ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว๔๒๐๐

กรมที่ดิน
ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ
อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ
แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๑๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๕

เรื่อง พระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๐

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาพระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๐

ด้วยได้รับแจ้งจากการเคหะแห่งชาติ ว่าได้มีพระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๐ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๗ ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๒๔ ตอนที่ ๕๖ ก ลงวันที่ ๑๙ กันยายน ๒๕๕๐ มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๕๐ เป็นต้นไป โดยที่มาตรา ๒๕/๑๒ ได้บัญญัติให้การดำเนินการใด ๆ ทางทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับเคหะ ให้เจ้าพนักงานที่ดินรับจดทะเบียนได้เมื่อผู้ขอจดทะเบียนได้แสดงหนังสือรับรองจากคณะกรรมการชุมชนการเคหะ หรือ กคช. แล้วแต่กรณี ว่าได้มีการชำระเงินค่าบริการและเงินเพิ่มตามมาตรา ๒๕/๑๑ (๗) สำหรับเคหะนั้นครบถ้วนแล้ว ซึ่งมีส่วนเกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน โดยขอความร่วมมือมายังกรมที่ดินเพื่อกำหนดแนวทางการปฏิบัติในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ให้สอดคล้องกับพระราชบัญญัติดังกล่าว

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า บทบัญญัติดังกล่าวข้างต้นมีผลบังคับให้เจ้าพนักงานที่ดินผู้รับจดทะเบียนจะต้องดำเนินการตามที่กฎหมายได้บัญญัติไว้ จึงขอส่งสำเนาพระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๐ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๗ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่มาเพื่อศึกษาและถือปฏิบัติให้เป็นไปในแนวทางเดียวกัน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ)
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๖๐ โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔

พระราชบัญญัติ

การเคหะแห่งชาติ (ฉบับที่ ๒)

พ.ศ. ๒๕๕๐

ภูมิพลอดุลยเดช ป.ร.

ให้ไว้ ณ วันที่ ๗ กันยายน พ.ศ. ๒๕๕๐

เป็นปีที่ ๖๒ ในรัชกาลปัจจุบัน

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้า ฯ ให้ประกาศว่า

โดยที่เป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายว่าด้วยการเคหะแห่งชาติ

จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้า ฯ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้โดยคำแนะนำและยินยอมของสภานิติบัญญัติแห่งชาติ ดังต่อไปนี้

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า "พระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๐"

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

มาตรา ๓ ให้ยกเลิกความใน (๑) ของมาตรา ๖ แห่งพระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๗ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

"(๑) จัดให้มีเคหะเพื่อให้ประชาชนได้มีที่อยู่อาศัย รวมตลอดถึงจัดให้มีสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และสิ่งอำนวยความสะดวกแก่ผู้อยู่อาศัย ทำนุบำรุง ปรับปรุง และพัฒนาบรรดาเคหะดังกล่าว รวมทั้งพัฒนาผู้อยู่อาศัยให้มีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น ทั้งในทางสังคม เศรษฐกิจ และสิ่งแวดล้อม"

มาตรา ๔ ให้ยกเลิกความใน (๘) ของมาตรา ๙ แห่งพระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๗ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

"(๘) เข้าร่วมดำเนินกิจการกับบุคคลอื่น หรือถือหุ้นในบริษัทจำกัด หรือบริษัทมหาชนจำกัด เพื่อดำเนินกิจการอันอยู่ในขอบแห่งวัตถุประสงค์ของ กคช."

มาตรา ๕ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็น (๙) และ (๑๐) ของมาตรา ๙ แห่งพระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๗

"(๙) เรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

(๑๐) กระทำการอย่างอื่นบรรดาที่เกี่ยวเนื่องกับการจัดการให้สำเร็จตามวัตถุประสงค์ของ กคช."

มาตรา ๖ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นหมวด ๒/๑ นิติบุคคลชุมชนการเคหะ มาตรา ๒๕/๑ ถึงมาตรา ๒๕/๑๖ แห่งพระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๗

"หมวด ๒/๑

นิติบุคคลชุมชนการเคหะ

มาตรา ๒๕/๑ ในหมวดนี้

"เจ้าของเคหะ" หมายความว่า ผู้เป็นเจ้าของเคหะในโครงการ และหมายความรวมถึงคู่สัญญากับ กคช. ตามสัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาเช่าซื้อเคหะในโครงการด้วย แต่ไม่รวมถึง กคช. ในฐานะที่เป็นเจ้าของเคหะในโครงการ

"โครงการ" หมายความว่า โครงการของ กคช. ในการจัดให้มีเคหะที่มิใช่อาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

"สมาชิก" หมายความว่า สมาชิกนิติบุคคลชุมชนการเคหะ

"ทรัพย์สินที่ใช้ประโยชน์ร่วมกัน" หมายความว่า ที่ดิน อาคาร หรือทรัพย์สินอื่นที่ กคช. ได้จัดทำหรือมีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันของผู้อยู่อาศัย หรือที่ผู้อยู่อาศัยได้จัดทำหรือร่วมกันจัดให้มีขึ้นเพื่อประโยชน์ส่วนรวม

มาตรา ๒๕/๒ เมื่อมีเจ้าของเคหะเป็นจำนวนเกินสามในสี่ของเคหะทั้งหมดในโครงการแล้ว และโครงการนั้นมีเคหะตั้งแต่สองร้อยหน่วยขึ้นไป ให้ กคช. ดำเนินการให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลชุมชนการเคหะเพื่อดูแลและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและทรัพย์สินที่ใช้ประโยชน์ร่วมกัน

มาตรา ๒๕/๓ ในการดำเนินการเพื่อให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลชุมชนการเคหะตามมาตรา ๒๕/๒ ให้ กคช. จัดให้มีการสอบถามความเห็นเจ้าของเคหะเกี่ยวกับการจัดตั้งนิติบุคคลชุมชนการเคหะ

ในการดำเนินการตามวรรคหนึ่งให้ กคช. จัดให้มีร่างข้อบังคับของนิติบุคคลชุมชนการเคหะที่จะจัดตั้งเสนอต่อที่ประชุมเจ้าของเคหะด้วย

ในกรณีที่เจ้าของเคหะตามวรรคหนึ่งแสดงความเห็นคัดค้านการจัดตั้งนิติบุคคลชุมชนการเคหะไม่เกินกึ่งหนึ่งของเจ้าของเคหะทั้งหมดในโครงการขณะนั้น และเสียงข้างมากของเจ้าของเคหะซึ่งอยู่ในที่ประชุมเห็นชอบด้วยกับร่างข้อบังคับตามวรรคสองแล้วให้ กคช. รับจดทะเบียนข้อบังคับและขึ้นทะเบียนชุมชนการเคหะนั้นเป็นนิติบุคคลตามพระราชบัญญัตินี้

ในกรณีที่เจ้าของเคหะตามวรรคหนึ่งแสดงความเห็นคัดค้านการจัดตั้งนิติบุคคลชุมชนการเคหะเกินกว่ากึ่งหนึ่งของเจ้าของเคหะทั้งหมดในโครงการขณะนั้น ให้ยุติการดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลชุมชนการเคหะนั้น

การสอบถามความเห็นเจ้าของเคหะตามวรรคหนึ่ง และการประชุมเจ้าของเคหะให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ กคช. กำหนด

มาตรา ๒๕/๔ ในกรณีโครงการที่มีเคหะน้อยกว่าสองร้อยหน่วย หรือกรณีการดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลชุมชนการเคหะยุติลงตามมาตรา ๒๕/๓ วรรคสี่ หรือกรณีนิติบุคคลชุมชนการเคหะถูกเพิกถอนทะเบียนตามมาตรา ๒๕/๑๕ หากเจ้าของเคหะในโครงการดังกล่าวประสงค์จะจัดตั้งนิติบุคคลชุมชนการเคหะ ให้กระทำได้โดยเข้าชื่อรวมกันจำนวนไม่น้อยกว่าหนึ่งในสิบของเจ้าของเคหะทั้งหมดในโครงการนั้น และยื่นคำขอจัดตั้งนิติบุคคลชุมชนการเคหะต่อ กคช. ทั้งนี้ เมื่อ กคช. ได้รับคำขอแล้วให้ดำเนินการต่อไป โดยนำความในมาตรา ๒๕/๓ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

การเข้าชื่อและการยื่นคำขอตามวรรคหนึ่ง ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่ กคช. กำหนด

มาตรา ๒๕/๕ การรับจดทะเบียนข้อบังคับ การขึ้นทะเบียนนิติบุคคล และการควบนิติบุคคลชุมชนการเคหะ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ กคช. กำหนด

ข้อบังคับของนิติบุคคลชุมชนการเคหะอย่างน้อยต้องมีรายการดังต่อไปนี้

(๑) ชื่อนิติบุคคลชุมชนการเคหะ

(๒) วัตถุประสงค์

(๓) ที่ตั้งสำนักงาน

(๔) ข้อกำหนดเกี่ยวกับคณะกรรมการชุมชนการเคหะ ได้แก่ จำนวนกรรมการการเลือกวาระการดำรงตำแหน่ง อำนาจหน้าที่ ค่าตอบแทน และการประชุมของคณะกรรมการชุมชนการเคหะ

(๕) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการดำเนินงาน การบัญชี และการเงิน

(๖) ข้อกำหนดเกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่ของสมาชิก

(๗) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการประชุมใหญ่ของสมาชิก

มาตรา ๒๕/๖ ให้นิติบุคคลชุมชนการเคหะมีคณะกรรมการชุมชนการเคหะ เป็นผู้ดำเนินกิจการของนิติบุคคลให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อบังคับของนิติบุคคลชุมชนการเคหะนั้น และอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก

ประธานกรรมการชุมชนการเคหะเป็นผู้แทนของนิติบุคคลชุมชนการเคหะในกิจการอันเกี่ยวกับบุคคลภายนอก แต่อาจมอบหมายเป็นหนังสือให้กรรมการชุมชนการเคหะคนหนึ่งทำการแทนในเรื่องที่มอบหมายได้

มาตรา ๒๕/๗ กรรมการชุมชนการเคหะต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้าม ดังต่อไปนี้

(๑) เป็นผู้อยู่อาศัยในโครงการนั้น

(๒) เป็นผู้บรรลุนิติภาวะ

(๓) ไม่เป็นบุคคลล้มละลาย

(๔) ไม่เป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ

(๕) ไม่เคยได้รับโทษจำคุกตามคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุกในความผิดเกี่ยวกับทรัพย์ เว้นแต่พ้นโทษมาแล้วไม่น้อยกว่าห้าปี

(๖) ไม่เคยถูกสั่งให้พ้นจากตำแหน่งกรรมการชุมชนการเคหะใด เว้นแต่พ้นกำหนดห้าปีนับแต่วันที่มีคำสั่ง

มาตรา ๒๕/๘ นอกจากการพ้นจากตำแหน่งตามวาระ กรรมการชุมชนการเคหะพ้นจากตำแหน่งเมื่อ

(๑) ตาย

(๒) ลาออก

(๓) มิได้อยู่อาศัยในโครงการติดต่อกันเกินหนึ่งร้อยแปดสิบวัน

(๔) มีลักษณะต้องห้ามตามมาตรา ๒๕/๗ (๓) และ (๔)

(๕) ได้รับโทษจำคุกตามคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นความผิดลหุโทษหรือความผิดอันได้กระทำโดยประมาท

(๖) ถูกสั่งให้พ้นจากตำแหน่งกรรมการชุมชนการเคหะตามมาตรา ๒๕/๑๓ วรรคสี่

มาตรา ๒๕/๙ เจ้าของเคหะในโครงการที่มีการจัดตั้งนิติบุคคลชุมชนการเคหะ ย่อมมีฐานะเป็นสมาชิกของนิติบุคคลชุมชนการเคหะนั้น

ในกรณีที่เคหะหน่วยใดที่มีอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างแล้วแต่ยังมิได้มีผู้ใดซื้อ ทำสัญญาจะซื้อหรือเช่าซื้อกับ กคช. หรือได้โอนกลับมาเป็นของ กคช. ให้ถือว่า กคช. มีฐานะเป็นสมาชิกสำหรับเคหะแต่ละหน่วยนั้น

การนับคะแนนเสียงในการประชุมใหญ่ของสมาชิก ให้สมาชิกมีคะแนนเสียงหนึ่งเสียงต่อเคหะหนึ่งหน่วยที่ตนเป็นเจ้าของ

มาตรา ๒๕/๑๐ ให้นิติบุคคลชุมชนการเคหะมีอำนาจในการปกครอง ดูแล บำรุงรักษา ใช้ และจัดหาผลประโยชน์จากสาธารณูปโภคและทรัพย์สินที่ใช้ประโยชน์ร่วมกันในโครงการ ทั้งนี้ ตามรายการที่ กคช. กำหนด

การดำเนินการของนิติบุคคลชุมชนการเคหะเกี่ยวกับสาธารณูปโภคและทรัพย์สินที่ใช้ประโยชน์ร่วมกันตามวรรคหนึ่ง ต้องเป็นไปเพื่อประโยชน์ร่วมกันของผู้อยู่อาศัยในโครงการและจะเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์แห่งทรัพย์สินดังกล่าวมิได้ เว้นแต่ได้รับความเห็นชอบเป็นหนังสือจาก กคช.

ในกรณีที่นิติบุคคลชุมชนการเคหะเห็นสมควรมอบสาธารณูปโภคหรือทรัพย์สินที่ใช้ประโยชน์ร่วมกันตามวรรคหนึ่ง ให้หน่วยงานของรัฐหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นดูแลและบำรุงรักษาเพื่อใช้เป็นประโยชน์สาธารณะ และที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกเห็นชอบด้วย ถ้า กคช. เห็นว่าการมอบให้หน่วยงานของรัฐหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นดังกล่าวจะก่อให้เกิดประโยชน์ร่วมกันแก่ผู้อยู่อาศัยในโครงการ ให้ กคช. มีอำนาจโอนหรืออนุญาตให้หน่วยงานของรัฐหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นดังกล่าวดูแลและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคหรือทรัพย์สินที่ใช้ประโยชน์ร่วมกันนั้นได้

ในกรณีที่การใช้อำนาจปกครอง ดูแล บำรุงรักษา ใช้ หรือจัดหาผลประโยชน์จากสาธารณูปโภคและทรัพย์สินที่ใช้ประโยชน์ร่วมกันตามวรรคหนึ่งของนิติบุคคลชุมชนการเคหะ มิได้เป็นไปตามวรรคสอง กคช. จะเพิกถอนอำนาจดังกล่าวสำหรับสาธารณูปโภคและทรัพย์สินที่ใช้ประโยชน์ร่วมกันนั้นก็ได้ และจะโอนหรืออนุญาตให้หน่วยงานของรัฐหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นดูแลและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและทรัพย์สินที่ใช้ประโยชน์ร่วมกันเพื่อประโยชน์ร่วมกันของผู้อยู่อาศัยในโครงการนั้นต่อไปก็ได้

มาตรา ๒๕/๑๑ เพื่อประโยชน์ของผู้อยู่อาศัย ให้นิติบุคคลชุมชนการเคหะมีอำนาจ ดังต่อไปนี้

(๑) ดูแลและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและทรัพย์สินที่ใช้ประโยชน์ร่วมกัน

(๒) วางระเบียบเกี่ยวกับการใช้สาธารณูปโภคและทรัพย์สินที่ใช้ประโยชน์ร่วมกัน

(๓) กำหนดข้อห้ามการกระทำอันอาจจะก่อให้เกิดความเสียหายหรือเดือดร้อนรำคาญเกินควรแก่ส่วนรวม หรือความสงบเรียบร้อยหรือสวัสดิภาพของผู้อยู่อาศัย

(๔) กำหนดข้อห้ามเกี่ยวกับการใช้เคหะในการประกอบกิจการหรือในการประกอบอาชีพของผู้อยู่อาศัยที่อาจก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญแก่ผู้อยู่อาศัยอื่น

(๕) วางระเบียบเกี่ยวกับการจราจร

(๖) จัดให้มีบริการสาธารณะและการรักษาความปลอดภัย

(๗) เรียกเก็บค่าบริการในการดูแลและบำรุงรักษาตาม (๑) และค่าบริการตาม (๖) และค่าใช้จ่ายอื่นจากสมาชิก ทั้งนี้ เท่าที่เหมาะสมและจำเป็นต่อการบำรุงรักษา และจัดการสาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และการรักษาความปลอดภัย รวมทั้งกำหนดเงินเพิ่ม ในกรณีไม่ชำระหรือชำระล่าช้า ซึ่งต้องไม่เกินอัตราร้อยละสองต่อเดือนของจำนวนเงินที่ไม่ชำระหรือชำระล่าช้า

(๘) กำหนดค่าตอบแทนของคณะกรรมการชุมชนการเคหะและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของนิติบุคคลชุมชนการเคหะ ซึ่งต้องไม่เกินอัตราที่ กคช. กำหนด

(๙) ยื่นคำร้องทุกข์หรือเป็นคู่ความในคดีข้อพิพาทแทนสมาชิกเกี่ยวกับกรณีที่กระทบสิทธิหรือประโยชน์ของสมาชิกส่วนรวม

การดำเนินการตาม (๓) (๔) และ (๘) จะต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก

มาตรา ๒๕/๑๒ การดำเนินการใด ๆ ทางทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับเคหะ ให้เจ้าพนักงานที่ดินรับจดทะเบียนได้เมื่อผู้ขอจดทะเบียนได้แสดงหนังสือรับรองจากคณะกรรมการชุมชนการเคหะหรือ กคช. แล้วแต่กรณี ว่าได้มีการชำระเงินค่าบริการและเงินเพิ่มตามมาตรา ๒๕/๑๑ (๗) สำหรับเคหะนั้นครบถ้วนแล้ว

ให้ถือว่าหนี้ค่าบริการในการดูแลและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและทรัพย์สินที่ใช้ประโยชน์ร่วมกันตามมาตรา ๒๕/๑๑ (๑) และค่าบริการในการจัดให้มีการรักษาความปลอดภัยตามมาตรา ๒๕/๑๑ (๖) เป็นหนี้บุริมสิทธิในมูลรักษาอสังหาริมทรัพย์เหนือเคหะของผู้ค้างชำระ

มาตรา ๒๕/๑๓ ให้ กคช. มีหน้าที่ในการส่งเสริม สนับสนุน และให้ความช่วยเหลือนิติบุคคลชุมชนการเคหะตามควรแก่กรณี รวมทั้งมีอำนาจหน้าที่กำกับดูแลการดำเนินการของนิติบุคคลชุมชนการเคหะให้เป็นไปโดยเรียบร้อยและเป็นประโยชน์แก่ส่วนรวม

สมาชิกเป็นจำนวนไม่น้อยกว่าหนึ่งในห้าของสมาชิกทั้งหมดในโครงการมีสิทธิเข้าชื่อกันร้องเรียนต่อ กคช. ว่าการกระทำของคณะกรรมการชุมชนการเคหะไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือข้อบังคับของนิติบุคคลชุมชนการเคหะ หรือก่อให้เกิดความเดือดร้อนแก่ผู้อยู่อาศัยเกินสมควร

เมื่อ กคช. ได้รับเรื่องร้องเรียนตามวรรคสอง ให้ทำการตรวจสอบข้อเท็จจริงโดยเร็ว ในกรณีที่ กคช. เห็นว่ามีการกระทำตามที่มีผู้ร้องเรียน ให้ กคช. มีอำนาจสั่งให้คณะกรรมการชุมชนการเคหะระงับหรือแก้ไขการกระทำนั้น หรือแก้ไขหรือยกเลิกระเบียบหรือข้อห้ามได้ตามที่เห็นสมควร

ในกรณีที่ผลการตรวจสอบข้อเท็จจริงปรากฏว่าคณะกรรมการชุมชนการเคหะหรือกรรมการชุมชนการเคหะคนใดกระทำการโดยทุจริตหรือก่อให้เกิดความเสียหายหรือเดือดร้อนรำคาญแก่ผู้อยู่อาศัยอย่างร้ายแรง ให้ กคช. มีอำนาจสั่งให้คณะกรรมการชุมชนการเคหะหรือกรรมการชุมชนการเคหะนั้นพ้นจากตำแหน่ง

การดำเนินการตามวรรคสามหรือวรรคสี่ ไม่เป็นเหตุให้คณะกรรมการชุมชนการเคหะหรือกรรมการชุมชนการเคหะนั้นพ้นจากความรับผิดในทางแพ่งหรือทางอาญาเกี่ยวกับการกระทำดังกล่าว

มาตรา ๒๕/๑๔ ในโครงการที่ไม่มีการจัดตั้งนิติบุคคลชุมชนการเคหะ ให้เป็นหน้าที่ของ กคช. ในการดูแลและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและทรัพย์สินที่ใช้ประโยชน์ร่วมกันและเพื่อประโยชน์ในการดำเนินการดังกล่าว ให้ กคช. มีอำนาจเช่นเดียวกับนิติบุคคลชุมชนการเคหะตามมาตรา ๒๕/๑๑ แต่มิให้นำความในมาตรา ๒๕/๑๑ วรรคสอง มาใช้บังคับกับการดำเนินการของ กคช.

ให้ กคช. พ้นจากหน้าที่ในการดูแลและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและทรัพย์สินที่ใช้ประโยชน์ร่วมกันตามวรรคหนึ่ง เมื่อได้จดทะเบียนโอนสาธารณูปโภคและทรัพย์สินที่ใช้ประโยชน์ร่วมกันดังกล่าวให้แก่หน่วยงานของรัฐหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อใช้เป็นประโยชน์สาธารณะ แต่ทั้งนี้ต้องประกาศให้ผู้อยู่อาศัยทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าหนึ่งปี

ให้นำความในวรรคหนึ่งมาใช้บังคับในกรณีที่นิติบุคคลชุมชนการเคหะถูกเพิกถอนทะเบียนตามมาตรา ๒๕/๑๕ และ กคช. ยังมิได้พ้นจากหน้าที่ตามวรรคสอง

มาตรา ๒๕/๑๕ ให้ กคช. เพิกถอนทะเบียนนิติบุคคลชุมชนการเคหะ เมื่อปรากฏข้อเท็จจริงอย่างหนึ่งอย่างใด ดังต่อไปนี้

(๑) เมื่อ กคช. เห็นว่านิติบุคคลชุมชนการเคหะไม่อาจดำเนินการต่อไปได้ไม่ว่าด้วยเหตุใด

(๒) ไม่มีบุคคลใดยอมเป็นกรรมการชุมชนการเคหะ

(๓) ที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกมีมติจำนวนไม่น้อยกว่าสองในสามของคะแนนเสียงของสมาชิกทั้งหมดในโครงการ ให้ยกเลิกนิติบุคคลชุมชนการเคหะ

ก่อนเพิกถอนทะเบียนนิติบุคคลชุมชนการเคหะตามกรณี (๑) ให้ กคช. จัดให้มีการประชุมใหญ่ของสมาชิกเพื่อลงมติเกี่ยวกับการเพิกถอนทะเบียนนิติบุคคลชุมชนการเคหะหากสมาชิกแสดงความเห็นคัดค้านการเพิกถอนดังกล่าวจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของคะแนนเสียงของสมาชิกทั้งหมดในโครงการ ให้ กคช. งดการเพิกถอนทะเบียนนิติบุคคลชุมชนการเคหะนั้น

เมื่อเพิกถอนทะเบียนนิติบุคคลชุมชนการเคหะตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้ กคช. หรือคณะกรรมการนิติบุคคลชุมชนการเคหะ แล้วแต่กรณี แต่งตั้งผู้ชำระบัญชีภายในสิบสี่วันนับแต่วันที่เพิกถอนทะเบียนนิติบุคคลชุมชนการเคหะ และให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยการชำระบัญชีห้างหุ้นส่วนจดทะเบียน ห้างหุ้นส่วนจำกัด และบริษัทจำกัด มาใช้บังคับแก่การชำระบัญชีของนิติบุคคลชุมชนการเคหะโดยอนุโลม

ในการเพิกถอนทะเบียนนิติบุคคลชุมชนการเคหะตามกรณี (๒) ให้ กคช. แต่งตั้งกรรมการชุมชนการเคหะจากผู้อยู่อาศัยได้ตามที่เห็นสมควรเพื่อปฏิบัติหน้าที่ในระหว่างการชำระบัญชี

ผู้ชำระบัญชีต้องจัดการชำระบัญชีของนิติบุคคลชุมชนการเคหะให้เสร็จภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้รับแต่งตั้ง เว้นแต่ กคช. จะกำหนดเวลาไว้เป็นอย่างอื่น

การเพิกถอนทะเบียนนิติบุคคลชุมชนการเคหะตามวรรคหนึ่ง ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ กคช. กำหนด

มาตรา ๒๕/๑๖ เมื่อนิติบุคคลชุมชนการเคหะถูกเพิกถอนทะเบียนตามมาตรา ๒๕/๑๕ ให้โอนบรรดาสาธารณูปโภคและทรัพย์สินที่ใช้ประโยชน์ร่วมกันที่ยังเป็นของ กคช. ให้แก่หน่วยงานของรัฐหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นตามที่ กคช. กำหนด

การดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินอื่นที่เหลือภายหลังการชำระบัญชี นอกจากกรณีตามวรรคหนึ่ง ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่ กคช. กำหนด"

มาตรา ๗ เจ้าของเคหะในโครงการที่ กคช. ดำเนินการไปแล้วก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ หากประสงค์จะจัดตั้งนิติบุคคลชุมชนการเคหะตามพระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๗ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้ ให้กระทำได้โดยเข้าชื่อกันจำนวนไม่น้อยกว่าหนึ่งในสิบของเจ้าของเคหะทั้งหมดในโครงการนั้น และยื่นคำขอจัดตั้งนิติบุคคลชุมชนการเคหะต่อ กคช. ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่ กคช. กำหนด

เมื่อ กคช. ได้รับคำขอตามวรรคหนึ่ง ให้ดำเนินการให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลชุมชนการเคหะนั้นโดยเร็ว โดยให้นำความในหมวด ๒/๑ นิติบุคคลชุมชนการเคหะแห่งพระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๗ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๘ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์รักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ
พลเอก สุรยุทธ์ จุลานนท์
นายกรัฐมนตรี

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่ปัจจุบันรัฐบาลมีนโยบายแก้ไขปัญหาความยากจนและขยายโอกาสให้คนยากจนและคนด้อยโอกาส ซึ่งนโยบายประการหนึ่งคือการส่งเสริมให้ผู้มีรายได้น้อยได้มีที่อยู่อาศัย รวมทั้งได้รับการพัฒนาและปรับปรุงคุณภาพชีวิตให้ดีขึ้น ดังนั้น เพื่อให้การเคหะแห่งชาติสามารถดำเนินการตามนโยบายดังกล่าวได้อย่างมีประสิทธิภาพ สมควรปรับปรุงอำนาจหน้าที่ของการเคหะแห่งชาติให้รองรับกับการพัฒนาเมืองและการบริหารชุมชน อีกทั้งสมควรส่งเสริมให้ประชาชนผู้อยู่อาศัยในโครงการการจัดให้มีที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติได้มีการรวมตัวจัดตั้งเป็นนิติบุคคลเพื่อบริหารจัดการสาธารณูปโภคและทรัพย์สินที่ใช้ประโยชน์ร่วมกัน ตลอดจนมีส่วนร่วมในการดูแลรักษาความเป็นระเบียบเรียบร้อยของผู้อยู่อาศัยด้วยกันเอง จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้