



คำสั่งกรุงเทพมหานคร

ที่ ๒๔๖/๒๕๖๔

เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการให้เช่าห้องพักอาศัยของสำนักงานพัฒนาที่อยู่อาศัย

โดยที่เป็นการสมควรกำหนดหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการการให้เช่าห้องพักอาศัยของสำนักงานพัฒนาที่อยู่อาศัย

อาศัยอำนาจตามความในข้อ ๑๓ ข้อ ๑๔ และข้อ ๑๕ แห่งระเบียบกรุงเทพมหานครว่าด้วยการทรัพย์สินของการพาณิชย์ของกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๖๔ ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครจึงกำหนดหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการให้เช่าอาคารที่พักอาศัยของสำนักงานพัฒนาที่อยู่อาศัย ดังนี้

๑. ในคำสั่งนี้

“โครงการอาคารที่พักอาศัย” หมายความว่า โครงการที่สำนักงานพัฒนาที่อยู่อาศัยเป็นผู้ดำเนินการให้เช่าห้องพักอาศัยภายในอาคาร รวมถึงพื้นที่ส่วนกลางที่อยู่ในขอบเขตที่ดินทั้งหมด

“พื้นที่ส่วนกลาง” หมายความว่า พื้นที่ใช้สอยสำหรับผู้เช่าที่พักอาศัยอยู่ภายในโครงการอาคารที่พักอาศัยได้ใช้ประโยชน์ร่วมกัน เป็นพื้นที่สาธารณะที่อยู่ในการกำกับดูแลของสำนักงาน

“ห้องพักอาศัย” หมายความว่า ห้องพักอาศัยของสำนักงานพัฒนาที่อยู่อาศัยที่จัดให้บุคคลใดๆ เช่าเพื่ออยู่อาศัย

“ทรัพย์สิน” หมายความว่า สิ่งหรือทรัพย์สินใดๆ ที่ติดหรืออยู่ในห้องพักอาศัยซึ่งสำนักงานได้นำมาประกอบเข้าไว้เพื่อประโยชน์ของผู้เช่าหรือเพื่อประโยชน์อื่นใด

“เงินประกัน” หมายความว่า เงินที่ผู้เช่าวางเป็นประกันไว้กับสำนักงานพัฒนาที่อยู่อาศัยเป็นค่าประกันความเสียหายที่ผู้เช่าหรือบุคคลในครอบครัวของผู้เช่าตามที่ระบุไว้ในคำร้องขอเป็นผู้เช่าห้องพักอาศัยของสำนักงานพัฒนาที่อยู่อาศัยก่อให้เกิดขึ้นกับห้องพักอาศัยหรือทรัพย์สิน ทรัพย์สินสูญหายและหนี้ที่ค้างชำระ ซึ่งมีใช้ค่าเช่าอาคาร

“ค่าเช่าล่วงหน้า” หมายความว่า ค่าเช่าอาคารที่ผู้เช่าชำระให้แก่สำนักงานพัฒนาที่อยู่อาศัยเก็บรักษาไว้เพื่อเป็นประกันค่าเช่าห้องพักอาศัยและจะชำระคืนให้แก่ผู้เช่าเมื่อสัญญาเช่าห้องพักอาศัยสิ้นสุด หรือนำมาชำระเป็นค่าเช่าห้องพักอาศัยเดือนสุดท้ายตามสัญญาเช่า

“ค่าเช่า” หมายความว่า เงินที่ผู้เช่าจ่ายเป็นค่าตอบแทนในการอยู่อาศัยในห้องพักอาศัยเป็นรายเดือนหรือเป็นระยะเวลาอื่นที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาเช่า

“ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง” หมายความว่า ค่ารักษาความปลอดภัย ค่ารักษาความสะอาด บำรุงรักษาอาคาร และความเป็นระเบียบเรียบร้อยบริเวณพื้นที่ส่วนกลางเพื่ออำนวยความสะดวกในการอยู่อาศัยของผู้เช่า

“สำนักงาน” หมายความว่า สำนักงานพัฒนาที่อยู่อาศัย

“ผู้อำนวยการ” หมายความว่า ผู้อำนวยการสำนักงานพัฒนาที่อยู่อาศัย

๒. การคัดเลือกบุคคลเพื่อเป็นผู้เช่าอาคารจะต้องมีการประกาศให้ข้าราชการกรุงเทพมหานคร บุคลากรกรุงเทพมหานคร และพนักงานการพาณิชย์ของกรุงเทพมหานครทราบโดยเปิดเผยในที่ซึ่งผู้อำนวยการเห็นสมควร ซึ่งอย่างน้อยต้องปิดประกาศไว้ ณ สถานที่หรือบริเวณของอาคารที่จะมีการเช่าและที่ทำการของสำนักงานไม่น้อยกว่าสิบห้าวันก่อนถึงกำหนดการยื่นคำร้องขอเป็นผู้เช่าอาคาร

๓. ให้ผู้อำนวยการ...

๓. ให้ผู้อำนวยการเป็นผู้ลงนามในประกาศสำนักงานตามข้อ ๒ ซึ่งอย่างน้อยต้องมีรายการดังนี้

๓.๑ รายละเอียดของอาคารที่จะให้มีการเช่า

๓.๒ กำหนดเวลาในการยื่นคำร้องขอเป็นผู้เช่าโดยต้องกำหนดไม่น้อยกว่าสิบห้าวันนับแต่วันประกาศตามข้อ ๒ และสถานที่ยื่นคำร้อง พร้อมทั้งหลักฐานประกอบการยื่นคำร้อง

๓.๓ คุณสมบัติของผู้ยื่นคำร้องขอเป็นผู้เช่า

๓.๔ วิธีการคัดเลือกผู้ยื่นคำร้องขอเป็นผู้เช่า

๓.๕ ค่าเช่า

๓.๖ ค่าเช่าล่วงหน้า

๓.๗ เงินประกัน

๓.๘ ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

๓.๙ กำหนดระยะเวลาการเช่า

๔. กำหนดคุณสมบัติของผู้ยื่นคำร้องขอเป็นผู้เช่าซึ่งต้องให้ผู้บังคับบัญชาเป็นผู้รับรองคุณสมบัติ ดังนี้

๔.๑ เป็นข้าราชการกรุงเทพมหานคร บุคลากรกรุงเทพมหานคร หรือพนักงานการพาณิชย์ของกรุงเทพมหานคร ซึ่งมีเงินเดือนหรือค่าจ้างไม่เกินเดือนละสามหมื่นสามพันบาท

๔.๒ ไม่มีบ้านเป็นของตนเองหรือคู่สมรสในเขตกรุงเทพมหานคร

๔.๓ ตัวเองหรือคู่สมรสไม่ได้พักอาศัยในบ้านพักของกรุงเทพมหานครแห่งหนึ่งแห่งใดอยู่แล้ว

๔.๔ เป็นผู้มีความประพฤติดี และไม่เป็นผู้ติดเครื่องดื่มแอลกอฮอล์

๕. การพิจารณาคัดเลือกผู้ยื่นคำร้องขอเป็นผู้เช่าให้พิจารณาตามลำดับความสำคัญดังนี้

๕.๑ ความจำเป็นเร่งด่วนในการเข้าพักอาศัย

๕.๒ สถานภาพครอบครัว

๕.๓ รายได้

๕.๔ สถานที่ปฏิบัติงาน

ให้ผู้อำนวยการแต่งตั้งคณะกรรมการพิจารณาคัดเลือกผู้ยื่นคำร้องขอเป็นผู้เช่าตามวรรคหนึ่ง

๖. การทำสัญญาเช่าต้องกำหนดให้มีการเรียกเก็บค่าเช่าล่วงหน้าและเงินประกันซึ่งเมื่อรวมกันแล้วต้องมีจำนวนไม่เกินกว่าสามเดือนของอัตราค่าเช่าที่คิดเป็นรายเดือน

๗. ให้ผู้อำนวยการมีอำนาจกำหนดอัตราค่าเช่า ค่าเช่าล่วงหน้า เงินประกัน และค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ผู้เช่าจะต้องชำระ แบบของสัญญาเช่าและข้อตกลงการเช่าห้องพักอาศัยของสำนักงานพัฒนาที่อยู่อาศัยโดยได้รับความเห็นชอบจากผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

๘. การจัดเก็บค่าเช่าหรือเงินอื่นใดให้นำฝาก ณ ธนาคารของรัฐ หรือธนาคารตามที่มีมติของคณะรัฐมนตรีกำหนดไว้โดยได้รับความเห็นชอบจากผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ซึ่งให้นำเงินฝากให้เสร็จภายในวันนั้น ถ้าฝากในวันนั้นไม่ทันให้จัดการนำฝากในวันรุ่งขึ้นหรือวันเปิดทำการและให้ระบุเหตุผลที่นำส่งไม่ทันไว้ในใบนำส่งและในกรณีอื่น ๆ ให้ปฏิบัติตามระเบียบกรุงเทพมหานครว่าด้วยการเงิน การส่ง และการแบ่งผลกำไรสุทธิของการพาณิชย์ของกรุงเทพมหานคร

๙. ในระหว่างสัญญาเช่า ให้ผู้อำนวยการหรือผู้ที่ได้รับมอบหมายเข้าตรวจสอบความเรียบร้อยภายในห้องพักอาศัยได้ตามที่เห็นสมควรโดยต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าเจ็ดวัน เว้นแต่มีเหตุฉุกเฉินหากไม่ดำเนินการจะเกิดความเสียหายหรือมีผลกระทบต่อสำนักงานหรือผู้เช่ารายอื่นให้เข้าตรวจสอบความเรียบร้อยภายในห้องพักอาศัยโดยมิต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าได้ โดยหากตรวจสอบพบว่ามีทรัพย์สินสูญหายหรือมีความเสียหายกับห้องพักอาศัยหรือทรัพย์สินซึ่งมิได้เกิดขึ้นจากการใช้งานตามปกติแล้วให้แจ้งผู้เช่าเพื่อดำเนินการแก้ไขโดยที่ผู้เช่าต้องเป็นผู้ออกค่าดำเนินการเองทั้งหมดภายในเวลาที่กำหนด

ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ดำเนินการตามที่ได้รับแจ้งในวรรคหนึ่ง สำนักงานอาจดำเนินการแก้ไขตนเองหรือจ้างผู้อื่นให้ดำเนินการแทนโดยเรียกค่าเสียหายจากผู้เช่าหรือนำเงินประกันมาชำระและเรียกเงินประกันให้ครบตามจำนวนเดิม หากผู้เช่าไม่ยอมชำระค่าเสียหายแล้วให้ผู้อำนวยการเสนอผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครเพื่อใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้โดยต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสามสิบวัน และพิจารณาดำเนินการทางกฎหมายกับผู้เช่าต่อไป

๑๐. ในกรณีที่ผู้เช่าถึงแก่ความตายก่อนครบกำหนดเวลาตามสัญญาเช่า ให้บิดามารดา บุตร หรือคู่สมรสของผู้เช่าที่ได้อยู่อาศัยร่วมกับผู้ตายก่อนที่จะถึงแก่ความตายมีสิทธิร้องขอเป็นผู้สืบสิทธิการเช่าต่อจากผู้ตายได้ตามกำหนดเวลาที่เหลืออยู่

เมื่อมีคำร้องตามวรรคหนึ่ง ให้สำนักงานตรวจสอบว่าผู้ตายมีหนี้สินใด ๆ ที่ยังคงค้างชำระอยู่หรือไม่ หากมีหนี้สินค้างชำระให้เรียกให้ผู้ร้องชำระหนี้สินดังกล่าวของผู้ตายก่อนมีการอนุมัติให้เป็นผู้สืบสิทธิการเช่า

ให้ผู้อำนวยการเป็นผู้พิจารณาอนุมัติให้มีการสืบสิทธิการเช่าตามที่เห็นสมควร

๑๑. หากผู้เช่าประสงค์จะต่ออายุสัญญาเช่า ให้ยื่นคำร้องต่อผู้อำนวยการก่อนสิ้นสุดสัญญาเช่าไม่น้อยกว่าสามสิบวัน และให้ผู้อำนวยการพิจารณาตามที่เห็นสมควร หากผู้เช่าไม่แสดงเจตนาใด ๆ ให้ถือว่าผู้เช่าไม่ประสงค์จะต่ออายุสัญญาเช่า

ในกรณีที่ผู้อำนวยการเห็นว่าไม่ควรต่ออายุสัญญาเช่า ให้แจ้งไปยังผู้เช่าพร้อมเหตุผลภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ผู้เช่ายื่นคำร้องตามวรรคหนึ่ง

๑๒. เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงให้สำนักงานตรวจสอบว่าผู้เช่าเดิมมีหนี้ใด ๆ ซึ่งมีใช้ค่าเช่าที่ค้างชำระ มีทรัพย์สินสูญหาย หรือมีความเสียหายเกิดขึ้นกับห้องพักอาศัยและทรัพย์สินหรือไม่ หากมีหนี้ที่ค้างชำระ มีทรัพย์สินสูญหายหรือมีความเสียหายเกิดขึ้นกับอาคารและทรัพย์สินซึ่งมิได้เกิดขึ้นจากการใช้งานตามปกติแล้ว ให้นำเงินประกันมาชดเชยค่าเสียหาย ถ้ามีเงินประกันคงเหลือให้คืนแก่ผู้เช่าเดิมภายในสามสิบวันนับแต่วันที่สัญญาเช่าสิ้นสุด และได้กลับเข้าครอบครองอาคารแล้ว

ในกรณีที่เงินประกันไม่พอกับหนี้ที่ค้างชำระหรือความเสียหายที่เกิดขึ้นกับห้องพักอาศัยและทรัพย์สินตามวรรคหนึ่ง ให้ผู้อำนวยการหรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายเรียกค่าเสียหายจากผู้เช่าเดิม หากผู้เช่าเดิมไม่ยอมชำระค่าเสียหายให้ดำเนินการทางกฎหมายกับผู้เช่าเดิมต่อไป

๑๓. บรรดาแบบของเอกสารต่าง ๆ ที่ใช้บริหารจัดการโครงการตามคำสั่งนี้ให้เป็นไป ตามแบบที่ผู้อำนวยการกำหนด

ทั้งนี้ ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

สั่ง ณ วันที่ ๒๕ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๖๔

พลตำรวจเอก

(อัศวิน ขวัญเมือง)

ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร