

ประกาศคณะกรรมการอำนวยการโครงการสวัสดิการที่พักอาศัยของข้าราชการในที่ราชพัสดุ
เรื่อง หลักเกณฑ์และเงื่อนไขโครงการสวัสดิการที่พักอาศัยของข้าราชการในที่ราชพัสดุ
(ตามบัญชีแนบท้าย ๑ ลำดับที่ ๑)

ด้วยกรมธนารักษ์มีแนวคิดในการจัดสวัสดิการเพื่อเสริมสร้างคุณภาพชีวิตให้แก่ข้าราชการ โดยนำที่ราชพัสดุมารองรับการพัฒนาสวัสดิการที่พักอาศัยของข้าราชการ จึงออกประกาศหลักเกณฑ์และเงื่อนไขโครงการสวัสดิการที่พักอาศัยของข้าราชการในที่ราชพัสดุ โดยมีข้อความ ดังต่อไปนี้

ในประกาศฉบับนี้

"คณะกรรมการ" หมายถึง คณะกรรมการอำนวยการโครงการสวัสดิการที่พักอาศัยของข้าราชการในที่ราชพัสดุ

"โครงการ" หมายถึง โครงการสวัสดิการที่พักอาศัยของข้าราชการในที่ราชพัสดุ

"ผู้ได้รับคัดเลือกให้รับสิทธิ" หมายถึง ผู้ที่ผ่านการคัดกรองคุณสมบัติเบื้องต้นจากคณะกรรมการ

"ผู้ได้รับสิทธิ" หมายถึง ผู้ได้รับคัดเลือกให้รับสิทธิที่ผ่านมาตรการสินเชื่อของธนาคาร

๑. หลักการ การจัดสวัสดิการเพื่อเสริมสร้างคุณภาพชีวิตให้แก่ข้าราชการ โดยนำที่ราชพัสดุมาดำเนินโครงการสวัสดิการที่พักอาศัยของข้าราชการในที่ราชพัสดุ

๒. รูปแบบโครงการ

๒.๑ พื้นที่โครงการ ที่ราชพัสดุครอบคลุมทุกภาคทั่วประเทศ โดยใช้ที่ดินราชพัสดุที่เป็นที่ว่าง หรือที่ดินที่ได้รับคืนจากส่วนราชการมาจัดสร้างโครงการ

๒.๒ ลักษณะโครงการ อาคารพักอาศัยรวม พื้นที่ใช้สอยประมาณ ๓๔ ตารางเมตร ต่อห้องพัก ทั้งนี้ การกำหนดขนาดพื้นที่ใช้สอยและองค์ประกอบของโครงการขึ้นอยู่กับความเหมาะสมของแต่ละพื้นที่

๓. คุณสมบัติของผู้เข้าร่วมโครงการ

๓.๑ เป็นข้าราชการ และข้าราชการบำนาญ (ตามบัญชีแนบท้าย ๒)

๓.๒ หน่วยงานต้นสังกัดต้องมีหนังสือให้ความเห็นชอบและยินยอมให้หักเงินเดือนเป็นค่าผ่อนชำระค่าก่อสร้าง/สำหรับข้าราชการบำนาญต้องมีหนังสือยินยอมให้หักบัญชีเงินฝากที่บันทึกข้อมูลถูกต้องครบถ้วน พร้อมสำเนาสมุดบัญชีเงินฝากหน้าแรกที่ระบุชื่อบัญชีและเลขที่บัญชีเงินฝาก เพื่อเป็นค่าผ่อนชำระค่าก่อสร้าง

๓.๓ สามารถรับเงื่อนไขการกู้จากสถาบันการเงินและต้องดำเนินการจัดเตรียมและส่งเอกสารที่เกี่ยวข้องตามที่สถาบันการเงินกำหนด

๓.๔ คณะกรรมการสามารถพิจารณาออกประกาศคุณสมบัติผู้มีสิทธิเข้าร่วมโครงการเพิ่มเติมได้ตามความเหมาะสม

๔. เงื่อนไขการเข้าร่วมโครงการ

๔.๑ ต้องเป็นผู้มีคุณสมบัติครบถ้วนตามข้อ ๓

๔.๒ ต้องไม่เป็นผู้ได้รับสิทธิในโครงการบูรณาการสวัสดิการที่พักอาศัยกับสถานที่ทำงานและศูนย์บริการของข้าราชการพลเรือนสามัญ

๔.๓ จองสิทธิ...

๔.๓ จองสิทธิเข้าร่วมโครงการฯ ผ่านระบบรับจองพร้อมแนบไฟล์หลักฐานประกอบการจองสิทธิ

๔.๔ โครงการนี้ มีทั้งหมด ๑๒ แปลง (ตามบัญชีแนบท้าย ๑) ผู้จองสามารถเลือกจองได้ ๑ ห้องพัก เท่านั้น

๔.๕ ผู้ได้รับสิทธิต้องเข้าร่วมโครงการเงินกู้กับธนาคารอาคารสงเคราะห์ เพื่อชำระค่าก่อสร้างโดยมีระยะเวลาในการผ่อนชำระไม่น้อยกว่า ๓ ปี ตามเงื่อนไขที่ธนาคารกำหนด

๔.๖ สามารถโอนสิทธิให้ทายาทหรือคู่สมรสได้เมื่อผ่อนชำระไม่น้อยกว่า ๓ ปี และสามารถโอนสิทธิให้บุคคลที่มีคุณสมบัติตามที่กำหนดในข้อ ๓.๑ ได้ เมื่อครบกำหนด ๕ ปี

๔.๗ คณะกรรมการสามารถพิจารณาการเข้าร่วมโครงการเพิ่มเติมได้ตามความเหมาะสม

๕. หลักฐานในการจองสิทธิ

๕.๑ สำเนาบัตรข้าราชการ/สำเนาบัตรข้าราชการบำนาญ หรือหนังสือรับรองการเป็นข้าราชการบำนาญจากส่วนราชการต้นสังกัด

๕.๒ สำเนาทะเบียนบ้าน

๕.๓ สลิปเงินเดือน หรือหนังสือรับรองรายได้จากหน่วยงาน/กรณีข้าราชการบำนาญ หนังสือรับรองรายได้จากส่วนราชการต้นสังกัดหรือส่วนราชการผู้เบิก

๕.๔ เอกสารที่ส่วนราชการต้นสังกัดยินยอมให้หักเงินเดือน พร้อมระบุสถานที่ปฏิบัติงานของผู้จองสิทธิ หรือเอกสารรับรองระบุสถานที่ปฏิบัติงานของผู้จองสิทธิ/กรณีข้าราชการบำนาญ แสดงหนังสือยินยอมให้หักบัญชีเงินฝากที่บันทึกข้อมูลถูกต้องครบถ้วน พร้อมสำเนาสมุดบัญชีเงินฝากหน้าแรกที่ระบุชื่อบัญชีและเลขที่บัญชีเงินฝาก

๖. การคัดเลือกผู้ได้รับคัดเลือกให้รับสิทธิ

๖.๑ ประกาศให้ผู้มีคุณสมบัติเข้าร่วมโครงการจองสิทธิเพื่อรับการคัดเลือกให้รับสิทธิพร้อมกันผ่านระบบรับจอง

๖.๒ หลักเกณฑ์ในการคัดเลือกให้รับสิทธิจะคัดเลือก ดังนี้

(๑) เป็นผู้มีสถานที่ทำงานหรือมีภูมิลำเนาอยู่ในพื้นที่โครงการฯ ร้อยละ ๕๐ ของจำนวนห้องพักทั้งหมด

(๒) เป็นผู้ที่ไม่มีสถานที่ทำงานหรือมีภูมิลำเนาอยู่ในพื้นที่โครงการฯ ร้อยละ ๕๐ ของจำนวนห้องพักทั้งหมด

กรณีตามข้อ ๖.๒ (๑) และ (๒) หากกลุ่มห้องพักในแต่ละระดับราคาที่เปิดรับจองสิทธิมีผู้จองสิทธิห้องพักเกินกว่าจำนวนที่เปิดรับจอง ให้คณะกรรมการฯ ใช้วิธีจับสลากเพื่อจัดลำดับผู้ได้รับสิทธิตามกลุ่ม (๑) และ (๒)

๖.๓ ในกรณีที่เอกสารตามข้อ ๕ ไม่ถูกต้องหรือไม่ครบถ้วน คณะกรรมการจะไม่รับพิจารณา ทั้งนี้ หลักเกณฑ์ในการคัดเลือกให้รับสิทธิให้ถือการพิจารณาของคณะกรรมการเป็นที่สิ้นสุด

๗. หน้าที่ของผู้ได้รับคัดเลือกให้รับสิทธิ

๗.๑ ต้องเปิดบัญชีออมทรัพย์กับธนาคารอาคารสงเคราะห์ และออมเงินจำนวนเดือนละไม่ต่ำกว่า ๔,๐๐๐ บาท เป็นระยะเวลา ๒๔ เดือน เพื่อเป็นการเตรียมความพร้อมและสร้างวินัยการผ่อนชำระเงินกู้ หากไม่ดำเนินการหรือกรณีขาดฝากเงินเป็นระยะเวลาติดต่อกันจำนวน ๒ งวด จะพ้นสภาพจากผู้ได้รับคัดเลือกให้รับสิทธิ โดยผู้ได้รับคัดเลือกให้รับสิทธิในลำดับสำรองที่เข้ามาทดแทนผู้ได้รับคัดเลือกให้รับสิทธิรายเดิมที่พ้นสภาพต้องเปิดบัญชีและออมเงินเท่ากับจำนวนเงินที่ผู้ได้รับคัดเลือกให้รับสิทธิรายเดิมได้ออมไว้ และออมเงินส่วนที่เหลือ...

ส่วนที่เหลือให้ครบจำนวน ๒๔ เดือน และผู้ได้รับคัดเลือกให้รับสิทธิต้องยินยอมให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์ส่งข้อมูลการออมเงินในบัญชีออมทรัพย์ดังกล่าวให้คณะกรรมการ ทั้งนี้ เมื่อออมเงินครบ จำนวน ๒๔ เดือน เงินออมจำนวนดังกล่าวเป็นทรัพย์สินของผู้ได้รับคัดเลือกให้รับสิทธิที่สามารถพิจารณาใช้จ่ายได้ตามความเหมาะสม

๗.๒ จัดเตรียมค่าใช้จ่ายและเอกสารประกอบการจัดทำสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุกับกรมธนารักษ์ พร้อมทั้งจัดทำสัญญาจ้างเหมาก่อสร้างกับบริษัทผู้ดำเนินการก่อสร้าง ที่บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด เป็นผู้จัดหา รวมทั้งต้องแสดงรายงานข้อมูลเครดิตที่ตรวจสอบด้วยตนเองผ่านช่องทางต่าง ๆ หรือลงนามในหนังสือยินยอมให้เปิดเผยรายงานข้อมูลเครดิตแก่ธนาคารอาคารสงเคราะห์ พร้อมเอกสารประกอบการขอสินเชื่อ และจัดทำสัญญากับธนาคารอาคารสงเคราะห์

๘. สิทธิประโยชน์ที่ผู้ได้รับสิทธิจะได้รับ

๘.๑ ผู้ได้รับสิทธิได้รับกรรมสิทธิ์ห้องพักอาศัย

๘.๒ ผู้ได้รับสิทธิได้สิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุ ๓๐ ปี และอาจต่ออายุสัญญาเช่าได้ หากไม่ดำเนินการผิดสัญญาจะพิจารณาต่ออายุสัญญาเช่า

๘.๓ กรมธนารักษ์ผ่อนปรนอัตราค่าเช่า ร้อยละ ๒๕ จากอัตราปกติที่กำหนดไว้ตามกฎหมายว่าด้วยที่ราชพัสดุ และยกเว้นค่าธรรมเนียมการต่ออายุสัญญาเช่า

๘.๔ สามารถนำสิทธิการเข้าร่วมโครงการไปเบิกตามสิทธิที่จะเบิกได้ตามกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการนำสิทธิการเช่าไปผูกพันในการกู้เงินกับธนาคารอาคารสงเคราะห์ ได้ตามระเบียบ และสามารถให้ทายาทเข้าอยู่อาศัยร่วมกับผู้เข้าร่วมโครงการได้ แต่ต้องไม่นำไปจัดให้บุคคลอื่นอยู่อาศัยหรือให้เช่าช่วง

๙. มาตรการสินเชื่อ

ธนาคารอาคารสงเคราะห์จัดกรอบวงเงินสินเชื่อโครงการฯ ประกอบด้วย

๙.๑ สินเชื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย (Pre Finance) เพื่อเป็นค่าก่อสร้างอาคารและพัฒนาสาธารณูปโภคในโครงการ

๙.๒ สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Post Finance) เพื่อปลูกสร้างอาคารบนที่ราชพัสดุ

ทั้งนี้ รายละเอียดการให้สินเชื่อเป็นไปตามเงื่อนไขที่ธนาคารกำหนด

๑๐. การก่อสร้างและพัฒนาโครงการ

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด เป็นผู้ออกแบบ และพัฒนาโครงการ โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการ พร้อมทั้ง จัดหาผู้ดำเนินการก่อสร้าง และควบคุมการก่อสร้าง โครงการฯ

๑๑. รูปแบบการบริหารจัดการโครงการ

๑๑.๑ การจัดทำสัญญาเช่าแบ่งเป็น ๒ ช่วง ดังนี้

ช่วงที่ ๑ สัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่อก่อสร้างโครงการฯ ระหว่างกรมธนารักษ์ "ผู้ให้เช่า" กับผู้ได้รับคัดเลือกให้รับสิทธิ "ผู้เช่า" ในลักษณะเช่าร่วม เช่าที่ดินราชพัสดุแปลงที่ใช้ในการดำเนินโครงการ (เนื้อที่เต็มแปลง) เพื่อให้ผู้เช่า ร่วมกันว่าจ้าง ผู้ดำเนินการก่อสร้าง ที่บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด เป็นผู้จัดหา ก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการฯ มีกำหนดระยะเวลาการเช่า ๒ ปี (๒๔ เดือน)

เมื่อจัดทำสัญญาเช่าแล้ว "ผู้เช่า" ต้องดำเนินการจัดทำสัญญาจ้างผู้ดำเนินการก่อสร้าง ที่บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด เป็นผู้จัดหา เพื่อก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างพักอาศัยรวม และมอบอำนาจให้ผู้ดำเนินการก่อสร้าง ที่บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด เป็นผู้จัดหา ดำเนินการแทนเกี่ยวกับการขออนุญาตก่อสร้างตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเรื่องอื่น ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการก่อสร้าง

ช่วงที่ ๒...

ช่วงที่ ๒ สัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยโครงการฯ ระหว่างกรมธนารักษ์ "ผู้ให้เช่า" กับผู้ได้รับคัดเลือกให้รับสิทธิ "ผู้เช่า" แต่ละรายเช่าที่ดินราชพัสดุแปลงที่ใช้ในการดำเนินโครงการวัตถุประสงค์เพื่ออยู่อาศัย โดยแบ่งเนื้อที่ที่เช่าเป็น ๒ ส่วน ๒ สัญญา มีกำหนดอายุสัญญาเช่า ๓๐ ปี ดังนี้

(๑) พื้นที่ที่เป็นที่ตั้งอาคารและสิ่งปลูกสร้างเพื่ออยู่อาศัย (เนื้อที่ที่เช่าเฉลี่ยตามสัดส่วน)

(๒) พื้นที่ส่วนกลางภายในและภายนอกอาคารและสิ่งปลูกสร้างเพื่อการสาธารณูปโภคสำหรับการอยู่อาศัย (เนื้อที่ที่เช่า เฉลี่ยตามสัดส่วน)

สัญญาเช่าฉบับที่ (๑) - (๒) จะเริ่มทำในเดือนที่ ๒๐ ของสัญญาเช่าช่วงที่ ๑ และจะเริ่มนับอายุสัญญาเช่าตั้งแต่วันที่ส่งมอบรับมอบอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการระหว่างผู้เช่ากับผู้ดำเนินการก่อสร้าง ที่บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด เป็นผู้จัดหา แล้วเสร็จ

สำหรับสัญญาฉบับที่ (๒) ผู้เช่าต้องโอนสิทธิการเช่าให้แก่นิติบุคคลหรือหน่วยงานที่จะเข้ามาบริหารพื้นที่ส่วนกลางต่อจาก บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด โดยได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียมการโอนสิทธิการเช่า

๑๑.๒ บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด เป็นผู้ดำเนินการบริหารพื้นที่ส่วนกลางเป็นระยะเวลา ๑๒ เดือน นับถัดจากวันเริ่มรับมอบอาคาร สิ่งปลูกสร้างในโครงการ และพื้นที่ส่วนกลางโครงการโดยใช้เงินค่าใช้จ่ายจากกองทุนส่วนกลางที่จัดเก็บจากผู้อยู่อาศัยในโครงการฯ

๑๑.๓ การบริหารจัดการพื้นที่ส่วนกลางของโครงการ ให้เป็นไปตามระเบียบและหรือหลักเกณฑ์ที่กรมธนารักษ์กำหนด

ประกาศ ณ วันที่ ๑๕ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๖๔

(นายยุทธนา หยิมการุณ)
อธิบดีกรมธนารักษ์
ประธานกรรมการ

บัญชีแนบท้าย ๑

ที่ดินราชพัสดุ

ประกาศคณะกรรมการอำนวยการโครงการสวัสดิการที่พักอาศัยของข้าราชการในที่ราชพัสดุ

เรื่อง หลักเกณฑ์และเงื่อนไขโครงการสวัสดิการที่พักอาศัยของข้าราชการในที่ราชพัสดุ

ลำดับที่	ที่ราชพัสดุ แปลงหมายเลขทะเบียนที่	ที่ตั้ง
๑	กท.๐๔๗๕ (บางส่วน)	แขวงบางจาก เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร
๒	ชร.๑๒๗๐ (บางส่วน)	ตำบลบ้านดู่ , ริมกก อำเภอเมืองเชียงราย จังหวัดเชียงราย
๓	นย.๓๓๘ (บางส่วน)	ตำบลท่าช้าง อำเภอเมืองนครนายก จังหวัดนครนายก
๔	อบ.๑ (บางส่วน)	ตำบลในเมือง อำเภอเมืองอุบลราชธานี จังหวัดอุบลราชธานี
๕	อด.๒๔๖๐ (บางส่วน)	ตำบลหมากแข้ง อำเภอเมืองอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี
๖	สฎ.๗๓๖	ตำบลบางใบไม้ อำเภอเมืองสุราษฎร์ธานี จังหวัดสุราษฎร์ธานี
๗	อ.ยล.๑ (บางส่วน)	ตำบลสะเตง อำเภอเมืองยะลา จังหวัดยะลา
๘	ปน.๘๗๐ (บางส่วน)	ตำบลสะบารัง อำเภอเมืองปัตตานี จังหวัดปัตตานี
๙	ปข.๓๒๐ (บางส่วน)	ตำบลประจวบคีรีขันธ์ อำเภอเมืองประจวบคีรีขันธ์ จังหวัดประจวบคีรีขันธ์
๑๐	นบ.๙๗๓	ตำบลปากเกร็ด อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี
๑๑	นม.๕๘ (บางส่วน)	ตำบลในเมือง อำเภอเมืองนครราชสีมา จังหวัดนครราชสีมา
๑๒	จบ.๓๗๗ (บางส่วน)	ตำบลตลาด อำเภอเมืองจันทบุรี จังหวัดจันทบุรี

บัญชีแนบท้าย ๒

ประเภทข้าราชการ

ประกาศคณะกรรมการอำนวยการโครงการสวัสดิการที่พักอาศัยของข้าราชการในที่ราชพัสดุ
เรื่อง หลักเกณฑ์และเงื่อนไขโครงการสวัสดิการที่พักอาศัยของข้าราชการในที่ราชพัสดุ

๑. ข้าราชการพลเรือน
   ๑.๑ ข้าราชการพลเรือนสามัญ
   ๑.๒ ข้าราชการพลเรือนในพระองค์
๒. ข้าราชการพลเรือนในสถาบันอุดมศึกษา
๓. ข้าราชการครูและบุคลากรทางการศึกษา
   ๓.๑ ผู้สอนในหน่วยงานการศึกษา
   ๓.๒ ผู้บริหารสถานศึกษาและผู้บริหารการศึกษา
   ๓.๓ บุคลากรทางการศึกษาอื่นๆ
๔. ข้าราชการฝ่ายทหาร
๕. ข้าราชการตำรวจ
๖. ข้าราชการฝ่ายตุลาการศาลยุติธรรม
๗. ข้าราชการฝ่ายอัยการ
๘. ข้าราชการรัฐสภา
๙. ข้าราชการฝ่ายศาลปกครอง
๑๐. ข้าราชการฝ่ายศาลรัฐธรรมนูญ
๑๑. ข้าราชการสำนักงานป้องกันและปราบปรามการทุจริตแห่งชาติ
๑๒. ข้าราชการสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน
๑๓. ข้าราชการกรุงเทพมหานคร
๑๔. ข้าราชการส่วนท้องถิ่น
๑๕. ข้าราชการบำนาญ



ประกาศคณะกรรมการอำนวยการโครงการสวัสดิการที่พักอาศัยของข้าราชการในที่ราชพัสดุ
เรื่อง หลักเกณฑ์และเงื่อนไขโครงการสวัสดิการที่พักอาศัยของข้าราชการในที่ราชพัสดุ
(ตามบัญชีแนบท้าย ๑ ลำดับที่ ๒ – ๑๒)

ด้วยกรมธนารักษ์มีแนวคิดในการจัดสวัสดิการเพื่อเสริมสร้างคุณภาพชีวิตให้แก่ข้าราชการโดยนำที่ราชพัสดุมารองรับการพัฒนาสวัสดิการที่พักอาศัยของข้าราชการ จึงออกประกาศหลักเกณฑ์และเงื่อนไขโครงการสวัสดิการที่พักอาศัยของข้าราชการในที่ราชพัสดุ โดยมีข้อความ ดังต่อไปนี้

ในประกาศฉบับนี้

"คณะกรรมการ" หมายถึง คณะกรรมการอำนวยการโครงการสวัสดิการที่พักอาศัยของข้าราชการในที่ราชพัสดุ

"โครงการ" หมายถึง โครงการสวัสดิการที่พักอาศัยของข้าราชการในที่ราชพัสดุ

"ผู้ได้รับคัดเลือกให้รับสิทธิ" หมายถึง ผู้ที่ผ่านการคัดกรองคุณสมบัติเบื้องต้นจากคณะกรรมการ

"ผู้ได้รับสิทธิ" หมายถึง ผู้ได้รับคัดเลือกให้รับสิทธิที่ผ่านมาตรการสินเชื่อของธนาคาร

๑. หลักการ การจัดสวัสดิการเพื่อเสริมสร้างคุณภาพชีวิตให้แก่ข้าราชการ โดยนำที่ราชพัสดุมาดำเนินโครงการสวัสดิการที่พักอาศัยของข้าราชการในที่ราชพัสดุ

๒. รูปแบบโครงการ

๒.๑ พื้นที่โครงการ ที่ราชพัสดุครอบคลุมทุกภาคทั่วประเทศ โดยใช้ที่ดินราชพัสดุที่เป็นที่ว่าง หรือที่ดินที่ได้รับคืนจากส่วนราชการมาจัดสร้างโครงการ

๒.๒ ลักษณะโครงการ อาคารพักอาศัยรวม พื้นที่ใช้สอยประมาณ ๔๐ ตารางเมตร ต่อห้องพัก ทั้งนี้ การกำหนดขนาดพื้นที่ใช้สอยและองค์ประกอบของโครงการขึ้นอยู่กับความเหมาะสมของแต่ละพื้นที่

๓. คุณสมบัติของผู้เข้าร่วมโครงการ

๓.๑ เป็นข้าราชการ และข้าราชการบำนาญ (ตามบัญชีแนบท้าย ๒)

๓.๒ หน่วยงานต้นสังกัดต้องมีหนังสือให้ความเห็นชอบและยินยอมให้หักเงินเดือนเป็นค่าผ่อนชำระค่าก่อสร้าง/สำหรับข้าราชการบำนาญต้องมีหนังสือยินยอมให้หักบัญชีเงินฝากที่บันทึกข้อมูลถูกต้องครบถ้วน พร้อมสำเนาสมุดบัญชีเงินฝากหน้าแรกที่ระบุชื่อบัญชีและเลขที่บัญชีเงินฝาก เพื่อเป็นค่าผ่อนชำระค่าก่อสร้าง

๓.๓ สามารถรับเงื่อนไขการกู้จากสถาบันการเงินและต้องดำเนินการจัดเตรียมและส่งเอกสารที่เกี่ยวข้องตามที่สถาบันการเงินกำหนด

๓.๔ คณะกรรมการสามารถพิจารณาออกประกาศคุณสมบัติผู้มีสิทธิเข้าร่วมโครงการเพิ่มเติมได้ตามความเหมาะสม

๔. เงื่อนไขการเข้าร่วมโครงการ

๔.๑ ต้องเป็นผู้มีคุณสมบัติครบถ้วนตามข้อ ๓

๔.๒ ต้องไม่เป็นผู้ได้รับสิทธิในโครงการบูรณาการสวัสดิการที่พักอาศัยกับสถานที่ทำงานและศูนย์บริการของข้าราชการพลเรือนสามัญ

๔.๓ จองสิทธิ...

๔.๓ จองสิทธิเข้าร่วมโครงการฯ ผ่านระบบรับจองพร้อมแนบไฟล์หลักฐานประกอบการจองสิทธิ

๔.๔ โครงการนี้ มีทั้งหมด ๑๒ แปลง (ตามบัญชีแนบท้าย ๑) ผู้จองสามารถเลือกจองได้ ๑ ห้องพัก เท่านั้น

๔.๕ ผู้ได้รับสิทธิต้องเข้าร่วมโครงการเงินกู้กับธนาคารอาคารสงเคราะห์ เพื่อชำระค่าก่อสร้างโดยมีระยะเวลาในการผ่อนชำระไม่น้อยกว่า ๓ ปี ตามเงื่อนไขที่ธนาคารกำหนด

๔.๖ สามารถโอนสิทธิให้ทายาทหรือคู่สมรสได้เมื่อผ่อนชำระไม่น้อยกว่า ๓ ปี และสามารถโอนสิทธิให้บุคคลที่มีคุณสมบัติตามที่กำหนดในข้อ ๓.๑ ได้ เมื่อครบกำหนด ๕ ปี

๔.๗ คณะกรรมการสามารถพิจารณาการเข้าร่วมโครงการเพิ่มเติมได้ตามความเหมาะสม

๕. หลักฐานในการจองสิทธิ

๕.๑ สำเนาบัตรข้าราชการ/สำเนาบัตรข้าราชการบำนาญ หรือหนังสือรับรองการเป็นข้าราชการบำนาญจากส่วนราชการต้นสังกัด

๕.๒ สำเนาทะเบียนบ้าน

๕.๓ สลิปเงินเดือน หรือหนังสือรับรองรายได้จากหน่วยงาน/กรณีข้าราชการบำนาญ หนังสือรับรองรายได้จากส่วนราชการต้นสังกัดหรือส่วนราชการผู้เบิก

๕.๔ เอกสารที่ส่วนราชการต้นสังกัดยินยอมให้หักเงินเดือน พร้อมระบุสถานที่ปฏิบัติงานของผู้จองสิทธิ หรือเอกสารรับรองระบุสถานที่ปฏิบัติงานของผู้จองสิทธิ/กรณีข้าราชการบำนาญ แสดงหนังสือยินยอมให้หักบัญชีเงินฝากที่บันทึกข้อมูลถูกต้องครบถ้วน พร้อมสำเนาสมุดบัญชีเงินฝากหน้าแรกที่ระบุชื่อบัญชีและเลขที่บัญชีเงินฝาก

๖. การคัดเลือกผู้ได้รับคัดเลือกให้รับสิทธิ

๖.๑ ประกาศให้ผู้มีคุณสมบัติเข้าร่วมโครงการจองสิทธิเพื่อรับการคัดเลือกให้รับสิทธิพร้อมกันผ่านระบบรับจอง

๖.๒ หลักเกณฑ์ในการคัดเลือกให้รับสิทธิจะคัดเลือก ดังนี้

(๑) เป็นผู้มีสถานที่ทำงานหรือมีภูมิลำเนาอยู่ในพื้นที่โครงการฯ ร้อยละ ๗๐ ของจำนวนห้องพักทั้งหมด

(๒) เป็นผู้ที่ไม่มีสถานที่ทำงานหรือมีภูมิลำเนาอยู่ในพื้นที่โครงการฯ ร้อยละ ๓๐ ของจำนวนห้องพักทั้งหมด

กรณีตามข้อ ๖.๒ (๑) และ (๒) หากจำนวนผู้จองสิทธิของห้องพักมีจำนวนมากกว่าจำนวนห้องในแต่ละแห่งที่เปิดจอง คณะกรรมการฯ จะใช้วิธีจับสลากคัดเลือกเพื่อจัดลำดับผู้ได้รับสิทธิตามกลุ่ม (๑) และ (๒)

๖.๓ ในกรณีที่เอกสารตามข้อ ๕ ไม่ถูกต้องหรือไม่ครบถ้วน คณะกรรมการจะไม่รับพิจารณา ทั้งนี้ หลักเกณฑ์ในการคัดเลือกให้รับสิทธิให้ถือการพิจารณาของคณะกรรมการเป็นที่สิ้นสุด

๗. หน้าที่ของผู้ได้รับคัดเลือกให้รับสิทธิ

๗.๑ ต้องเปิดบัญชีออมทรัพย์กับธนาคารอาคารสงเคราะห์ และออมเงินจำนวนเดือนละ ๔,๐๐๐ บาท เป็นระยะเวลา ๑๒ เดือน เพื่อเป็นการเตรียมความพร้อมและสร้างวินัยการผ่อนชำระเงินกู้ หากไม่ดำเนินการหรือกรณีขาดฝากเงินเป็นระยะเวลาติดต่อกันจำนวน ๒ งวด จะพ้นสภาพจากผู้ได้รับคัดเลือกให้รับสิทธิ โดยผู้ได้รับคัดเลือกให้รับสิทธิในลำดับสำรองที่เข้ามาทดแทนผู้ได้รับคัดเลือกให้รับสิทธิรายเดิมที่พ้นสภาพต้องเปิดบัญชีและออมเงินเท่ากับจำนวนเงินที่ผู้ได้รับคัดเลือกให้รับสิทธิรายเดิมได้ออมไว้ และออมเงิน

ส่วนที่เหลือ...

ส่วนที่เหลือให้ครบจำนวน ๑๒ เดือน และผู้ได้รับคัดเลือกให้รับสิทธิต้องยินยอมให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์ส่งข้อมูลการออมเงินในบัญชีออมทรัพย์ดังกล่าวให้คณะกรรมการ ทั้งนี้ เมื่อออมเงินครบ จำนวน ๑๒ เดือน เงินออมจำนวนดังกล่าวเป็นทรัพย์สินของผู้ได้รับคัดเลือกให้รับสิทธิที่สามารถพิจารณาใช้จ่ายได้ตามความเหมาะสม

๗.๒ จัดเตรียมค่าใช้จ่ายและเอกสารประกอบการจัดทำสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุกับกรมธนารักษ์ พร้อมทั้งจัดทำสัญญาจ้างเหมาก่อสร้างกับบริษัทผู้ดำเนินการก่อสร้าง ที่บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด เป็นผู้จัดหา รวมทั้งต้องแสดงรายงานข้อมูลเครดิตที่ตรวจสอบด้วยตนเองผ่านช่องทางต่าง ๆ หรือลงนามในหนังสือยินยอมให้เปิดเผยรายงานข้อมูลเครดิตแก่ธนาคารอาคารสงเคราะห์ พร้อมเอกสารประกอบการขอสินเชื่อ และจัดทำสัญญากับธนาคารอาคารสงเคราะห์

๘. สิทธิประโยชน์ที่ผู้ได้รับสิทธิจะได้รับ

๘.๑ ผู้ได้รับสิทธิได้รับกรรมสิทธิ์ห้องพักอาศัย

๘.๒ ผู้ได้รับสิทธิได้สิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุ ๓๐ ปี และอาจต่ออายุสัญญาเช่าได้ หากไม่ดำเนินการผิดสัญญาจะพิจารณาต่ออายุสัญญาเช่า

๘.๓ กรมธนารักษ์ผ่อนปรนอัตราค่าเช่า ร้อยละ ๒๕ จากอัตราปกติที่กำหนดไว้ตามกฎหมายว่าด้วยที่ราชพัสดุ และยกเว้นค่าธรรมเนียมการต่ออายุสัญญาเช่า

๘.๔ สามารถนำสิทธิการเข้าร่วมโครงการไปเบิกตามสิทธิที่จะเบิกได้ตามกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการนำสิทธิการเช่าไปผูกพันในการกู้เงินกับธนาคารอาคารสงเคราะห์ ได้ตามระเบียบ และสามารถให้ทายาทเข้าอยู่อาศัยร่วมกับผู้เข้าร่วมโครงการได้ แต่ต้องไม่นำไปจัดให้บุคคลอื่นอยู่อาศัยหรือให้เช่าช่วง

๙. มาตรการสินเชื่อ

ธนาคารอาคารสงเคราะห์จัดกรอบวงเงินสินเชื่อโครงการฯ ประกอบด้วย

๙.๑ สินเชื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย (Pre Finance) เพื่อเป็นค่าก่อสร้างอาคารและพัฒนาสาธารณูปโภคในโครงการ

๙.๒ สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Post Finance) เพื่อปลูกสร้างอาคารบนที่ราชพัสดุ

ทั้งนี้ รายละเอียดการให้สินเชื่อเป็นไปตามเงื่อนไขที่ธนาคารกำหนด

๑๐. การก่อสร้างและพัฒนาโครงการ

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด เป็นผู้ออกแบบ และพัฒนาโครงการ โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการ พร้อมทั้ง จัดหาผู้ดำเนินการก่อสร้าง และควบคุมการก่อสร้าง โครงการฯ

๑๑. รูปแบบการบริหารจัดการโครงการ

๑๑.๑ การจัดทำสัญญาเช่าแบ่งเป็น ๒ ช่วง ดังนี้

ช่วงที่ ๑ สัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่อก่อสร้างโครงการฯ ระหว่างกรมธนารักษ์ "ผู้ให้เช่า" กับผู้ได้รับคัดเลือกให้รับสิทธิ "ผู้เช่า" ในลักษณะเช่าร่วม เช่าที่ดินราชพัสดุแปลงที่ใช้ในการดำเนินโครงการ (เนื้อที่เต็มแปลง) เพื่อให้ผู้เช่า ร่วมกันว่าจ้าง บริษัทผู้ดำเนินการก่อสร้าง ที่บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด เป็นผู้จัดหา ก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการฯ มีกำหนดระยะเวลาการเช่า ๑ ปี (๑๒ เดือน)

เมื่อจัดทำสัญญาเช่าแล้ว "ผู้เช่า" ต้องดำเนินการจัดทำสัญญาจ้างบริษัทผู้ดำเนินการก่อสร้าง ที่บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด เป็นผู้จัดหา เพื่อก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างพักอาศัยรวม และมอบอำนาจให้ผู้ดำเนินการก่อสร้าง ที่บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด เป็นผู้จัดหา ดำเนินการแทนเกี่ยวกับการขออนุญาตก่อสร้างตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเรื่องอื่น ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการก่อสร้าง

ช่วงที่ ๒...

ช่วงที่ ๒ สัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยโครงการฯ ระหว่างกรมธนารักษ์ "ผู้ให้เช่า" กับผู้ได้รับคัดเลือกให้รับสิทธิ "ผู้เช่า" แต่ละรายเช่าที่ดินราชพัสดุแปลงที่ใช้ในการดำเนินโครงการวัตถุประสงค์เพื่ออยู่อาศัย โดยแบ่งเนื้อที่ที่เช่าเป็น ๒ ส่วน ๒ สัญญา มีกำหนดอายุสัญญาเช่า ๓๐ ปี ดังนี้

(๑) พื้นที่ที่เป็นที่ตั้งอาคารและสิ่งปลูกสร้างเพื่ออยู่อาศัย (เนื้อที่ที่เช่าเฉลี่ยตามสัดส่วน)

(๒) พื้นที่ส่วนกลางภายในและภายนอกอาคารและสิ่งปลูกสร้างเพื่อการสาธารณูปโภคสำหรับการอยู่อาศัย (เนื้อที่ที่เช่า เฉลี่ยตามสัดส่วน)

สัญญาเช่าฉบับที่ (๑) - (๒) จะเริ่มทำในเดือนที่ ๑๐ ของสัญญาเช่าช่วงที่ ๑ และจะเริ่มนับอายุสัญญาเช่าตั้งแต่วันที่ส่งมอบรับมอบอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการระหว่างผู้เช่ากับผู้ดำเนินการก่อสร้าง ที่บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด เป็นผู้จัดหา แล้วเสร็จ

สำหรับสัญญาฉบับที่ (๒) ผู้เช่าต้องโอนสิทธิการเช่าให้แก่นิติบุคคลหรือหน่วยงานที่จะเข้ามาบริหารพื้นที่ส่วนกลางต่อจาก บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด โดยได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียมการโอนสิทธิการเช่า

๑๑.๒ บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด เป็นผู้ดำเนินการบริหารพื้นที่ส่วนกลางเป็นระยะเวลา ๖ เดือน นับถัดจากวันเริ่มรับมอบอาคาร สิ่งปลูกสร้างในโครงการ และพื้นที่ส่วนกลางโครงการโดยใช้เงินค่าใช้จ่ายจากกองทุนส่วนกลางที่จัดเก็บจากผู้อยู่อาศัยในโครงการฯ

๑๑.๓ การบริหารจัดการพื้นที่ส่วนกลางของโครงการ ให้เป็นไปตามระเบียบและหรือหลักเกณฑ์ที่กรมธนารักษ์กำหนด

ประกาศ ณ วันที่ ๑๕ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๖๔

(นายยุทธนา หยิมการุณ)
อธิบดีกรมธนารักษ์
ประธานกรรมการ

บัญชีแนบท้าย ๑
ที่ดินราชพัสดุ
ประกาศคณะกรรมการอำนวยการโครงการสวัสดิการที่พักอาศัยของข้าราชการในที่ราชพัสดุ
เรื่อง หลักเกณฑ์และเงื่อนไขโครงการสวัสดิการที่พักอาศัยของข้าราชการในที่ราชพัสดุ

ลำดับที่	ที่ราชพัสดุ แปลงหมายเลขทะเบียนที่	ที่ตั้ง
๑	กท.๐๔๗๕ (บางส่วน)	แขวงบางจาก เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร
๒	ชร.๑๒๗๐ (บางส่วน)	ตำบลบ้านดู่ , ริมกก อำเภอเมืองเชียงราย จังหวัดเชียงราย
๓	นย.๓๓๘ (บางส่วน)	ตำบลท่าช้าง อำเภอเมืองนครนายก จังหวัดนครนายก
๔	อบ.๑ (บางส่วน)	ตำบลในเมือง อำเภอเมืองอุบลราชธานี จังหวัดอุบลราชธานี
๕	อด.๒๔๖๐ (บางส่วน)	ตำบลหมากแข้ง อำเภอเมืองอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี
๖	สฎ.๗๓๖	ตำบลบางใบไม้ อำเภอเมืองสุราษฎร์ธานี จังหวัดสุราษฎร์ธานี
๗	อ.ยล.๑ (บางส่วน)	ตำบลสะเตง อำเภอเมืองยะลา จังหวัดยะลา
๘	ปน.๘๗๐ (บางส่วน)	ตำบลสะบารัง อำเภอเมืองปัตตานี จังหวัดปัตตานี
๙	ปข.๓๒๐ (บางส่วน)	ตำบลประจวบคีรีขันธ์ อำเภอเมืองประจวบคีรีขันธ์ จังหวัดประจวบคีรีขันธ์
๑๐	นบ.๙๗๓	ตำบลปากเกร็ด อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี
๑๑	นม.๕๘ (บางส่วน)	ตำบลในเมือง อำเภอเมืองนครราชสีมา จังหวัดนครราชสีมา
๑๒	จบ.๓๗๗ (บางส่วน)	ตำบลตลาด อำเภอเมืองจันทบุรี จังหวัดจันทบุรี

บัญชีแนบท้าย ๒
ประเภทข้าราชการ
ประกาศคณะกรรมการอำนวยการโครงการสวัสดิการที่พักอาศัยของข้าราชการในที่ราชพัสดุ
เรื่อง หลักเกณฑ์และเงื่อนไขโครงการสวัสดิการที่พักอาศัยของข้าราชการในที่ราชพัสดุ

๑. ข้าราชการพลเรือน
   ๑.๑ ข้าราชการพลเรือนสามัญ
   ๑.๒ ข้าราชการพลเรือนในพระองค์
๒. ข้าราชการพลเรือนในสถาบันอุดมศึกษา
๓. ข้าราชการครูและบุคลากรทางการศึกษา
   ๓.๑ ผู้สอนในหน่วยงานการศึกษา
   ๓.๒ ผู้บริหารสถานศึกษาและผู้บริหารการศึกษา
   ๓.๓ บุคลากรทางการศึกษาอื่นๆ
๔. ข้าราชการฝ่ายทหาร
๕. ข้าราชการตำรวจ
๖. ข้าราชการฝ่ายตุลาการศาลยุติธรรม
๗. ข้าราชการฝ่ายอัยการ
๘. ข้าราชการรัฐสภา
๙. ข้าราชการฝ่ายศาลปกครอง
๑๐. ข้าราชการฝ่ายศาลรัฐธรรมนูญ
๑๑. ข้าราชการสำนักงานป้องกันและปราบปรามการทุจริตแห่งชาติ
๑๒. ข้าราชการสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน
๑๓. ข้าราชการกรุงเทพมหานคร
๑๔. ข้าราชการส่วนท้องถิ่น
๑๕. ข้าราชการบำนาญ