการต่าง ๆ

ในการยื่นคำร้อง ผู้ยื่นคำร้องจะต้องนำเอกสารประกอบคำร้องดังต่อไปนี้

๑. รูปถ่ายขนาด ๒ นิ้ว จำนวน ๒ รูป
๒. สำเนาทะเบียนบ้าน
๓. หลักฐานการมีรายได้ประจำ เดือนของตนเองและคู่สมรส
๔. บัตรประจำตัวประชาชน หรือประจำตัวข้าราชการ พนักงานรัฐวิสาหกิจ

การรับคำร้อง

ผู้ยื่นคำร้องขอเช่า หรือเช่าซื้ออาคารรายใด กรอกใบคำร้องและมีหลักฐานประกอบครบถูกต้องแล้ว ทางเจ้าหน้าที่จะทำการออกใบรับคำร้องและหมายเลขรับคำร้องแก่ผู้ยื่นคำร้องไว้เป็นหลักฐาน หมายเลขรับคำร้องนี้ถือเป็นหมายเลขของบัญชีรอทั่วไป ซึ่งเรียงลำดับการยื่นคำร้อง โดยยังมีได้แยกประเภทคำร้อง เมื่อเจ้าหน้าที่ได้รับคำร้องเรียบร้อยแล้วก็จะทำการแยกประเภทคำร้องดังนี้คือ

๑. คำร้องขอเช่า รายได้เดือนละไม่เกิน ๒,๕๐๐ บาท แบ่งออกเป็นบัญชีรอเช่า ๒ ประเภทคือ

- ๑.๑ ประเภทบัญชีความเดือดร้อนพิเศษ
 - ประเภทถูกไฟไหม้
 - ประเภทศาลขับไล่
 - ประเภทราชการไล่ที่ดิน

๑.๒ ประเภทความเดือดร้อนทั่วไป

๒. คำร้องขอเช่าซื้อ แบ่งออกเป็นบัญชีรอขอเช่าซื้อ ๔ ประเภทคือ

- ๒.๑ ประเภท ก รายได้เดือนละไม่เกิน ๒,๕๐๐ บาท
- ๒.๒ ประเภท ข รายได้เดือนละตั้งแต่ ๒,๕๐๐ บาท ถึง ๔,๐๐๐ บาท
- ๒.๓ ประเภท ค รายได้เดือนละเกินกว่า ๔,๐๐๐ บาท ถึง ๖,๐๐๐ บาท
- ๒.๔ ประเภท ง รายได้เดือนละเกินกว่า ๖,๐๐๐ บาทขึ้นไป

หลังจากนั้น เจ้าหน้าที่จะนำใบคำร้องนี้เข้าแฟ้มขึ้นเป็นบัญชีรอ และทางแผนกคอมพิวเตอร์ก็จะนำไปบันทึกข้อมูล เพื่อใช้ในการควบคุมบัญชีรอและตรวจสอบการโอนสิทธิ-
รับสิทธิในภายหลัง

การพิจารณาบรรจุผู้เช่า-เช่าซื้อ

เมื่อการก่อสร้างอาคารโครงการใดใกล้จะแล้วเสร็จ การเคหะแห่งชาติจะมีหนังสือแจ้งถึงผู้ยื่นคำร้องไว้ตามลำดับบัญชีรอให้มาใช้สิทธิเช่าหรือเช่าซื้อ ประเภทของผู้ยื่นคำร้องที่จะบรรจุในอาคารนั้นจะพิจารณาจากการแยกประเภทรายได้ดังนี้ ๆ ตามลำดับไป โดยมีได้คำนึงถึงโครงการที่ผู้ยื่นคำร้องระบุไว้แต่อย่างใด จาก พ.ศ. ๒๕๑๖ จนถึง ๓๑ มีนาคม ๒๕๒๒ มีผู้ยื่นคำร้องขอเช่าและเช่าซื้ออาคารกับการเคหะแห่งชาติจำนวนรวม ๘๗,๓๓๑ ราย แบ่งเป็นคำร้องขอเช่าและเช่าซื้อ ดังนี้

คำร้องขอเช่า ผู้มีรายได้ไม่เกิน ๒,๕๐๐ บาท แบ่งประเภทตามความเดือดร้อน ดังนี้คือ

๑. ประเภทความเดือดร้อนทั่วไป	๑๐,๒๑๐	ราย
๒. ประเภทถูกไฟไหม้	๗๓๒	ราย
๓. ประเภทศาลชับไล่	๒๘๓	ราย
๔. ประเภทราชการไล่ที่ดิน	๑๗๔	ราย
รวม	<u>๑๑,๓๙๙</u>	ราย

คำร้องขอเช่าซื้อ แบ่งตามประเภทรายได้ดังนี้

๑. ประเภท ก (รายได้ไม่เกิน ๒,๕๐๐ บาท)	๒๐,๖๕๖	ราย
๒. ประเภท ข (รายได้ตั้งแต่ ๒,๕๐๐บาทถึง๔,๐๐๐บาท)	๓๗,๔๐๓	ราย
๓. ประเภท ค(รายได้เกินกว่า๔,๐๐๐บาทถึง๖,๐๐๐บาท)	๑๘,๑๗๓	ราย
๔. ประเภท ง (รายได้เกินกว่า ๖,๐๐๐ บาทขึ้นไป)	-	ราย
รวม	<u>๗๖,๒๓๒</u>	ราย

ในจำนวนผู้ยื่นคำร้องข้างต้น การทะเลาะแห่งชาติได้บรรจุให้เข้าอาศัยแล้วเป็นบางส่วน โดยพิจารณาจากบัญชีรอ จากตารางที่ ๓ และตารางที่ ๔ แสดงจำนวนผู้ยื่นคำร้องที่ได้รับการบรรจุแล้ว และผู้ที่ยังรอการบรรจุจากบัญชีรอขอเข้าและเข้าชื่อตามลำดับจะพบว่า

ประเภทเข้า มีจำนวนผู้ค้างบัญชีรอเข้าต่อไปอีกเป็นจำนวน ๑๐,๒๒๓ ราย (นับถึง ๓๑ มีนาคม ๒๕๖๒) แยกประเภทได้ดังนี้คือ

๑. ประเภทความเดือดร้อนทั่วไป	๔,๗๖๐	ราย
๒. ประเภทถูกไฟไหม้	๒๖๓	ราย
๓. ประเภทศาลขับไล่	๑๘๑	ราย
๔. ประเภทราชการไล่ที่	๑๑๙	ราย
รวม	<u>๑๐,๒๒๓</u>	ราย

ประเภทเข้าชื่อ มีจำนวนผู้ค้างบัญชีรอเข้าชื่อ เป็นจำนวน ๖๕,๘๘๘ ราย (นับถึง ๓๑ มีนาคม ๒๕๖๒) แยกประเภทได้ดังนี้คือ

๑. ประเภท ก.	๑๘,๑๕๑	ราย
๒. ประเภท ข.	๓๐,๘๘๐	ราย
๓. ประเภท ค.	๑๖,๗๖๗	ราย
๔. ประเภท ง.	-	ราย
รวม	<u>๖๕,๘๘๘</u>	ราย

รวมผู้ที่ยังต้องรอขอเข้าและเข้าชื่อเป็นจำนวน ๗๖,๑๑๑ ราย (นับถึง ๓๑ มีนาคม ๒๕๖๒)

ตารางที่ ๓ แสดงจำนวนผู้ที่บรรจไปแล้วและผู้ที่จะรอการบรรจุประเภทเช่า
(นับตั้งแต่ กุมภาพันธ์ ๒๕๑๖ ถึง ๓๑ มีนาคม ๒๕๒๒)

ประเภทเช่า	จำนวนผู้ยื่นคำร้อง ขอเช่า (บัญชีรอ)	จำนวนที่บรรจไปแล้ว	ผู้ที่ยังรอการบรรจุ นับถึง ๓๑ มีนาคม ๒๕๒๒
๑. ทิวไป	๑๐,๒๑๐	๔๕๐	๙,๗๖๐
๒. โทโทมี	๗๓๒	๔๖๔	๒๖๘
๓. ศาลชัยโล่	๒๘๓	๑๖๒	๑๒๑
๔. ราชการโล่ที่	๑๗๔	๑๕๕	๑๙
รวม	๑๑,๓๙๙	๑,๑๗๑	๑๐,๒๒๘

ที่มา : Advisory services on estate management 16th April 1979

ตารางที่ ๕ แสดงจำนวนผู้ที่บรรจไปแล้วและผู้ที่ยังรอการบรรจุประเภทเข้าชื่อ
(นับตั้งแต่ กุมภาพันธ์ ๒๕๑๖ ถึง ๓๑ มีนาคม ๒๕๒๒)

ประเภทเข้าชื่อ	จำนวนผู้ยื่นคำร้อง ขอเข้าชื่อ (บัญชีรอ)	จำนวนผู้ที่บรรจไปแล้ว	ผู้ที่ยังรอการบรรจุ นับถึง ๓๑ มีนาคม ๒๕๒๒
ก.	๒๐,๓๕๖	๒,๒๐๕	๑๘,๑๕๑
ข.	๓๗,๔๐๓	๖,๔๒๓	๓๐,๙๘๐
ค.	๑๘,๑๗๓	๑,๔๐๖	๑๖,๗๖๗
ง.	-	๒,๐๑๓	-
รวม	๗๕,๙๓๒	๑๒,๐๔๗	๖๓,๘๘๕

หมายเหตุ: ประเภท ง. ได้ยกเลิกการรับคำร้องทั่วไปแล้ว แต่ยังคงมีบัญชีรอตกค้างอยู่
จึงจำเป็นต้องนำมาคิดหักจากยอดบัญชีรอ

ที่มา : Advisory services on Estate Management p. 9.

การปฏิรูประบบโครงการที่การเคหะแห่งชาติเรียกบรรจุ

ผู้ยื่นคำร้องจะได้รับหนังสือเรียกจากการเคหะแห่งชาติให้มาใช้สิทธิในโครงการที่
จะแล้วเสร็จ ตามหมายเลขบัญชีรอ ผู้ยื่นคำร้องแต่ละรายสามารถเลือกโครงการก่อสร้าง
หรือประเภทอาคารได้ ๓ ครั้ง เมื่อเลือกครบ ๓ ครั้ง ตามสิทธิแล้วยังไม่ต้องการเข้า
หรือเข้าชื่อ ให้ตัดชื่อออกจากบัญชีรอ แต่ถ้าผู้ยื่นคำร้องนั้นประสงค์จะขอเข้า เข้าชื่อต่อไป
อีก ก็ให้ผู้ยื่นคำร้องใหม่และขึ้นบัญชีรอตามลำดับในวันที่ยื่นใหม่

การเช่า

นโยบายทั่วไปในการจัดสรรอาคารเช่า

การเคหะแห่งชาติได้วางนโยบายในการจัดสรรอาคารสร้างใหม่ให้เช่า แก่ผู้ยื่นคำร้องที่อยู่ในบัญชีรอ โดยกำหนดตามส่วนดังต่อไปนี้

๑. จำนวน ๒ ใน ๑๐ ส่วน จัดให้ผู้อยู่ในบริเวณที่ดินที่การเคหะแห่งชาติใช้ปลูกสร้างเป็นผู้เช่า หากไม่พอจะกันไว้มากกว่า ๒ ใน ๑๐ ส่วนก็ได้
๒. จำนวน ๒ ใน ๑๐ ส่วน จัดให้ผู้ยื่นคำร้องที่อยู่ในบัญชีรอประเภทประสบอัคคีภัยเป็นผู้เช่า
๓. จำนวน ๖ ใน ๑๐ ส่วน จัดให้ผู้ยื่นคำร้องที่อยู่ในบัญชีรอประเภทความเดือดร้อนทั่วไป

การจัดแผนกงานเช่า

การจัดแผนกงานเช่า ใช้หลักเกณฑ์ของการแบ่งงานกันทำตามความถนัด เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดในการทำงาน หัวหน้าแผนกเช่าเป็นผู้บริหารระดับต่ำ มีหน้าที่บังคับบัญชาและรับผิดชอบในการจัดการเกี่ยวกับการรับคำร้องขอเช่าอาคาร การเสนอบรรจุผู้ยื่นคำร้องขอเช่า เป็นผู้เช่า เสนอแนะปรับปรุงอัตราค่าเช่าอาคารหรือที่ดิน รวมทั้งพิจารณาและปรับปรุงหลักค่าเช่าในเรื่องการเช่าอาคารต่อที่ดินหรือทรัพย์สินอื่น หัวหน้าแผนก มีอำนาจในการสั่งการมอบหมายงานให้กับผู้ใต้บังคับบัญชา เป็นผู้ปฏิบัติงาน และคอยควบคุมผลงานให้ออกมาอย่างมีประสิทธิภาพ และเป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ภายในแผนกงานเช่าได้แบ่งระดับเจ้าหน้าที่ออกเป็น ๒ ฝ่าย คือ

๑. เจ้าหน้าที่ผ่านปฏิบัติการ (Line) "ผู้ซึ่งมีหน้าที่รับผิดชอบโดยตรงต่อผล

สำเร็จตามเป้าหมายขององค์การ" ฝ่ายปฏิบัติการ จะเป็นผู้ปฏิบัติหน้าที่หรือทำงานในแผนกและเป็นส่วนที่ทำรายได้ให้กับองค์การ

๒. เจ้าหน้าที่ฝ่ายให้คำแนะนำปรึกษาส่วนตัวบุคคล (Personal Staff) ผู้ซึ่งมีหน้าที่ให้ความช่วยเหลือหรือให้ข้อปรึกษาแนะนำเฉพาะตัวแก่หัวหน้าแผนก และสามารถช่วยเหลือหัวหน้าแผนกในงานด้านต่าง ๆ ตามคำสั่งได้เสมอ เจ้าหน้าที่ฝ่ายให้คำแนะนำปรึกษาส่วนตัวบุคคลนี้คือผู้ช่วยหัวหน้าแผนก

การทำงานภายในแผนก ฝ่ายปฏิบัติการ ทำหน้าที่เกี่ยวกับการปฏิบัติงานตามคำสั่งของหัวหน้าแผนก ในการปรับปรุงการทำงานภายในแผนก ผู้ช่วยหัวหน้าแผนกจะให้ข้อแนะนำเสนอไปยังหัวหน้าแผนกและถ้าหัวหน้าแผนกเห็นชอบ หัวหน้าแผนกจะเป็นผู้สั่งการไปยังฝ่ายปฏิบัติการให้ปฏิบัติตาม วิธีนี้จะเป็นการขจัดข้อขัดแย้งระหว่าง ฝ่ายปฏิบัติการและผู้ช่วยหัวหน้าแผนกได้ เป็นหลักการที่ดีของการมีผู้บังคับบัญชาเพียงคนเดียว

ขั้นตอนการดำเนินงานการเข้าอาคาร

การรับคำร้อง

แผนกเข้ารับคำร้องจากผู้เดือดร้อนทั้งหมด โดยกำหนดรายได้ขั้นต่ำไม่เกิน ๒,๕๐๐ บาท คำร้องขอเข้าที่กรอกรายละเอียดเรียบร้อยแล้ว เจ้าหน้าที่จะแบ่งแยกประเภทใบคำร้องทั้งหมดตามความเดือดร้อนดังนี้คือ

๑. ประเภทเดือดร้อนทั่วไป
๒. ประเภทถูกไฟไหม้
๓. ประเภทศาลขับไล่
๔. ประเภทราชการไล่ที่ดิน

หลังจากนั้น ประเภทของผู้ยื่นคำร้องทั้งหมดจะ ถูกนำเข้าแฟ้มขึ้นเป็นบัญชีรายชื่อ

การบรรจุผู้เช่า

การบรรจุผู้เช่าที่ยื่นคำร้องขอเช่าทุกประเภทจะพิจารณาให้สิทธิเช่าโดยใช้ระบบ

มาก่อนได้ก่อน (First come first serve) ตามลำดับบัญชีรอ โดยมีกระบวนการดังนี้คือ

๑. แผนกเช่าจะส่งคำร้องของผู้ที่ยื่นไว้ตามลำดับบัญชีรอให้แผนกสอบหลักฐานในจำนวนที่ใกล้เคียงกับอาคารที่ก่อสร้างขึ้นมาใหม่ หรือเมื่อมีอาคารเช่าเต็มว่างลง

๒. แผนกสอบหลักฐานจะออกหนังสือเชิญผู้ที่ยื่นคำร้องขอเช่าไว้มาตรวจสอบคุณสมบัติและหลักฐานอีกครั้งก่อนที่จะพิจารณาให้ได้สิทธิเป็นผู้เช่า ทั้งนี้เพราะระยะเวลาที่ยื่นคำร้องไว้ในครั้งแรก กับระยะเวลาที่จะได้สิทธิเช่ากันห่างไกลกันมาก อันเป็นผลสืบเนื่องมาจากระยะเวลาที่ใช้ในการจัดทำโครงการ และการก่อสร้างกว่าจะแล้วเสร็จห่างกันไม่น้อยกว่า ๒ ปีขึ้นไป ข้อมูลต่าง ๆ ที่ผู้ยื่นคำร้องเคยแจ้งไว้ในคำร้องเดิมอาจจะเปลี่ยนแปลงไปมาก จึงจำเป็นต้องมีการตรวจสอบคุณสมบัติของผู้ที่จะได้สิทธิเช่าใหม่ โดยเฉพาะคุณสมบัติเกี่ยวกับรายได้ และการมีกรรมสิทธิ์ในบ้านและที่ดินซึ่งเป็นของตนเองอยู่แล้วรายได้ที่มีคุณสมบัติครบถ้วน แผนกสอบหลักฐานก็จะส่งคำร้องให้แผนกเช่าดำเนินการขออนุมัติบรรจุเป็นผู้เช่าต่อไป รายได้ที่ขาดคุณสมบัติเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในที่ดินและบ้านก็จะถูกตัดสิทธิการเช่า ส่วนรายได้ที่มีรายได้เกิน ๒,๕๐๐ บาท ก็จะถูกโอนบัญชีรอไปอยู่บัญชีรอประเภทเช่าซื้อ การออกจดหมายเชิญผู้ยื่นคำร้องขอเช่าไว้มาตรวจสอบหลักฐานและคุณสมบัตินั้น ปราบกฏว่ามีจำนวนมากที่จดหมายเชิญถูกส่งกลับคืนมาเพราะสาเหตุหลายประการ เช่น ผู้ยื่นคำร้องเปลี่ยนแปลงที่อยู่ใหม่ โดยมีได้แจ้งให้เจ้าหน้าที่ของแผนกเช่าทราบ บ้านเดิมถูกรื้อถอนไปแล้ว ย้ายไปอยู่ต่างจังหวัดและบางรายสามารถจะช่วยเหลือตนเองในเรื่องที่อยู่อาศัยได้แล้ว จึงไม่มาสอบหลักฐานและตรวจสอบคุณสมบัติ

เหตุที่จำเป็นต้องเข้มงวดกวดขันในเรื่องการตรวจสอบคุณสมบัติผู้ที่จะได้สิทธิเช่า นอกจากที่ได้กล่าวมาแล้วนั้น เหตุผลที่สำคัญอีกประการหนึ่งก็คือ เนื่องจากอาคารเช่าของการเคหะแห่งชาตินั้น รัฐบาลเป็นผู้อุดหนุนเงินลงทุนค่าก่อสร้างทั้งหมด ค่าเช่าที่กำหนดขึ้นก็เป็นเพียงค่าใช้จ่ายที่จะต้องใช้บริการในส่วนที่เป็นการดูแลชุมชนของแต่ละเคหะชุมชนเท่านั้น จึงจำเป็นต้องคัดเลือกบุคคลที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ เพื่อให้แน่ใจว่ารัฐบาลได้ให้การสงเคราะห์ที่อยู่อาศัยแก่ผู้มีรายได้น้อยจริง ๆ

คุณสมบัติของผู้ยื่นคำร้องขอเช่าที่แผนกสอบหลักฐานและนำมาพิจารณาที่ตั้งต่อไปนี้

๑. ผู้ยื่นคำร้องจะต้องเป็นผู้มีสัญชาติไทยและบรรลุนิติภาวะแล้ว

๒. ไม่เป็นบุคคลล้มละลาย หรือ เป็นหนี้ตามคำพิพากษาของศาลหรือถูกฟ้องให้ชำระหนี้ เป็นคดีอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาล

๓. ผู้ยื่นคำร้องและคู่สมรสต้องเป็นผู้ไม่มีบ้านและที่ดิน เป็นของตนเองอยู่ในเขตจังหวัดที่ตั้งอาคารที่ถนยยื่นคำร้องขอเช่าหรือเช่าซื้อ

๔. ผู้ยื่นคำร้องต้องมีภูมิลำเนาในจังหวัดที่ตนขอเช่าอาคาร สำหรับผู้มีภูมิลำเนาในกรุงเทพมหานครให้รวมถึงผู้มีภูมิลำเนาในจังหวัดสมุทรปราการ และจังหวัดนนทบุรีด้วย และต้องมีชื่ออยู่ในสำเนาทะเบียนบ้านก่อนวันยื่นคำร้องขอเช่าไม่น้อยกว่า ๖ เดือน

๕. ผู้ยื่นคำร้องที่ประกอบอาชีพเป็นลูกจ้างหรือพนักงานของหน่วยงานเอกชน หรือหน่วยราชการให้นำหนังสือรับรองรายได้ของนายจ้างหรือผู้บังคับบัญชาแสดงด้วย

นอกจากนี้แล้ว ผู้ยื่นคำร้องต้องไม่เป็นผู้อยู่ในเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

๑. เคยเป็นผู้เช่าอาคารของการเคหะแห่งชาติ แต่ผิดสัญญาเช่าจนถูกศาลพิจารณายกฟ้องออกไปจากอาคารยังไม่ครบ ๕ ปี นับแต่วันออกจากอาคาร

๒. เคยเป็นผู้เช่าอาคารของการเคหะแห่งชาติ แต่โอนสิทธิการเช่าไปยังไม่ครบ ๕ ปี นับจากรันได้รับอนุมัติให้โอนสิทธิ

๓. เคยเป็นผู้เช่าอาคารของการเคหะแห่งชาติ แต่ได้ยื่นคำร้องขอเช่าอาคารภายใต้เงื่อนไขข้อ ๑ และได้รับอนุมัติกลับเป็นผู้เช่าใหม่แล้วยังประพาศผิดสัญญาเช่าจะถูกดำเนินคดีและศาลพิพากษาขับไล่ครั้งที่ ๒

กรณีที่ผู้ยื่นคำร้องที่ได้สิทธิเช่าตามลำดับก่อนหลังรายได้ ไม่ประสงค์จะเช่าอาคารด้วยเหตุใดก็ตาม หากยังต้องการเช่าต่อไปภายหน้าก็ให้ทำการเสอนลำดับไปเสอนยื่นขอเช่าในวันที่ระงับสิทธินั้น

การตรวจสอบคุณสมบัติในการเช่า แผนคสอบหลักฐานต้องนำคำร้องและ เอกสารประกอบคำร้องพิจารณาประกอบด้วย ทั้งนี้เพื่อให้ตรงตามรายได้ และชนิดของเคหะสถาน ที่การเคหะแห่งชาติกำหนดไว้ หากสงสัยว่าผู้ยื่นคำร้องรายได้ไม่มีคุณสมบัติตามที่ได้ระบุไว้ให้ทำการเขียนเขียนและตรวจสอบความเป็ยอยู่ของผู้เช่า เพื่อเป็นการช่วยเหลือผู้เดือดร้อนที่อยู่อาศัยที่แท้จริงได้เป็นผู้เช่าต่อไป

เมื่อได้ผู้มีคุณสมบัติถูกต้องตามที่ได้ตรวจหลักฐานมาแล้วพอดีกับจำนวนอาคารที่จะให้เช่าแผนก เขาก็จะ เสนอบัญชีรายชื่อผู้มีคุณสมบัติครบถ้วนทั้งหมด เสนอขออนุมัติต่อผู้อำนวยการฝ่ายการจัดการทรัพย์สินโดยผ่านหัวหน้ากองเช่า เข้าชื่อ เพื่ออนุมัติบัญชีรายชื่อทั้งหมดนั้นเป็นผู้เช่า โดยจัดสรรอาคารให้แก่ผู้ยื่นคำร้องขอเช่าซึ่งมีความเดือดร้อนทั้ง ๔ ประเภทตามนโยบายที่กำหนดไว้ เมื่อผู้อำนวยการฝ่ายการจัดการทรัพย์สินอนุมัติรายชื่อเสร็จเรียบร้อยแล้ว แผนกเช่าก็จะประกาศบัญชีรายชื่อผู้ได้สิทธิเช่าไว้ ณ กองเช่า เข้าชื่อ และสำนักงานดูแลเคหะชุมชนซึ่งดูแลอาคารที่จะบรรจุผู้เช่า ขณะเดียวกันก็จะออกจดหมายเชิญผู้ได้สิทธิเข้ามาทำการจับสลาก เลือกห้องและทำสัญญา เช่าก่อนที่จะส่งมอบห้องให้เช่าอยู่อาศัยต่อไป

การทำสัญญาเช่า

ผู้ที่ได้สิทธิ เป็นผู้เช่าอาคารต้องทำสัญญาเช่าที่แผนกสัญญา ในวันนัดหมายทำสัญญาเช่า ผู้ได้สิทธิเช่าจะต้องนำสิ่งต่อไปนี้ไปด้วยคือ

๑. รูปถ่ายผู้เช่าขนาด ๒ นิ้ว จำนวน ๔ รูป
๒. รูปถ่ายบุคคลในครอบครัว ขนาด ๒ นิ้ว คนละ ๒ รูป หรือจะถ่ายรูปหมู่ขนาดโปสการ์ดจำนวน ๒ รูป ก็ได้
๓. เงินค่าเช่า ค่าประกันมาตรฐานน้ำ และค่าประกันการใช้น้ำตามอัตราที่การเคหะแห่งชาติกำหนด

แบบฟอร์มของสัญญาเช่าจะมีเพียงแบบเดียว ซึ่งเรียกว่าสัญญาเช่าอาคารของการเคหะแห่งชาติ (แบบแฟลต) แผนกสัญญา มีหน้าที่รับผิดชอบจัดทำทะเบียนคุมสัญญาเช่าตรวจตราเอกสารที่เกี่ยวข้องทั้งหมด รวมทั้งกำหนดหลักการและเงื่อนไขในสัญญาเช่าด้วยสาระสำคัญของสัญญาเช่าพอสรุปได้ดังนี้^๑

๑. ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าล่วงหน้าแก่การเคหะแห่งชาติภายในวันที่ ๑๐ ของเดือนทุกเดือน หากผู้เช่าค้างชำระค่าเช่า ๒ เดือนติดต่อกัน การเคหะแห่งชาติมีสิทธิบอกเลิกสัญญา

^๑ การเคหะแห่งชาติ, "สัญญาเช่าอาคารของการเคหะแห่งชาติ (แบบแฟลต)," (ธคสำเนา)

เข้าได้ทันทีโดยมิต้องบอกกล่าวก่อน

หากผู้เช่าชำระค่าเช่างวดเดือนใดล่าช้ากว่ากำหนดในวรรคแรก ผู้เช่ายอมให้การ
 เกษะแห่งชาติปรับในอัตราร้อยละ ๑ ต่อเดือนของค่าเช่าที่ค้างชำระ เป็นรายเดือน จนกว่าจะ
 ชำระค่าเช่าประจำเดือนนั้นเสร็จ

๒. ผู้เช่าต้องใช้อาคารที่เช่าอยู่อาศัยเอง และมีบุคคลอาศัยอยู่รวมในอาคารที่เช่า
 ตามรายชื่อที่ผู้เช่าระบุไว้ในสัญญาเท่านั้น จะไม่ให้บุคคลที่มีได้ระบุไว้ในสัญญาเช่า เข้าวอยู่อาศัย
 ในอาคารที่เช่า เว้นแต่ได้รับอนุญาตจากการ เกษะแห่งชาติ เป็นลายลักษณ์อักษร

๓. ผู้เช่าต้องไม่นำอาคารที่เช่าไปให้เช่าช่วงทั้งหมดหรือบางส่วน หรือให้บุคคล
 อื่น เข้าวอยู่อาศัยในอาคารที่เช่าแทนโดยเด็ดขาด

๔. ผู้เช่าต้องส่งคืนอาคารที่เช่าแก่การ เกษะแห่งชาติในสภาพเรียบร้อย ปราศจาก
 การชำรุดบกพร่องและการรอนสิทธิภายใน ๗ วัน นับจากวันที่ผู้เช่าได้ย้ายภูมิลำเนาไปนอกเขต
 กรุงเทพมหานคร

๕. ถ้าผู้เช่ามีหรือได้มาซึ่งอาหารที่พักอาศัยอื่นใดในกรุงเทพฯ ครผู้เช่าต้องส่ง
 คืนอาคารที่เช่าแก่การ เกษะแห่งชาติในสภาพเรียบร้อยปราศจากการชำรุดบกพร่องและการรอน
 สิทธิภายใน ๑๕ วัน นับจากวันที่ผู้เช่ามีหรือได้มาซึ่งอาหารที่พักอาศัยนั้น

๖. ผู้เช่าต้องใช้อาคารที่เช่าเพื่อการอยู่อาศัยเท่านั้น จะไม่ทำการค้าหรือประกอบ
 อุตสาหกรรมหรือประกอบการใด ๆ นอกวัตถุประสงค์ในการเช่าอยู่อาศัย เว้นแต่ได้รับอนุญาต
 จากการ เกษะแห่งชาติ เป็นลายลักษณ์อักษร

๗. ผู้เช่าต้องรักษาซ่อมแซมอาคารเช่า ทั้งส่วนภายในและภายนอกรวมทั้งส่วนควบ
 เครื่องประกอบให้เรียบร้อย

หากผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ในวรรคแรก เมื่อการ เกษะแห่งชาติบอกกล่าวแล้วยังเพิก
 เลบการ เกษะแห่งชาติมีสิทธิจัดการซ่อมแซมเองโดยผู้เช่ายินยอมออกค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น

๘. ผู้เช่าต้องไม่กีดแปลงหรือต่อเติมอาคารที่เช่าก่อนได้รับอนุญาตจากการ เกษะ
 แห่งชาติ เป็นลายลักษณ์อักษร และต้องกีดแปลงหรือต่อเติมอาคารตามแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต
 จากการ เกษะแห่งชาติ เท่านั้น

การเปลี่ยนแปลงหรือต่อเติมใด ๆ ในอาคารที่เช่าแม้จะเป็น เครื่องอุปกรณ์ไฟฟ้าหรือ ปรุประปาที่ดีและไม่ว่าผู้เช่าจะได้ตัดแปลงหรือต่อเติมได้รับอนุญาตหรือไม่ก็ตาม ทรัพย์สินที่ตัดแปลง หรือต่อเติมทั้งสิ้นต้องตกเป็นของการเคหะแห่งชาติทันที โดยผู้เช่าจะรื้อถอนหรือเรียกร้องค่า ทดแทนมิได้

๙. ผู้เช่าต้องยอมให้เจ้าหน้าที่ของการเคหะแห่งชาติ เข้าไปตรวจในอาคารที่เช่า ในระหว่างเวลา ๖.๐๐-๑๘.๐๐ น. เพื่อการใด ๆ เช่น จดมาตรการรักษา ซ่อมแซมอาคาร หรือสอบสวนข้อเท็จจริงต่าง ๆ

๑๐. ผู้เช่าต้องรักษาความสะอาดภายในอาคารที่เช่า รวมทั้งบริเวณทางเดินหน้า ห้องที่เช่าให้สะอาดเรียบร้อยอยู่เสมอ และต้องไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นที่น่ารังเกียจ หรือ อาจก่อให้เกิดอันตรายต่ออาคารที่เช่าทั้งจะไม่กระทำการหรือยอมให้บุคคลในครอบครัวกระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้เกิดความเสียหายหรือความเดือดร้อนรำคาญแก่ผู้อยู่อาศัยข้างเคียง

๑๑. ผู้เช่าต้องไม่ทอดทิ้งหรือคิดหรือสิ่งหนึ่งสิ่งใดบนผนังอาคารที่เช่า เว้นแต่ได้รับ อนุญาตจากการ เคหะแห่งชาติ เป็นลายลักษณ์อักษร

๑๒. ผู้เช่าต้องไม่เลี้ยงสัตว์ในอาคารที่เช่าหรือบริเวณอาคารที่เช่า

๑๓. ห้ามผู้เช่าตาก สิ่ง หรือพาดสิ่งหนึ่งสิ่งใด นอกจากที่ซึ่งการเคหะแห่งชาติจัดไว้ ในตัวอาคารที่เช่า เป็นการเฉพาะ

๑๔. ผู้เช่าต้องไม่ใช่เชื้อเพลิงที่ก่อให้เกิดควันรบกวนบุคคลอื่น เช่น ถ่าน ไม้ ฯลฯ

๑๕. ระเบียง ทางเดิน บันได และพื้นบริเวณชั้นล่างสุด ของตึกที่อาคารเช่าของผู้ เช่าตั้งอยู่เป็นสถานที่ซึ่งใช้ประโยชน์ร่วมกัน ผู้เช่าต้องไม่นำสิ่งใดมาเก็บวางหรือทิ้งไว้และต้อง ไม่ยอมให้บุคคลในครอบครัวของผู้เช่ากระทำการดังกล่าวด้วย

๑๖. แม้จะมีการรับเงินค่าเช่า ภายหลังการบอกเลิกสัญญาเช่า ให้ถือว่ามิใช่เป็น การแสดงเจตนาจะให้เช่าต่อไป เว้นแต่จะทำหนังสือสัญญาเช่าระหว่างกันใหม่

๑๗. หากปรากฏในภายหลังว่า ข้อเท็จจริงตามที่ผู้เช่าได้ให้ถ้อยคำไว้แก่เจ้าหน้าที่ เพื่อประกอบการร้องขอเช่า หรือที่ผู้เช่าได้กรอกไว้ในคำร้องขอเช่าไม่เป็นความจริง เป็นเหตุ ให้การเคหะแห่งชาติ หลงผิดทำสัญญาเช่าให้กับผู้เช่าหรือผู้เช่าผิดสัญญาในข้อหนึ่งข้อใดก็ตาม การ เคหะแห่งชาติมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้ทันทีโดยมิต้องบอกกล่าวก่อน

๑๘. การเคหะแห่งชาติจะให้ใบรับเงินค่าเช่าแก่ผู้เช่าทุกราวที่ผู้เช่าชำระค่าเช่า ใบรับเงินค่าเช่าจะต้องประกอบด้วยรายการต่าง ๆ ตามที่การเคหะแห่งชาติจะแจ้งให้ทราบ

๑๙. เมื่อทางราชการหรือการเคหะแห่งชาติต้องการอาคารที่เช่าหรือที่ดินที่ตั้งอาคารที่เช่าเพื่อประโยชน์อื่นใดแล้ว แม้จะยังไม่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า ผู้เช่าจะต้องส่งอาคารที่เช่าคืน เมื่อการเคหะแห่งชาติได้บอกกล่าวให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้า ๓๐ วัน

๒๐. เมื่อผู้เช่าผิดสัญญาเช่าข้อหนึ่งข้อใด การเคหะแห่งชาติมีอำนาจเข้าครอบครองอาคารที่เช่า และเคลื่อนย้ายทรัพย์สินทั้งหมดภายในอาคารที่เช่าไปเก็บรักษาไว้ ณ สถานที่อื่น ตลอดจนมีอำนาจงักให้เช่าอาคารที่เช่าได้ใหม่ด้วย

การลงนามในสัญญาเช่า สัญญาที่ต้องลงนามได้แก่ ผู้เช่า และตัวแทนการเคหะแห่งชาติที่ตัวแทนที่มีอำนาจลงนามในสัญญาแทนการเคหะแห่งชาติได้มี ๑ ท่าน คือ หัวหน้ากองเช่าเช่าซื้อหลังจากที่ตกลงนามในสัญญาเช่าเรียบร้อยแล้ว แผนกคอมพิวเตอร์จะเก็บรวบรวมและบันทึกข้อมูลต่อไป

การชำระค่าเช่า

ในการชำระค่าเช่าล่วงหน้าให้การเคหะแห่งชาติ ผู้เช่าต้องชำระภายในวันที่ ๑๐ ของทุกเดือน โดยชำระได้ที่

๑. สำนักงานดูแลเคหะชุมชน หรือ
๒. ชำระผ่านธนาคารทุกธนาคาร ทุกสาขา หรือ
๓. ส่งเป็นธนาคาหรือเช็คไปรษณีย์ ส่งจ่ายในนามหัวหน้ากองรายได้ ฝ่ายการคลัง การเคหะแห่งชาติ หรือ

๔. ชำระด้วยตนเองที่ฝ่ายการคลัง การเคหะแห่งชาติ ถอยงั้น

การชำระค่าเช่าทุกครั้งผู้เช่าต้องชำระพร้อมกันกับรายการอื่น ๆ ด้วย เช่น ค่าน้ำ ประปา ค่าประกันอัคคีภัย เป็นต้น ใบเสร็จรับเงินที่ถูกต้องจะต้องมี

๑. ประทับตราของการเคหะแห่งชาติ
๒. หมายเลขอาคารและชื่อของผู้เช่าตรงกับที่ระบุไว้ในสัญญา
๓. วัน เดือน ปี ในใบเสร็จตรงกับวันที่จ่ายเงิน

การบอกเลิกสัญญา

การเคหะแห่งชาติมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญาเช่าได้ทันที ถ้าพบว่าผู้เช่ากระทำผิดสัญญาข้อใดข้อหนึ่ง ที่ทำไว้กับการเคหะแห่งชาติ เช่น การค้างชำระเงินค่าเช่า ๒ เดือน ติดต่อกัน การก่อความสงบสุขของเพื่อนบ้าน เป็นต้น

การโอนสิทธิ-รับสิทธิและการแลกเปลี่ยนอาคาร

การโอนสิทธิการเช่า และการขอรับสิทธิแทนผู้เช่า ในกรณีผู้เช่าถึงแก่กรรม บุคคลที่จะเป็นผู้รับโอนสิทธิได้ ต้อง

๑. เป็นผู้ที่ได้อยู่อาศัย ร่วมกับผู้เช่าเป็นเวลาติดต่อกันมาไม่น้อยกว่า ๖ เดือน
๒. ต้องมีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่การเคหะแห่งชาติได้ระบุไว้
๓. ต้องมีความสัมพันธ์กับผู้เช่า เป็น
 - ๓.๑ คู่สมรส
 - ๓.๒ บิดา มารดา หรือบิดามารดาของคู่สมรส
 - ๓.๓ บุตร ธิดา
 - ๓.๔ พี่น้องร่วมบิดามารดาของผู้เช่า หรือพี่น้องร่วมบิดามารดาของคู่สมรส
 - ๓.๕ คู่สมรสและบุตรธิดาของบุคคลตามข้อ ๓.๓ และ ๓.๔
 - ๓.๖ญาติทางสายโลหิตของผู้เช่า
๔. ต้องเสียค่าธรรมเนียมในการโอนสิทธิการเช่าอาคารตามที่ได้กำหนดไว้

เหตุที่การเคหะแห่งชาติต้องระบุข้อบังคับเช่นนี้ เพื่อป้องกันมิให้ผู้เช่าโอนสิทธิการเช่าอาคารให้แก่บุคคลอื่นที่ไม่ได้มีความเกี่ยวข้องอย่างแท้จริง

ในกรณีที่ผู้เช่าขอแลกเปลี่ยนอาคารซึ่งกันและกัน หรือขอย้ายไปอยู่อาคารที่ว่าง หรือขอย้ายจากอาคารในชุมชนหนึ่งไปยังชุมชนอื่นที่มีอาคารว่างจะต้องได้รับการพิจารณาตามความเหมาะสมจากการเคหะแห่งชาติ และเมื่อได้รับอนุมัติแล้ว ผู้เช่าต้องเสียค่าธรรมเนียมให้แก่การเคหะแห่งชาติด้วย

นอกจากนี้ เมื่อผู้เช่าหรือคู่สมรสของผู้เช่ารายใดได้สิทธิเช่าซื้ออาคารหรืออาคาร

พร้อมที่ดินแล้ว จะต้องส่งคืนอาคารเช่าให้แก่การเคหะแห่งชาติทันที ทั้งนี้เพื่อที่จะได้บรรจ
ผู้ที่มีความเดือดร้อนด้านที่อยู่อาศัยให้ เข้าอยู่อาศัยได้ต่อไป

การเช่าซื้อ

นโยบายทั่วไปในการจัดสรรอาคารเช่าซื้อ หรืออาคารพร้อมที่ดิน

การเคหะแห่งชาติได้วางนโยบายในการจัดสรรอาคารสร้างใหม่หรืออาคารพร้อม
ที่ดินให้เช่าซื้อแก่ผู้ยื่นคำร้องที่อยู่ในบัญชีรอ โดยกำหนดประเภทของผู้ยื่นคำร้องและประเภท
ของอาคารไว้ดังนี้^๑

๑. โครงการก่อสร้างหรืออาคารประเภทใดที่กำหนดไว้ สำหรับผู้ยื่นคำร้องประเภท
ก. ผู้ยื่นคำร้องในประเภทอื่นไม่มีสิทธิเช่าซื้อ
๒. โครงการก่อสร้างหรืออาคารประเภทใดที่กำหนดไว้สำหรับผู้ยื่นคำร้องประเภท
ข. ผู้ยื่นคำร้องประเภท ก. มีสิทธิเช่าซื้อได้ถ้ายังมีอาคารเหลือ แต่ต้องมีผู้ค้ำประกันส่วน
ประเภท ค. และ ง. ไม่มีสิทธิเช่าซื้อ
๓. โครงการก่อสร้างหรืออาคารประเภทใดที่กำหนดไว้สำหรับผู้ยื่นคำร้องประเภท
ค. ผู้ยื่นคำร้องประเภท ก. และ ข. มีสิทธิเช่าซื้อได้ถ้ายังมีอาคารเหลือ แต่ต้องมีผู้ค้ำประกัน
ส่วนประเภท ง. ไม่มีสิทธิเช่าซื้อ
๔. โครงการก่อสร้างหรืออาคารประเภทใดที่กำหนดไว้สำหรับผู้ยื่นคำร้องประเภท
ง. ผู้ยื่นคำร้องประเภท ก. , ข. และ ค. มีสิทธิเช่าซื้อได้ ถ้ายังมีอาคารเหลือ แต่ต้องมี
ผู้ค้ำประกัน

การจัดแผนงานเช่าซื้อ

การจัดแผนงานเช่าซื้อ ให้หลักเกณฑ์ของการแบ่งงานกันทำตามความถนัด ประสาน
งานกันภายในแผนก เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดในการทำงาน หัวหน้าแผนกเช่าซื้อ เป็นผู้
บริหารระดับต่ำ มีหน้าที่บังคับบัญชา และรับผิดชอบในการจัดการเกี่ยวกับ การรับคำร้องขอ
เช่าซื้ออาคารและที่ดินเสนอขอรจผู้ยื่นคำร้อง เป็นผู้เช่าซื้อ เสนอแนะปรับปรุงอัตราค่าเช่าซื้อ

^๑การเคหะแห่งชาติ, "การเช่าซื้ออาคารหรืออาคารพร้อมที่ดิน," ระเบียบการ
เคหะแห่งชาติ (๒๕๑๔) : ๑๖๔.

อาคารและที่ดิน รวมทั้งพัฒนาและปรับปรุงหลักการในเรื่องการเช่าซื้ออาคารและที่ดิน หรือทรัพย์สินอื่น หัวหน้าแผนกมีอำนาจในการสั่งการมอบหมายงานให้กับผู้ใต้บังคับบัญชา เป็นผู้ปฏิบัติงาน และคอยควบคุมผลงานให้ออกมาอย่างมีประสิทธิภาพ และเป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ภายในแผนกงานเช่าซื้อ ไล่แบ่งระดับเจ้าหน้าที่ออกเป็น ๒ ฝ่าย คือ

๑. เจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติการ (Line)

๒. เจ้าหน้าที่ฝ่ายให้คำแนะนำปรึกษา (Staff)

การทำงานภายในแผนก ฝ่ายปฏิบัติการ ปฏิบัติหน้าที่ตามแผนงานที่ได้รับการอนุมัติหรือตามข้อเสนอแนะของฝ่ายให้คำแนะนำปรึกษา ที่หัวหน้าแผนกเห็นชอบ ฝ่ายให้คำแนะนำปรึกษาจะเป็นผู้คอยให้คำแนะนำช่วยเหลือแก่ฝ่ายปฏิบัติการ ให้ปฏิบัติงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ ก่อให้เกิดความประหยัดและความผิดพลาดน้อยที่สุด การทำงานใช้วิธีการหมุนเวียนสลับเปลี่ยนงานกันทำ เพื่อป้องกันความเบื่อหน่ายในงานประจำ ในการจัดซื้อจัดจ้างในการทำงานระหว่างเจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติการ และฝ่ายให้คำแนะนำปรึกษา ใช้วิธีการให้ฝ่ายให้คำแนะนำปรึกษา ได้รับความเป็นไปในการปฏิบัติงานที่แท้จริงของฝ่ายปฏิบัติการอยู่เสมอ วิธีที่จะช่วยให้ฝ่ายให้คำแนะนำปรึกษาสามารถให้ข้อแนะนำแก่ฝ่ายปฏิบัติการได้อย่างถูกต้อง

ขั้นตอนการดำเนินงานการเช่าซื้ออาคารหรืออาคารพร้อมที่ดิน

การรับคำร้อง

แผนกเช่าซื้อรับคำร้องจากผู้เดือดร้อนทั้งหมด โดยกำหนดรายได้ไว้ ๔ ระดับ คำร้องขอเช่าซื้ออาคารหรืออาคารพร้อมที่ดิน ที่กรอกรายละเอียดเรียบร้อยแล้ว เจ้าหน้าที่จะแบ่งแยกประเภทใบคำร้องทั้งหมด

สำหรับผู้อยู่ในบัญชีรอประเภท ค. และ ง. ทางภาคเขตจะประกาศให้สิทธิแสดงความจำนงขอเช่าซื้ออาคารหรืออาคารพร้อมที่ดิน ในระยะเวลาที่กำหนดเป็นคราว ๆ ไป เพื่อพ้นกำหนด หากยังมีอาคารเหลือทางการเขตจะประกาศให้สิทธิแก่บุคคลทั่วไป ยื่นแสดงความจำนงขอเช่าซื้อต่อไป

การวางแผนการขาย

ในการบรรจุผู้เช่าซื้อ แต่เดิม โครงการก่อสร้างอาคารมีจำนวนน้อย จึงใช้ระบบ.

มาก่อนได้ก่อน ตามลำดับบัญชีรอ เมื่อโครงการก่อสร้างอาคารใดแล้วเสร็จ แผนก
สอบหลักฐานจะออกหนังสือเชิญผู้ยื่นคำร้องขอเข้าชื่อที่อยู่ในบัญชีรอ เพื่อตรวจสอบคุณสมบัติ
และหลักฐานอีกครั้งก่อนที่จะพิจารณาให้สิทธิเป็นผู้เข้าชื่อ เมื่อบริษัทมีจำนวนผู้ถือหุ้นเกิน
จำนวนมากขึ้น โครงการก่อสร้างอาคารที่มีจำนวนมากขึ้น ตามไปด้วย จึงจำเป็นต้องมี
การวางแผนการขายอาคารเกิดขึ้นโดยมีคณะกรรมการส่งเสริมการขายดำเนินการวางแผน
งาน ดังนี้คือ

๑. ศึกษารายละเอียดทั่วไปของโครงการที่การเคหะแห่งชาติได้จัดสร้างขึ้น ว่า
เป็นโครงการสำหรับผู้รายได้ประเภทใด อาคารที่จัดสร้างขึ้นเป็นแบบใด จำนวนที่หน่วย
ขนาดเนื้อที่ที่เข้ก่อสร้างมีจำนวนเท่าไร สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ทั้งทางด้านสาธารณูปโภคและ
สาธารณูปการที่การเคหะแห่งชาติจะจัดให้มีอะไรบ้าง รวมทั้งการควบคุมดูแลชุมชนให้เกิดความ
เจริญและการพัฒนาชุมชนให้ก้าวหน้าต่อไปในอนาคต รายละเอียดทั้งหมดนี้จะต้องแจ้งให้กับ
ผู้เข้าชื่อได้ทราบเมื่อโครงการก่อสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้ว

๒. หลักการเนการขายหรือเข้าชื่อ หลักเกณฑ์เนการขายแต่ละโครงการจะแตกต่างกัน
กันออกไป เพื่อให้สอดคล้องกับภาวะเศรษฐกิจ รายได้ของผู้เข้าชื่อ และนโยบายเนการขาย
การเคหะแห่งชาติเป็นสำคัญ เนการขายที่ได้มีการกำหนดหลักการว่า ผู้เข้าชื่อรายใดที่จะมี
สิทธิเข้าชื่อได้ตามลำดับก่อนหลัง จึงขึ้นอยู่กับโครงการแต่ละโครงการที่ดำเนินการอยู่ด้วย

๓. กำหนดคุณสมบัติของผู้ยื่นคำร้องขอเข้าชื่อ ดังต่อไปนี้

๓.๑ ประเภท ก. และ ง. ต้องประกอบด้วยคุณสมบัติดังต่อไปนี้

๓.๑.๑ เป็นผู้มีสัญชาติไทยและบรรลุนิติภาวะแล้ว

๓.๑.๒ ไม่เป็นบุคคลล้มละลายหรือเป็นหนี้ค้างชำระค่าที่พักของหอพัก หรือถูก
ฟ้องชำระหนี้ เป็นคดีอยู่เนระหว่างเนพิจารณาของศาล

๓.๑.๓ เป็นผู้รายนัดแน่นอน และสามารถหาหลักฐานการมีรายได้แสดง
ต่อเจ้าหน้าที่ได้

๓.๒ ประเภท ก. และ จ. จะต้องประกอบด้วยคุณสมบัติดังต่อไปนี้

๓.๒.๑ เป็นผู้มีคุณสมบัติเนข้อ ๓.๑.๑ และ ๓.๑.๒

๓.๒.๒ ผู้ยื่นคำร้องและคู่สมรสต้องเป็นผู้ไม่มีบ้านและที่ดินเป็นของตนเองอยู่ในเขตจังหวัดที่ตั้งอาคารที่ตนยื่นคำร้องขอเช่าซื้อ

๓.๒.๓ ผู้ยื่นคำร้องต้องมีภูมิลำเนาในจังหวัดที่ตนขอเช่าซื้ออาคารหรืออาคารพร้อมที่ดิน สำหรับผู้มีภูมิลำเนาในกรุงเทพมหานคร ให้รวมถึงผู้มีภูมิลำเนาในจังหวัดสมุทรปราการ และจังหวัดนนทบุรีด้วยและต้องมีชื่ออยู่ในสำเนาทะเบียนบ้านก่อนวันยื่นคำร้องขอเช่าซื้อไม่น้อยกว่า ๖ เดือน

๓.๒.๔ ผู้ยื่นคำร้องที่ประกอบอาชีพ เป็นลูกจ้างหรือพนักงานของหน่วยงานเอกชนหรือหน่วยราชการให้นำหนังสือรับรองรายได้ของนายจ้างหรือผู้บังคับบัญชาแสดงด้วย

๔. วิธีการขอเช่าซื้อ เมื่อผู้ขอเช่าซื้อได้ทราบรายละเอียดเกี่ยวกับโครงการครบถ้วนแล้วจะมีการจัดทำคำร้องขึ้นเป็นรูปเล่มหนังสือ ซึ่งบรรจุรายละเอียดเกี่ยวกับการทำสัญญาเช่าซื้อ กำนอู่อาศัยในชุมชน และคำแนะนำในการตกแต่งอาคารเป็นต้น สำหรับคำร้องนี้ จะมีการพิจารณาว่าขายในราคาชุดละเท่าไร มีการกำหนดเงื่อนไขกับผู้ขอเช่าซื้ออย่างไรบ้าง

๕. ระยะเวลาในการดำเนินงาน ได้มีการกำหนดระยะเวลาในการดำเนินงาน เพื่อก่อให้เกิดความสะดวกแก่ผู้ขอเช่าซื้อให้มากที่สุด โดยเริ่มตั้งแต่ก่อนยื่นคำเสนอขอเช่าซื้อ การยื่นคำเสนอขอเช่าซื้อ การจับสลากทำสัญญาเช่าซื้อ การขอใช้ไฟฟ้าและน้ำประปา ตลอดจนการเข้าอยู่อาศัย เป็นต้น การดำเนินงานในขั้นนี้ได้มีการจัดทำ (Critical Part method Chart (C.P.M. Chart) ขึ้น ซึ่งเป็นกวารจัดวางแผนงานและทำการประสานงานจัดช่วงการทำงานในขั้นตอนต่าง ๆ ให้สอดคล้องกัน เพื่อก่อให้เกิดความสะดวกรวดเร็วและมีประสิทธิภาพในการทำงาน สามารถบรรลุถึงเป้าหมายของแผนงานได้ในที่สุด

แผนงานการขายที่ได้วางไว้ต้องผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการส่งเสริมการขาย โดยมีหัวหน้ากองเช่า เช่าซื้อ เป็นประธาน จุดประสงค์ของการพิจารณาเพื่อต้องการหาวิธีการที่จะขายอาคารเช่าซื้อแต่ละโครงการให้หมดในระยะเวลาที่สั้นที่สุด หลังจากผ่านการพิจารณาเห็นชอบจากคณะกรรมการส่งเสริมการขายแล้ว ก็จะเสนอขออนุมัติจากผู้อำนวยการกระทรวงพาณิชย์ เมื่อได้รับอนุมัติเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ทางแผนกเช่าซื้อจึงสามารถเริ่มดำเนินการขายตาม

แผนงานที่ได้วางไว้

นอกจากนี้แล้วยังมีคณะกรรมการอีกชุดหนึ่ง เรียกว่าคณะกรรมการพิจารณาราคาขายทำหน้าที่พิจารณาราคาขายที่เหมาะสมของแต่ละโครงการในการกำหนดราคาขาย ฝ่ายการคลังจะเป็นผู้คำนวณราคาขายและเสนอไปยังคณะกรรมการพิจารณาราคาขาย เพื่อทำการประชุมพิจารณาว่าเห็นสมควรขายในราคาเท่าไร หลังจากที่ได้กำหนดราคาเป็นที่เรียบร้อยแล้วก็จะเสนอขออนุมัติจากผู้ว่าการการเคหะแห่งชาติ เพื่อที่จะดำเนินการขายในราคาที่เหมาะสมต่อไป

การบรรจุผู้เช่าซื้อ

เมื่อโครงการก่อสร้างอาคารใกล้จะแล้วเสร็จ ทางแผนกเช่าซื้อจะดำเนินการตามหมายกำหนดการที่ได้รับไว้ในแผนงานการขาย โดยมีกระบวนการดังนี้คือ

๑. ทำการโฆษณาผ่านทางสื่อสารมวลชน ให้ผู้ยื่นคำร้องที่อยู่ในบัญชีรอมาขึ้นแสดงความจำนงขอเช่าซื้ออาคาร หรืออาคารพร้อมที่ดินที่ต้องการ ในระยะเวลาที่กำหนดไว้ พร้อมทั้งชำระ เงินมัดจำในวันที่ยื่นแสดงความจำนงตามที่ได้กำหนดไว้

๒. หากมีอาคาร เหลือ จะเปิดโอกาสให้บุคคลทั่วไปที่ไม่มีชื่ออยู่ในบัญชีรอได้มาขึ้นแสดงความจำนงขอเช่าซื้ออาคารหรืออาคารพร้อมที่ดินได้ พร้อมทั้งชำระ เงินมัดจำในวันที่ยื่นความจำนงด้วย ในกรณีที่ผู้ยื่นแสดงความจำนงมากกว่าจำนวนอาคารที่เหลืออยู่ จะทำการจับสลากเลือกผู้มีสิทธิได้เป็นผู้เช่าซื้อ เพื่อให้สอดคล้องกับจำนวนอาคารที่เหลืออยู่ สำหรับผู้ที่ไม่ได้สิทธิ เป็นผู้เช่าซื้อจะได้รับคืน เงินมัดจำในช่วงระยะเวลาที่ได้กำหนดไว้

๓. ในกรณีที่ผู้ขอเช่าซื้อรายใดที่วางเงินมัดจำไว้แล้ว ไม่ประสงค์ที่จะขอเช่าซื้ออาคารหรืออาคารพร้อมที่ดิน จะต้องยื่นคำร้องขอรับเงินมัดจำคืนต่อแผนกเช่าซื้อ ในช่วงระยะเวลา ก่อนถึงวันทำสัญญาเช่าซื้อ มิฉะนั้นแล้วจะถูกปรับเงินมัดจำทันทีเมื่อถึงกำหนดวันทำสัญญา

๔. ผู้มีสิทธิเช่าซื้อทั้งหมดต้องจับสลากหมายเลขห้องและทำสัญญาเช่าซื้อ ก่อนที่จะส่งมอบห้องให้เช่าอยู่อาศัยต่อไป

การทำสัญญาเช่าซื้อ

ผู้ได้สิทธิ เป็นผู้เช่าซื้อต้องทำสัญญาเช่าซื้อที่แผนกสัญญา แบบฟอร์มของสัญญาเช่าซื้อ

มี ๒ แบบ คือสัญญาเช่าซื้ออาคารแฟลตและสัญญาเช่าซื้อที่ดินและอาคารสาธารณะสำคัญของสัญญาเช่าซื้อ พอสรุปได้ดังนี้

สัญญาเช่าซื้ออาคารแฟลต

๑. ผู้เช่าซื้อต้องชำระค่าเช่าซื้อล่วงหน้าแก่การเคหะแห่งชาติภายในวันที่ ๑๐ ของทุก ๆ เดือน

๒. หากผู้เช่าซื้อชำระเงินค่าเช่าซื้องวดใด ล่าช้ากว่าวันที่กำหนด ผู้เช่าซื้อยอมให้การเคหะแห่งชาติ ปรับร้อยละ ๑.๕ ของเงินที่ค้างชำระเป็นรายเดือนทุกเดือนจนกว่าจะได้รับเงินที่ค้างเสร็จสิ้นแล้ว

ถ้าผู้เช่าซื้อค้างเงินค่าเช่าซื้อ ๒ งวดติดต่อกัน ให้ถือว่าผู้เช่าซื้อผิดสัญญาการเคหะแห่งชาติมีสิทธิดำเนินการตามสัญญาข้อ ๑๖ ได้ทันที

๓. การเคหะแห่งชาติจะออกใบเสร็จรับเงินแก่ผู้เช่าซื้อทุกคราวที่ผู้เช่าซื้อชำระเงินค่าเช่าซื้อ ใบรับเงินค่าเช่าซื้อจะต้องประกอบด้วย รายการต่าง ๆ ตามแบบที่การเคหะแห่งชาติกำหนดขึ้นไว้

๔. การเคหะแห่งชาติจะเอาทรัพย์สินที่เช่าซื้อตามสัญญาประกันภัยไว้กับบริษัทประกันภัยในการนี้ผู้เช่าซื้อยินยอมชำระเงินค่าประกันภัยในจำนวนที่การเคหะแห่งชาติกำหนด เป็นอีกส่วนหนึ่งนอกเหนือจากค่าเช่าซื้อ โดยชำระเงินค่าประกันภัยแก่การเคหะแห่งชาติเป็นรายเดือนพร้อมกับเงินค่าเช่าซื้อตามสัญญาข้อ ๒

ในระหว่างที่ชำระค่าเช่าซื้อตามสัญญาข้อ ๒ ยังไม่ครบถ้วน หากเกิดวินาศภัยหรือภัยอื่นตามที่เอาประกันภัยไว้เกิดขึ้น เมื่อการเคหะแห่งชาติจะเป็นผู้ซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าซื้อให้กลับคืนสภาพเดิมเอง ถ้าค่าซ่อมแซมเกินกว่าเงินประกันภัยที่การเคหะแห่งชาติได้รับ ผู้เช่าซื้อจะชำระเงินส่วนที่เกินแก่การเคหะแห่งชาติทันที ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าซื้อประสบภัยจนไม่อาจซ่อมแซมได้และจำต้องรื้อ การเคหะแห่งชาติจะจัดสร้างขึ้นใหม่โดยอาศัย

๑ การเคหะแห่งชาติ, "สัญญาเช่าซื้ออาคารแฟลตของการเคหะแห่งชาติ," (อัดสำเนา)

ใช้เงินประกันภัยที่ได้รับ หากค่าก่อสร้างเกินกว่าเงินประกันภัยที่ได้รับ ผู้เข้าซื้อยินยอมชำระ เงินส่วนที่เกินแก่การเคหะแห่งชาติทันที หรือผู้เข้าซื้อจะใช้สิทธิตามสัญญาข้อ ๒๑ บอกลีกสัญญาเสียก็ได้ โดยต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เข้าซื้อคืนโดยปราศจากผู้อยู่อาศัยในสภาพที่เป็นอยู่ขณะนั้น

๕. ค่าภาษีใด ๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เข้าซื้อตามสัญญานี้ ผู้เข้าซื้อยอมเป็นผู้ชำระ ทั้งสิ้นหากการเคหะแห่งชาติได้ชำระแทนไปเป็นเงินเท่าใด ผู้เข้าซื้อยอมชดใช้ให้แก่การเคหะแห่งชาติทันทีที่บอกกล่าว

๖. ผู้เข้าซื้อต้องไม่นำทรัพย์สินที่เข้าซื้อตามสัญญาไปให้เช่าช่วงทั้งหมด หรือบางส่วนโดยตรงหรือโดยปริยาย หรือโอนสิทธิการเข้าซื้อให้แก่ผู้อื่น หรือทำนิติกรรมใด ๆ อันเป็นผลผูกพันกับทรัพย์สินที่เข้าซื้อ เว้นแต่ได้รับอนุญาตจากการเคหะแห่งชาติ เป็นลายลักษณ์อักษร

๗. ผู้เข้าซื้อต้องใช้ทรัพย์สินที่เข้าซื้อเพื่อการอยู่อาศัยเท่านั้น ต้องไม่กระทำการหรือยอมให้ผู้อื่นกระทำการใด ๆ ที่น่าจะเป็นอันตรายหรือเกิดความเสียหาย หรือทำให้สกปรกรกรุงรังแก่ตัวอาคารหรือเป็นที่เดือดร้อนรำคาญแก่ผู้อื่น รวมทั้งจะต้องไม่ใช้ทรัพย์สินที่เข้าซื้อไปในทางที่ผิดกฎหมาย หรือขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชนด้วย

๘. ผู้เข้าซื้อต้องไม่เลี้ยงสัตว์ในทรัพย์สินที่เข้าซื้อหรือบริเวณทรัพย์สินที่เข้าซื้อ

๙. ผู้เข้าซื้อต้องไม่ตาก ผึ่งหรือพาดสิ่งหนึ่งสิ่งใดในที่อื่น นอกจากที่ซึ่งการเคหะแห่งชาติจัดไว้เป็นการเฉพาะ

๑๐. ผู้เข้าซื้อต้องไม่ใช่เชื้อเพลิงที่ก่อให้เกิดควันรบกวนบุคคลอื่น เช่น ถ่าน ฝืน ฯลฯ

๑๑. ระเบียบ ทางเดิน บันได หรือบริเวณของทรัพย์สินซึ่งใช้ประโยชน์ร่วมกัน ผู้เข้าซื้อต้องไม่นำสิ่งใดมาเก็บ วาง หรือทิ้งไว้ หรือทำให้สกปรก และต้องมิให้บุคคลในครอบครัวของผู้เข้าซื้อกระทำการดังกล่าวด้วย

๑๒. ผู้เข้าซื้อต้องระมัดระวังรักษาทรัพย์สินที่เข้าซื้อ เมื่อเกิดการชำรุดเสียหาย ผู้เข้าซื้อมีหน้าที่ต้องจัดการซ่อมแซมส่วนที่ชำรุดเสียหายให้คืนคงสภาพเดิม ด้วยทุนทรัพย์ของผู้เข้าซื้อเอง เว้นแต่ตามเหตุข้อ ๔ วรรคสอง

หากผู้เข้าซื้อ ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ในวรรคแรก เมื่อการเคหะแห่งชาติบอกกล่าวแล้ว

ยัง เพิกเฉยการเคหะแห่งชาติมีสิทธิซ่อมแซมเอง โดยผู้เช่าซื้อยินยอมออกค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น

๑๓. ผู้เช่าซื้อจะต้องไม่ต่อเติมทรัพย์สินที่เช่าซื้อโดยเด็ดขาด การตัดแปลงแก้ไขจะกระทำได้เฉพาะภายในตัวทรัพย์สินที่เช่าซื้อ โดยต้องได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจากการเคหะแห่งชาติ เสียก่อน

บรรดาสິงัดแปลงแก้ไขทรัพย์สินที่เช่าซื้อ แม้จะเป็นเครื่องอุปกรณ์ไฟฟ้าหรือประปา ก็ดี และไม่ว่าผู้เช่าซื้อจะได้ตัดแปลงหรือแก้ไขโดยได้รับอนุญาตหรือไม่ก็ตาม ทรัพย์สินที่ตัดแปลงหรือแก้ไขทั้งสิ้นนั้น ต้องตกเป็นของการเคหะแห่งชาติทันทีโดยผู้เช่าซื้อจะซื้อถอนหรือเรียกร้องค่าทดแทนจากการเคหะแห่งชาติมิได้

๑๔. พนักงานของการเคหะแห่งชาติมีสิทธิเข้าไปตรวจตราทรัพย์สินที่เช่าซื้อได้ในระหว่างเวลากลางวัน ผู้เช่าซื้อต้องอำนวยความสะดวกให้ตามสมควร

๑๕. โดยที่การทำสัญญา การเคหะแห่งชาติคำนึงถึงคุณสมบัติของผู้เช่าซื้อเป็นสำคัญ หากปรากฏในภายหลังว่า ถ้อยคำที่ผู้เช่าซื้อให้ไว้แก่พนักงานของการเคหะแห่งชาติเกี่ยวกับคุณสมบัติของผู้เช่าซื้อ หรือที่ผู้เช่าซื้อกรอกไว้ในคำร้องขอเช่าซื้อไม่เป็นความจริง เป็นเหตุให้การเคหะแห่งชาติหลงผิดยอมทำสัญญานี้กับผู้เช่าซื้อ ผู้เช่าซื้อยินยอมให้การเคหะแห่งชาติบอกเลิกสัญญาได้ และยินยอมให้ดำเนินการตามสัญญาข้อ ๑๖ ทุกประการ

๑๖. ถ้าผู้เช่าซื้อผิดสัญญาเช่าซื้อข้อหนึ่งข้อใดในสัญญานี้ ผู้เช่าซื้อยินยอมให้การเคหะแห่งชาติบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อได้ทันที และยอมให้รับเงินที่ได้ชำระแก่การเคหะแห่งชาติไปแล้วทั้งสิ้น ทั้งยินยอมส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าซื้อคืนในสภาพเรียบร้อยแก่การเคหะแห่งชาติทันที

๑๗. การบอกกล่าวหรือบอกเลิกสัญญานี้ เมื่อการเคหะแห่งชาติได้ทำเป็นหนังสือส่งถึงผู้เช่าซื้อ ๗ ที่อยู่อาศัย ของผู้เช่าซื้อตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือ ๗ ทรัพย์สินที่ให้เช่าซื้อ หรือได้ปิดหนังสือไว้ในที่เปิดเผย ซึ่งเห็นได้ง่าย ๗ ทรัพย์สินที่ให้เช่าซื้อแล้วให้ถือว่าผู้เช่าซื้อได้รับหนังสือนั้นแล้ว

๑๘. เมื่อผู้เช่าซื้อได้ชำระค่าเช่าซื้อครบถ้วนตามสัญญาแล้ว หรือได้ชำระค่าเช่าซื้อครบถ้วนก่อนครบกำหนดตามสัญญา การเคหะแห่งชาติจะจัดการโอนกรรมสิทธิทรัพย์สินที่เช่าซื้อให้แก่ผู้เช่าซื้อ เมื่อครบกำหนดเวลาตามสัญญาแล้ว เท่านั้น

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่เข้า
ชื่อตามสัญญาผู้เข้าชื่อ เป็นผู้ชำระทั้งสิ้น

๑๘. ถ้าผู้เข้าชื่อถึงแก่กรรมลงก่อนได้รับกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่เข้าชื่อตามสัญญา
การเคหะแห่งชาติกลางจะทำสัญญาเข้าชื่อใหม่แก่บุคคลซึ่งผู้เข้าชื่อได้ระบุไว้โดยลำดับใน
ขณะยื่นคำร้องขอเข้าชื่อ หรือที่ได้แก้ไขเพิ่มเติมครั้งสุดท้าย โดยผู้เข้าชื่อคนใหม่ยินยอม
ตามสัญญาเข้าชื่อนี้ทุกประการ

๒๐. การเคหะแห่งชาติยินยอมให้ผู้เข้าชื่อใช้ที่ดิน ซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่
เข้าชื่อตลอดระยะเวลาที่เข้าชื่อ โดยไม่ตัดค่าตอบแทนใด ๆ และเมื่อผู้เข้าชื่อได้กรรมสิทธิ์
ทรัพย์สินที่เข้าชื่อแล้ว การเคหะแห่งชาติยินยอมให้ผู้เข้าชื่อเช่าที่ดินดังกล่าวนี้ โดยทำเป็น
หนังสือสัญญาเช่าไว้ต่อกันตามแบบสัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งอาคารแปด

๒๑. ผู้เข้าชื่อจะบอกเลิกสัญญาในเวลานึ่งเวลาใดก็ได้ แต่ต้องชำระค่าเข้า
ชื่อแก่การเคหะแห่งชาติพร้อมทั้งค่าปรับ (ถ้ามี) จนครบจำนวนถึงงวดสุดท้ายแห่งวันบอก
เลิกสัญญาและยินยอมให้การเคหะแห่งชาติรับเงินซึ่งได้ชำระไว้แล้วทั้งหมด กับต้องส่งมอบ
ทรัพย์สินที่เข้าชื่อซึ่งอยู่ในสภาพเรียบร้อยคืนแก่การเคหะแห่งชาติทันทีที่บอกเลิกสัญญา

สัญญาเช่าซื้อที่ดินและอาคาร

๑. ผู้เข้าชื่อ ต้องชำระค่าเข้าชื้อล่วงหน้าแก่การเคหะแห่งชาติภายในวันที่ ๑๐
ของทุก ๆ เดือน

๒. หากผู้เข้าชื่อชำระเงินค่าเข้าชื้องวดใดล่าช้ากว่าวันที่กำหนดในสัญญาข้อ ๑
ของผู้เข้าชื้อยอมให้การเคหะแห่งชาติปรับร้อยละ ๑.๕ ของเงินที่ค้างชำระเป็นรายเดือนทุก
เดือนจนกว่าการเคหะแห่งชาติจะได้รับชำระเงินที่ค้างเสร็จสิ้นแล้ว

ถ้าผู้เข้าชื้อค้างชำระเงินค่าเข้าชื้อสองงวดติดต่อกัน ให้ถือว่าผู้เข้าชื้อผิดสัญญา
การเคหะแห่งชาติมีสิทธิดำเนินการตามสัญญาข้อ ๑๘ ได้ทันที

การเคหะแห่งชาติ, "สัญญาเช่าซื้อที่ดินและอาคารของการเคหะแห่งชาติ,"
(ข้อตกลง)

๓. การเคหะแห่งชาติจะให้ใบรับเงินแก่ผู้เช่าซื้อทุกราวที่ผู้เช่าซื้อชำระเงินค่าเช่าซื้อ ใบรับเงินค่าเช่าซื้อจะต้องประกอบด้วยรายการต่าง ๆ ตามที่การเคหะแห่งชาติแจ้งให้ทราบ

๔. นอกเหนือจากค่าเช่าซื้อ ผู้เช่าซื้อยินยอมชำระเงินค่าประกันอัคคีภัยในทรัพย์สินที่เช่าซื้อ ตามสัญญาแก่การเคหะแห่งชาติ ตามจำนวนที่การเคหะแห่งชาติจะต้องชำระแก่ผู้รับประกันภัย และเงินค่าน้ำ ตามที่การเคหะแห่งชาติได้กำหนด โดยชำระพร้อมกับเงินค่าเช่าซื้อ

๕. ผู้เช่าซื้อต้องเป็นผู้ชำระเงินค่าภาษีที่เกี่ยวกับที่ดินและอาคารที่เช่าซื้อของทั้งสิ้น

๖. ผู้เช่าซื้อจะนำที่ดินและหรืออาคารที่เช่าซื้อตามสัญญาไปให้ผู้อื่นเช่าช่วงโดยตรงหรือโดยปริยาย หรือโอนสิทธิการเช่าซื้อให้แก่ผู้อื่น หรือทำนิติกรรมใด ๆ อันเป็นข้อผูกพันกับที่ดินและหรืออาคารที่เช่าซื้อมิได้ เว้นแต่ได้รับอนุญาตจากการเคหะแห่งชาติเป็นลายลักษณ์อักษร

๗. ผู้เช่าซื้อต้องไม่ทำการตัดแปลง แก้ไข ต่อเติมตัวอาคารหรือปลูกสร้างสิ่งหนึ่งสิ่งใดลงบนที่ดิน หรือขุดบ่อ พูนดิน ถมดิน ด้วยประการใด ๆ ทั้งสิ้น เว้นแต่จะได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจากการเคหะแห่งชาติเสียก่อน

บรรดาส่งตัดแปลงแก้ไขต่อเติมตัวอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างในที่ดินนั้นผู้เช่าซื้อยินยอมยกให้เป็นกรรมสิทธิ์ของการเคหะแห่งชาติทั้งสิ้น

๘. ผู้เช่าซื้อต้องใช้อาคารและสิ่งปลูกสร้างเป็นที่อยู่อาศัยเท่านั้น ต้องไม่ก่อความเดือดร้อนรำคาญแก่ผู้อยู่ใกล้เคียงและต้องไม่ใช่สถานที่ไปในทางที่ขัดต่อกฎหมาย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน

๙. ผู้เช่าซื้อต้องไม่ยอมให้บุคคลภายนอกใช้ที่ดินเช่าซื้อเป็นทางผ่านเข้าออกสู่ถนนที่การเคหะแห่งชาติจัดทำไว้ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากการเคหะแห่งชาติเป็นลายลักษณ์อักษร ถ้าฝ่าฝืน การเคหะแห่งชาติมีอำนาจปิดกั้นทางผ่านเข้าออกนั้นเสียได้ทันที และมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้อีกด้วย

๑๐. ผู้เช่าซื้อต้องระมัดระวังรักษาทรัพย์สินที่เช่าซื้อ เมื่อเกิดการชำรุดเสียหาย

ผู้เช่าซื้อมีหน้าที่ต้องรักษาซ่อมแซมส่วนที่ชำรุดเสียหายให้คืนคงสภาพเดิมด้วยทุนทรัพย์ของผู้เช่าซื้อเอง

๑๑. โดยที่การทำสัญญาเช่าซื้อนี้ การเคหะแห่งชาติคำนึงถึงคุณสมบัติของผู้เช่าซื้อเป็นสิ่งสำคัญ หากปรากฏในภายหลังว่าถ้อยคำที่ผู้เช่าซื้อ ให้อำนาจพนักงานของการเคหะแห่งชาติ เกี่ยวกับคุณสมบัติของผู้เช่าซื้อ หรือที่ผู้เช่าซื้อกรอกไว้ในคำร้องขอเช่าซื้อไม่เป็นความจริง เป็นเหตุให้การเคหะแห่งชาติหลงผิดยอมทำสัญญานี้กับผู้เช่าซื้อ ผู้เช่าซื้อยินยอมให้การเคหะแห่งชาติบอกเลิกสัญญานี้ได้ และยินยอมให้ดำเนินการตามสัญญาข้อ ๑๔ ทุกประการ

๑๒. พนักงานของการเคหะแห่งชาติมีสิทธิเข้าไปตรวจตราทรัพย์สินที่เช่าซื้อได้ในระหว่างเวลากลางวัน ผู้เช่าซื้อต้องอำนวยความสะดวกให้ตามสมควร

๑๓. การบอกกล่าวหรือบอกเลิกสัญญานี้ เมื่อการเคหะแห่งชาติได้ทำเป็นหนังสือส่งถึงผู้เช่าซื้อ ๓ ที่อยู่อาศัยของผู้เช่าซื้อตามที่ระบุไว้ในสัญญาหรือ ๗ สถานที่ที่ให้เช่าซื้อหรือได้ปิดหนังสือนั้นไว้ในที่เปิดเผยซึ่งเห็นได้ง่าย ๗ สถานที่ที่ใช้เช่าซื้อแล้ว เป็นที่ตกลงกันว่าผู้เช่าซื้อได้รับหนังสือนั้นแล้ว

๑๔. ถ้าผู้เช่าซื้อผิดสัญญาเช่าซื้อข้อใดในสัญญานี้ ผู้เช่าซื้อยินยอมให้การเคหะแห่งชาติบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อได้ทันที และยอมให้รับเงินที่ได้ชำระแก่การเคหะแห่งชาติไปแล้วทั้งสิ้น ทั้งยินยอมส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าซื้อคืนในสภาพเรียบร้อยแก่การเคหะแห่งชาติทันที

๑๕. เมื่อผู้เช่าซื้อได้ชำระค่าเช่าซื้อที่ดินและอาคารครบถ้วนแล้ว การเคหะแห่งชาติจะโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารที่เช่าซื้อให้แก่ผู้เช่าซื้อภายในเวลาอันสมควร

๑๖. ค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคาร ค่าธรรมเนียมแบ่งแยกโฉนดที่ดินค่าภาษีอากรและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารตามสัญญานี้ ผู้เช่าซื้อเป็นผู้ชำระทั้งสิ้น

๑๗. ผู้เช่าซื้อจะบอกเลิกสัญญาในเวลาหนึ่งเวลาใดก็ได้ แต่ต้องชำระค่าเช่าซื้อแก่การเคหะแห่งชาติพร้อมทั้งค่าปรับ (ถ้ามี) จนครบจำนวนถึงงวดสุดท้ายแห่งวันบอกเลิกสัญญาและยินยอมให้การเคหะแห่งชาติรับเงินซึ่งได้ชำระไว้แล้วทั้งหมด ตามสัญญานี้กับต้องส่ง

มอบทรัพย์สินที่เข้าชื่อซึ่งอยู่ในสภาพ เรียบร้อยคืนให้แก่การเคหะแห่งชาติทันทีที่บอกเลิกสัญญา

การลงนามในสัญญา คู่สัญญาที่ต้องลงนามได้แก่ ผู้เข้าชื่อ และตัวแทนการเคหะ
แห่งชาติ ตัวแทนการเคหะแห่งชาติที่มีอำนาจลงนามในสัญญาได้แก่

๑. หัวหน้ากองเช่า เข้าชื่อ มีอำนาจลงนามในสัญญาที่มีวงเงินไม่เกิน ๔ แสนบาท
๒. ผู้อำนวยการการเคหะแห่งชาติ มีอำนาจลงนามในสัญญาที่มีวงเงินเกินกว่า ๔
แสนบาท

หลังจากที่ได้ลงนามในสัญญา เข้าชื่อ เรียบร้อยแล้ว แผนกคอมพิวเตอร์จะเก็บ
รวบรวมและบันทึกข้อมูลต่อไป

การชำระค่าเช่า

ในวันทำสัญญา ผู้เข้าชื่อต้องชำระ เงินล่วงหน้าตามอัตราที่การเคหะแห่งชาติได้
กำหนดไว้ในกรมอนชำระค่าเช่า ผู้เข้าชื่อรายใดที่ไม่ประสงค์จะผ่อนชำระเงินก็
สามารถชำระเงินสด ในส่วนที่เหลือทั้งหมดในวันรับมอบอาคารได้ ส่วนรายใดที่ประสงค์
จะผ่อนชำระเงินจะต้องทำการผ่อนชำระล่วงหน้าภายในวันที่ ๑๐ ของทุกเดือน โดยชำระ
ได้ที่

๑. สำนักงานดูแลเคหะชุมชนหรือ
๒. ชำระผ่านธนาคารทุกธนาคาร ทุกสาขา หรือ
๓. ส่งเป็นธนาคัติหรือเช็คไปรษณีย์ ส่งจ่ายในนามหัวหน้ากองรายได้ ฝ่ายการ
คลัง การเคหะแห่งชาติ หรือ

๔. ชำระด้วยตนเองที่ฝ่ายการคลัง การเคหะแห่งชาติ คลองจั่น

หากผู้เข้าชื่อรายใดชำระเงินช้ากว่าวันที่กำหนดจะถูกปรับตามอัตราที่กำหนดไว้
ในสัญญา (ร้อยละ ๑.๕ ต่อเดือน)

ในกรณีที่ผู้เข้าชื่อผ่อนชำระมาแล้วระยะหนึ่ง แล้วประสงค์ที่จะชำระค่าเช่า
ชื่อส่วนที่เหลือทั้งหมดเป็นเงินสด การเคหะแห่งชาติจะทำการลดราคาให้แก่ผู้เข้าชื่อ ตาม
อัตราที่กำหนดไว้

การบอกเลิกสัญญา

การเคหะแห่งชาติมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อได้ทันที ถ้าพบว่าผู้เช่าซื้อกระทำผิดสัญญาข้อใดข้อหนึ่ง ที่ทำไว้กับการเคหะแห่งชาติ

การโอนสิทธิ-รับสิทธิและการแลกเปลี่ยนอาคาร

กรณี ที่ผู้เช่าซื้อประสงค์จะโอนสิทธิ หรือแลกเปลี่ยนอาคารหรืออาคารพร้อมที่ดิน ที่เช่าซื้อยอมกระทำได้ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้

๑. การโอนสิทธิการเช่าซื้อให้แก่บุคคลอื่น สำหรับผู้เช่าซื้อประเภท ก. และข. ผู้รับโอนจะต้องอยู่ในประเภทเดียวกัน และมีคุณสมบัติตามที่การเคหะแห่งชาติได้กำหนดไว้

๒. การโอนสิทธิการเช่าซื้อแต่ละครั้งคิดค่าธรรมเนียมดังต่อไปนี้

๒.๑ ผู้เช่าซื้อประเภท ก. และ ข. โอนสิทธิการเช่าซื้อให้แก่บุคคลอื่น เสียค่าธรรมเนียมการโอนร้อยละ ๒ ของราคาทรัพย์สินที่เช่าซื้อ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าซื้อ

๒.๒ ผู้เช่าซื้อประเภท ค. และ ง. โอนสิทธิการเช่าซื้อให้แก่บุคคลอื่น เสียค่าธรรมเนียมการโอนร้อยละ ๑ ของราคาทรัพย์สินที่เช่าซื้อ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าซื้อ

๓. การโอนสิทธิการเช่าซื้อให้แก่คู่สมรส บุตรธิดา บิดามารดา หรือพี่น้องสืบสายโลหิตของผู้เช่าซื้อหรือคู่สมรส คิดค่าธรรมเนียมการโอนร้อยละ ๐.๕ ของราคาทรัพย์สินที่เช่าซื้อ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าซื้อ

๔. การขอรับสิทธิแทนผู้เช่าซื้อที่ถึงแก่กรรม ทายาทหรือผู้xorรับสืบทอดแทนจะต้องเสียค่าธรรมเนียมครั้งละ ๓๐๐ บาท

๕. การแลกเปลี่ยนอาคารหรืออาคารพร้อมที่ดินในโครงการเดียวกัน ผู้ประสงค์จะแลกเปลี่ยนทั้งสองฝ่ายจะต้องเป็นผู้เช่าซื้ออาคาร หรืออาคารพร้อมที่ดินของการเคหะแห่งชาติ และต้องอยู่ในประเภทเดียวกัน และเสียค่าธรรมเนียมดังต่อไปนี้

ประเภท ก. ครั้งละ ๒๐๐ บาท

ประเภท ข. ครั้งละ ๕๐๐ บาท

ประเภท ก. และ ง. ครั้งละ ๑,๐๐๐ บาท

๖. การแลกเปลี่ยนอาคาร หรืออาคารพร้อมที่ดินที่อยู่ต่างโครงการ ผู้ประสงค์จะแลกเปลี่ยนทั้งสองฝ่ายจะต้องเป็นผู้เข้าซื้ออาคาร หรืออาคารพร้อมที่ดินของการเคหะแห่งชาติในประเภทเดียวกัน และเสียค่าธรรมเนียมในอัตราเดียวกับ การโอนสิทธิการเข้าซื้อ ตามข้อ ๒

การดูแลชุมชน

ก. วัตถุประสงค์

การเคหะแห่งชาติได้ให้บริการในด้านดูแลชุมชนแก่ผู้ที่ได้เข้าอยู่อาศัย โดยจัดตั้งหน่วยงานหนึ่ง เรียกว่า สำนักงานดูแล กะชุมชน ขึ้นเป็นตัวแทนการเคหะแห่งชาติ ดำเนินงานในด้านนี้โดยเฉพาะ จุดประสงค์ของการดูแลชุมชน เพื่อให้กะชุมชนที่จัดสร้างขึ้นเป็นชุมชนที่น่าอยู่อาศัย โดยจัดบริการทั้งทางด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ สร้างสรรค์และพัฒนาสภาพแวดล้อมทั้งภายในและภายนอกชุมชนให้น่าอยู่อาศัย รวมทั้งยกระดับความเป็นอยู่ของคนในชุมชนให้ดีขึ้นทั้งทางด้านร่างกายและจิตใจ

ข. การดำเนินงานของสำนักงานดูแล กะชุมชน

การเคหะแห่งชาติได้จัดตั้งสำนักงานดูแล กะชุมชนขึ้นรวมทั้งสิ้น ๑๑ แห่ง ซึ่งแต่ละแห่งสำนักงานดูแล กะชุมชนจะรับผิดชอบในอาณาเขตของ กะชุมชนที่การเคหะแห่งชาติได้กำหนดไว้ให้ โดยมีหัวหน้าสำนักงานดูแล กะชุมชน เป็นผู้บังคับบัญชาควบคุม ดูแล การทำงานในด้านการให้บริการนี้ทั้งหมด การดำเนินงานของสำนักงานดูแล กะชุมชนมุ่งที่จะให้บริการแก่ผู้อยู่อาศัย เป็นสำคัญ ดังนั้น ในการดำเนินงานจึงได้จำแนกหน้าที่ที่จะต้องปฏิบัติไว้ดังนี้

๑. งานดูแลรักษาระเบียบในชุมชน

๒. งานด้านบริการ

๓. งานด้านพิธีณาชุมชน

๑. งานดูแลรักษาระเบียบในชุมชน ได้แก่

๑.๑ การตรวจสอบสภาพการอยู่อาศัยในกรณีต่าง ๆ เพื่อควบคุมให้เป็นไปตามเงื่อนไขในระเบียบสัญญาเช่า

๑.๒ การดูแลรักษาทรัพย์สินของการเคหะแห่งชาติในชุมชน นับตั้งแต่ตัวอาคาร สถานที่ และส่วนประกอบต่าง ๆ ที่ถือเป็นสาธารณสมบัติของชุมชน

๑.๓ การจัดระเบียบในกรณีอื่น ๆ เพื่อให้การอยู่อาศัยร่วมกันในชุมชนเป็นไปด้วยความเรียบร้อย เช่น กรณีการใช้สถานที่ในชุมชนเพื่อประกอบกิจกรรมต่าง ๆ กรณีการต่อเติมภายในอาคารที่อยู่อาศัย เป็นต้น

๒. งานด้านบริการ ได้แก่

๒.๑ การซ่อมแซมส่วนประกอบของอาคารที่อยู่อาศัยที่เกิดการชำรุดเสียหาย ตลอดจนบำรุงรักษาวัสดุอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่ใช้ในการปฏิบัติงาน

๒.๒ การรักษาความสะอาดอาคาร สถานที่ รวมทั้งบริเวณในชุมชน

๒.๓ การดูแลรักษาความปลอดภัย และทรัพย์สินของผู้อยู่อาศัยในชุมชน เช่น จัดให้มียามในชุมชน (เฉพาะชุมชนเช่าซื้อ) เป็นต้น

๒.๔ การประสานงานกับหน่วยงานอื่น ๆ เพื่อให้บริการและความสะดวกแก่ผู้อยู่อาศัยในกรณีต่าง ๆ เช่น การจัดเก็บขยะมูลฝอย การดูแลรักษาสุขภาพอนามัย การขออนุญาตเช่าอยู่อาศัย การรับสิทธิ เป็นต้น

๒.๕ การให้คำปรึกษาหารือเกี่ยวกับการอยู่อาศัย การอำนวยความสะดวกอื่น ๆ ตลอดจนการไกล่เกลี่ยระงับกรณีพิพาทต่าง ๆ ให้กับผู้อยู่อาศัย

๓. งานด้านพิธีณาชุมชน ได้แก่

๓.๑ การปรับปรุง สภาพแวดล้อม (ทางกายภาพ) ในชุมชนให้ดีขึ้น

เพื่อก่อให้เกิดผลดีต่อผู้อยู่อาศัยในชุมชน เช่น การสร้างสวนหย่อม สถานที่พักผ่อนหย่อนใจ การปลูกต้นไม้ เป็นต้น

๓.๒ ส่งเสริมให้ผู้อยู่อาศัยได้เข้ามามีส่วนร่วมในการพัฒนา และรับผิดชอบดูแลชุมชนของตนเอง เช่น ดำเนินการให้มีตัวแทนของผู้อยู่อาศัยในรูปกรรมการแฟลตหรือกลุ่มผู้นำในการพัฒนา เป็นต้น

๓.๓ การร่วมมือกับกลุ่มพลังต่าง ๆ ในชุมชน เพื่อทำกิจกรรมที่เป็นสาธารณประโยชน์

๓.๔ ส่งเสริมให้ผู้อยู่อาศัยได้มีโอกาสใช้ความคิดริเริ่มในการแก้ไขปัญหา และเสนอแนะแนวทางในการพัฒนาชุมชน

๓.๕ ทำการศึกษาปัญหาในชุมชน ทั้งที่เป็นปัญหาที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานดูแลชุมชน และที่เป็นปัญหาเฉพาะกรณี เพื่อนำไปพิจารณาปรับปรุงการวางแผนปฏิบัติงานดูแลชุมชนต่อไป

ตารางที่ ๕ แสดงถึงหน้าที่และระยะเวลาในการให้บริการแก่ผู้อยู่อาศัยในอาคารแฟลตของ
สำนักงานดูแลเคหะชุมชน

หน้าที่ที่จะต้องปฏิบัติ	ระยะเวลาในการทำงาน	หมายเหตุ
๑. การทำความสะอาดบริเวณอาคารและรอบ อาคาร	ทุก ๆ วัน	
๒. การทำความสะอาดบริเวณบันไดของอาคาร	ทุก ๆ วัน	ขึ้นอยู่กับแบบของอาคาร
๓. การทำความสะอาดท่อน้ำทิ้งภายนอกอาคาร	๖-๑๒ เดือนต่อครั้ง	
๔. การทำความสะอาดถังน้ำ	ปีละครั้ง	
๕. การทำความสะอาดตัวอาคารแฟลต	ปีละครั้ง	
๖. การตัดหญ้าบริเวณสนามหญ้า	๑๔-๓๐ วันต่อครั้ง	ขึ้นอยู่กับฤดูกาล
๗. การขุด ทรวนดิน และตัดต้นไม้ที่อยู่ บริเวณนอกอาคาร	๓๐-๔๐ วันต่อครั้ง	ขึ้นอยู่กับฤดูกาล
๘. การซ่อมแซมบำรุงรักษาสิ่งที่เป็น สาธารณสมบัติ	ขึ้นอยู่กับความจำเป็น	ขึ้นอยู่กับความเดือดร้อน
๙. การทาสีอาคารแฟลต	๕ปีต่อครั้ง	ขึ้นอยู่กับงบประมาณ
๑๐. การตรวจเช็คไฟฟ้าที่ติดตั้งตามบริเวณ ระเบียง บันได ทางเดิน	เดือนละครั้ง	
๑๑. การเก็บขยะมูลฝอย	ทุก ๆ วัน	ขึ้นอยู่กับบริการของรัฐบาล

นอกจากนี้แล้ว ในการอยู่อาศัยร่วมกันเป็นจำนวนมากในลักษณะบ้านที่เรียกว่า
แฟลตจำเป็นที่จะต้องมีระเบียบในการอยู่อาศัยร่วมกัน เพื่อความสุขของส่วนรวม การ
เคารพแห่งชาติจึงได้จัดระเบียบในการอยู่อาศัยร่วมกันขึ้น ดังต่อไปนี้

๑. ไม่โยนเศษขยะหรือรดน้ำ ออกทางหน้าต่าง
๒. ในการประกอบอาหาร ควรใช้เตาแก๊ส เตาน้ำมันก๊าด หรือเตาไฟฟ้า
อย่าใช้เตาถ่านหรือหิน เพราะไหม้เกิดเพลิงมีควันจะทำให้สกปรกหรืออบกวนเพื่อนบ้าน
๓. ในการทิ้งขยะมูลฝอย ควรใส่ถุงพลาสติกแล้วมัดให้แน่น ก่อนนำไปทิ้ง
ในช่องทิ้งขยะ ไม่ควรทิ้งเร็วรวดเร็ว เพราะกลิ่นขยะที่อยู่ในระหว่างการรอการเก็บจะ
ส่งกลิ่นรบกวนและทำลายสุขภาพ
๔. ไม่ควรวางถังขยะ หรือสิ่งของอื่นไว้บนทางเดินหน้าห้องหรือบริเวณชั้น
ล่างของอาคาร
๕. ไม่ควรทิ้งเศษอาหาร หรือวัสดุอื่นไหลลงในท่อน้ำทิ้งซึ่งใช้ร่วมกับห้อง
อื่น เพราะจะทำให้อุดตัน และเมื่อท่อผ้าทิ้งห้องใดอุดตันห้องอื่น ๆ จะตันไปด้วย
๖. ไม่ควรกระทำสิ่งใดที่มีเสียงดังเกินควร เช่น เปิดวิทยุ โทรทัศน์ ดังเกิน
ไปในยามค่ำคืน
๗. ไม่ควรเลี้ยงสัตว์ที่อาจสร้างความเดือดร้อนให้ผู้อื่นได้
๘. ตากผ้าในที่ ๆ จัดไว้ให้เท่านั้น
๙. ห้ามทำการลอก ดิน ต่อเติม ดัดแปลง ท้องฟ้าอาศัยก่อนได้รับอนุญาตจาก
การเคหะแห่งชาติ
๑๐. สำหรับอาคารเช่า ห้ามนำผู้อื่นที่ไม่ได้แจ้งไว้ในสัญญาเช่ามาอาศัยก่อน
ได้รับอนุญาตจากการเคหะแห่งชาติ
๑๑. ห้ามติดตั้ง เครื่องปรับอากาศ
๑๒. ห้ามนำห้องไปให้ผู้อื่นเช่าช่วงหรือเช่าอยู่อาศัยแทน
๑๓. ห้ามกระทำหรือยอมให้ผู้อื่นกระทำสิ่งใดที่น่าเป็นอันตรายหรือน่ารังเกียจ
หรือเดือดร้อนรำคาญแก่ผู้อยู่ห้องข้างเคียง
๑๔. ไม่ทำลายสาธารณสมบัติของชุมชน ควรช่วยกันดูแลรักษามิให้ชำรุดสูญหาย

การปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรม

การเคหะแห่งชาติได้แก้ไขปัญหาแหล่งเสื่อมโทรม โดยจัดแผนงาน ๔ ปี ขึ้น จากปี ๒๕๒๐ ถึงปี ๒๕๒๔ เพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายของรัฐบาลในการปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรม แผนงาน ๔ ปีของการเคหะแห่งชาติได้ทำการปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรม จำนวน ๔๐,๐๐๐ ครอบครัวยุ เพื่อให้เป็นที่อยู่อาศัยถาวรและชั่วคราว นอกจากนี้ยังช่วยแก้ไขปัญหาแหล่งเสื่อมโทรมทั้งทางด้านสภาพแวดล้อม และทางด้านเศรษฐกิจและสังคม โดยเสียค่าใช้จ่ายน้อย และบรรเทาความเดือดร้อนของผู้มีรายได้น้อยอีกด้วย ทั้งยังเป็นการแก้ปัญหาหลักของกรุงเทพมหานครโดยตรง เช่น ปัญหาสภาพแวดล้อม การสาธารณสุข ตลอดจนปัญหาสังคมที่เรื้อรังมาจากอดีต

ในการปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรม การเคหะแห่งชาติได้จัดทำนโยบายในการปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรม โดยมุ่งที่จะทำการปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรมให้เป็นที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยในอนาคต และทำการปรับปรุงด้านสาธารณสุข สาธารณสุขูปการ ให้ถูกสุขลักษณะ รวมทั้งการปรับปรุงในด้านกายภาพ ด้านเศรษฐกิจและสังคม และการครอบครองที่ดินอีกด้วย

เนื่องจากการปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรมจำเป็นต้องอาศัยความร่วมมือจากหน่วยงานของรัฐหลาย ๆ แห่ง ดังนั้นการเคหะแห่งชาติจึงต้องมีการประสานงานกับหน่วยงานของรัฐต่าง ๆ เพื่อให้งานบรรลุตามเป้าหมาย นอกจากนี้แล้วการดำเนินงาน ในการปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรมจำเป็นต้องได้รับความร่วมมือจากผู้อยู่อาศัยที่มีส่วนร่วมในการปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรมอีกด้วย ทั้งนี้เพื่อให้เกิดแนวความคิดต่าง ๆ เพื่อให้การปรับปรุงสอดคล้องกับความต้องการของคนในชุมชน ซึ่งจะช่วยให้การปรับปรุงสามารถประสบความสำเร็จลุล่วงตามเป้าหมายได้

สำหรับการดำเนินการปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรมนั้น การเคหะแห่งชาติได้จำแนกการปรับปรุงไว้ ๓ ด้านด้วยกันคือ

๑. ด้านกายภาพ

โครงการนี้โดยทั่วไปเป็นการยกมาตรฐานของการอยู่อาศัยในแหล่งเสื่อมโทรมให้ดีขึ้น โดยการก่อสร้างหรือปรับปรุงสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ เช่น ถนน ทางเท้า ท่อระบายน้ำ ประปา ไฟฟ้า การเก็บขยะ ฯลฯ โดยที่การเคหะแห่งชาติจะเป็นผู้ดำเนินการสำรวจ ออกแบบ จัดหาเงินทุน ตลอดจนติดต่อขอความร่วมมือกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องทั้งของรัฐและเอกชน เพื่อกำหนดการให้บรรลุเป้าเป้าหมายที่กำหนดไว้

๒. ด้านเศรษฐกิจและสังคม

การดำเนินการปรับปรุงในด้านนี้ เป็นการบริการด้านสังคมเป็นหลักเช่นการจัดให้มีสถานศึกษา ความปลอดภัย สถานพักผ่อนหย่อนใจ บึงพลาญชัย การคุมกำเนิด และสุขภาพอนามัย ฯลฯ โดยที่การเคหะแห่งชาติจะจัดทำเป็น ๓ ระดับ คือ ระดับทั่วไป ระดับชุมชน และระดับครอบครัว

๓. ด้านการครอบครองที่ดิน

การดำเนินการปรับปรุงทางด้านการครอบครองที่ดินโดยทั่วไป การเคหะแห่งชาติจะดำเนินการด้านนี้ เพื่อสร้างความมั่นคงให้แก่ผู้อยู่อาศัยในระยะยาว เช่น ทำการติดต่อกับหน่วยงานที่เป็นเจ้าของที่ดินให้มอบกรรมสิทธิ์ที่ดินของรัฐให้การเคหะแห่งชาติ ได้ใช้ในการปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรม เป็นผู้จัดซื้อที่ดินเอกชน ให้ผู้อยู่อาศัยได้เช่าหรือเช่าซื้อในระยะยาว เป็นต้น