

การบริหารงานลูกหนี้ของการ เคหะแห่งชาติ



การเคหะแห่งชาติได้จัดตั้งขึ้นเป็นรัฐวิสาหกิจสังกัดกระทรวงมหาดไทย โดยรวมหน่วยงานเกี่ยวกับเคหะหรืออาคารสงเคราะห์ ซึ่งกระจัดกระจายอยู่ในรูปต่าง ๆ ให้เป็นหน่วยงานเดียวกัน เพื่อช่วยเหลือประชาชนผู้มีรายได้น้อย และรายได้ปานกลาง จำนวนมากที่บังขาดแคลนที่อยู่อาศัยให้มีที่อยู่อาศัยเป็นสัดส่วนเหมาะสมกับอัตราและถูกสุขลักษณะของตนเอง

การเคหะชาติรับโอนกิจการ ทรัพย์สิน สิทธิหนี้สินและความรับผิดชอบ จากกรมประชาสงเคราะห์ เฉพาะส่วนที่เกี่ยวกับอาคารสงเคราะห์ สำนักงาน อาคารสงเคราะห์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์และสำนักปรับปรุงแหล่งชุมชน เทศบาล นครหลวง โดยการเคหะแห่งชาติเข้ารับโอนในทรัพย์สิน และหนี้สินที่รับโอนมา ซึ่งทรัพย์สินที่สำคัญคือ ลูกหนี้ค่าเช่าและค่าเช่าซื้อทั้งหมด ซึ่งมีจำนวนถึงร้อยละ ๒๐.๘๕ ของทรัพย์สินทั้งหมด ดังนั้น การบริหารงานลูกหนี้ของการเคหะแห่งชาติในปัจจุบัน จึงประกอบด้วยลูกหนี้ที่รับโอนมา และลูกหนี้ที่เกิดขึ้นจากโครงการก่อสร้างที่อยู่อาศัย ในส่วนที่การเคหะแห่งชาติได้ดำเนินการเอง

ในระยะแรกของการก่อตั้งการเคหะชาติมีแต่รายจ่าย เพราะในขณะนั้น เพิ่งจะเริ่มดำเนินการก่อสร้างโครงการ รายได้ของการเคหะชาติที่นำมาใช้ในการดำเนินงานมาจากลูกหนี้ที่รับโอนมาทั้งสิ้น ฉะนั้น ลูกหนี้ที่รับโอนมาจึงเป็นแหล่งที่มาของเงินทุนที่สำคัญอันหนึ่งของการเคหะชาติ แต่เนื่องจากลูกหนี้ดังกล่าว มีภาระและข้อผูกพันผิดแผกแตกต่างออกไปตามเงื่อนไขและสัญญาของแต่ละหน่วยงาน เดิม ซึ่งทำให้การบริหารงานลูกหนี้ของการเคหะชาติมีความยากลำบากมาก

ลูกหนี้ที่รับโอนมาจากหน่วยงานเดิม

ตารางที่ ๑

ลูกหนี้ที่รับโอนมาจากธนาคารอาคารสงเคราะห์

(๑๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๑๖)

<u>โครงการ</u>	<u>จำนวนราย</u>	<u>จำนวนเงิน</u>
๑. อาคารพินุล วัฒนา	๑๕๕	๑๑, ๕๐๕, ๑๔๓.๕๗
๒. เงินช่วยค่างอสร้าง	๕	๒๐๒, ๕๖๘.๕๒
๓. อาคารพินุล เวศน์	๓๕	๑, ๘๑๒, ๓๙๖.๗๖
๔. อาคารมหา เมฆ	๕	๓๔๕, ๘๕๑.๑๐
๕. ที่ดินพินุล เวศน์	๑๐	๕๐๓, ๑๔๗. -
๖. ที่ดินพินุล วัฒนา	๖	๖๑๕, ๑๒๗.๒๐
๗. ที่ดินมหา เมฆ	๒๑	๖, ๒๑๙, ๙๐๕.๔๓
๘. ร้านค้าพินุล เวศน์	๑	๓๑๓, ๑๐๖.๒๕
๙. ร้านค้าพินุล วัฒนา	๑๗	๙๑๘, ๕๒๕.๕๐
๑๐. ร้านค้ามหา เมฆ	๔	๒๓๙, ๐๙๑.๕๐
๑๑. เงินช่วยค่างอสร้าง	๓	๕๐, ๐๖๐.๓๕
๑๒. ที่ดินหัวหมาก ก.	๑๗	๓, ๖๔๓, ๕๓๕. -
๑๓. ที่ดินหัวหมาก ข.	๑๔	๑, ๔๐๓, ๓๓๗. -
๑๔. ที่ดินหัวหมาก ค.	๑๙	๑, ๕๔๓, ๑๐๙. -
๑๕. ที่ดินหนองหอย	๙๓	๕, ๒๘๐, ๖๕๕.๗๕
๑๖. ที่ดินบางเขน	๑๓๒	๕, ๒๓๕, ๑๖๓.๖๐
๑๗. ที่ดินดินแดง	๓๕๕	๒๖, ๓๘๕, ๙๓๒. -
๑๘. ที่ดินบางบัว	๔๗๘	๑๐, ๘๙๒, ๙๒๕. -
๑๙. ที่ดินพัฒนา เวศน์	๑๓๗	๔, ๗๘๐, ๕๖๙.๘๘
๒๐. ที่ดินงามวงศ์วาน	๑๔๑	๓, ๖๙๖, ๕๕๗.๕๐
รวม	๑, ๖๙๙	๘๕, ๖๕๕, ๕๐๘.๑๑

ที่มา : แผนกบัญชีลูกหนี้ การเคหะแห่งชาติ

ตารางที่ ๒

ลูกหนี้ที่รับโอนจากสำนักงานอาคารสงเคราะห์ กรมประชาสงเคราะห์

(๑๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๑๖)

โครงการ	ราย	กางชำระ	ยอดคงเหลือ	หมายเหตุ
๑. คลองจันรุน ๑	๕๒๔	๔๓๑, ๘๑๘.-	๒๘, ๖๘๐, ๐๘๖.-	เช่าซื้อ
๒. คลองจันรุน ๒	๒๖๓	๓๕๗, ๓๓๒.-	๓๗, ๕๑๓, ๖๖๘.-	
๓. คลองจันรุน ๓	๑๘๕	๑๘๘, ๘๕๘.-	๒๘, ๘๕๐, ๗๙๑.-	
๔. คลองจันรุน ๔	๒๐๔	๑๖๑, ๐๘๖	๒๘, ๕๓๑, ๘๐๘.-	
๕. หงษ์มหา เมฆรุน ๒	๔๐๖	๓๕๖, ๔๙๒	๒๐, ๕๐๑, ๔๒๑.-	
	<u>๑, ๕๕๒</u>	<u>๑, ๕๓๖, ๗๙๗.-</u>	<u>๑๕๕, ๑๘๗, ๕๗๖.-</u>	
๑. ฐานอาคารคลองจัน	๑๔	๑๑๘, ๘๐๐.-		เช่า
๒. บ้านเช่าคลองจัน	๑๘๐	๒๕๘, ๘๕๐.-		
๓. แพลตดินแดง	๓, ๕๖๘	๓, ๗๑๒, ๗๗๕.-		
๔. แพลตห้วยขวาง	๔๘๐	๑๗๘, ๒๘๐.-		
๕. เรือนแถวห้วยขวาง	๘๖๗	๕๐๕, ๒๐๐.-	ซื้อถือนแล้ว	
๖. ดินแดง ๕๐	๘๘	๑๑๑, ๔๐๐.-	"	
๗. ดินแดง ๔๐	๓๖	๖๖, ๔๔๐.-	"	
๘. ราชวิถี-รางน้ำ	๒๓๗	๑๕๖, ๘๓๐.-		
๙. โรงรณราชวิถี	๑๘	๕, ๐๕๐.-		
๑๐. อาคารยมราช	๕๓	๗๑, ๒๐๐.-		
	<u>๕, ๕๘๓</u>	<u>๕, ๑๘๗, ๑๒๕.-</u>		
๑๑. อาคารสวนภูมิภาค		๑, ๐๖๕ หน่วย		

หมายเหตุ อาคารสวนภูมิภาครับโอนมาเป็นของการ เคหะแห่งชาติ แต่การจัดทำบัญชีลูกหนี้ และการจัดเก็บเงินยังคงอยู่ในความรับผิดชอบของประชาสงเคราะห์จังหวัด ซึ่งแต่ละจังหวัดจะจัดส่งเงินมาให้การ เคหะแห่งชาติและมอบคาคอบแทนให้แต่ละจังหวัด ร้อยละ ๕ ของเงินที่เก็บได้

ที่มา : แผนบัญชีลูกหนี้ การเคหะแห่งชาติ

ตารางที่ ๓

ลูกหนี้ที่รับโอนจากสำนักงานปรับปรุงแหล่งชุมชน เทศบาลนครกรุงเทพฯ

โครงการ	ราย	ค้างชำระ	ยอดคงเหลือ	หมายเหตุ
๑. ประชาชนิเวศน์ ๑-๑	๑๘๖	๔๒๘, ๑๕๕	๒, ๓๒๕, ๕๑๐.-	เช่าซื้อ
๒. ประชาชนิเวศน์ ๑-๒	๕๐	๑๕๕, ๑๒๐	๑, ๓๘๗, ๒๕๐.-	ที่ดิน
๓. ประชาชนิเวศน์ ๑-๓	๕๒	๑๘๓, ๖๐๐	๕๐๘, ๖๕๐.-	
๔. ประชาชนิเวศน์ ๑-๔	๒	๕, ๑๗๕	๑๑, ๕๐๐.-	
๕. ประชาชนิเวศน์ ๑-๔ ก	๖๖	๑๗๓, ๕๕๐	๒, ๕๕๐, ๒๕๐.-	
๖. ประชาชนิเวศน์ ๑-๕	๑๘๘	๕๕๓, ๒๐๐	๔, ๑๒๕, ๘๐๐.-	
๗. ประชาชนิเวศน์ ๑-๖ ข	๗	๓๕, ๘๐๐	๕๑, ๐๐๐.-	
๘. ประชาชนิเวศน์ ๑-๖ ก	๕	๗๕, ๐๐๐	๑๕๑, ๗๐๐.-	
๙. มัธยมชาย	๑	๒๕, ๒๐๐	๑, ๑๐๘, ๕๐๐.-	
๑๐. มัธยมสตรี	๑	๖, ๒๖๖	๕๘๕, ๒๓๘.-	
๑๑. อนุบาล	๒	๖๑, ๒๐๐	๑, ๘๘๒, ๘๘๕.-	
๑๒. ประชาชนิเวศน์ ๒-๓	๒๓๓	๑๕๓, ๐๐๐	๑๒, ๑๗๒, ๕๐๐.-	
๑๓. ประชาชนิเวศน์ ๒-๔	๓๒๔	๓๕๕, ๘๒๕	๑๗, ๘๓๕, ๕๕๐.-	
๑๔. ประชาชนิเวศน์ ๒-๕	๕๓	๕๗, ๕๐๐	๒, ๕๗๐, ๘๐๐.-	
๑๕. ประชาชนิเวศน์ ๒-๖	๒๐	๑๘, ๕๐๐	๒, ๕๑๘, ๕๕๐.-	
	<u>๑, ๒๓๑</u>	<u>๒, ๒๘๓, ๐๘๑</u>	<u>๕๕, ๕๐๐, ๕๖๕.-</u>	
๑. แจ่งวุ้นวนเวศน์	๕๘	-	๕๕๓, ๕๓๐.๘๔	เช่าซื้อ
๒. ลูกหนี้เงินกู้	๑	-	๑, ๕๕๑.๗๖	อาคาร,
๓. ลูกหนี้ที่ดินปากเกร็ด	๗	-	๔, ๕๕๒.๘๖	พร้อมที่ดิน
๔. ลูกหนี้คาคัดตั้งไฟฟ้า-ประปา	๕	-	๒, ๕๐๐.-	
	<u>๖๑</u>		<u>๕๕๒, ๘๑๕.๖๖</u>	
๑. แพลตบ่อนไก่	๓๓๖	-		เช่า
๒. ที่ดินบ่อนไก่	๒๔	๕, ๒๘๔		
๓. แพลตประชาชนิเวศน์ ๑	๕๖	-		
	<u>๕๕๖</u>	<u>๕, ๒๘๔</u>		

ที่มา : แผนกบัญชีลูกหนี้ การเคหะแห่งชาติ

เมื่อรับโอนลูกหนี้มาจากหน่วยงานต่าง ๆ ลักษณะของบัญชีลูกหนี้แต่ละแห่งแตกต่างกันออกไป จึงได้มีการดำเนินงานเกี่ยวกับลูกหนี้ในชั้นก่อนดังนี้ คือ ๑

๑. จัดตั้งการลูกหนี้รายตัว โดยมีประวัติลูกหนี้แต่ละคนและรายละเอียดอัตราการชำระค่า เขา ค่า เขา ข้อ ส่วนลูกหนี้ที่รับโอนมา เฉพาะยอดคง เหลือ นำมาตรวจสอบและตัดเป็นยอดค้างชำระ ซึ่งได้แก่ลูกหนี้ที่รับโอนจากธนาคารอาคารสงเคราะห์

๒. แจกยอดค้างชำระไปยังลูกหนี้ที่รับโอนมา พร้อมทั้งให้ชำระเงินส่วนที่ค้าง หรือมาติดต่อกับเจ้าหนี้ที่ของการ เคหะแห่งชาติ เพื่อตกลงในรายละเอียดการชำระเงินแต่ละราย

การดำเนินการขั้นแรกนี้ไม่ประสบความสำเร็จเท่าที่ควร เพราะหลักฐานที่การ เคหะแห่งชาติรับโอนมาไม่สมบูรณ์ เช่นที่อยู่ของผู้เช่าซื้อที่กินขาดหายไป ซึ่งยังคงเป็นปัญหาอยู่จนถึงปัจจุบันนี้

ต่อมาการ เคหะได้จัดสร้างโครงการ เพิ่ม ทำให้มีลูกหนี้เพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมาก การ เคหะแห่งชาติจำเป็นต้องกำหนดขั้นตอนในการบริหารงานลูกหนี้ โดยกำหนดหน่วยงานที่รับผิดชอบขึ้น ซึ่งก่อนที่จะศึกษาถึงขั้นตอนนี้จำเป็นต้องทราบถึงการแบ่งส่วนงานของการ เคหะแห่งชาติ เพื่อเป็นพื้นฐานในการศึกษาขั้นตอนการบริหารงานลูกหนี้ต่อไป

การแบ่งส่วนงานของการ เคหะแห่งชาติ

การแบ่งส่วนงานของการ เคหะแห่งชาติแบ่ง เป็น ๒ ส่วนใหญ่คือ ๒

๑. ส่วนบริหารของการ เคหะแห่งชาติ ประกอบด้วยผู้ว่าการ รองผู้ว่าการ ที่ปรึกษา นายช่างใหญ่ ผู้ตรวจสอบภายใน ผู้ตรวจการ เป็นส่วนงานที่ทำหน้าที่บริหารงานของการ เคหะแห่งชาติให้เป็นไปตามนโยบายที่รับมอบหมายจากรัฐบาล

๑. สัมภาษณ์คุณปวารณา อรุณทัต ผู้ช่วยหัวหน้ากองรายได้.

๒. การ เคหะแห่งชาติ, สำนักนโยบายและแผนผังแบ่งส่วนงาน อีกสำเนา.

๒. ส่วนปฏิบัติการของการเคหะแห่งชาติ แบ่งเป็น

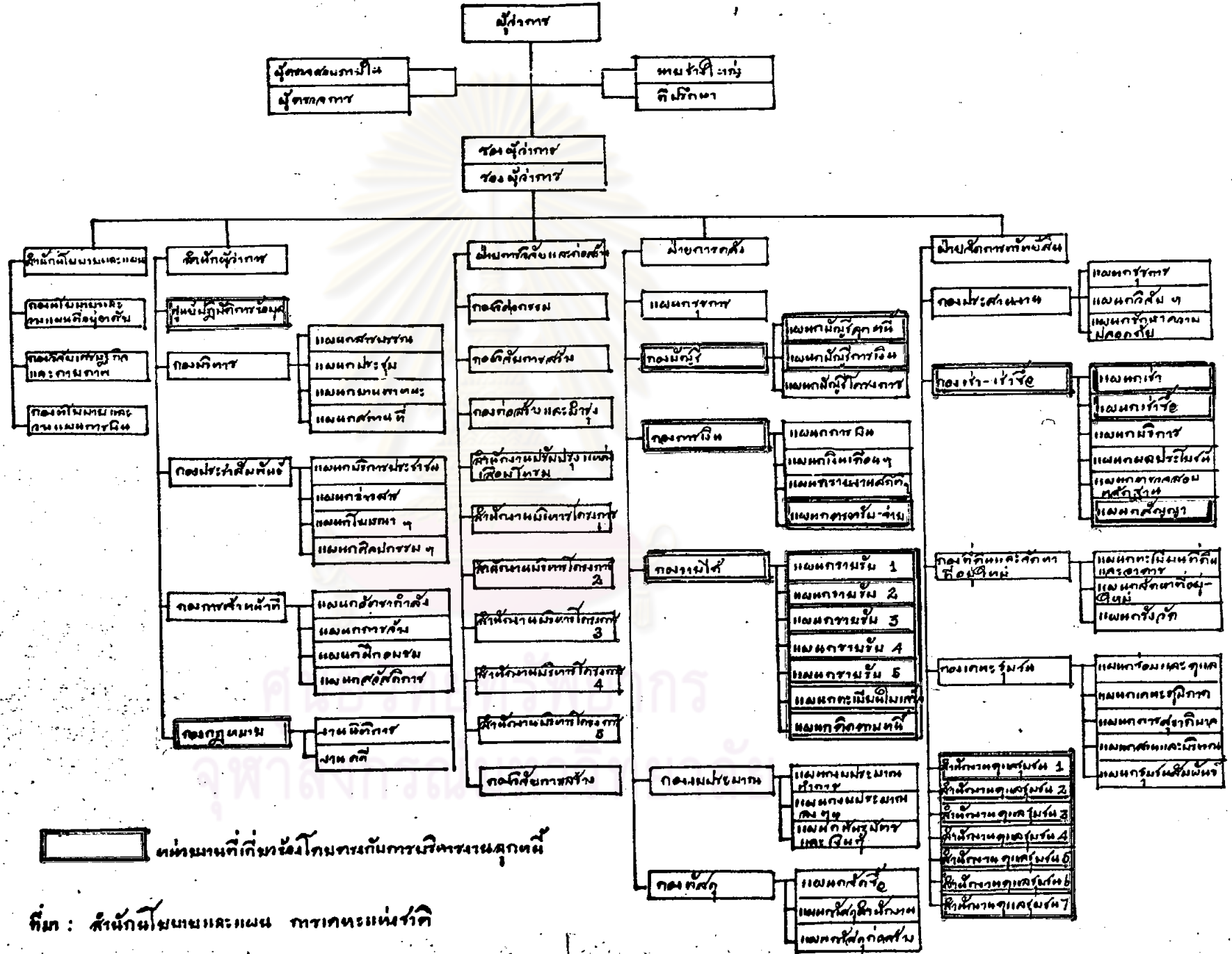
๑. สำนักนโยบายและแผน
๒. สำนักผู้อำนวยการ
๓. ฝ่ายการวิจัยและก่อสร้าง
๔. ฝ่ายการคลัง
๕. ฝ่ายจัดการทรัพย์สิน

รายละเอียดส่วนปฏิบัติการแสดงในแผนภูมิที่ ๑



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนภูมิที่ 1
 หน่วยงานส่วนงาน ของ การทหารแห่งชาติ



หน่วยราชการที่เกี่ยวข้องกับกรมการทหารอากาศ

ที่มา : สำนักงานและแผน การทหารแห่งชาติ

ตารางที่ ๕
หน่วยงานที่เกี่ยวข้องในการบริหารงานลูกหนี้

หน่วยงาน			หน้าที่โดยย่อ
แผนก	กอง	ฝ่าย	
เช่า เช่าซื้อ	เช่า-เช่าซื้อ	จัดการทรัพย์สิน	รับคำร้องขอ เป็นผู้เช่า-เช่าซื้อ และพิจารณา เลือกรู้เช่า-เช่าซื้อ ตามหลักเกณฑ์
สัญญา	"	"	จัดทำสัญญาเช่า-เช่าซื้อ
ศูนย์ปฏิบัติการ- ข้อมูล		สำนักผู้ว่าการ	จัดทำบัญชีลูกหนี้รายตัวและ รายงานลูกหนี้ต่าง ๆ
บัญชีลูกหนี้	บัญชี	การคลัง	
บัญชีการเงิน	"	"	บัญชีคุมยอดลูกหนี้
รายรับ /๑ - ๕	รายได้	"	จัดเก็บ เงินค่าเช่า, ค่าเช่าซื้อ
ทะเบียนใบเสร็จ	"	"	จัดเตรียมใบเสร็จรับเงิน
แผนกตรวจรับ- คิศจยามหนี้	การเงิน รายได้	"	จัดเก็บสำเนาใบเสร็จรับเงิน ทวงถามผู้ที่ไม่มาชำระ เงินค่า เช่า-เช่าซื้อตามกำหนดเวลา
สำนักงานดูแล กิจการ	ชุมชน๑-๕	จัดการทรัพย์สิน	บอกเลิกสัญญาเช่า-เช่าซื้อ ที่ทำผิดระเบียบการชำระ เงิน
	กฎหมาย	สำนักผู้ว่าการ	ดำเนินคดีผู้ที่ถูกบอกเลิกสัญญา แล้ว และยังมีใ้จัดการชำระหนี้ ให้เสร็จสิ้น

ที่มา : การเคหะแห่งชาติ

การบริหารงานลูกหนี้ของการ เคหะแห่งชาติ

การบริหารงานลูกหนี้ของการ เคหะแห่งชาติสามารถแบ่งขั้นตอนการปฏิบัติงาน

ได้ดังนี้

๑. การพิจารณาให้เป็นผู้เช่า ผู้เช่าซื้อ และการจัดทำสัญญา
๒. การจัดทำบัญชีลูกหนี้และการรับชำระ เงินค่าเช่า-ค่าเช่าซื้อ
๓. การติดตามทวงถามผู้ค้างชำระค่าเช่า-ค่าเช่าซื้อ
๔. การดำเนินการบอกเลิกสัญญาและดำเนินคดีผู้ที่ไม่ชำระเงินตามกำหนด

การพิจารณาให้เป็นผู้เช่า ผู้เช่าซื้อและการจัดทำสัญญา

การเคหะแห่งชาติพิจารณาให้ประชาชนเช่าและเช่าซื้อโครงการต่าง ๆ ของการเคหะแห่งชาติ ตามเกณฑ์ดังนี้

๑. เกณฑ์รายได้ของผู้เช่า ผู้เช่าซื้อ
๒. เกณฑ์ลำดับก่อนหลังของการยื่นคำร้อง
๓. เกณฑ์ความเดือดร้อน

๑. เกณฑ์รายได้ของผู้เช่า ผู้เช่าซื้อ การเคหะแห่งชาติได้พิจารณาถึงความสามารถในการจ่ายค่าเช่า-ค่าเช่าซื้อของประชาชน โดยพิจารณาจากผลการสำรวจรายการค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ของประชากร พบว่า ผู้มีรายได้น้อยมีความสามารถใช้จ่ายเงินรายได้ของเขาสำหรับเรื่องที่อยู่อาศัย ประมาณร้อยละ ๑๕ - ๒๕ ของรายได้ทั้งหมด จึงได้กำหนดอัตราการผ่อนชำระค่าเช่า-ค่าเช่าซื้อให้อยู่ในอัตราใกล้เคียงกับความสามารถของประชาชนตามระดับรายได้ดังนี้

ตารางที่ ๕

อัตราค่าเช่า-ค่าเช่าซื้อตามประเภทของรายได้

ประเภทรายได้	ค่าเช่า	ค่าเช่าซื้อ	เงินล่วงหน้า	ระยะเวลาผ่อนชำระ
ก. ต่ำกว่า ๑,๕๐๐	ไม่เกิน ๓๐๐	ไม่เกิน ๔๐๐	-	๒๐ ปี
ข. ๑๕๐๐ - ๓๐๐๐	-	๔๐๐ - ๘๐๐	๕ %	๒๐ ปี
ค. ๓๐๐๐ - ๕๐๐๐	-	๘๐๐ - ๑๒๕๐	๕-๑๐ %	๒๐ ปี
ง. ๕๐๐๐ ขึ้นไป	-	ไม่กำหนด	๕-๑๕ %	ไม่กำหนด

ที่มา : ฝ่ายจัดการทรัพย์สิน การเคหะแห่งชาติ

ตั้งแต่เริ่มจัดตั้งการเคหะแห่งชาติมาจนถึงสิ้นปีงบประมาณ ๒๕๒๑ การเคหะแห่งชาติได้จัดสร้างโครงการแล้วเสร็จแยกตามระดับรายได้เป็นโครงการดังนี้

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ ๖
โครงการเช่าซื้อแยกตามอัตราการรายได้อัตโนมัติ กรมศส.-ปีงบประมาณ ๒๕๖๖

โครงการ	หน่วย	เงินลงทุน		ค่าเช่าซื้อต่อเดือน			อัตราการได้
		งวดแรก	ต่อเดือน	๑๕ ปี	๒๐ ปี	อื่น ๆ	
๑. หน่วยงานที่กำกับดูแล	๕๕๕	๑) ๘,๐๐๐	๒,๓๕๐ (๑๑ งวด)	๑,๕๖๐			จ. ๕,๐๐๐ บาทขึ้นไป
			๒,๑๕๐ (๑๑ งวด)				
		๒) -	๑,๕๕๐ (๒๐ งวด)	๑,๕๖๐			
๒. รัฐบาล	๑,๕๖๕	-	-	-		๒๐๐	ก. ค่ากว่า ๑,๕๐๐ บาท
๓. ภาครัฐ ๑๖ ชั้นกลาง	๓๐๕	๓,๐๐๐	๑,๕๐๐ (๒ งวด)		๕๑๕		ข. ๑,๕๐๐ - ๓,๐๐๐ บาท
๔. หน่วยงานวิเศษ + เสริม	๑๒๐	๒๑,๐๐๐		๑,๕๐๐			ค. ๓,๐๐๐ - ๕,๐๐๐ บาท
๕. การเกษตรภาคเหนือ กลองเงิน	๖๖๕	๑) ๑๒,๕๐๐	๓,๓๕๐ (๑๖ งวด)	๒,๓๖๐			ง. ๕,๐๐๐ บาทขึ้นไป
		๒) ๕,๐๐๐				๒,๓๖๐	
๖. การเกษตรภาคเหนือ หงษ์มาแนว	๑๖	๑๖๖,๐๐๐	-	๕,๐๐๕	๓,๓๖๐		จ. ๕,๐๐๐ บาทขึ้นไป
๗. ภาครัฐอื่น ๆ	๖๖๕	๑,๐๐๐	๑,๐๐๐ (๕ งวด)		๕๑๕		ข. ๑,๕๐๐ - ๓,๐๐๐
๘. ภาครัฐประเภท ๑	๑๓๐	๑,๐๐๐	๕๐๐ (๑๐ งวด)		๓๕๕		ข. ๑,๕๐๐ - ๓,๐๐๐
ภาครัฐประเภท ๒	๒๓๐	๑,๐๐๐	๕๐๐ (๑๐ งวด)		๓๓๐		ข. ๑,๕๐๐ - ๓,๐๐๐
ภาครัฐประเภท ๓	๑๕๖	๕,๐๐๐	๑,๕๐๐ (๑๐ งวด)		๑,๓๖๐		ค. ๓,๐๐๐ - ๕,๐๐๐
ภาครัฐประเภท ๔	๑๖๖	๕,๓๕๐	๑,๕๖๕ (๑๐ งวด)		๑,๒๖๐		ค. ๓,๐๐๐ - ๕,๐๐๐
ภาครัฐประเภท ๕	๓๕๐	๑๒,๕๐๐	๓,๓๕๐ (๑๐ งวด)	๒,๕๖๐	๒,๒๖๐		ง. ๕,๐๐๐ บาทขึ้นไป
๘. ภาครัฐวิเศษ	๕๖๐	๒๒,๐๐๐	๓,๐๐๐ (๑๕ งวด)	๑,๕๖๐			ง. ๕,๐๐๐ บาทขึ้นไป
๑๐. ภาครัฐวิเศษ ๒ (ระดับ ๓)	๖๕๖	๒,๐๐๐	๒,๐๐๐ (๓ งวด)	๒,๑๓๕	๑,๕๐๕		ค. ๓,๐๐๐ - ๕,๐๐๐
๑๑. รัฐบาลทหาร ภาครัฐ บ้านเดี่ยว	๕๕๕	-	-		๓๕๐		ค. ค่ากว่า ๑,๕๐๐ บาท
	๑๖๖	๕,๐๐๐	๒,๐๐๐ (๓ งวด)		๑,๕๐๐		ค. ๓,๐๐๐ - ๕,๐๐๐
๑๒. ภาครัฐวิเศษ ๑	๓,๓๖๕	๑,๕๐๐	๖๐๐ (๖ งวด)		๕๕๕		ข. ๑,๕๐๐ - ๓,๐๐๐
ภาครัฐวิเศษ ๒	๒,๕๖๕	๒,๐๐๐	๑,๐๐๐ (๖ งวด)		๓๖๐		ข. ๑,๕๐๐ - ๓,๐๐๐
๑๓. รัฐบาล	๕๖๐	๑,๖๐๐	๓๐๐ (๓ งวด)				ข. ๑,๕๐๐ - ๓,๐๐๐
รวมทุกโครงการ	๑๒,๕๕๕						

ตารางที่ ๗

โครงการเช่า ตั้งแต่เริ่ม กคช - ปีงบประมาณ ๒๕๒๑

โครงการ	หน่วย	ค่าเช่า/เดือน	อัตรารายได้
๑. คินแกง ร้านค้า ที่อยู่อาศัย	๘๓๐	๓๐๐ ๒๕๐	ง. ต่ำกว่า ๑๕๐๐ บาท
๒. ห้วยขวางระยะ ๓	๑,๖๐๐	๓๐๐	
๓. บอนไก่	๕๓๒	๓๐๐	"
๔. คลองเตย	๒,๐๕๔	๓๐๐	"
หมายเหตุ: รวมจำนวน หน่วย	๔,๕๖๐		

ที่มา : ฝ่ายวิจัยการก่อสร้าง การเคหะแห่งชาติ

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

๒. เกณฑ์ลำดับก่อนหลังการยื่นคำร้อง การ เคะะแห่งชาติได้ประกาศให้ ประชาชนที่เดือดร้อน เรื่องที่อยู่อาศัยมายื่นคำร้องขอเช่า-เช่าซื้ออาคารของการ เคะะ แห่งชาติ และให้นำเอาลำดับของผู้นยื่นคำร้องมาใช้ เป็นเครื่องกำหนดการได้สิทธิเช่า-เช่าซื้อ โครงการก่อสร้างของการ เคะะแห่งชาติซึ่งมีผลของประกาศให้ยื่นคำร้อง ดังกล่าวจึงถึงสิ้นปีงบประมาณ ๒๕๒๑ มีดังนี้

ตารางที่ ๔

ผู้นยื่นคำร้องขอเช่าซื้ออาคารของการ เคะะแห่งชาติ

ประเภทรายได้	จำนวนผู้นยื่นคำร้อง
ก. ต่ำกว่า ๑,๕๐๐ บาท	๒๐,๑๐๐ ราย
ข. ๑,๕๐๐ - ๓,๐๐๐บาท	๓๖,๕๑๖ ราย
ค. ๓,๐๐๐ - ๕,๐๐๐ บาท	๑๗,๕๓๘ ราย
ง. ๕,๐๐๐ บาทขึ้นไป	๖,๓๖๔ ราย
รวม	๘๐,๕๒๑ ราย

ที่มา : แผนกบริการเช่า-เช่าซื้อ การ เคะะแห่งชาติ

๓. เกณฑ์ความเดือดร้อน การ เคะะแห่งชาติได้กำหนดเกณฑ์ของความ เดือดร้อนของประชาชนไว้ประกอบการพิจารณาจัดลำดับ เพื่อมีสิทธิเช่าอยู่ในโครงการเช่าของการ เคะะแห่งชาติดังนี้

- ๓.๑ ไฟไหม้
- ๓.๒ ศาลขับไล่ที่
- ๓.๓ ราชการไล่ที่

ตารางที่ ๘

ผู้ยื่นคำร้องตาม เกณฑ์ความเดือดร้อน ตั้งแต่เริ่มจัดตั้งการเคหะฯ — ปีงบประมาณ ๒๕๒๑

ประเภทความเดือดร้อน	จำนวนราย
ไฟไหม้	๗๑๖
ศาลขับไล่ที่	๓๘๑
ราชการไล่ที่	๑๖๐
รวม	๑,๒๖๗

ที่มา : แผนกบริการเช่า-เช่าซื้อ การเคหะแห่งชาติ

ตารางที่ ๑๐

ผู้ยื่นคำร้องแยกตามประเภทผู้เช่า-เช่าซื้อ

ประเภท	จำนวนราย
เช่า	๑๑,๓๗๗
เช่าซื้อ	๘๐,๕๒๑

ที่มา : แผนกบริการเช่า-เช่าซื้อ การเคหะแห่งชาติ

การเคหะแห่งชาติได้ดำเนินการบรรจุผู้เช่าและผู้เช่าซื้อจนถึงปีงบประมาณ ๒๕๒๑ แล้วดังนี้

เมื่อผ่านขั้นตอนในการคัดเลือกผู้เช่า-ผู้เช่าซื้อดังกล่าวข้างต้นแล้ว จะได้มีการจับสลากเลือกห้องหรืออาคารตามโครงการต่าง ๆ เพื่อความยุติธรรม และเริ่มดำเนินการจัดทำสัญญาข้อแยกได้ ๒ ลักษณะคือ

๑. สัญญาเช่าซื้อ
๒. สัญญาเช่า

๑. สัญญาเช่าซื้อ เมื่อผ่านขั้นตอนในการเลือกผู้เช่าซื้อในโครงการต่าง ๆ แล้ว การเคหะแห่งชาติจะเรียกผู้ใดสิทธิมาทำสัญญาเช่าซื้อ ซึ่งจะแบ่งออกเป็น ๒ ขั้นตอนคือ

๑.๑ การจัดทำสัญญาผ่อนชำระเงินล่วงหน้า เพื่อเป็นการลดอัตราดอกเบี้ยของรายเดือนของผู้เช่าซื้อ และเป็นการเริ่มให้ผู้เช่าซื้อเริ่มประหยัดเพื่อที่อยู่อาศัย การเคหะแห่งชาติจึงกำหนดให้มีการผ่อนชำระเงินล่วงหน้าขึ้นก่อนที่อาคารจะแล้วเสร็จ โดยการจัดทำสัญญาเงินล่วงหน้าเมื่ออาคารอยู่ระหว่างการก่อสร้าง ซึ่งกำหนดจำนวนเงินที่ผู้เช่าซื้อจะต้องชำระ และเงื่อนไขในการชำระเงิน

การชำระเงินล่วงหน้าการเคหะแห่งชาติได้กำหนดหลักเกณฑ์ของเงินล่วงหน้าแยกตามประเภทรายได้ดังนี้

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ ๑๑
รายงานการบรรจุอาคารประเภทเช่า ที่อยู่ในระหว่างการดำเนินงาน
ตั้งแต่เริ่มบรรจุ จนถึงวันที่ ๒๔ กันยายน ๒๕๖๑

ลำดับที่	ชื่อโครงการ	ลักษณะอาคาร	จำนวนหน่วย	ค่าเช่า/เดือน	ทำสัญญา	ผูกพัน/สำรอง	เหลือ	หมายเหตุ	
๑	คินแจงพิเศษ	แฟลต ๕ ชั้น	๖๖๔ ✓	๒๕๐	๖๐๐	๖๕	-	- อาคารหลังที่ ๑๐ จำนวน ๕๕ หน่วย กั้นไว้สำหรับผู้ถูกรอถอนจากอาคารประเภทเช่า-รวม ซึ่งกำลังพิจารณาความเป็นการขาย - ราคาเฉลี่ยค่าก่อสร้างต่อหน่วยละ ๒,๕๐๐ บาท	
		รวมค่าขึ้นล่าง	๑๖๒	๓๐๐	๑๖๒	-	-		
		รวม	๘๒๖	-	๗๖๒	๖๕	-		
๒	ทดลองเช่า ระยะ ๑	แฟลต ๕ ชั้น	๑๑๒๖ ✓	๓๐๐	๑๕๐	๒๑	๕๑๕	- โครงการสำหรับบรรจุผู้ถูกรอถอนบริเวณสภ.มค.๕๐๑ และพื้นที่งานการหาเช่า จับสลากไปแล้ว ๒๑๑ ราย ซึ่งอาคารที่เหลือ ๕๑ หน่วย กำลังพิจารณาบรรจุ - จับสลากผู้มีสิทธิเช่า (ผู้อาศัยเรือนไม้เดิม) รุ่นแรก ๖๐๐ ราย - เช่า กำหนดจับสลาก วันที่ ๓ ก.ค. ๕๑ อีก ๑๐๓ ราย	
		ห้วยขวาง ๓	๑๖๐๐	๓๐๐	๕๕๓	๑๗	๑๐๐๐		
		บ่อนไก่ ระยะ ๑	๑๒๐ ✓ ๔๓๒ ✓	๓๐๐ ๓๐๐	๕๕ ๑๕๑	๗ ๓๕	๖๔ ๒๔๒		
	รวม	๕๕๒	-	๑๕๖	๕๖	๓๑๐	-	-	
๓	ทดลองเช่า ระยะ ๑	แฟลต ๕ ชั้น (อาคารหลังที่ ๑๖) (ฟ.๑)	๖๐ ✓	๓๐๐	-	๖๐	-	-	-

หมายเหตุ การบรรจุเช่าตามโครงการต่าง ๆ ข้างต้นเป็นไปตามลำดับบัญชีรอ ดังนี้

- ประเภททั่วไป** บรรจุถึงวันที่ ๑๔ สิงหาคม ๒๕๖๑ ลำดับที่ ๔๕๐ เลขที่คำร้อง ๖๕๔ (โดยมีหนังสือเชิญยื่นคำร้องประเภทเช่าทั่วไป จากลำดับ ๔๕๑ (เลขที่คำร้อง ๖๕๕) วันที่ ๑๔ สิงหาคม ๒๕๖๑) ถึงลำดับที่ ๒๕๕๐ (เลขที่คำร้องที่ ๑๑๑๕ วันที่ ๓๐ เม.ย. ๒๕๖๑) เพื่อยืนยันโครงการหาเช่า หรือโครงการรวมเช่า ซึ่งเป็นอาคารประเภทเช่าสำหรับผู้มีรายได้น้อยกว่า ๑๕๐๐ บาท และจำนวนผู้เรียกมาทั้งสิ้น ๑๗๕๕ ราย นั้น โดยยืนยันเพื่อขอสิทธิเช่าขอโครงการทั้ง ๒ กิ่งกล่าว ๑๕๕ ราย ที่เหลือจึงขึ้นบัญชีรอต่อไป)
- ประเภทใหม่** บรรจุถึง ยื่นคำร้องลำดับที่ ๒๕๒ เลขที่คำร้อง ๑๒๕๒ วันที่ ๒ พฤศจิกายน ๒๕๖๑
- ประเภทศาลชั้นใต้** บรรจุถึง ยื่นคำร้องลำดับที่ ๒๑๕ เลขที่คำร้อง ๒๗๓๐๗ วันที่ ๒๒ ตุลาคม ๒๕๖๑
- ประเภทราชการ โถง** บรรจุถึง ยื่นคำร้องลำดับที่ ๑๒๕ เลขที่คำร้อง ๒๗๓๓๑ วันที่ ๒๖ ตุลาคม ๒๕๖๑

รายงานการตรวจราชการประเภทเช่าซื้อ ที่อยู่ในระหว่างการดำเนินงาน
ตั้งแต่เริ่มตรวจจนถึงวันที่ ๒๔ กันยายน ๒๕๒๑

ลำดับที่	ชื่อโครงการ	ลักษณะอาคาร	ประเภท	จำนวนหน่วย	ทำสัญญา	ผูกพัน/สำรอง	เหลือ	ลำดับบัญชีรอ ที่เรียก	หมายเหตุ
๑	รังสิตระยะ ๑	ถ. ๑.๑	ถ.	๑๔๒๔	๑๓๘๘	-	๑๓	ไม่ไขบัญชีรอ	- อาคารเช่าอยู่อาศัยไถ่ทั้งหมด - กำลังพิจารณาตรวจราชการที่เหลือ
๒	บอนไก่ ระยะ ๑	แฟลท ๑๒ ชั้น	ช.	๒๖๔	๑๑๒	๑	๑๕๑	ไม่ไขบัญชีรอ	- อาคารเช่าอยู่อาศัยไถ่ทั้งหมด - บรรจุพักโลตัมบริเวณบอนไก่ ซึ่งจับสลากไปแล้วจำนวน ๑๑๓ ราย ส่วนที่เหลือกำลังดำเนินการ เพื่อบรรจุต่อไป
๓	ทาทราย	ถ. ๕ แฟลท ถ. ๑.๑ ถ. ๑ ถ. ๒ ถ. ๔ ถ. ถ. ๘ ถ. ๑ (แฝด) ถ. ๑	ถ. ถ. ถ. ช. ช. ถ. ถ. ง.	๑๐๐ ๑๐๓ ๑๕๒ ๑๓๐ ๒๓๑ ๑๕๖ ๑๖๖ ๓๘๑	๘๐ ๘๓ ๑๓๒ ๑๓๐ ๒๓๑ ๑๕๘ ๑๖๓ ๓๘๑	๑๐ ๑๐ ๒๐ -	- - -	เรียกบัญชีรอ ๒ ประเภทคือ เข้า ๑๑๘-๒๒๕๐ เช่าซื้อถึง ๒๕๓๖ (๑๕๓๕๖)	- อาคารเช่าอยู่อาศัยไถ่บางส่วน - อาคาร ถ. ๕, ถ. ๑ และ ถ. ๑.๑ กั้นไว้สำหรับพนักงาน กคช. - อ่างน้ำ ๑๐๘-๒๒๕๐ อย่างละ ๑๐ หน่วย - อาคาร ถ. ๑ กั้นไว้สำหรับการทางพิเศษ ๑๐ หน่วย - จับสลากวันที่ ๑๐ ก.ย. ๒๑ - จับสลากวันที่ ๑๐ ก.ย. ๒๑ - จับสลากแล้ว กำหนดทำสัญญาเดือน ก.ย. ๒๑ - จับสลากแล้ว กำหนดทำสัญญาเดือน ก.ย. ๒๑ - จับสลากและทำสัญญาแล้ว และเช่าอยู่อาศัยไถ่
			รวม	๑๔๑๘	๑๓๗๘	๔๐	๕		
๔	รวมอินทรา	แฟลท ๕ ชั้น บ้านคาร์ตัน ดาง เรือนแถว ๒ ชั้น	ถ. - - ถ.	๔๔๔ ๕๒ ๓๒๒	๑๒๔ - ๒๒๒	๑๘๑ ๕๓ ๒๒	- ๕๒ ๔	- - ถึง ๔๘๒๑๖ (๔๘๔๑ก.)	- อาคารเช่าอยู่อาศัยไถ่ทั้งหมด - จับสลากไปแล้ว จำนวน ๑๖๔ หน่วย - อาคารที่ผูกพัน ๕๑ หน่วย สำรองไว้ดังนี้ ๑. สำรองผู้ปฏิบัติการพนักงาน ๕๒ หน่วย ๒. สำรองเช่าซื้ออาคารพาณิชย์ชั้นล่าง ๕๒ " ๓. สำรองเพื่อบรรจุในกรณีจำเป็น ๕๓ " - ผูกพัน ๒๒ หน่วย รอให้พนักงานที่โอนมรดกแล้วมาทำสัญญา - เหลือ ๔ หน่วย กำลังพิจารณาบรรจุ
			รวม	๘๑๒	๘๔๘	๒๒๔	๕๐		

ลำดับที่	ชื่อโครงการ	ลักษณะอาคาร	ประเภท	จำนวนหน่วย	ทำสัญญา	ผูกพัน/สำรอง	เหลือ	ลำดับบัญชีรอ ที่เรียก	หมายเหตุ
๕	คิงแดง	แฟลต	ข	๓๐๘	๓๐๘	๑	-	-	-
๖	๑๒ ชั้น คอนโด	ก.๖ ก.๘ ก.๘	ข ค ง	๑๓๖ ๑๓๘ ๘๘	ปิ่นอิน ๑๒๘ ๑๐๓ ๕๕	๘ ๓ ๒	๓๓ ๒๒	-	-
			รวม	๓๕๓	๒๘๙	๑๒	๕๕	-	-
๗	อาคารพาณิชย์	ก.๖	ข	๔๙๐	๑๔๘	-	๓๒๖	-	-
๘	คลองจั่น	แฟลต ฟ.๑ แฟลต ฟ.๒	ข ข	๓๓๘๒ ๒๒๑๒	๓๑๘๓ ๒๒๕๓	- ๓	๑๘๕ ๑๕๖	ถึง๘๘๖๓ (๓๕๐๕๐๗)	-
			รวม	๕๙๕๘	๕๕๐๐	๓	๓๕๑	-	-
๙	วิบูลย์วัฒนา	แฟลต ๔ ชั้น ฐานคาน้ำ ล้าง	ง	๔๐๘ ๖	๔๐๘ -	- -	- ๖	ไม่ใ้บัญชีรอ	-
			รวม	๔๑๐	๔๐๘	-	๖	-	-

ที่มา : แผนปฏิบัติการเช่า-เช่าซื้อ การเคหะแห่งชาติ

ศูนย์วิทยพัทยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ ๑๒

อัตราเงินล่วงหน้าคิกเป็นร้อยละ

ประเภทรายได้	เงินล่วงหน้าคิกเป็นร้อยละ ของราคาตามสัญญา	ประมาณระยะเวลาการ ชำระเงินล่วงหน้า (เดือน)
ก. ต่ำกว่า ๑,๕๐๐ บาท	๕	๑๒
ข. ๑,๕๐๐ - ๓,๐๐๐ บาท	๕ - ๑๐	๑๒
ค. ๓,๐๐๐ - ๕,๐๐๐ บาท	๕ - ๑๐	๑๒ - ๑๕
ง. ๕,๐๐๐ บาทขึ้นไป	๕ - ๑๕	๑๒ - ๑๘

ที่มา : สำนักนโยบายและแผน การเคหะแห่งชาติ

๑.๒ สัญญาเช่าซื้อ การเคหะแห่งชาติจะจัดทำสัญญาเช่าซื้อที่ดินและอาคารกับผู้มีสิทธิได้เช่าซื้อ เมื่อการผ่อนชำระเงินล่วงหน้าสิ้นสุดลง และการก่อสร้างอาคาร เรียบร้อยพร้อมที่จะเช่าอยู่ได้ในสัญญาเช่าซื้อ จะกำหนดสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าซื้อ พร้อมทั้งเงื่อนไขต่าง ๆ ของการเคหะแห่งชาติ ดังที่ปรากฏในสัญญาเช่าซื้อของการเคหะแห่งชาติ

๒. สัญญาเช่า การเคหะแห่งชาติจะจัดทำสัญญาเช่าให้แก่ผู้ไม่มีสิทธิผู้เช่าจะเช่าอยู่ได้เมื่อทำสัญญาเช่ากับการเคหะแห่งชาติแล้ว ซึ่งในสัญญาเช่าจะกำหนดสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่า เช่นเดียวกับสัญญาเช่าซื้อ ดังปรากฏในสัญญาเช่าของการเคหะแห่งชาติ

ตัวอย่างสัญญาต่าง ๆ ที่การเคหะแห่งชาติจัดทำกับประชาชน

สัญญาผ่อนชำระ เงินล่วงหน้า เพื่อเช่าซื้ออาคารของการเคหะแห่งชาติ
โครงการ เคหะชุมชนคลองจั่น

.....

หนังสือสัญญานี้ทำที่ การเคหะแห่งชาติ แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร เมื่อวันที่.....ระหว่าง การเคหะแห่งชาติ โดย.....ผู้รับมอบอำนาจ ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้จะให้เช่าซื้อ" ฝ่ายหนึ่ง.....อายุ.....ปี อู่บ้าน เลขที่.....ซอย.....ถนน.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้จะเช่าซื้อ" อีกฝ่ายหนึ่ง ทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากัน มีข้อความดังนี้

ข้อ ๑. ผู้จะเช่าซื้อ เป็นผู้ยื่นคำร้องขอเช่าซื้ออาคารตาม เลขบัญชีรอ เลขที่.....และได้ตกลงจะเช่าซื้ออาคารแบบแฟลต ๑ ห้องนอน ซึ่งผู้จะให้เช่าซื้อ ได้จัดขึ้นตามโครงการ เคหะชุมชนคลองจั่น ณ แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร ในราคาอาคารเป็นเงินสด ๑๐๒,๐๐๐.- บาท (หนึ่งแสนสองพันบาทถ้วน)

ผู้จะเช่าซื้อจะไ้เช่าซื้ออาคารหลังใด คู่สัญญาตกลงให้เป็นไปตามผลของการจับสลากที่ผู้จะให้เช่าซื้อจะไ้จัดขึ้นภายหลัง

ข้อ ๒. เพื่อเป็นประกันสัญญานี้ ผู้จะเช่าซื้อจะชำระเงินให้แก่ผู้จะให้เช่าซื้อ จำนวน ๕,๐๐๐.- บาท (ห้าพันบาทถ้วน) โดยผ่อนชำระเป็นงวด ๆ ดังนี้

๒.๑ ชำระครั้งแรกในวันทำสัญญานี้ ๑,๕๐๐.- บาท (หนึ่งพันห้าร้อยบาทถ้วน) ที่เหลือผ่อนชำระ ๖ งวด

๒.๒ งวคที่ ๑ ถึงงวคที่ ๒ ชำระเคื่อนละหนึ่งงวค ๆ ละ

๒๐๐.- บาท (ทกรอยบาทถ้วน) ภายในวันที่ ๑๐ ของเคื่อนทุกเคื่อน

๒.๓ การชำระเงินข้างค่น ผู้จะเช่าซื้อมีหน้าที้นำเงินไปชำระ ให้แก่ผู้จะให้เช่าซื้อ ณ ทีการ เคหะแห่งชาติ

ข้อ ๓. เงินมัดจำค่างอง ๑,๐๐๐.- บาท (หนึ่งพันบาทถ้วน) ซึ่งผู้จะเช่าซื้อไค้วงไวก่อนทำสัญญา นี้ ไค้นำเข้าสมทบเป็นส่วนหนึ่งในการชำระเงิน ครั้งแรก ตามทีกำหนดไว้ในข้อ ๒ แห่งสัญญานี้ค้วย

ข้อ ๔. ในกรณีทีผู้จะเช่าซื้อผิดนัดชำระเงินตามข้อ ๒ ผู้จะให้เช่าซื้อ มีสิทธิปรับในอัตรารอยละ ๑.๕ ของเงินทีค่างชำระ และถ้าผู้จะเช่าซื้อค่างชำระสองงวค คิคคอกัน ผู้จะให้เช่าซื้อ มีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ทันที โดยไม่ต้องบอกกล่าวก่อน

ข้อ ๕. เมื่อชำระเงินครบจำนวนตามข้อ ๒ แล้ว และอาคารไค้สร้าง เสรีจ ผู้จะให้เช่าซื้อจะไค้แจง เป็นหนังสือให้ผู้จะเช่าซื้อทราบ ผู้จะเช่าซื้อคองรับมอบ อาคารพร้อมทั้งทำสัญญาเช่าซื้อกับผู้จะให้เช่าซื้อภายในกำหนดเวลา ๑๕ วัน

หากผู้จะเช่าซื้อไม่รับมอบอาคารและทำสัญญาเช่าซื้อภายในกำหนด ผู้จะ ให้เช่าซื้อ มีสิทธิบอกเลิกสัญญาและดำเนินการตามข้อ ๒ ไค้

ข้อ ๖. หากผู้จะเช่าซื้อผิดสัญญานี้ข้อหนึ่งข้อใด ผู้จะให้เช่าซื้อ มีสิทธิ บอกเลิกสัญญา และริบเงินทีผู้จะเช่าซื้อไค้ชำระ มาแล้วทั้งหมดไค้ทันที

สัญญานี้ทำขึ้นเป็น ๒ ฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาเช่าใจข้อความ ในสัญญาคี้แล้ว และเห็นวาทรงกับเจตนาทีแสดงไว้คอกัน จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญ

ลงชื่อ.....ผู้จะให้เช่าซื้อ
ลงชื่อ.....ผู้จะเช่าซื้อ
ลงชื่อ.....พยาน

(.....)

ลงชื่อ.....พยาน

(.....)

สัญญาเช่าซื้อที่ดินและอาคาร

สัญญาฉบับนี้จัดทำขึ้น ณ การเคหะแห่งชาติ แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร

เมื่อวันที่ ระหว่างการเคหะแห่งชาติ โดย

ผู้รับมอบอำนาจ ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้ให้เช่าซื้อ" ฝ่ายหนึ่ง
กับ (ซึ่งได้รับโอนสิทธิการเช่าซื้อ

จาก) อายุ ปี อยู่บ้านเลขที่

ถนน ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด

ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้เช่าซื้อ" อีกฝ่ายหนึ่ง ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้เช่าซื้อตกลงเช่าซื้อ และผู้ให้เช่าซื้อตกลงให้เช่าซื้อที่ดินที่

เนื้อที่ ตารางวา (.....) พร้อมอาคารซึ่งปลูกอยู่บนที่ดินซึ่งตั้งอยู่

ณ ถนน ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต

จังหวัด ในราคา บาท (.....)

โดยผู้เช่าซื้อตกลงชำระค่าเช่าซื้อเป็นงวด ๆ ละ ๑ เดือน เดือนละ บาท (.....)

รวม งวด

ข้อ ๒. ผู้เช่าซื้อได้รับมอบที่ดินและอาคารแล้วในวันทำสัญญานี้ ภายหลังเมื่อรั้งตัวออกโฉนดเรียบร้อย หากปรากฏว่าที่ดินมีเนื้อที่มากกว่าหรือน้อยกว่าจำนวนที่ระบุไว้ในสัญญาข้อ ๑ คู่สัญญายอมให้คิดราคาเพิ่มขึ้นหรือลดลงตามส่วน ในอัตราตารางวาละ บาท (.....)

ข้อ ๓. ในวันทำสัญญานี้ผู้เช่าซื้อได้ชำระเงิน (ถึงงวดที่

จำนวน บาท (.....) และต่อไปผู้เช่าซื้อต้องชำระค่าเช่าซื้อเดือนละ

..... บาท (.....) จนกว่าจะครบจำนวน ค่าเช่าซื้อ โดยชำระแก่ผู้ให้เช่าซื้อ

ภายในวันที่ ๑๐ ของทุก ๆ เดือน ณ ที่ทำการของผู้ให้เช่าซื้อในวันเวลาทำการ

ข้อ ๔. หากผู้เช่าซื้อชำระเงินค่าเช่าซื้องวดใดล่าช้ากว่าวันที่กำหนดในสัญญาข้อ ๓ ผู้เช่าซื้อยอมให้ผู้ให้เช่าซื้อปรับร้อยละ ๑.๕ ของเงินที่ค้างชำระเป็นรายเดือนทุกเดือนจนกว่าผู้ให้เช่าซื้อจะได้รับชำระเงินที่ค้างเสร็จสิ้นแล้ว

ถ้าผู้เช่าซื้อค้างชำระเงินค่าเช่าซื้อในสัญญาข้อ ๓ สองงวดติดกัน ให้ถือว่าผู้เช่าซื้อผิดสัญญาผู้ให้เช่าซื้อจะมีสิทธิดำเนินการตามสัญญาข้อ ๑๖ ได้ทันที

ข้อ ๕. ผู้ให้เช่าซื้อจะให้ใบรับเงินแก่ผู้เช่าซื้อทุกครั้งว่าผู้เช่าซื้อชำระเงินค่าเช่าซื้อใบรับเงินค่าเช่าซื้อจะต้องประกอบด้วยรายการต่าง ๆ ตามที่ผู้ให้เช่าซื้อจะแจ้งให้ทราบ

ข้อ ๖. นอกเหนือจากค่าเช่าซื้อ ผู้เช่าซื้อยินยอมชำระเงินค่าประกันอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ให้เช่าซื้อ ตามจำนวนที่ผู้ให้เช่าซื้อจะต้องชำระแก่ผู้รับประกันภัยและเงินค้ำประกันตามที่ผู้ให้เช่าซื้อจะได้กำหนด โดยชำระพร้อมกับเงินค่าเช่าซื้อตามสัญญาข้อ ๓

ข้อ ๗. ผู้เช่าซื้อต้องเป็นผู้ชำระเงินค่าภาษีที่เกี่ยวข้องกับที่ดินและอาคารที่เช่าซื้อเองทั้งสิ้น

ข้อ ๘. ผู้เช่าซื้อจะนำที่ดินและหรืออาคารที่เช่าซื้อตามสัญญานี้ ไปให้ผู้อื่นเช่าช่วงโดยตรง หรือโดยปริยาย หรือโอนสิทธิการเช่าซื้อให้แก่ผู้อื่น หรือทำนิติกรรมใด ๆ อันเป็นข้อผูกพันกับที่ดินและหรืออาคารที่เช่าซื้อมิได้ เว้นแต่ได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าซื้อเป็นลายลักษณ์อักษร

ข้อ ๙. ผู้เช่าซื้อต้องไม่ทำการตัดแปลง แก้ไข ท่อเติมตัวอาคารหรือปลูกสร้างสิ่งหนึ่งสิ่งใดลงบนที่ดิน หรือขุดบ่อพูนดินถมดิน ด้วยประการใด ๆ ทั้งสิ้น เว้นแต่จะได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่าซื้อเสียก่อน

บรรดาสงัดตัดแปลงแก้ไขท่อเติมตัวอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างในที่ดินนั้น ผู้เช่าซื้อยินยอมยกให้เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าซื้อทั้งสิ้น

.....
ผู้ให้เช่าซื้อ

ข้อ ๑๐. ผู้เช่าซื้อต้องใช้อาคารและสิ่งปลูกสร้างเป็นที่อยู่อาศัยเท่านั้น ต้องไม่ก่อความเดือดร้อนรำคาญแก่ผู้อยู่ใกล้เคียงและต้องไม่ใช้สถานที่ไปในทางที่ขัดต่อกฎหมายหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน

ข้อ ๑๑. ผู้เช่าซื้อต้องไม่ยอมให้บุคคลภายนอกใช้ที่ดินที่เช่าซื้อเป็นทางผ่านเข้าออกสถานที่ของผู้ให้เช่าซื้อจนกว่าจะได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าซื้อเป็นลายลักษณ์อักษร ถ้าผ่านสัญญาผู้ให้เช่าซื้ออาจบอกเลิกสัญญาได้ทันทีและมีสิทธิบอกเลิกสัญญาอีกด้วย

ข้อ ๑๒. ผู้เช่าซื้อต้องระมัดระวังรักษาทรัพย์สินที่เช่าซื้อ เช่น วิทยุชุมชน ฟังก์ชันวิทยุ สินของตนเอง เมื่อเกิดการชำรุดเสียหาย ผู้เช่าซื้อหมั้นที่ต้งจัดการซ่อมแซมส่วนที่ชำรุดเสียหายให้คืนคงสภาพเดิมด้วยทุนทรัพย์ของผู้เช่าซื้อเอง

ข้อ ๑๓. โดยที่การทำสัญญาเช่าซื้อ ผู้ให้เช่าซื้อคำนึงถึงคุณสมบัตินั้นผู้เช่าซื้อเป็นหลัก หากปรากฏในภายหลังว่าถ้อยคำที่ผู้เช่าซื้อ ให้ไว้แก่พนักงานของผู้ให้เช่าซื้อ เกี่ยวกับคุณสมบัติของผู้เช่าซื้อ หรือที่ผู้เช่าซื้อกรอกไว้ในคำร้องขอเช่าซื้อไม่เป็นความจริง เป็นเหตุให้ผู้ให้เช่าซื้อหลงผิดยอมทำสัญญากับผู้เช่าซื้อ ผู้เช่าซื้อยินยอมให้ผู้ให้เช่าซื้อบอกเลิกสัญญาได้ และยินยอมให้ดำเนินการตามสัญญาข้อ ๑๖ ทุกประการ

ข้อ ๑๔. พนักงานของผู้ให้เช่าซื้อมีสิทธิเข้าไปตรวจตราทรัพย์สินที่เช่าซื้อได้ในระหว่างเวลากลางวัน ผู้เช่าซื้อต้องอำนวยความสะดวกให้ตามสมควร

ข้อ ๑๕. การบอกกล่าวหรือบอกเลิกสัญญา เมื่อผู้ให้เช่าซื้อได้ทำเป็นหนังสือส่งถึงผู้เช่าซื้อ ณ ที่อยู่อาศัยของผู้เช่าซื้อตามที่ระบุไว้ในสัญญา หรือ ณ สถานที่ที่ผู้ให้เช่าซื้อหรือได้บดหนังสือนั้นไว้ในที่เปิดเผยซึ่งเห็นได้ง่าย ณ สถานที่ที่ผู้ให้เช่าแล้ว เป็นที่ตกลงกันว่าผู้เช่าซื้อได้รับหนังสือแล้ว

ข้อ ๑๖. ถ้าผู้เช่าซื้อผิดสัญญาเช่าซื้อข้อหนึ่งข้อใดในสัญญา ผู้เช่าซื้อยินยอมให้ผู้ให้เช่าซื้อบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อได้ทันที และยอมให้รับเงินที่ชำระแก่ผู้ให้เช่าซื้อไปแล้วทั้งสิ้น ทั้งยินยอมส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าซื้อคืนในสภาพเรียบร้อยแก่ผู้ให้เช่าซื้อทันที

ข้อ ๑๗. เมื่อผู้เช่าซื้อได้ชำระค่าเช่าซื้อที่ดินและอาคารครบถ้วนตามสัญญาแล้ว ผู้ให้เช่าซื้อจะโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารที่เช่าซื้อให้แก่ผู้เช่าซื้อภายในเวลาอันสมควร

ในกรณีที่ผู้เช่าซื้อชำระค่าเช่าซื้อทั้งหมดก่อนกำหนดเวลาตามสัญญา ผู้ให้เช่าซื้อจะโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่เช่าซื้อให้เมื่อได้ทำการแบ่งแยกออกโฉนดที่ดินเรียบร้อยแล้ว

ข้อ ๑๘. ค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคาร ค่าธรรมเนียมแบ่งแยกโฉนดที่ดิน ค่าภาษีอากร และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารตามสัญญา ผู้เช่าซื้อเป็นผู้ชำระทั้งสิ้น

ข้อ ๑๙. ผู้เช่าซื้อจะบอกเลิกสัญญาในเวลาหนึ่งเวลาใดก็ได้ แต่ต้องชำระค่าเช่าซื้อแก่ผู้ให้เช่าซื้อพร้อมทั้งค่าปรับ (ถ้ามี) จนครบจำนวนถึงงวดสุดท้ายแห่งวันบอกเลิกสัญญา และยินยอมให้ผู้ให้เช่าซื้อรับเงินซึ่งได้ชำระไว้แล้วทั้งหมดตามสัญญากับต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าซื้อซึ่งอยู่ในสภาพเรียบร้อยคืนให้แก่ผู้ให้เช่าซื้อทันทีที่บอกเลิกสัญญา

สัญญาได้ทำขึ้นเป็น ๒ ฉบับ มีข้อความตรงกัน คู่สัญญาถือไว้ฝ่ายละฉบับ ทั้งสองฝ่ายเข้าใจข้อความในสัญญาโดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญ.

ลงลายมือชื่อ.....ผู้ให้เช่าซื้อ

ลงลายมือชื่อ.....ผู้เช่าซื้อ

ลงลายมือชื่อ.....พยาน
(.....)

ลงลายมือชื่อ.....พยาน
(.....)

สัญญาเช่าอาคารของกระทรวงมหาดไทย

สัญญาฉบับนี้ทำที่กระทรวงมหาดไทย กรุงเทพมหานคร เมื่อวันที่.....เดือน.....

พ.ศ.....ระหว่าง การกระทรวงมหาดไทย โดย.....ผู้รับมอบอำนาจ

ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้ให้เช่า" ฝ่ายหนึ่ง กับ.....

อายุ.....ปี อยู่บ้านเลขที่.....ถนน.....ตำบล / แขวง.....

อำเภอ / เขต.....จังหวัด.....ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้เช่า"

อีกฝ่ายหนึ่ง ทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญาเช่ากันดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่า และผู้เช่าตกลงเช่าอาคารเลขที่.....

ถนน.....ตำบล / แขวง.....อำเภอ / เขต.....จังหวัด.....

ในอัตราค่าเช่าเดือนละ.....บาท (.....) มีกำหนดเวลา.....ปี

นับแต่วันที่ทำสัญญานี้เป็นต้นไป

ข้อ ๒. ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าล่วงหน้าแก่ผู้ให้เช่าภายในวันที่ ๑๐ ของเดือนทุกเดือน โดยชำระให้แก่เจ้าหน้าที่การเงินของผู้ให้เช่า ณ.....ในวันเวลาที่ทำการของทางราชการ หากผู้เช่าค้างชำระค่าเช่า ๒ เดือนติดต่อกัน ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้ทันทีโดยมิต้องบอกกล่าวก่อน

หากผู้เช่าชำระค่าเช่างวดเดือนใดล่าช้ากว่ากำหนดเวลาในวรรคแรก ผู้เช่ายอมให้ผู้ให้เช่าปรับในอัตราร้อยละ ๑ ต่อเดือนของค่าเช่าที่ค้างชำระเป็นรายเดือน จนกว่าจะชำระค่าเช่าประจำเดือนนั้นเสร็จ

คู่สัญญาตกลงยินยอมกันว่า ถ้าผู้ให้เช่าประสงค์จะเปลี่ยนแปลงสถานที่ชำระค่าเช่าก็ให้กระทำได้ โดยผู้ให้เช่าประกาศและแจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

ข้อ ๓. ผู้เช่าต้องใช้อาคารที่เช่าอยู่อาศัยเอง และมีบุคคลอยู่ร่วมในอาคารที่เช่าตามรายชื่อที่ผู้เช่าระบุไว้ในสัญญาเช่าเท่านั้น จะมิให้บุคคลที่มีได้ระบุไว้ในสัญญาเช่าอยู่อาศัยในอาคารที่เช่า เว้นแต่ได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร

ในวันทำสัญญาเช่า ผู้เช่าได้มอบรูปถ่ายขนาด ๒ นิ้ว ของบุคคลในครอบครัวแต่ละคนที่ได้รับอนุญาตให้เช่าอยู่อาศัยในอาคารที่เช่า แก่ผู้ให้เช่าเก็บไว้เป็นหลักฐาน และทุกครั้งที่ได้รับอนุญาตนำบุคคลเช่าอยู่อาศัยใหม่ต้องมอบรูปถ่ายของบุคคลนั้นเพิ่มเติม

ข้อ ๔. ผู้เช่าต้องไม่นำอาคารที่เช่าไปให้เช่าช่วงทั้งหมดหรือบางส่วน หรือให้บุคคลอื่นเช่าอยู่อาศัยในอาคารที่เช่าแทนโดยเด็ดขาด

ข้อ ๕. หากผู้เช่าย้ายภูมิลำเนาออกไปนอกเขตจังหวัดที่อาคารเช่าตั้งอยู่ คู่สัญญายอมให้ถือว่าสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลง ผู้เช่าต้องส่งอาคารที่เช่าคืนแก่ผู้ให้เช่าในสภาพเรียบร้อยปราศจากการชำรุดบกพร่องและการรอนสิทธิภายใน ๗ วัน นับจากวันที่ผู้เช่าได้ย้ายภูมิลำเนาออกไป

ข้อ ๖. ถ้าผู้เช่ามีหรือได้มาซึ่งอาคารที่พักอาศัยอื่นใด ในจังหวัดที่อาคารเช่าตั้งอยู่ คู่สัญญายอมให้ถือว่าสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลง ผู้เช่าต้องส่งมอบอาคารที่เช่าคืนแก่ผู้ให้เช่าในสภาพที่เรียบร้อยปราศจากการชำรุดบกพร่องและการรอนสิทธิใด ๆ ภายใน ๑๕ วัน นับจากวันที่ผู้เช่ามีหรือได้มาซึ่งอาคารที่พักอาศัยอื่น

ข้อ ๗. ผู้เช่าต้องใช้อาคารที่เช่าเพื่ออยู่อาศัยเท่านั้น ต้องไม่ทำการค้าหรืออุตสาหกรรมหรือประกอบกิจการใด ๆ นอกวัตถุประสงค์ในการเช่าอยู่อาศัย เว้นแต่ได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร

ข้อ ๘. ผู้เช่าต้องระวังรักษาสถานที่เช่าทั้งส่วนภายในและภายนอก รวมทั้งส่วนควบและเครื่องประกอบ เช่น วิทยุ ญวน พิง ระวังรักษาทรัพย์สินของตนเอง และมีหน้าที่ต้องซ่อมแซมส่วนชำรุดภายในอาคารให้เรียบร้อย

หากผู้เช่าไม่ปฏิบัติหน้าที่ในการซ่อมตามวรรคแรก ผู้ให้เช่าบอกกล่าวแล้วยังเพิกเฉยผู้ให้เช่ามีสิทธิจัดการซ่อมแซมเอง โดยผู้เช่าต้องออกค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น

ข้อ ๙. ผู้เช่าต้องไม่ตัดแปลงหรือต่อเติมอาคารที่เช่าก่อนได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร และเมื่อได้รับอนุญาตแล้วต้องคัดแปลงหรือต่อเติมอาคารตามแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าเท่านั้น ทั้งต้องปฏิบัติตามการให้ถูกต้องตามกฎหมายด้วย

การตัดแปลงหรือต่อเติมใด ๆ ในอาคารที่เช่า แม้จะเป็นเครื่องอุปกรณ์ ไฟฟ้า หรือประปาที่ดี และไม่ว่าผู้เช่าจะได้ตัดแปลงหรือต่อเติมโดยรับอนุญาตหรือไม่ก็ตาม ทรัพย์สินที่ตัดแปลงหรือต่อเติมต้องตกเป็นของผู้ให้เช่าทั้งสิ้น โดยผู้เช่าจะรื้อถอนหรือเรียกกร้องค่าทดแทนมิได้

ข้อ ๑๐. ผู้เช่าต้องยอมให้เจ้าหน้าที่ของผู้ให้เช่าเข้าไปตรวจทรัพย์สินที่เช่าในระหว่างเวลากลางวัน และผู้เช่าต้องอำนวยความสะดวกตามสมควร

ข้อ ๑๑. ผู้เช่าต้องรักษาความสะอาดในอาคารที่เช่าให้เรียบร้อยอยู่เสมอ และไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นที่น่ารังเกียจหรือก่อให้เกิดอันตรายต่ออาคารที่เช่า ทั้งไม่กระทำหรือยอมให้บุคคลในครอบครัวกระทำการใด ๆ อันจะเป็นเหตุให้เกิดความเสียหายหรือความเดือดร้อนรำคาญแก่ผู้อาศัยข้างเคียง

ข้อ ๑๒. ผู้เช่าต้องไม่กระทำหรือยอมให้บุคคลอื่นกระทำการ ขีดเขียน ประกาศโฆษณาในอาคารที่เช่า หรือค้ำหน้าค้ำหลังค้ำอาคารที่เช่าก่อนได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร

ข้อ ๑๓. ผู้เช่าต้องไม่เลี้ยงสัตว์ในอาคารที่เช่าหรือบริเวณอาคารที่เช่า

ข้อ ๑๔. ผู้ให้เช่าเป็นผู้เสียภาษี โรงเรือนเองเฉพาะในอัตราค่าเช่าที่ให้เช่าตามสัญญาฯ ถ้าเจ้าพนักงานประเมินภาษี โรงเรือนประเมินค่าเช่าสูงกว่าอัตราที่ได้ให้เช่าจริง หรือภาษีอื่นใดที่รัฐบาลตั้งเก็บมากขึ้นเท่าใดก็ผู้เช่าต้องเสียภาษีดังกล่าวแล้วให้รัฐบาลเอง หากผู้ให้เช่าได้เสียเงินแทนผู้เช่าไป ผู้เช่ายอมชดใช้ให้จนครบในทันที เมื่อผู้ให้เช่าบอกกล่าว

ข้อ ๑๕. ในระหว่างอายุสัญญาเช่า หากทางราชการหรือผู้ให้เช่าจำเป็นต้องใช้สถานที่เพื่อทำประโยชน์อื่น แม้จะยังไม่ครบอายุสัญญาเช่า เมื่อผู้ให้เช่าได้บอกกล่าวไปยังผู้เช่าแล้วผู้เช่าต้องส่งมอบอาคารที่เช่าคืนแก่ผู้ให้เช่าภายในกำหนดเวลา ๓๐ วัน นับแต่วันที่บอกกล่าวโดยผู้เช่าจะไม่เรียกกร้องค่าเสียหายหรือค่าทดแทนใด ๆ ทั้งสิ้น

ข้อ ๑๖. หากปรากฏภายหลังว่า ข้อเท็จจริงตามที่ผู้เช่าได้ให้ถ้อยคำต่อเจ้าหน้าที่ของผู้ให้เช่าเพื่อประกอบคำร้องขอเช่าหรือที่ผู้เช่าได้กรอกไว้ในคำร้องขอเช่าไม่เป็นความจริง เป็นเหตุให้ผู้ให้เช่าหลงผิดทำสัญญาเช่ากับผู้เช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าตามสัญญาข้อ ๒๑ ได้

ข้อ ๑๗. การบอกกล่าวหรือบอกเลิกสัญญานี้ เมื่อผู้ให้เช่าได้ทำเป็นหนังสือส่งถึงผู้เช่า ณ ที่อยู่อาศัยของผู้เช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญาฯ หรือ ณ สถานที่ที่ผู้ให้เช่าหรือได้บอกหนังสือไว้ในที่เปิดเผยซึ่งเห็นได้ง่าย ณ สถานที่ที่ผู้เช่าแล้ว เป็นที่ตกลงกันว่าผู้เช่าได้รับหนังสือแล้ว

ข้อ ๑๘. แม้จะมีการรับเงินค่าเช่าในภายหลังการบอกเลิกสัญญาเช่า คู่สัญญาให้ถือว่ามิใช่เป็นการแสดงเจตนาจะให้เช่าต่อไป เว้นแต่จะได้ทำหนังสือสัญญาเช่าระหว่างกันใหม่

ข้อ ๑๙. ผู้ให้เช่าจะให้ใบเสร็จรับเงินค่าเช่าแก่ผู้เช่าทุกราว ที่ผู้เช่าชำระค่าเช่า ใบรับเงินค่าเช่า

การจัดทำบัญชีลูกหนี้และการรับชำระเงิน

การ เคะหะแห่งชาติมีลูกหนี้ที่รับโอนมาจากหน่วยงานเดิมจำนวน ๑๑,๖๕๗ ราย และการ เคะหะแห่งชาติได้ดำเนินการสร้างที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นทุกปี โดยมียอดลูกหนี้ที่จัดสร้างขึ้นใหม่เมื่อโอนมา เป็นการ เคะหะแห่งชาติจนถึง ๓๐ กันยายน ๒๕๒๑ จำนวน ๑๗,๔๑๘ หน่วย^๒ และมีแผนงานสำหรับปีต่อ ๆ ไปอีกประมาณปีละ ๑๕,๐๐๐ หน่วย การะในการจัดทำลูกหนี้ในปัจจุบันและจำนวนลูกหนี้ที่จะเพิ่มขึ้นดังกล่าว การ เคะหะแห่งชาติจึงได้นำเอา เครื่องจักรมาช่วยในการจัดทำบัญชีลูกหนี้ โดยเริ่มนำ เครื่องคอมพิวเตอร์มาจัดทำบัญชีลูกหนี้ในปี ๒๕๑๕ ในระยะแรกเริ่ม การ เคะหะแห่งชาติ ยังคงใช้พนักงานทำบัญชีลูกหนี้ควบคู่ไปกับการใช้คอมพิวเตอร์ และได้ลดงานค่านพนักงานลงเรื่อย ๆ ในส่วนที่สามารถใช้คอมพิวเตอร์ได้ถูกต้อง ซึ่งขณะนี้ม้งงานเพียงบางส่วนที่ยังคงทำงานควบคู่ระหว่างพนักงานและคอมพิวเตอร์

ขั้นตอนในการปฏิบัติงาน

เมื่อมีผู้มาทำสัญญาเช่า-เช่าซื้อ ศูนย์ปฏิบัติการข้อมูลและแผนกบัญชีลูกหนี้ จะได้รับ เอกสารที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้ทั้งหมดเพื่อนำมาจัดตั้งบัญชีลูกหนี้รายตัว โดยที่ศูนย์ปฏิบัติการข้อมูลจะบันทึกรายละเอียดของลูกหนี้ลงใน เครื่องคอมพิวเตอร์ ส่วนแผนกบัญชีลูกหนี้จะใช้การค้ลูกหนี้รายตัว และ เมื่อลูกหนี้มาชำระเงิน ศูนย์ปฏิบัติการข้อมูลและแผนกบัญชีลูกหนี้จะนำหลักฐานการชำระเงินของลูกหนี้ ซึ่งได้แก่สำเนาใบเสร็จรับเงิน มาบันทึกในบัญชีลูกหนี้รายตัว และมีการตรวจสอบความถูกต้องของลูกหนี้รายตัว และบัญชีคุมยอดลูกหนี้ระหว่าง แผนกบัญชีลูกหนี้ บัญชีการเงิน และศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล โดยมีขั้นตอนโดยละเอียดดังนี้

^๑ แผนกบัญชีลูกหนี้, รายงานลูกหนี้รับโอน ๑๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๑๖.

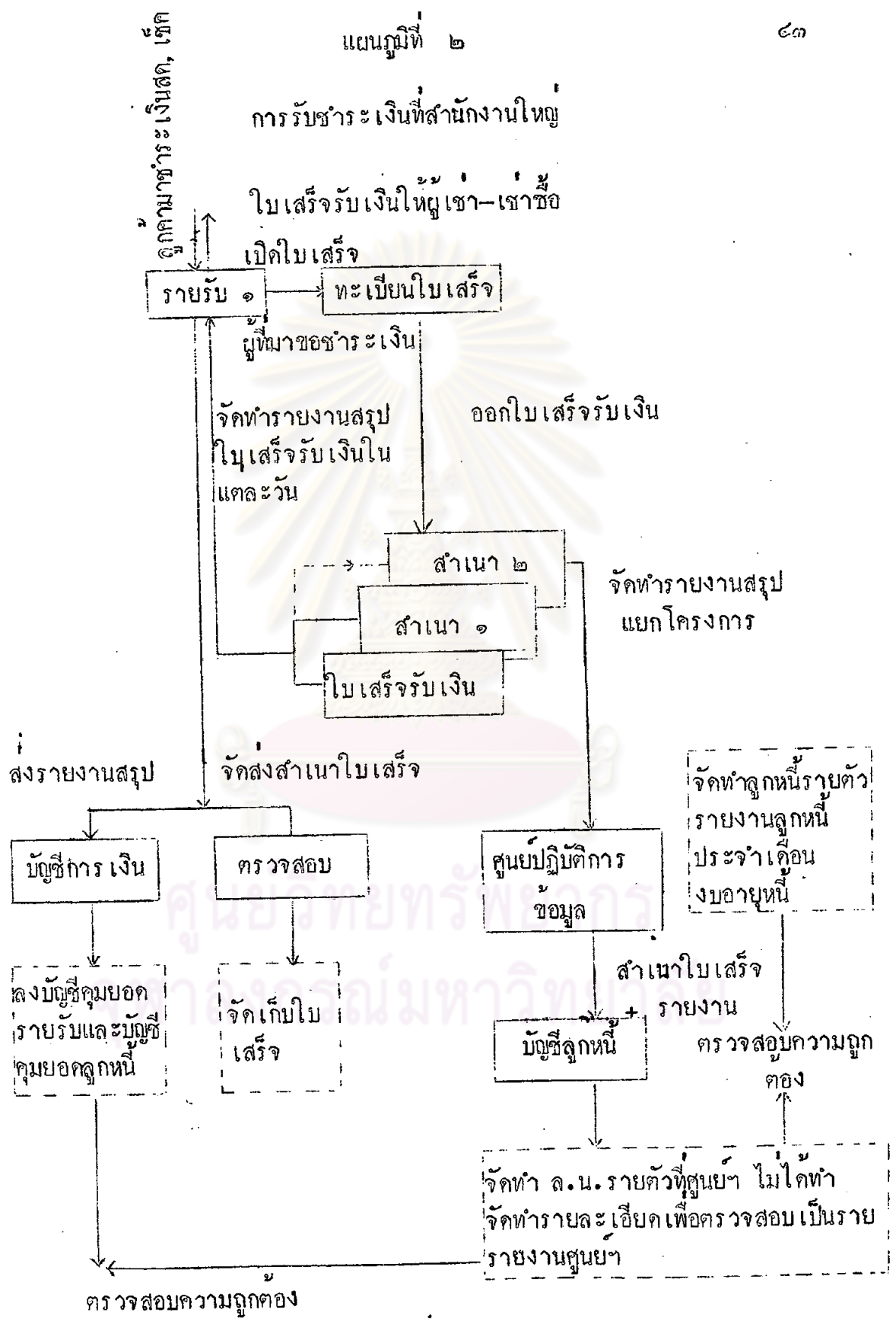
^๒ จากตารางที่ ๖ และตารางที่ ๗

ไต่แก

๑. เมื่อลูกหนี้มาชำระเงินที่สำนักงานใหญ่ ๑ หน่วยงานที่รับผิดชอบ

- ๑.๑ แผนกรายรับ ๑
- ๑.๒ แผนกทะเบียนใบเสร็จ
- ๑.๓ แผนกบัญชีการเงิน
- ๑.๔ แผนกตรวจรับ-จ่าย
- ๑.๕ ศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล
- ๑.๖ แผนกบัญชีลูกหนี้

ศูนย์วิทยพัชการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



จากแผนภูมิที่ ๒ เมื่อลูกหนี้มาชำระเงินที่สำนักงานใหญ่ แผนกรายรับ ๑ จะรับผิดชอบในการจัดเก็บเงินจากลูกหนี้ดังนี้

๑. เบิกใบเสร็จจากแผนกทะเบียนใบเสร็จ เมื่อมีลูกหนี้มาชำระเงิน โดยมีรายละเอียดส่งให้แผนกทะเบียนใบเสร็จดังนี้

- ๑.๑ ชื่อผู้เช่า-เช่าซื้อโครงการ
- ๑.๒ จำนวนเงินที่จะชำระ
- ๑.๓ จำนวนงวด

๒. แผนกทะเบียนใบเสร็จออกใบเสร็จตามรายละเอียดและส่งให้แผนกรายรับ ๑

๓. แผนกรายรับ ๑ รับใบเสร็จพร้อมกับตรวจสอบความถูกต้องของใบเสร็จ เช่นชื่อพนักงานรับเงิน ใบเสร็จที่แท้จริงส่งให้ลูกหนี้สำเนาที่ ๑ เก็บไว้ และส่งสำเนาที่ ๒ ให้แผนกทะเบียนใบเสร็จ

๔. เมื่อสิ้นวัน แผนกรายรับ ๑ จะจัดทำรายงานสรุปจำนวนเงินที่รับไว้ในวันนั้น โดยให้ตรงกับจำนวนเงินในสำเนาใบเสร็จ และจัดส่งรายงานสรุปไปยังแผนกบัญชีการเงิน เพื่อลงยอดรับชำระในวันนั้น และเพื่อลงบัญชีคุมยอดลูกหนี้ และจัดส่งสำเนารายงานพร้อมสำเนาใบเสร็จไปยังแผนกตรวจรับ-จ่าย เพื่อตรวจสอบความถูกต้อง และจัดเก็บใบเสร็จรับเงิน

๕. แผนกทะเบียนใบเสร็จ เมื่อสิ้นวันจะทำรายงานสรุปแยกตามโครงการพร้อมสำเนาใบเสร็จส่งไปยังศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล เพื่อจัดลงบัญชีลูกหนี้รายตัว และจัดทำรายงานสรุปเกี่ยวกับบัญชีลูกหนี้ รายงานนี้จะตรวจสอบความถูกต้องกับแผนกรายรับ ๑ ก่อนส่งไปยังศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล

๖. ศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล เมื่อลงบัญชีลูกหนี้เสร็จจะจัดส่งสำเนาใบเสร็จและรายงานสรุปการชำระเงินในแต่ละวันไปยังแผนกบัญชีลูกหนี้ เพื่อจัดลงบัญชีลูกหนี้ในส่วนที่ยังต้องทำพร้อมกัน และเพื่อตรวจสอบความถูกต้องของรายงานการรับชำระเงินรายวันที่จัดทำโดยศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล

๗. ทุกสิ้นเดือน แผนกบัญชีลูกหนี้จะตรวจสอบยอดลูกหนี้ทั้งหมดกับบัญชี
คุมยอดลูกหนี้กับแผนกบัญชีการเงิน และตรวจสอบรายงานลูกหนี้รายตัวกับศูนย์ปฏิบัติการ

๘. ทุกวันที่ ๑๕ และสิ้นเดือนทุกเดือน ศูนย์ปฏิบัติการข้อมูลจะจัดทำ
งบแยกอายุหนี้ให้แผนกติดตามหนี้ เพื่อติดตามทวงถามผู้ค้างชำระ

๒. การรับชำระเงินผ่านธนาคาร เพื่อความสะดวกของผู้เช่า-เช่าซื้อ
การ เคหะแห่งชาติจึงจัดให้มีการชำระเงินผ่านธนาคารต่าง ๆ ได้ทุกสาขาภายในประเทศ
ตามธนาคารดังต่อไปนี้ ๑

- ๒.๑ ธนาคารมหานคร
- ๒.๒ ธนาคารนครหลวงไทย
- ๒.๓ ธนาคารไทยพาณิชย์
- ๒.๔ ธนาคาร เอเซีย
- ๒.๕ ธนาคารกรุงไทย
- ๒.๖ ธนาคารกสิกรไทย
- ๒.๗ ธนาคารอาคารสงเคราะห์
- ๒.๘ ธนาคารกรุงเทพฯ พาณิชยการ
- ๒.๙ ธนาคารทหารไทย
- ๒.๑๐ ธนาคารศรีนคร
- ๒.๑๑ ธนาคารกรุงเทพ จำกัด
- ๒.๑๒ ธนาคารไทยทุน
- ๒.๑๓ ธนาคารกรุงศรีอยุธยา

หน่วยงานที่รับผิดชอบได้แก่ ๒

๑ การเคหะแห่งชาติ ฝ่ายการคลัง, ประกาศเรื่องการชำระเงินค่าเช่า-เช่าซื้อ
ผ่านธนาคาร

๒ จากแผนภูมิที่ ๑

ขั้นตอนการชำระเงินผ่านธนาคารตามแผนภูมิที่ ๓

๑. ลูกหนี้นำเงินไปเข้าธนาคาร หรือแจ้งให้ธนาคารตัดบัญชี ธนาคารจะส่งใบนำฝากเงินหรือเช็คติดเช็คส่งมายังการเคหะแห่งชาติ โดยแผนกรายรับ ๒ จะเป็นผู้รับผิดชอบ

๒. แผนกรายรับ ๒ เบิกใบเสร็จจากแผนกทะเบียนใบเสร็จตามใบนำฝากเงินของธนาคาร

๓. แผนกทะเบียนใบเสร็จจัดส่งใบเสร็จตามเบิก

๔. แผนกรายรับ ๒ จัดส่งใบเสร็จตัวจริงไปให้ลูกหนี้ทางไปรษณีย์

๕. แผนกรายรับ ๒ จัดทำรายงานสรุปประจำวัน และรายงานแยกรายละเอียดเป็นโครงการและตรวจสอบความถูกต้องจากสำเนาใบเสร็จ

๖. จัดส่งรายงานสรุปไปแผนกบัญชีการเงิน เพื่อลงบัญชีคุมยอด

๗. สำเนาใบเสร็จ ๑ ชุดส่งไปแผนกตรวจรับ-จ่าย เพื่อจัดเก็บ

๘. รายงานแยกโครงการพร้อมสำเนาใบเสร็จอีกชุดหนึ่ง ส่งไปยังศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล และต่อไปยังบัญชีลูกหนี้ เพื่อจัดทำบัญชีลูกหนี้รายตัว และรายงานลูกหนี้ต่าง ๆ

๙. ทุกสิ้นเดือนจะตรวจสอบยอดลูกหนี้ระหว่างบัญชีการเงิน บัญชีลูกหนี้ และศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล (เช่น เกี่ยวกับการรับชำระเงินที่สำนักงานใหญ่)

๓. การรับชำระเงินวิธีอื่น ๆ ได้แก่

๓.๑ รับชำระเงินที่สำนักงานดูแลกิจการเคหะชุมชน ซึ่งขณะนี้เปิดที่ชุมชนดินแดง และห้วยขวาง

๓.๒ ส่งพนักงานออกไปรับเงินตามชุมชน โดยกำหนดวันและเวลาที่จะไปรับชำระเงินให้ลูกหนี้ทราบ

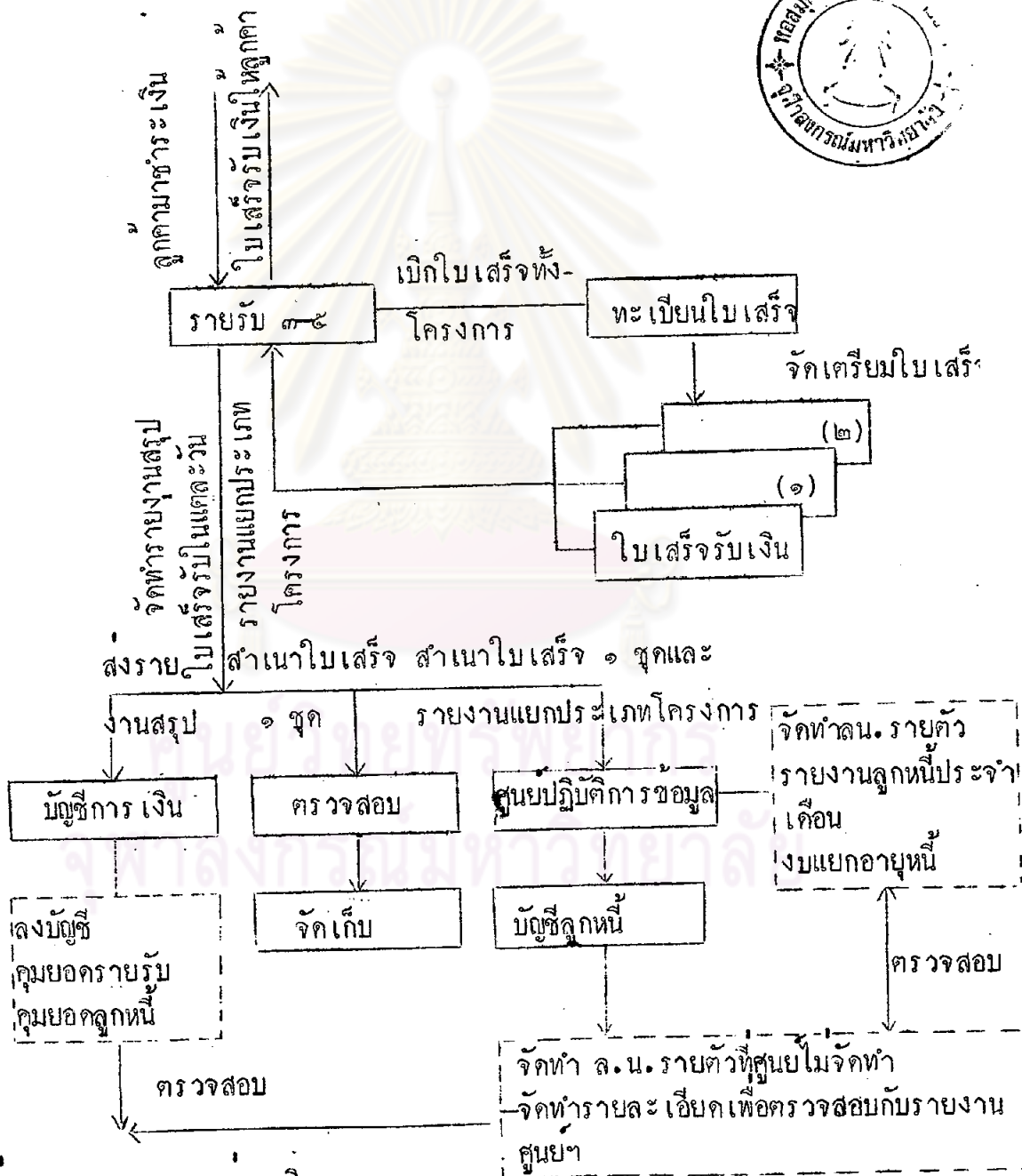
หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ๑

๑. แผนกรายรับ ๓ (พนักงานออกไปรับเงิน)
๒. แผนกรายรับ ๔ (ชุมชนคินแกง)
๓. แผนกรายรับ ๕ (ชุมชนห้วยขวาง)
๔. แผนกทะเบียนใบเสร็จ
๕. แผนกบัญชีการเงิน
๖. แผนกตรวจรับ-จ่าย
๗. ศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล
๘. แผนกบัญชีลูกหนี้

ศูนย์วิทยพัชกร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

การรับชำระเงินวิธีอื่น ๆ

- ส่งพนักงานไปเก็บตามชุมชน - รายรับ ๓
- รับชำระเงินที่สำนักงานดูแลเคหะชุมชน - รายรับ ๔, ๕



ที่มา : การเคหะแห่งชาติ

เมื่อมีการรับชำระเงินตามชุมชนต่าง ๆ แผนกรายรับ ๓, ๔ และ ๕ จะ
แบ่งพนักงานเป็น ๒ ชุด ชุดแรกจะทำหน้าที่รับเงิน ชุดที่ ๒ จะควบคุมใบเสร็จ ซึ่งจะ
เบิกทั้งโครงการจากแผนกทะเบียนใบเสร็จ เพราะการเก็บเงินตามชุมชนไม่สามารถ
กำหนดได้ว่า ลูกหนี้รายใดจะชำระเงินบ้าง จึงจำเป็นต้องเบิกใบเสร็จแต่ละ
โครงการทั้งโครงการทุกเดือน และรับผิดชอบในการจัดเก็บ และต้องรายงานใบเสร็จ
คงเหลือทุก ๒ เดือน

วิธีการรับชำระเงิน จากแผนกที่ ๔

๑. เบิกใบเสร็จจากทะเบียนใบเสร็จทั้งโครงการ
๒. เมื่อลูกหนี้มาชำระเงินจะออกใบเสร็จรับเงิน โดยแยกผู้ที่ออกใบเสร็จ
และผู้รับเงินให้เป็นคนละคนกัน
๓. ส่งใบเสร็จตัวจริงให้ลูกหนี้ สำเนา ๑ พนักงานรับเงินเก็บไว้ และอีก
สำเนาส่งให้พนักงานออกใบเสร็จ
๔. ทุกสิ้นวัน พนักงานรับเงินทำรายงานสรุปตามสำเนาใบเสร็จและพนักงาน
ออกใบเสร็จจัดทำรายงานแยกประเภทโครงการตามสำเนาใบเสร็จ และตรวจสอบ
ความถูกต้องซึ่งกันและกัน
๕. จัดส่งรายงานสรุป สำเนาใบเสร็จ รายงานแยกโครงการพร้อมใบสำเนา
ใบเสร็จไปยังแผนกบัญชีการเงิน ควบคุมรับ-จ่าย ศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล และแผนกบัญชีลูกหนี้
เช่นเกี่ยวกับการรับเงินที่สำนักงานใหญ่และงานธนาคาร

จากวิธีการดังกล่าวข้างต้น จะมีการตรวจสอบบัญชีลูกหนี้ที่อยู่ตลอดเวลา เพื่อ
ความถูกต้อง และเพื่อที่จะทราบยอดค้างชำระของลูกหนี้ เพื่อติดตามทวงถามรายที่ค้าง
ชำระต่อไป ซึ่งรายงานที่ใช้เพื่อติดตามทวงถามผู้ที่ค้างชำระได้แก่

๑. งบแยกอายุหนี้ทุกวันที่ ๑๕ และสิ้นเดือนของทุกเดือน
๒. รายงานรายละเอียดลูกหนี้ทุกสิ้นเดือน

จากรายงานทั้ง ๒ อย่างนี้ แผนกติดตามหนี้จะใช้ประโยชน์ในการติดตาม
ทวงถาม และจุดประสงค์ของการติดตามหนี้ว่ามีลูกหนี้มาชำระเงินมากน้อยเพียงใด

ตัวอย่างรายงานที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้ ซึ่งจัดทำโดยศูนย์ปฏิบัติการข้อมูล
ประกอบด้วย

๑. ตัวอย่างการรับชำระเงินประจำวัน
๒. ตัวอย่างงบแยกอายุหนี้แยกโครงการ
๓. ตัวอย่างรายงานสรุปรูปแบบแยกอายุหนี้
๔. ตัวอย่างรายงานรายละเอียดลูกหนี้แยกโครงการ (เช่าซื้อ)
๕. ตัวอย่างรายงานรายละเอียดลูกหนี้แยกโครงการ (เช่า)

ตัวอย่างรายงานการรับชำระเงินประจำวัน วันที่.....
โครงการ.....

บ้านเลขที่	จำนวนเงิน	เลขที่ใบเสร็จ	วันที่ชำระ
๗ - ๑๓๕/๒	๓๐๐	๖๒๘๑๕๕	๔.๙.๒๑
๗ - ๑๓๕/๓	๓๐๐	๖๒๘๑๕๖	๔.๙.๒๑
๗ - ๑๓๕/๔	๓๐๐	๕๙๘๓๕	๔.๙.๒๑
	๓๐๐	๖๒๘๑๕๗	๔.๙.๒๑
๗ - ๑๓๕/๕	๓๐๐	๖๕๘๑๕๘	๔.๙.๒๑
๗ - ๑๓๕/๘๐	๓๐๐	๖๒๙๑๕๖	๔.๙.๒๑

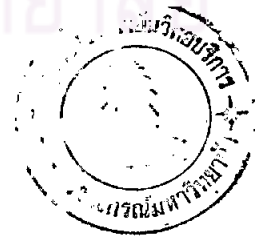
ตัวอย่างบแยกอายุหนี้ (ส่งให้แผนกคึกตามหนี้)

เลขที่ทะเบียน	โครงการ		แพลตฟอร์ม		จำนวนเงิน
	บ้านเลขที่	คาเช่า/เดือน	งวดที่ค้าง	ยอดคงค้าง	
๔๔๓๐๒๔๔๔	๒-๑๓๕/๑	๓๐๐.-	๑	๓๐๐.-	
๔๔๓๐๒๕๐๖	๒-๑๓๕/๒	๓๐๐.-	๑	๓๐๐.-	
๔๔๓๐๒๕๑๔	๒-๑๓๕/๓	๓๐๐.-	๕	๑,๕๐๐.-	
๔๔๓๐๒๕๒๒	๒-๑๓๕/๔	๓๐๐.-	๒	๖๐๐.-	
๔๔๓๐๒๕๓๕	๒-๑๓๕/๕	๓๐๐.-	๓	๙๐๐.-	
๔๔๓๒๑๖๔๑	๑-๑๓๕/๑๐๘	๓๐๐.-	๑	๓๐๐.-	
๔๔๓๒๑๗๑๖	๑-๑๓๕/๑๑๐	๓๐๐.-	๒	๖๐๐.-	
รวมค้างชำระ	๒๐๔ ราย			๑๕๓,๘๐๐.-บาท	

ตัวอย่างรายงานสรุปงบแยกอายุหนี้
โครงการ.....

จำนวนราย	งวดที่ค้าง	จำนวนเงิน
๔๔	๑	๑๓, ๒๐๐.-
๔๕	๒	๒๓, ๐๐๐.-
๒๔	๓	๒๑, ๖๐๐.-
๔๐	๔	๔๘, ๐๐๐.-
๒๖	๕	๓๘, ๐๐๐.-
๒๕	๖	๔๕, ๐๐๐.-
๑๐	๗	๔๑, ๐๐๐.-
-	๘	-
-	๙	-
๑	๑๐	๑๒, ๐๐๐.-
-	๑๑	-
-	มากกว่า ๑๒	-

ศูนย์วิจัยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ตัวอย่างรายละเอียดบัญชี
โครงการ คลองจันทร ๑ (เขาสอ)

๓๐ กันยายน ๒๕๒๑

บ้านเลขที่	ยอดคงเหลือ	ค้างชำระ	คงเก็บ	รับชำระ				ค้างยกไป	ยอดคงเหลือยกไป
				คงเก็บ	ยอดคงค้าง	ล่วงหน้า	รวม		
๑๕๐	๑๓๕๐๐๐	-	๕๕๐	๕๕๐	-	-	๕๕๐	-	๑๓๕๕๕๐
๑๕๑	๑๓๕๕๕๐	๕๕๐	๕๕๐	-	-	-	-	๑๕๕๐	๑๓๕๕๕๐
๑๕๒	๑๓๕๕๕๐	๕๕๐	๕๕๐	๕๕๐	๕๕๐	-	๕๕๐	-	๑๓๕๕๕๐
๑๕๓	๑๓๕๐๐๐	-	๕๕๐	-	-	-	-	๕๕๐	๑๓๕๐๐๐
๑๕๔	๑๓๕๐๐๐	-	๕๕๐	๕๕๐	-	-	๕๕๐	-	๑๓๕๐๐๐
	๑๐๓๕๑๑๒๐	๑๕๕๓๗๖	๒๕๕๑๑๖	๑๓๕๕๕๒	๓๑๒๕๕	๕๕๒๐	๒๖๐๕๒๐	๑๕๕๒๒๒	๑๐๕๒๐๖๐๐

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตัวอย่างรายละเอียดลูกหนี้รายตัว
โครงการ แพลตตินั่ม (เช่า)

๓๐ กันยายน ๒๕๖๑

บ้านเลขที่	ค้างชำระ ยกมา	คง เก็บ	รับชำระ				ค้างชำระ ยกไป
			ชำระคง เก็บ	ชำระยอด คง	ล่วงหน้า	รวม	
๑๐๐/๑	๕๐๐	๑๐๐	-	๕๐๐	-	๕๐๐	๒๐๐
๑๐๐/๒	-	๑๐๐	๑๐๐	-	-	๑๐๐	-
๑๐๐/๓	๑๐๐	๑๐๐	๑๐๐	๑๐๐	-	๒๐๐	-
๑๐๐/๔	๑๐๐	๑๐๐	๑๐๐	๑๐๐	๑๐๐	๓๐๐	-
๑๐๐/๕	๓๐๐	๑๐๐	-	๑๐๐	-	๑๐๐	๓๐๐
๑๐๐/๖	-	-	-	-	-	-	-
๒๔๔/๗๕	-	๑๐๐	๑๐๐	-	-	๑๐๐	-
	๑๓๒๑๕๑๕	๖๖๐๗๖๐	๒๓๘๕๗๕	๕๑๒๓๑๐	๓๐๒๕๐	๖๕๕๓๐๐	๑๓๕๐๕๕๐

การติดตามการชำระของลูกหนี้ ตามสัญญา เขา—เขาชื่อที่กำหนดขอบเขตของ
การชำระเงิน และการค้างชำระคา เขา—เขาชื่อดังนี้

๑. โครงการ เขาชื่อ ถ้าชำระเกินกำหนด ผู้เขาชื่อยอมให้การ เคะฯ
ปรับร้อยละ ๑.๕ ของเงินที่ค้างชำระเป็นรายเดือนทุกเดือนจนกว่าผู้ให้เขาชื่อจะ
ได้รับชำระเงินที่ค้างเสร็จสิ้น. และถ้าค้างชำระคา เขาชื่อสองงวดติดกัน ผู้ให้เขาชื่อ
มีสิทธิดำเนินการบอกเลิกสัญญาได้โดยไม่ต้องบอกกล่าวล่วงหน้า

๒. โครงการ เขา ถ้าค้างชำระติดกัน ๒ งวด ผู้ให้เขามีสิทธิบอกเลิก
สัญญาเขาได้โดยไม่ต้องบอกกล่าวล่วงหน้า และถ้าบอกเลิกสัญญาแล้ว แต่ยังไม่ดำเนินการคดี
ในศาล ผู้เขาชื่อจะต้องเสียค่าธรรมเนียมในการต่อสัญญา ๕๐๐ บาทต่อครั้ง ถ้าผู้เขาชื่อ
ดำเนินการคดีแล้ว ผู้เขาชื่อจะต้องเสียค่าธรรมเนียมในการต่อสัญญา ๑,๐๐๐.— บาท ^๒

ในทางปฏิบัติ เมื่อผู้เขา—เขาชื่อค้างชำระเงินตั้งแต่ ๒ งวดจะยังไม่
ดำเนินการบอกเลิกสัญญาแต่อย่างใด ซึ่งเป็นสาเหตุสำคัญที่ทำให้หนี้ค้างชำระและ
เป็นการเพิ่มภาระในการบริหารงานลูกหนี้อย่างมาก

ขั้นตอนในการติดตามหนี้

๑. เมื่อตรวจสอบจากงบอายุหนี้และพบว่ามีค้างชำระตั้งแต่ ๒ งวด
ขึ้นไป จะดำเนินการทวงถามทั้งผู้เขาและผู้เขาชื่อ

๒. จะทวงถามในโครงการ เขา ๒ ครั้ง โครงการ เขาชื่อ ๓ ครั้ง
แต่ละครั้งห่างกัน ๑ เดือน โดยกำหนดให้มาชำระเงินภายในวันที่ ๑๐ ของเดือนถัดไป

^๑ การ เคะฯแห่งชาติ, สัญญา เขาชื่อ.

^๒ การ เคะฯแห่งชาติ ที่ประชุมผู้อำนวยการฝ่าย, ครั้งที่ ๑๘/๒๕๑๓, ๔ ต.ค.๑๘,

๓. ถ้าลูกหนี้ขอผ่อนชำระโดยไม่สามารถชำระได้ครบตามกำหนดในหนังสือ
 ทวงหนี้ จะพิจารณาให้ผ่อนชำระโดยมีหลักเกณฑ์ที่ถือปฏิบัติคือ

- ๓.๑ ให้ผ่อนชำระอย่างน้อยเดือนละ ๒ งวด
- ๓.๒ ระยะเวลาในการผ่อนชำระจะต้องไม่เกิน ๑ ปี

๔. ลูกหนี้ที่ไม่มาติดต่อเพื่อชำระเงิน เมื่อทวงถามครบตามขั้นตอนแล้ว
 จะแจ้งให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องในการบอกเลิกสัญญา ดำเนินการบอกเลิกสัญญา เป็นราย ๆ
 ไป

๕. จัดทำรายงานผลการดำเนินงานประจำเดือนเพื่อทราบถึงผลการ
 ดำเนินการในแต่ละเดือน และเพื่อติดตามผลรายที่ดำเนินการส่งบอกเลิกสัญญา

การบอกเลิกสัญญาและการดำเนินคดีกับลูกหนี้ที่ค้างชำระ

ขั้นตอนในการบอกเลิกสัญญา

เมื่อแผนกติดตามหนี้ไม่สามารถเรียกเก็บเงินจากลูกหนี้ได้ และได้ดำเนินการ
 การตามขั้นตอนในการทวงถามครบถ้วนแล้ว จะส่งเรื่องของลูกหนี้รายนั้น ๆ ให้หน่วย
 งานที่เกี่ยวข้องดำเนินการบอกเลิกสัญญาต่อไป ซึ่งหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในการบอกเลิก
 สัญญา ได้แก่สำนักงานดูแลกิจการ เคหะชุมชนของการเคหะแห่งชาติ ซึ่งมีทั้งสิ้น ๗ แห่ง
 และแต่ละแห่งรับผิดชอบ โดยแบ่งแยกตามชุมชนดังนี้

๑. สำนักงานดูแลกิจการ เคหะชุมชน ๑ ชุมชนดินแดง
๒. สำนักงานดูแลกิจการ เคหะชุมชน ๒ ชุมชนห้วยขวาง
๓. สำนักงานดูแลกิจการ เคหะชุมชน ๓ ชุมชนบ่อนไก่-คลองเตย
๔. สำนักงานดูแลกิจการ เคหะชุมชน ๔ ชุมชนคลองจั่น-รามอินทรา
๕. สำนักงานดูแลกิจการ เคหะชุมชน ๕ ชุมชนประสาธน์-ท่าทราย

๖. สำนักงานดูแลกิจการ เกษะชุมชน ๖ ชุมชนหัวหมาก

๗. สำนักงานดูแลกิจการ เกษะชุมชน ๗ ชุมชนรังสิต

ซึ่งสำนักงานดูแลกิจการ เกษะชุมชนในส่วนกลางมีอำนาจในการบอกเลิกสัญญา
กับผู้เช่า-เช่าซื้อได้ โดยจะดำเนินการดังนี้

๑. แจ้งให้ลูกหนี้มาติดต่อก่อนเพื่อชำระหนี้ภายใน ๑๕ วัน

๒. ลูกหนี้รายใดไม่สามารถชำระหนี้ตามกำหนดเวลาจะพิจารณาให้ผ่อน
ผัน โดยส่งคำร้องขอผ่อนชำระมาให้ฝ่ายการคลังพิจารณาเป็นราย ๆ ไป

๓. ลูกหนี้ที่ไม่มีมาติดต่อก่อนและไม่มาชำระหนี้ สำนักงานดูแลกิจการ
เกษะชุมชนจะเป็นโนติสให้ลูกหนี้ส่งมอบอาคารและชำระหนี้สินทั้งหมดภายใน ๓๐ วัน

๔. ถ้าลูกหนี้มาชำระหนี้ครบถ้วน

๔.๑ โครงการเช่า ลูกหนี้จะต้องชำระค่าธรรมเนียมในการต่อสัญญา

๕๐๐ บาท

๔.๒ โครงการเช่าซื้อ เมื่อลูกหนี้ชำระหนี้ครบถึงงวดปัจจุบันถือว่า
ลูกหนี้กลับมาเป็นผู้เช่าซื้อโดยไม่ต้องชำระค่าธรรมเนียมแต่อย่างใด

๕. ถ้าลูกหนี้ยังไม่มาติดต่อก่อน จะให้กองกฎหมายดำเนินการฟ้องดำเนินคดี
กับลูกหนี้รายนั้น ๆ

การดำเนินคดีกับลูกหนี้ที่ค้างชำระ

๕.๑ กองกฎหมายจะส่งโนติสไปยังลูกหนี้อีกครั้งหนึ่ง โดยให้มาชำระ
เงินภายใน ๗ วันนับแต่วันหนังสือ (โดยทางปฏิบัติให้โอกาสลูกหนี้ ๑ เดือนที่จะชำระหนี้)

๕.๒ ถ้าลูกหนี้ไม่มาชำระหนี้จะดำเนินคดีกับลูกหนี้รายนั้น ๆ ซึ่ง
สามารถแยกได้เป็น ๒ กรณี

๕.๒.๑ ลูกหนี้ที่ไม่สู้คดี ใช้เวลาตามขั้นตอนศาล นานประมาณ ๖ เดือน เพื่อให้ศาลพิพากษาคัดสินให้ลูกหนี้มาชำระหนี้ให้แก่การ เเคะแห่งชาติ และโดยทางปฏิบัติ ปรากฏว่าลูกหนี้หลายรายคงไม่ยอมชำระหนี้ตามคำสั่งศาล จึงจำเป็นต้องบังคับคดีตามขั้นตอนของกฎหมาย โดยจับกุมลูกหนี้โดยใช้อำนาจของเจ้าหน้าที่ตำรวจ ซึ่งต้องใช้เวลานานประมาณ ๑ ปีขึ้นไปแล้วแต่กรณี

๕.๒.๒ ลูกหนี้สู้คดีในชั้นศาล ระยะเวลาของการดำเนินการตามขั้นตอนศาลจะนานกว่า ๖ เดือน ถึงไม่มีกำหนดระยะเวลาแล้วแต่กรณี

๕.๒.๓ เมื่อลูกหนี้ชำระค่าเช่า ค่าเช่าซื้อให้ครบถ้วน โครงการเช่าผู้เช่าจะต้องชำระค่าธรรมเนียม ๑,๐๐๐ บาท ส่วนเช่าซื้อ เมื่อชำระถึงงวดปัจจุบัน ถือว่ากลับมา เป็นผู้เช่าซื้อตามเดิมโดยไม่ต้องชำระค่าธรรมเนียม

ลูกหนี้อาคารส่วนภูมิภาค

อาคารส่วนภูมิภาค เป็นส่วนหนึ่งของลูกหนี้ที่การ เเคะแห่งชาติรับโอนมาจากสำนักงานอาคารสงเคราะห์ กรมประชาสงเคราะห์ โดยรับโอนมาทั้งหมด ๒๒ จังหวัด รวม ๑,๐๖๕ หน่วย

อาคารส่วนภูมิภาคทั้ง ๒๒ จังหวัดเป็นอาคารสงเคราะห์ประเภทเช่า ซึ่ง กรมประชาสงเคราะห์มีวัตถุประสงค์จัดสร้างสำหรับข้าราชการที่จะต้องเดินทางไปรับราชการต่างจังหวัด โดยข้าราชการเหล่านี้มีสิทธิ เบิกค่าเช่าบ้านจากหน่วยราชการที่สังกัดอยู่ ในระยะแรกจึงไม่มีปัญหาค่านการ เก็บค่าเช่า

เมื่อโอนงานมาเป็น การ เเคะแห่งชาติในปี ๒๕๑๖ การ เเคะแห่งชาติรับโอนลูกหนี้จากหน่วยงานเดิมและจัดทำเป็นบัญชีลูกหนี้ รวมทั้งดำเนินการ เก็บเงินจากลูกหนี้รับโอนเองทั้งหมด ยกเว้นอาคารส่วนภูมิภาค ยังคงอยู่ในความดูแลของกรมประชาสงเคราะห์จังหวัด เนื่องจากลูกหนี้เหล่านี้กระจายอยู่ตามจังหวัดต่าง ๆ ถึง ๒๒ จังหวัด การ เเคะแห่งชาติจึงยังคงให้ประชาสงเคราะห์จังหวัดทำหน้าที่

เก็บเงินค่าเช่าให้ และจัดส่งค่าเช่ามาให้การ เตะแห่งชาติ โดยผ่านกรมบัญชีกลาง และการ เตะแห่งชาติจ่ายค่าตอบแทนให้ร้อยละ ๕ ของเงินที่เก็บได้ อาคาร ภูมิภาค ๒๒ จังหวัด มีรายละเอียดดังนี้

ตารางที่ ๑๓

รายละเอียดและจำนวนอาคารสงเคราะห์ในส่วนภูมิภาค

จังหวัด	จำนวน	ปลูกสร้างปี	ค่าเช่า	หมายเหตุ
๑. พระนครศรีอยุธยา	๘ หลัง	๒๔๙๗	๑๘๐.-	
	๒๐ ห้อง	๒๕๐๐	๔๐๐.-	
๒. ลพบุรี	๒๒ ห้อง	๒๔๙๗	๑๒๐.-	ให้สำนักงานบำรุงการทหาร เขาชวง
๓. สิงห์บุรี	๗ หลัง	๒๔๙๘	๑๓๕.-	๓ หลัง
			๕๐.-	๓ หลัง
			๕๕๐.-	๑ หลัง
๔. อ่างทอง	๓ หลัง	๒๔๙๘	๓๓๐.-	
๕. สระบุรี	๔ ห้อง	๒๔๙๘	๕๐.-	
	๑๘ ห้อง	๒๕๐๐	๑๕๐.-	
๖. ปทุมธานี	๔ หลัง	๒๔๙๕	๑๒๕.-	

การ เตะแห่งชาติ, ระเบียบที่ ๑๕/๒๕๑๘ ว่าด้วยการให้ค่าตอบแทนเจ้าหน้าที่ผู้ดำเนินงานเกี่ยวกับอาคารของการ เตะแห่งชาติในส่วนภูมิภาค.

ตารางที่ ๑๓ (ต่อ)

จังหวัด	จำนวน	ปลูกสร้างปี	ค่าเช่า	หมายเหตุ	
๓. นนทบุรี (ปัจจุบันอยู่ใน ความดูแลของ ส.๕)	๑๖ หลัง	๒๕๕๓,	๑๓๕.-	๔ หลัง	
		๒๕๐๕	๑๒๐.-	๒ หลัง	
			๘๖.-	๖ หลัง	
๔. ฉะเชิงเทรา	๕ หลัง	๒๕๕๓	๒๐๘.-		
		๘ ห้อง	๒๕๕๔	๑๐๐.-	
		๘ ห้อง	๒๕๕๔	๑๑๐.-	
๕. นครนายก	๕ หลัง	๒๕๕๖,	๒๕๐.-	๑ หลัง	
		๒๕๕๓	๒๕๑.-	๒ หลัง	
			๓๐๐.-	๒ หลัง	
๑๐. ปราจีนบุรี	๓๐ ห้อง	๒๕๕๖,	๕๐.-	๖ หลัง	
		๒๕๕๔	๕๕.-	๒๔ หลัง	
	๖ หลัง	๒๕๕๕	๕๐.-	๒ หลัง	
			๖๐.-	๒ หลัง	
๑๑. ชลบุรี	๔ หลัง	๒๕๕๖,	๒๑๓.-	๒ หลัง	
		๒๕๕๓	๓๖๐.-	๒ หลัง	
			๖๓.-	๒ หลัง	
๑๒. ระยอง	๕ หลัง	๒๕๕๖,	๒๐๐.-	๑ หลัง	
		๒๕๕๔	๒๑๖.-	๒ หลัง	
			๓๗.-		
	๕ หลัง	๒๕๕๔	๓๗.-		

ตารางที่ ๑๓ (ต่อ)

จังหวัด	จำนวน	ปลูกสร้างปี	ค่าเช่า	หมายเหตุ
๑๓. ตราภัก	๒ หลัง	๒๔๙๗	๓๐๐.-	
	๒ หลัง	๒๔๙๘	๑๖๒.-	
	๒ หลัง	๒๕๑๓	๒๗๐.-	
	๒ หลัง	๒๕๑๔	๒๗๐.-	
๑๔. จันทบุรี	๖ หลัง	๒๔๙๘	๙๘.-	
	๖ หลัง	๒๕๐๔	๒๕๐.-	๕ หลัง
๑๕. สมุทรปราการ	๑ หลัง	๒๔๙๘	๕๕๐.-	๑ "
	๑ หลัง	๒๔๙๘	๒๕๐.-	
๑๖. นครราชสีมา	๓๔ หลัง	๒๔๙๗, ๒๔๙๘	๑๕๐.-	๑๐ หลัง
		๒๕๐๓, ๒๕๐๔	๒๐๐.- ๒๕๐.-	๒๐ หลัง ๔ หลัง
	๒ หลัง	๒๕๑๒	๒๗๐.-	กึ่งคั้งประปา ๓,๘๕๐ ป.
	๕ หลัง	๒๔๙๘	๑๒๐.-	๖ หลัง
๑๗. ชัยภูมิ			๓๐๐.-	๒ หลัง
			๖๐๐.-	๑ หลัง
	๔ หลัง	๒๔๙๖	๑๘๐.-	๓ หลัง
๑๘. บุรีรัมย์			๒๒๐.-	๑ หลัง
	๔ หลัง	๒๔๙๗	๑๕๖.๒๕	
๑๙. สุรินทร์	๑๔ หลัง	๒๔๙๗, ๒๔๙๘	๙๕.-	๑๑ หลัง
			๒๐๐.-	๑ หลัง
			๒๕๐.-	๑ หลัง
			๒๕๐.-	๑ หลัง

ตารางที่ ๑๓ (ต่อ)

จังหวัด	จำนวน	ปลูกสร้างปี	ค่าเช่า	หมายเหตุ
๒๐. ศรีสะเกษ	๔ ห้อง	๒๕๕๖	๑๓๖.-	๑ หลัง
		๒๕๕๖	๕๓๐.-	๑ หลัง
		๒๕๕๖	๕๕๐.-	๑ หลัง
๒๑. บุรณาราชธานี	๑๑ หลัง	๒๕๕๗,	๑๐๐.-	๔ หลัง
		๒๕๕๘	๑๕๐.-	๒ หลัง
			๒๒๐.-	๑ หลัง
			๒๕๕.-	๑ หลัง
			๓๐๐.-	๑ หลัง
			๔๐๐.-	๑ หลัง
			๕๕๐.-	๑ หลัง
			๒๓๖.-	
๒๒. บัลลาร	๔ หลัง	๒๕๑๒	๒๓๖.-	
	๔ หลัง	๒๕๑๒	๒๓๖.-	
	๔ หลัง	๒๕๑๕	๕๒๕.-	ทำถนน ๓๕,๐๐๐ บ.
	๑๔ ห้อง	๒๕๑๕	๒๕๐.-	
๒๓. อุดรธานี	๕ หลัง	๒๕๕๗,	๒๕๗.-	๑ หลัง
		๒๕๕๘	๓๒๐.-	๔ หลัง
	๖ ห้อง	๒๕๕๗	๘๕.-	
		๒๕๑๒	๒๓๖.-	
๒๔. นนทบุรี	๒ หลัง	๒๕๑๒	๒๓๖.-	
๒๕. เลย	๔ หลัง	๒๕๕๗	๑๒๐.-	๒ หลัง
			๒๕๐.-	๑ หลัง
			๓๕๐.-	๑ หลัง

ตารางที่ ๑๓ (ต่อ)

จังหวัด	จำนวน	ปลูกสร้างปี	ค่าเช่า	หมายเหตุ
๒๖. สกลนคร	๒ หลัง	๒๕๑๓	๒๗๐.-	ทำถนน ๓๘,๐๐๐ ป.
	๒ หลัง	๒๕๑๔	๒๗๐.-	
	๓ หลัง	๒๕๔๖	๓๒๐.-	
	๔ หลัง	๒๕๑๒	๒๗๐.-	
๒๗. นครพนม	๒ หลัง	๒๕๑๔	๒๗๐.-	ค่าที่ดิน ๓๘,๐๐๐ ป. ปรับปรุง ๒,๕๐๐ ป.
	๑ หลัง	๒๕๔๖	๓๕๐.-	
	๔ หลัง	๒๕๔๖	๖๐.-	
	๕ หลัง	๒๕๔๘	๒๕๐.-	
๒๘. ขอนแก่น	๔ หลัง	๒๕๑๒	๒๗๐.-	จากงบประมาณ ๕๐๐,๐๐๐ป. ที่เหลือซ่อมถนน ถมกินอาคาร ๓๑,๕๐๐ ป.
	๔ หลัง	๒๕๑๕	๒๗๐.-	
	๕ หลัง	๒๕๔๘	๓๕๐.-	
	๒ หลัง	๒๕๑๒	๒๗๐.-	
๒๙. มหาสารคาม	๔ หลัง	๒๕๑๕	๒๗๐.-	ประปา, ไฟฟ้า ๖,๐๘๘ ป.
	๔ หลัง	๒๕๑๕	๒๗๐.-	
	๔ หลัง	๒๕๔๘	๒๕๐.-	
๓๐. ร้อยเอ็ด	๔ หลัง	๒๕๔๘	๑๒๐.-	๔ หลัง
	๓ หลัง	๒๕๔๘	๑๖๐.-	๓ หลัง
๓๑. กาฬสินธุ์	๓ หลัง	๒๕๔๖	๒๒๐.-	
	๒ หลัง	๒๕๑๔	๒๗๐.-	
๓๒. ลำปาง	๕ หลัง	๒๕๔๘	๒๐๐.-	๒ หลัง
			๒๕๒.-	๕ หลัง

ตารางที่ ๑๓ (ต่อ)

จังหวัด	จำนวน	ปลูกสร้างปี	ค่าเช่า	หมายเหตุ	
๓๓. เชียงราย	๕ หลัง	๒๕๕๘	๑๒๓๐.๕๐	ที่เหลือ ๒๒,๐๐๐ ป. ไรคอกเค็มบาน ป.ช.ส.	
	๒ หลัง	๒๕๑๓	๒๓๐.-		
๓๔. เชียงใหม่	๔ หลัง	๒๕๑๒	๓๐๐.-		
	๒ หลัง	๒๕๑๓	๒๓๐.-		
	๓๒ ยูนิต	๒๕๑๔	๒๘๐.-		
๓๕. ลำพูน	๓ หลัง	๒๕๕๗	๒๕๕.-	๑ หลัง	
			๓๐๐.-	๑ หลัง	
			๕๒๕.-	๑ หลัง	
๓๖. แม่ฮ่องสอน	๒ หลัง	๒๕๑๓	๒๓๐.-	ทำรั้ว ๑๒,๐๐๐ ป.	
	๒ หลัง	๒๕๑๔	๒๓๐.-	ติดตั้งประปา ไฟฟ้า ๑๑,๕๐๒ ป.	
๓๗. พิษณุโลก	๓ หลัง	๒๕๕๘	๒๕๐.-		
	๑๒ ห้อง	๒๕๕๘	๑๑๐.-		
	๘ ห้อง	๒๕๕๘	๑๑๐.-		
	๕๗ ห้อง	๒๕๐๐	๑๕๐.-		
	๓ ห้อง	๒๕๐๐	๒๕๐.-		
	๖ หลัง	๒๕๐๐			
	๑๒ ห้อง	๒๕๑๕	๒๖๕.-		ที่เหลือ ๒๒,๐๐๐ ป. ซ่อมอาคารหลังเก่า ๓ หลัง
๓๘. สุโขทัย	๘ ห้อง	๒๕๕๗	๗๕.-		
	๒ หลัง	๒๕๕๘	๒๕๐.-		๑ หลัง

ตารางที่ ๑๓ (ต่อ)

จังหวัด	จำนวน	ปลูกสร้างปี	ค่าเช่า	หมายเหตุ
๓๙. ตาก	๒ หลัง	๒๕๑๒	๓๐๐.-	
๔๐. กำแพงเพชร	๔ ห้อง	๒๕๕๗	๗๒.-	
๔๑. พิจิตร	๔ ห้อง	๒๕๕๗	๘๕.-	
๔๒. เพชรบูรณ์	๔ ห้อง	๒๕๕๗	๗๒.-	
	๒ หลัง	๒๕๕๘	๒๕๐.-	๑ หลัง
			๑๘๐.-	๑ หลัง
๔๓. นครสวรรค์	๒ หลัง	๒๕๕๘	๑๕๕.-	๑ หลัง
			๒๕๕.-	๑ หลัง
	๑๖ ห้อง	๒๕๕๘	๘๕.-	
	๒ หลัง		๒๗๐.-	ติดตั้งประปา ไฟฟ้าต่อเติม อาคาร ๓๖,๕๐๐ ป.
๔๔. อุทัยธานี	๖ ห้อง	๒๕๕๗	๑๑๑.-	
๔๕. นครปฐม	๔ หลัง	๒๕๕๗	๓๑๐.-	๓ หลัง
			๓๕๐.-	๑ หลัง
	๔ ห้อง		๑๒๐.-	๓ หลัง
			๑๓๐.-	๑ หลัง
๔๖. ราชบุรี	๕๐ ห้อง	๒๕๕๗	๘๕.-	๒๑ หลัง
			๘๒.-	๘ หลัง
			๑๑๕.-	๑๑ หลัง
๔๗. สุพรรณบุรี	๔ ห้อง	๒๕๕๗	๑๐๗.-	
	๒ หลัง	๒๕๐๐	๒๒๐.-	

ตารางที่ ๑๓ (ต่อ)

จังหวัด	จำนวน	ปลูกสร้างปี	ค่าเช่า	หมายเหตุ	
๔๘. กาญจนบุรี	๕ หลัง	๒๔๘๓, ๒๔๘๔	คามลิตที่ ๑๓๕.-	เบิกได้แต่ไม่ต่ำกว่าหลังละ บาท	
๔๙. เพชรบุรี	๖ หลัง	๒๔๘๕	๑๒๘.๕๐		
๕๐. ประจวบคีรีขันธ์	๑๓ หลัง	๒๔๘๕, ๒๕๐๔	๓๕๒.-	๑ หลัง	
			๒๕๐.-	๒ หลัง	
			๒๐๐.-	๑๐ หลัง	
๕๑. สมุทรสาคร	๒ หลัง	๒๔๘๕	๑๔๐.-		
		๘ หลัง	๒๔๘๓	๓๕.๓๕	
			๒๔๘๔	๑๑๕.๖๕	
๕๒. สมุทรสงคราม	๘ หลัง	๒๔๘๓, ๒๔๘๕	๑๐๐.-	๖ หลัง	
			๑๒๐.-		
			๓๖๐.-		
๕๓. นครศรีธรรมราช	๑๒ หลัง	๒๔๘๓, ๒๕๐๓	๒๕๓.๑๐	๒ หลัง	
			๓๕๐.-	๔ หลัง	
			๔๓๕.-	๒ หลัง	
๕๔. ชุมพร	๔ หลัง	๒๔๘๓	๑๓๘.-		
		๖ หลัง	๒๔๘๓	๑๐๓.-	
				๒๕๒.-	
๕๕. สุราษฎร์ธานี	๖ หลัง	๒๔๘๖	๑๒๐.-		
		๒ หลัง	๒๔๘๔	๓๑๘.-	
			๒๕๑๓	๒๓๐.-	ทำถนน ๕,๐๐๐ ป.
			๒๕๑๔	๒๓๐.-	ทำท่อระบายน้ำ ๑๕๐๐ ป.
	๒ หลัง	๒๕๑๕	๒๓๐.-		

ตารางที่ ๑๓ (ต่อ)

จังหวัด	จำนวน	ปลูกสร้างปี	ค่าเช่า	หมายเหตุ
๕๖.ระนอง	๓ หลัง	๒๔๙๗	๒๐๗.-	อยู่ระหว่างการรื้อถอน
	๕ หลัง	๒๔๙๘	๑๓๐.-	
	๒ หลัง	๒๕๑๓	๒๗๐.-	
๕๗.กระบี่	๘ ห้อง	๒๔๙๖, ๒๔๙๘	๑๒๐.-	ค่าก่อสร้างรวม ๑๔ ห้อง แล้ว ๖ ห้อง
	๒ หลัง	๒๕๑๓	๒๗๐.-	
๕๘.พังงา	๖ ห้อง	๒๔๙๘	๑๒๐.-	
	๓ หลัง	๒๕๐๐	๒๔๐.-	
๕๙.ภูเก็ต	๗ หลัง	๒๔๙๗, ๒๕๐๑	๕๐.-	๑ หลัง
			๕๗.-	๑ หลัง
			๗๓.-	๑ หลัง
			๒๕๕.-	๑ หลัง
			๒๗๕.-	๓ หลัง
			๔๓๖.-	๑๒ หลัง
			๒๕๐๑	๑๒ หลัง
๖๐.สงขลา	๒๖ ห้อง	๒๔๙๖, ๒๕๐๑	๑๓๕.-	๔ หลัง
			๑๕๕.-	๕ หลัง
			๒๖๕.-	๑๐ หลัง
			๓๕๐.-	๗ หลัง
			๒๗๐.-	๔ หลัง
๖๑.ตรัง	๒ หลัง	๒๔๙๗	๓๐๐.-	
			๑๑๐.-	
			๒๕๙๗	

ตารางที่ ๑๓ (ต่อ)

จังหวัด	จำนวน	ปลูกสร้างปี	ค่าเช่า	หมายเหตุ
๒๒. พิษณุโลก	๘ ห้อง	๒๕๕๖	๘๖.-	
	๒ หลัง	๒๕๕๘	๒๑๕.-	
๒๓. สตูล	๘ หลัง	๒๕๐๘	คามสิทธิที่เบิกไคอย่างค่า ๒๕๐ บ.	
	๒ หลัง	๒๕๑๓	๒๓๐.-	
๒๔. ปัตตานี	๖ หลัง	๒๕๕๓	คามสิทธิที่เบิกไค	
๒๕. ปะลา	๒๑ หลัง	๒๕๕๖,	๒๕๐.-	๔ หลัง
		๒๕๕๘	๒๕๐.-	๑๐ หลัง
		๓๐๐.-	๔ หลัง	
		๓๖๐.-	๒ หลัง	
		๕๐๐.-	๑ หลัง	
	๔ หลัง	๒๕๑๒	๒๓๐.-	
	๒ หลัง	๒๕๑๔	๒๓๐.-	
๒๖. นราธิวาส	๑๒ หลัง	๒๕๕๓	๑๓๖.-	
	๑๐ ห้อง	๒๕๕๓	๕๕๖๐	
	๑๖ หลัง	๒๕๐๖	คามสิทธิที่เบิกไค	
	๔ หลัง	๒๕๑๓	๒๓๐.-	

ที่มา : การเคหะแห่งชาติ

การดำเนินงานเกี่ยวกับลูกหนี้อาคาร ส่วนภูมิภาค

อาคารส่วนภูมิภาคมีจำนวน ๒๒ จังหวัด ๑,๐๒๕ หน่วย อยู่ในความรับผิดชอบ
ของประชาสงเคราะห์จังหวัด ยกเว้นนนทบุรี เชียงใหม่ ซึ่งได้โอนงานให้สำนักงานดูแล
กิจการเกษตรชุมชน กุศลแทน ซึ่งประชาสงเคราะห์จังหวัดมีวิธีการดำเนินการดังนี้

๑. ใบเสร็จรับเงิน การเคหะฯ จัดส่งใบเสร็จทั่วไปให้โดยประชาสงเคราะห์
จังหวัดขอเบิกมา

๒. เมื่อเก็บค่าเช่าได้ จะรวบรวมเงินเข้าคลังจังหวัดเพื่อโอนเข้ากรม
บัญชีกลาง และส่งรายละเอียดพร้อมสำเนาใบเสร็จให้การเคหะฯ ทราบ

๓. กองรายได้ โดยการส่งจะเป็นผู้เช็ครายละเอียดที่รับกับเงินที่เข้า
กรมบัญชีกลาง

๔. การดำเนินการของแต่ละจังหวัดไม่สม่ำเสมอทุกเดือน เนื่องจากบาง
จังหวัดมีอาคารสงเคราะห์น้อย การเก็บค่าเช่าได้จำนวนน้อย จึงใช้วิธีรวบรวมและ
จัดส่งมาให้ ซึ่งอาจเป็นทุกเดือน ทุก ๒ เดือน หรือรวบรวมเป็นปี ซึ่งการเคหะแห่งชาติ
ยังไม่มีมาตรการในการควบคุมได้อย่างจริงจัง

โดยสรุป ขั้นตอนในทางปฏิบัติของการบริหารงานลูกหนี้ การเคหะแห่งชาติ
แบ่งได้เป็น

๑. การพิจารณาเลือกผู้เช่า เช่าซื้อและการจัดทำสัญญา ซึ่งเป็นขั้นตอนแรก
จากการศึกษาในขั้นนี้จะเห็นว่าการเลือกผู้เช่า และผู้เช่าซื้อของการเคหะแห่งชาติไม่รัดกุม
และเคร่งครัดเท่าที่ควร ดังจะเห็นว่า การเคหะแห่งชาติพิจารณาตามคำร้องที่ประชาชน
ยื่นให้ โดยไม่มีการตรวจสอบหลักฐานเพิ่มเติมว่าอัตรารายได้หรือข้อความต่าง ๆ ตรง
กับความเป็นจริงมากน้อยเพียงใด ซึ่งจะก่อให้เกิดปัญหาได้ในภายหลัง

๒. การจัดทำบัญชีลูกหนี้และการรับชำระหนี้ การ เเคะแห่งชาติได้นำ คอมพิวเตอร์มาใช้ในการจัดทำ แต่เป็นระยะแรกเริ่ม จึงมีพนักงานทำบัญชีควบคู่ไปด้วย ส่วนการรับชำระ การ เเคะแห่งชาติได้จัดบริการสำหรับผู้เช่าและผู้เช่าซื้อหลายวิธี เพื่อความสะดวกของลูกหนี้ในการชำระหนี้

๓. การติดตามหนี้ การ เเคะแห่งชาติจะเริ่มดำเนินการติดตามทวงถาม เมื่อค้างชำระ ๒ งวดขึ้นไป โดยทวงโครงการเช่า ๒ ครั้ง เช่าซื้อ ๓ ครั้ง แต่ละครั้งห่างกัน ๑ เดือน

๔. การบอกเลิกสัญญาและการดำเนินคดี เป็นขั้นตอนที่ใช้เวลาดค่อนข้างนาน เนื่องจากขั้นตอนในการปฏิบัติงานเอง

ในบทนี้ได้ศึกษาถึงขั้นตอนในการบริหารงานลูกหนี้ โดยศึกษาจากวิธีการปฏิบัติงาน และเพื่อให้เห็นว่าจากวิธีการดังกล่าว มีผลทำให้ลูกหนี้ของการ เเคะแห่งชาติ มีสถานะเป็นเช่นไร จึงจำเป็นต้องศึกษาถึงสถานะของลูกหนี้ด้วย การวิเคราะห์สถานะของลูกหนี้จะกล่าวในบทต่อไป

ศูนย์วิทยพัชการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย