



ด่วนที่สุด บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ กรมธนารักษ์ สำนักกฎหมาย โทร.0-2270-1468 โทรสาร 0-2270-1479

ที่ กค 0304 / ว. 92

วันที่ 8 ตุลาคม 2552

เรื่อง ระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุ พ.ศ.2552

เรียน ที่ปรึกษาด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่ปรึกษาด้านพัฒนาการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์
ที่ปรึกษาด้านการบริหารเหรียญกษาปณ์และทรัพย์สินมีค่า

รองอธิบดีกรมธนารักษ์

ผู้อำนวยการสำนัก ผู้ตรวจราชการกรม ธนารักษ์พื้นที่ ผู้อำนวยการศูนย์เทคโนโลยีสารสนเทศ
ผู้อำนวยการกองแผนงาน หัวหน้ากลุ่ม

ด้วยได้มีการออกระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุ พ.ศ.2552 ซึ่งประกาศในราชกิจจานุเบกษาฉบับประกาศและงานทั่วไป เล่ม 126 ตอนพิเศษ 142 ง วันที่ 29 กันยายน 2552 รายละเอียดปรากฏตามเอกสารที่แนบ และโดยที่ระเบียบฯ ข้อ 2 กำหนดวันใช้บังคับ ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา ฉะนั้น ระเบียบฉบับดังกล่าวจึงมีผลใช้ บังคับตั้งแต่วันที่ 30 กันยายน 2552 เป็นต้นไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และถือปฏิบัติตามต่อไป ทั้งนี้ขอได้โปรดแจ้งให้เจ้าหน้าที่ใน สังกัดทราบด้วย

(นายประสิทธิ์ สืบชนะ)

ที่ปรึกษาด้านพัฒนาการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมธนารักษ์

ระเบียบกระทรวงการคลัง

ว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุ

พ.ศ. ๒๕๕๒

โดยที่เป็นการสมควรปรับปรุง แก้ไขระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการจัดหาประโยชน์
ในที่ราชพัสดุให้เหมาะสมกับสถานการณ์ปัจจุบัน

อาศัยอำนาจตามความในข้อ ๒๖, ๒๗ และข้อ ๓๐ แห่งกฎกระทรวงว่าด้วยหลักเกณฑ์
และวิธีการปกครอง ดูแล บำรุงรักษา ใช้ และจัดหาประโยชน์เกี่ยวกับที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๔๕
กระทรวงการคลังจึงกำหนดระเบียบไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุ
พ.ศ. ๒๕๕๒”

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้ยกเลิก

(๑) ระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๔๗

(๒) ระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุ (ฉบับที่ ๒)

พ.ศ. ๒๕๔๘

(๓) ระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุ (ฉบับที่ ๓)

พ.ศ. ๒๕๔๙

บรรดาระเบียบ ข้อบังคับ หรือคำสั่งอื่นใดที่กำหนดไว้แล้วในระเบียบนี้ หรือซึ่งขัดหรือแย้ง
กับระเบียบนี้ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

ระเบียบนี้ไม่ใช้บังคับกับการจัดให้เช่าที่ราชพัสดุตามกฎหมายว่าด้วยการเช่าอสังหาริมทรัพย์
เพื่อพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรมตามข้อ ๒๓ วรรคท้ายแห่งกฎกระทรวง

ข้อ ๔ สัญญาเช่า สัญญาก่อสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง และเงื่อนไข
ในสัญญา ให้เป็นไปตามแบบสัญญาที่รองปลัดกระทรวงการคลัง หัวหน้ากลุ่มภารกิจด้านทรัพย์สิน
เห็นชอบ

หลักเกณฑ์และวิธีการพิจารณากำหนดค่าเช่า ค่าธรรมเนียม มูลค่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง ค่าเสื่อมอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง ค่าชดเชย เงินชดเชยค่าก่อสร้างอาคารราคาปานกลาง ค่าทดแทน ค่าปรับ และค่าเสียหาย ให้เป็นไปตามคำสั่งกรมธนารักษ์

ความในวรรคสองไม่ใช้บังคับกับกรณีการกำหนดเงื่อนไขและค่าตอบแทนในการจัดให้บริษัท ที่แปรรูปจากรัฐวิสาหกิจตามกฎหมายว่าด้วยทุนรัฐวิสาหกิจใช้ประโยชน์ในที่ราชพัสดุ ซึ่งจะต้องได้รับความเห็นชอบจากรองปลัดกระทรวงการคลัง หัวหน้ากลุ่มภารกิจด้านทรัพย์สินก่อน

ข้อ ๕ กรณีที่มีปัญหาในการปฏิบัติตามระเบียบนี้ ให้ปฏิบัติดังนี้

(๑) ให้รองปลัดกระทรวงการคลัง หัวหน้ากลุ่มภารกิจด้านทรัพย์สิน วินิจฉัยชี้ขาด หรือพิจารณาสั่งการ ในกรณีที่คู่สัญญาหรือผู้ใช้ประโยชน์ในที่ราชพัสดุเป็นรัฐวิสาหกิจหรือองค์กรอื่น ของรัฐ

(๒) นอกเหนือจาก (๑) ให้อธิบดีกรมธนารักษ์วินิจฉัยชี้ขาด หรือพิจารณาสั่งการ

ข้อ ๖ ให้อธิบดีกรมธนารักษ์รักษาการตามระเบียบนี้

หมวด ๑

ข้อความทั่วไป

ข้อ ๗ ในระเบียบนี้

(๑) “รัฐมนตรี” หมายถึง รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง และให้รวมถึงผู้ที่รัฐมนตรีว่าการ กระทรวงการคลังมอบหมายด้วย

(๒) “อธิบดี” หมายถึง อธิบดีกรมธนารักษ์ และให้รวมถึงผู้ที่อธิบดีกรมธนารักษ์มอบหมายด้วย

(๓) “กฎกระทรวง” หมายถึง กฎกระทรวงว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการปกครอง ดูแล บำรุงรักษา ใช้ และจัดหาประโยชน์เกี่ยวกับที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๔๕ และที่แก้ไขเพิ่มเติม

(๔) “ส่วนราชการ” หมายถึง ส่วนราชการตามกฎหมายว่าด้วยการปรับปรุงกระทรวง ทบวง กรม

(๕) “หน่วยงานของรัฐ” หมายถึง หน่วยงานของรัฐที่จัดตั้งขึ้นตามรัฐธรรมนูญแห่ง ราชอาณาจักรไทย

(๖) “รัฐวิสาหกิจ” หมายถึง รัฐวิสาหกิจตามกฎหมายว่าด้วยวิธีการงบประมาณ

(๗) “องค์กรอื่นของรัฐ” หมายถึง องค์กรของรัฐนอกเหนือจาก (๔) , (๕) และ (๖)

- (๘) “การจัดให้เช่า” หมายถึง การจัดให้เช่าที่ราชพัสดุตามกฎหมายกระทรวง
- (๙) “ผู้มีอำนาจจัดให้เช่า” หมายถึง อธิบดี หรือ ผู้ที่อธิบดีมอบอำนาจตามกฎหมายกระทรวง
- (๑๐) “การจัดทำสัญญาต่างตอบแทนอื่น” หมายถึง การจัดหาประโยชน์โดยวิธีอื่น นอกเหนือจากการจัดให้เช่าตามกฎหมายกระทรวง
- (๑๑) “การเกษตร” หมายถึง การทำไร่ ทำนา ปลูกพืชสวน พืชผัก เลี้ยงสัตว์ และการเกษตรอื่น ความหมายของการทำไร่ ทำนา ปลูกพืชสวน พืชผัก เลี้ยงสัตว์ และการเกษตรอื่น รวมทั้ง กำหนดเวลาให้ผลผลิตของพืชสวนให้เป็นไปตามคำสั่งกรมราชภัฏ
- (๑๒) “อาคารตึกห้องเดียว” หมายถึง อาคารที่ปลูกสร้างด้วยวัสดุถาวรทนไฟเป็นส่วนใหญ่ มีลักษณะเป็นตึกแถวแต่ปลูกสร้างห้องเดียว
- (๑๓) “ตึกแถว” หมายถึง อาคารที่ปลูกสร้างด้วยวัสดุถาวรทนไฟเป็นส่วนใหญ่ และติดต่อกันเป็นแถวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไป
- (๑๔) “ห้องแถว” หมายถึง อาคารที่ปลูกสร้างด้วยไม้หรือวัสดุไม่ทนไฟเป็นส่วนใหญ่ และติดต่อกันเป็นแถวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไป
- (๑๕) “อาคารพาณิชย์” หมายถึง อาคารที่สร้างขึ้นเพื่อใช้ประโยชน์ในการพาณิชย์กรรม และบริการธุรกิจ
- (๑๖) “อาคารแถวอยู่อาศัย” หมายถึง อาคารที่สร้างขึ้นเพื่อใช้พักอาศัยโดยเฉพาะ ซึ่งปลูกสร้างด้วยวัสดุถาวรทนไฟเป็นส่วนใหญ่ และติดต่อกันเป็นแถว
- (๑๗) “อาคารที่พักอาศัยรวม” หมายถึง อาคารที่จัดให้ผู้อื่นนอกเหนือจากผู้เช่าได้ใช้เป็น ที่พักอาศัยรวมในอาคารเดียวกัน
- (๑๘) “โรงงานอุตสาหกรรม” หมายถึง อาคารที่สร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นสถานที่ผลิตสิ่งของ เพื่อให้เป็นสินค้า โดยใช้เครื่องจักรเป็นปัจจัยหรือไม่ก็ตาม และรวมถึงโรงงานอุตสาหกรรมตามกฎหมาย ว่าด้วยโรงงานด้วย
- (๑๙) “อาคารสูง” หมายถึง อาคารที่บุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ โดยมีความสูง ของอาคารตั้งแต่ ๒๓ เมตรขึ้นไป
- การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นคาบฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่ว หรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นที่ดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

(๒๐) “อาคารขนาดใหญ่” หมายถึง อาคารที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร หรืออาคารที่มีความสูงตั้งแต่ ๑๕ เมตรขึ้นไป และมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร

(๒๑) “อาคารขนาดใหญ่พิเศษ” หมายถึง อาคารที่ก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารเป็นที่อยู่อาศัยหรือประกอบกิจการประเภทเดียวหรือหลายประเภท โดยมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันตั้งแต่ ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร ขึ้นไป

(๒๒) “อาคารจอดรถ” หมายถึง อาคารที่ใช้เป็นสถานที่จอดรถยนต์เพื่อการบริการธุรกิจหรือพาณิชย์กรรม

(๒๓) “อาคารที่พักแรม” หมายถึง อาคารที่ปลูกสร้างด้วยวัสดุคงทนถาวร เพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจในการให้บริการที่พักแรมแก่บุคคลทั่วไป

(๒๔) “คลังสินค้า” หมายถึง อาคารที่ปลูกสร้างด้วยวัสดุถาวรทนไฟเป็นส่วนใหญ่เพื่อใช้เป็นสถานที่เก็บวัสดุ สินค้า หรือพืชผลทางการเกษตร

(๒๕) “ราคาที่ดิน” หมายถึง ราคาที่ดินตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ในกรณีที่ดินราชพัสดุแปลงใดที่ไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ตามวรรคแรก ให้เทียบเคียงกับราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินแปลงบริเวณใกล้เคียง ที่มีทำเลที่ตั้งและลักษณะคล้ายกันเป็นราคาที่ดิน

(๒๖) “มูลค่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง” หมายถึง มูลค่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นที่ราชพัสดุ

(๒๗) “ค่าชดเชย” หมายถึง ค่าจัดซื้อที่ดิน ค่าก่อสร้างอาคาร หรือสิ่งปลูกสร้างให้แก่ทางราชการรวมทั้งค่าเรือขนถ่ายทรัพย์สิน และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่จำเป็นเพื่อการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุ

(๒๘) “เงินชดเชยค่าก่อสร้างอาคารราคาปานกลาง” หมายถึง เงินค่าก่อสร้างตามบัญชีราคาค่าก่อสร้าง ค่าสาธารณูปโภคที่กำหนดขึ้นเพื่อประเมินให้ผู้เช่าเดิมหรือผู้ได้รับสิทธิการเช่าอาคารต้องจ่ายให้แก่ผู้ลงทุนปลูกสร้างอาคาร โดยคำนึงถึงต้นทุนการก่อสร้างรวมกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้และกำไร

(๒๙) “เช่าช่วง” หมายถึง การที่ผู้เช่านำที่ราชพัสดุที่เช่าไปจัดให้บุคคลอื่นเช่าโดยผู้เช่าไม่ได้ใช้ประโยชน์ในพื้นที่ที่นำไปจัดให้เช่า

(๓๐) “นำไปจัดหาประโยชน์” หมายถึง การที่ผู้เช่านำที่ราชพัสดุที่เขาไปจัดให้บุคคลอื่น เข้าใช้ประโยชน์นอกเหนือจากการให้เช่าช่วงที่ราชพัสดุ หรือการให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์ ในอสังหาริมทรัพย์ของผู้เช่าที่ตั้งอยู่บนที่ราชพัสดุ โดยผู้เช่าได้รับค่าตอบแทนหรือผลประโยชน์จาก บุคคลนั้น

(๓๑) “การใช้ที่ราชพัสดุโดยละเมิด” หมายถึง การใช้ประโยชน์ในที่ราชพัสดุโดยมิชอบ ด้วยกฎหมาย ทั้งนี้ รวมถึงการบุกรุกที่ราชพัสดุตามกฎหมายกระทรวงด้วย

(๓๒) “ค่าทดแทน” หมายถึง จำนวนเงินที่กำหนดเพื่อชดเชยความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่ กรมธนารักษ์อันเนื่องมาจากการละเมิดหรือผิดสัญญา หรือค่าสินไหมทดแทนในการไม่ชำระหนี้ รวมถึงจำนวนเงินที่กำหนดเพื่อเป็นค่าตอบแทนการใช้ที่ราชพัสดุทั้งในมูลละเมิดและไม่ละเมิดด้วย

ข้อ ๘ ในการเก็บรักษาหลักประกันตามระเบียบนี้ ให้ถือปฏิบัติดังนี้

(๑) เงินสดให้นำส่งคลังเป็นประเภทเงินฝาก

(๒) พันธบัตรหรือหนังสือค้ำประกันให้เก็บรักษาไว้ในที่ปลอดภัย ในกรุงเทพมหานครให้ เก็บรักษาไว้ ณ กรมธนารักษ์ ส่วนจังหวัดอื่นให้เก็บรักษาไว้ ณ สำนักงานธนารักษ์พื้นที่

หมวด ๒

การจัดให้เช่าและเงื่อนไขการเช่า

ข้อ ๙ การจัดให้เช่าโดยวิธีประมูล ให้กำหนดเงื่อนไขดังนี้

(๑) อัตราค่าเช่า ค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่าหรือค่าธรรมเนียมการจัดหาประโยชน์ต้อง ไม่ต่ำกว่าหลักเกณฑ์และวิธีการพิจารณาที่กำหนดไว้ในข้อ ๔ วรรคสอง

(๒) กำหนดระยะเวลาให้ผู้ประมูลได้ชำระเงินผลประโยชน์ที่เสนอให้ทางราชการให้เสร็จสิ้น ภายใน ๔๕ วัน นับตั้งแต่วันที่ทางราชการได้แจ้งให้ทราบว่าเป็นผู้ประมูลได้ หากไม่ชำระภายใน กำหนด ให้ริบหลักประกันของ

การประกาศกำหนดระยะเวลา ๔๕ วันตามวรรคแรก หากอธิบดีเห็นสมควรอาจกำหนด ระยะเวลามากกว่า ๔๕ วันก็ได้

(๓) ค่าชดเชยในกรณีที่จำเป็นต้องจ่ายค่าชดเชย

(๔) เงื่อนไขอื่น ๆ ตามที่อธิบดีเห็นสมควรเพื่อประโยชน์ในทางราชการ

ส่วนวิธีการประมูลให้ดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในหมวด ๔

ข้อ ๑๐ การประมูลเพื่อปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างตามข้อ ๑๔ ให้กำหนดเงื่อนไขเพิ่มเติมจากข้อ ๘ ดังนี้

(๑) ให้สิทธิการเช่ามีกำหนดเวลาไม่เกิน ๓๐ ปี โดยหลักเกณฑ์การให้สิทธิการเช่าให้เป็นไปตามคำสั่งกรมธนารักษ์

(๒) ในระหว่างก่อสร้างกระทรวงการคลังจะประกันวินาศภัยการก่อสร้างในอัตราไม่ต่ำกว่ามูลค่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาก่อสร้างในนามกระทรวงการคลังเป็นผู้เอาประกันและเป็นผู้รับประโยชน์ตลอดอายุสัญญา โดยผู้ได้รับสิทธิการปลูกสร้างเป็นผู้ชำระเบี้ยประกันภัยแทนกระทรวงการคลังทั้งสิ้น

เมื่อก่อสร้างอาคารแล้วเสร็จ จะต้องประกันอัคคีภัยอาคารในอัตราไม่ต่ำกว่ามูลค่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างในนามกระทรวงการคลังเป็นผู้เอาประกันและเป็นผู้รับประโยชน์ตลอดอายุสัญญาเช่า โดยผู้เช่าเป็นผู้ชำระเบี้ยประกันภัยแทนกระทรวงการคลังทั้งสิ้น ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ราชการอธิบดีจะให้ผู้เช่าประกันวินาศภัยอาคารก็ได้

(๓) ผู้ได้รับสิทธิการปลูกสร้างต้องเสียภาษี ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่กระทรวงการคลังมีหน้าที่ต้องชำระอันเนื่องมาจากการให้สิทธิการปลูกสร้างดังกล่าว (ถ้ามี) แทนกระทรวงการคลังทั้งสิ้น

(๔) การนำสิทธิการปลูกสร้างที่ประมูลได้ไปทำเงื่อนไขผูกพันในการกู้เงิน หรือเบิกเงินเกินบัญชี หรือค้ำประกันเงินกู้ จะดำเนินการได้ต่อเมื่อได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากกรมธนารักษ์ โดยหลักเกณฑ์การอนุญาตให้เป็นไปตามคำสั่งกรมธนารักษ์

(๕) ให้กรรมสิทธิ์อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างตกเป็นของกระทรวงการคลังตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง

(๖) ข้อกำหนดตามข้อ ๑๖ และข้อ ๔๕ (๓)

การประมูลตามวรรคแรก จะต้องประกาศโดยทั่วไปให้ประชาชน หรือชุมชนท้องถิ่นทราบ เพื่อให้ประชาชนหรือชุมชนท้องถิ่นได้ใช้สิทธิแสดงความคิดเห็นของคนต่อผู้มีอำนาจจัดให้เช่าก่อนวันยื่นซองประมูล ทั้งนี้ ต้องไม่น้อยกว่า ๑๕ วันนับแต่วันประกาศ

ความคิดเห็นของประชาชนและชุมชนท้องถิ่นในวรรคสอง ให้ผู้มีอำนาจจัดให้เช่านำไปใช้ประกอบการพิจารณาผลการประมูลด้วย โดยหลักเกณฑ์และข้อกำหนดในการประกาศให้เป็นไปตามคำสั่งกรมธนารักษ์

ข้อ ๑๑ การประมูลเพื่อจัดให้เช่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างราชพัสดุให้กำหนดเงื่อนไขเพิ่มเติมจากข้อ ๕ ดังนี้

(๑) ให้สิทธิการเช่าอาคารตามกำหนดเวลาที่อธิบดีเห็นชอบ

(๒) จะต้องประกันอสังหาริมทรัพย์ในอัตราไม่ต่ำกว่ามูลค่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างในนามกระทรวงการคลังเป็นผู้เอาประกันและเป็นผู้รับประโยชน์ตลอดอายุสัญญาเช่า โดยผู้เช่าเป็นผู้ชำระเบี้ยประกันภัยแทนกระทรวงการคลังทั้งสิ้น ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ราชการอธิบดีจะให้ผู้เช่าประกันวินาศภัยอาคารก็ได้

(๓) ผู้เช่าต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ หรือภาษีอื่นใด ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่ใช้บังคับอยู่ในขณะนี้ หรือหากมีต่อไปในภายหน้าแทนกระทรวงการคลังทั้งสิ้น

(๔) การนำสิทธิการเช่าที่ประมูลได้ไปทำเงื่อนไขผูกพันในการกู้เงิน หรือเบิกเงินเกินบัญชี หรือค้ำประกันเงินกู้ จะดำเนินการได้ต่อเมื่อได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากกรมธนารักษ์ โดยหลักเกณฑ์การอนุญาตให้เป็นไปตามคำสั่งกรมธนารักษ์

(๕) ข้อกำหนดตามข้อ ๑๘

ข้อ ๑๒ การจัดให้เช่าโดยไม่ต้องประมูลให้กำหนดเงื่อนไขแต่เฉพาะตามข้อ ๕ (๑) และ ๕ (๔) แต่ถ้าเป็นการจัดให้เช่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างตามข้อ ๑๔ ให้กำหนดเงื่อนไขตามข้อ ๑๑ เพิ่มเติม

การนำสิทธิการปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง หรือสิทธิการเช่าที่ราชพัสดุไปทำเงื่อนไขผูกพันในการกู้เงิน หรือเบิกเงินเกินบัญชี หรือค้ำประกันเงินกู้ จะดำเนินการได้ต่อเมื่อได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากกรมธนารักษ์ โดยหลักเกณฑ์การอนุญาตให้เป็นไปตามคำสั่งกรมธนารักษ์

สำหรับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่ไม่สามารถปลูกสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลังด้วยทุนทรัพย์ของตนเอง หากประสงค์จะให้ผู้อื่นเป็นผู้ลงทุนปลูกสร้าง ต้องดำเนินการหาผู้ลงทุนปลูกสร้างโดยวิธีประมูลตามเงื่อนไขที่อธิบดีเห็นสมควร

ข้อ ๑๓ ที่ดินราชพัสดุแปลงใดมีขนาดหรือจำนวนเนื้อที่ไม่เพียงพอหรือไม่สามารถปลูกสร้างอาคารได้ตามกฎหมายที่ว่าด้วยการควบคุมอาคารหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ให้เจ้าของที่ดินที่อยู่ติดกับที่ดินราชพัสดุแปลงนี้มีสิทธิเช่าก่อนโดยไม่ต้องประมูล เมื่อได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการที่ราชพัสดุ ตามกฎกระทรวงข้อ ๒๖ (๘) และถ้าเป็นกรณีการปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างคาบเกี่ยวกับที่ราชพัสดุ ให้เป็นดุลพินิจของอธิบดีที่จะกำหนดเงื่อนไขการยกกรรมสิทธิ์อาคารที่ปลูกสร้างและกำหนดเงื่อนไขการเช่าอื่นตามที่เห็นสมควร โดยคำนึงถึงสภาพทำเลและประโยชน์ที่ทางราชการจะได้รับเป็นสำคัญ

ข้อ ๑๔ อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะหรือที่สร้างขึ้นเพื่อใช้ในการดังต่อไปนี้ ต้องยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง

- (๑) อาคารสูง อาคารขนาดใหญ่ อาคารขนาดใหญ่พิเศษ
- (๒) อาคารตึกห้องเดียว ตึกแถว ห้องแถว อาคารพาณิชย์ อาคารแถวอยู่อาศัย อาคารที่พัก

อาศัยรวม

- (๑) อาคารโรงงานอุตสาหกรรม
- (๔) อาคารโรงพยาบาล
- (๕) อาคารโรงแรมหรืออาคารที่พักแรม
- (๖) ท่าเรือ
- (๗) อาคารคลังสินค้า
- (๘) อาคารโรงพยาบาลหรือสถานพยาบาล
- (๙) อาคารโรงรับจำนำ ธนาคาร สถาบันการเงิน บริษัทประกันภัย อาคารสำนักงาน
- (๑๐) อาคารตลาด
- (๑๑) อาคารสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิงหรือแก๊ส
- (๑๒) อาคารสถานีขนส่งหรืออาคารจอดรถ
- (๑๓) อาคารสโมสร สมาคม
- (๑๔) อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอื่นที่อธิบดีจะประกาศเพิ่มเติมเป็นคราว ๆ ไป

อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่สร้างขึ้นเพื่อใช้ในการดังต่อไปนี้ต้องยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลังเมื่อเลิกสัญญาเช่า เลิกใช้เพื่อกิจการตามวัตถุประสงค์การเช่า หรือทางราชการมีความประสงค์จะใช้ที่ดินเพื่อประโยชน์ของรัฐ

- (๑) โรงเรียน
- (๒) มุถุนิธิ
- (๓) อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ในกิจการขององค์กรอื่นของรัฐ
- (๔) อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างตามวรรคแรก (๑) ถึง (๑๓) ซึ่งอธิบดีเห็นสมควรเพื่อประโยชน์

สาธารณะหรือมีความจำเป็นเพื่อประโยชน์ทางราชการ

- (๕) อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอื่นที่อธิบดีจะประกาศเพิ่มเติมเป็นคราว ๆ ไป

ข้อ ๑๕ ให้เรียกเก็บหลักประกันการเช่าที่ราชพัสดุจากผู้เช่าในอัตรา

(๑) สัญญาเช่าที่ดินให้เก็บเท่ากับค่าเช่า ๑ ปี

(๒) สัญญาเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่นให้เก็บเท่ากับค่าเช่า ๓ เดือน

หลักประกันการเช่าตาม (๑) และ (๒) จะใช้เงินสด เช็คเงินสด พันธบัตรรัฐบาล พันธบัตรรัฐวิสาหกิจหรือหนังสือค้ำประกันของธนาคารพาณิชย์ภายในประเทศก็ได้

ความในวรรคแรกไม่ใช้บังคับกับผู้เช่าซึ่งเป็นองค์กรอื่นของรัฐ รัฐวิสาหกิจ หรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

ข้อ ๑๖ กรณีผู้ได้สิทธิการก่อสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาก่อสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลังมาโดยการประมูล ขออนุญาตเปลี่ยนแปลงรายการก่อสร้างในระหว่างการก่อสร้างให้นำมูลค่าของวัสดุที่มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นและลดลงในคราวเดียวกันหักลบกันได้ หากมูลค่าของอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างลดลงให้เรียกเก็บเงินทดแทนราคาที่ลดลงนั้นด้วย

ข้อ ๑๗ กรณีผู้เช่าเดิมที่ได้รับสิทธิการก่อสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาก่อสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง ขออนุญาตเปลี่ยนแปลงการก่อสร้างในระหว่างการก่อสร้างให้นำมูลค่าที่มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นและลดลงในคราวเดียวกันหักลบกันได้ หากมูลค่าลดลงไม่เรียกเก็บราคามูลค่าส่วนที่ลดลง

ข้อ ๑๘ กรณีผู้เช่าต้องซ่อมแซมปรับปรุงอาคารตามเงื่อนไขในสัญญาเช่า หรือผู้เช่าขออนุญาตเปลี่ยนแปลง รื้อถอน ดัดแปลงอาคารให้นำมูลค่าของวัสดุที่เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นและลดลงในคราวเดียวกันหักลบกันได้ แต่หากมูลค่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างลดลงให้เรียกเก็บเงินทดแทนราคาที่ลดลงนั้นด้วย

กรณีผู้เช่าได้รับอนุญาตให้รื้อถอนอาคารที่เช่าทิ้งหลังโดยไม่ได้ปลูกสร้างอาคารใหม่ทดแทนเนื่องจากเหตุที่อาคารที่เช่าชำรุดเสื่อมโทรมจนไม่สามารถใช้ประโยชน์ต่อไปได้ หรืออาจเกิดภัยอันตรายจากอาคารนั้น หรือมีเหตุอื่น ๆ ที่จำเป็นต้องรื้อถอนโดยเหตุนั้นมีได้เกิดจากผู้เช่าหรือบริวาร กรณีเช่นนี้ไม่เรียกเก็บค่าชดเชยอาคารที่รื้อถอนดังกล่าว แต่ทั้งนี้ ผู้เช่าจะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่อธิบดีเห็นสมควรกำหนดเพื่อประโยชน์ของราชการเป็นสำคัญ

หมวด ๓

วิธีการจัดให้เช่าและระยะเวลาเช่า

ข้อ ๑๙ การจัดให้เช่าที่ดินเพื่ออยู่อาศัยขึ้นใหม่ให้ดำเนินการ ดังนี้

(๑) ให้ผู้มีอำนาจในการจัดให้เช่าดำเนินการให้มีการปิดประกาศโดยเปิดเผย ณ ที่ทำการของผู้มีอำนาจในการจัดให้เช่า สำนักงานธนารักษ์พื้นที่ สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ หรือที่ทำการองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นแล้วแต่กรณี ซึ่งที่ราชพัสดุแปลงที่จะจัดให้เช่าตั้งอยู่ รวมทั้งบริเวณที่ราชพัสดุที่จะจัดให้เช่า

(๒) ให้จัดการให้เช่าเพื่ออยู่อาศัยตามลำดับก่อนและหลัง ดังนี้

- (๒.๑) ผู้ที่อยู่อาศัยในที่ดินแปลงที่จะจัดให้เช่ามาแต่เดิมโดยชอบหรือสุจริต
- (๒.๒) ผู้เคื้อดร้อนที่อยู่อาศัยเพราะถูกขับไล่หรือถูกไฟไหม้ที่อยู่อาศัย
- (๒.๓) ข้าราชการ ลูกจ้างประจำ และพนักงานราชการของส่วนราชการ
- (๒.๔) พนักงาน ลูกจ้างประจำและพนักงานราชการขององค์การปกครองส่วนท้องถิ่น
- (๒.๕) เจ้าหน้าที่ของหน่วยงานของรัฐหรือ องค์กรอื่นของรัฐ
- (๒.๖) ผู้ไม่มีที่ดินเป็นของตนเอง

(๓) ให้จัดที่ดินให้เช่าได้ไม่เกิน ๑๐๐ ตารางวาต่อครอบครัว แต่หากมีเหตุผลและความจำเป็น อธิบดีอาจพิจารณาจัดให้เช่าเกินกว่า ๑๐๐ ตารางวาก็ได้

ความในข้อนี้ไม่ใช่บังคับกรณีการจัดให้ผู้เช่าเดิมที่ทางราชการบอกเลิกสัญญาเช่าไปแล้ว หรือ ทายาทผู้เช่าเดิมหรือผู้ได้กรรมสิทธิ์ซึ่งปลูกสร้างบนที่ดินราชพัสดุที่จัดให้เช่าเพื่ออยู่อาศัยมาก่อนแล้ว ได้รับสิทธิการเช่าต่อไป

ข้อ ๒๐ การจัดให้เช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ขึ้นใหม่ให้ดำเนินการดังนี้

(๑) ให้ผู้มีอำนาจในการจัดให้เช่าดำเนินการให้มีการปิดประกาศโดยเปิดเผย ณ ที่ทำการของผู้มีอำนาจในการจัดให้เช่า สำนักงานธนารักษ์พื้นที่ สำนักงานเขต หรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอหรือที่ทำการองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นแล้วแต่กรณี ซึ่งที่ราชพัสดุแปลงที่จะจัดให้เช่าตั้งอยู่ รวมทั้งบริเวณที่ราชพัสดุที่จะจัดให้เช่า

(๒) ให้จัดการให้เช่าเพื่อเกษตรกรรมตามลำดับก่อนและหลัง ดังนี้

- (๒.๑) ผู้ที่ประกอบการเกษตรในที่ดินแปลงที่จะจัดให้เช่ามาแต่เดิมโดยชอบหรือสุจริต
- (๒.๒) ผู้ที่รัฐมีนโยบายให้ความช่วยเหลือในเรื่องที่ดินทำกิน
- (๒.๓) ผู้มีอาชีพเกษตรกรซึ่งยากจน ไม่มีที่ดินทำกิน
- (๒.๔) ผู้มีอาชีพเกษตรกรซึ่งมีที่ดินไม่พอทำกิน

(๓) ให้จัดที่ดินให้เช่าได้ไม่เกิน ๑๕ ไร่ ต่อครอบครัว แต่หากมีเหตุผลและความจำเป็น อธิบดีอาจพิจารณาจัดให้เช่าเกินกว่า ๑๕ ไร่ก็ได้

ความในข้อนี้ไม่ใช่บังคับกรณีการจัดให้ผู้เช่าเดิมที่ทางราชการบอกเลิกสัญญาเช่าไปแล้วหรือ ทายาทผู้เช่าเดิมที่จัดให้เช่าเพื่อเกษตรกรรมมาก่อนแล้วได้รับสิทธิการเช่าต่อไป

ข้อ ๒๑ กรณีการเช่าที่ดินเพื่ออยู่อาศัย เพื่อประกอบการเกษตร หรือเพื่อประโยชน์อย่างอื่น และกรณีการเช่าอาคาร ถ้าผู้เช่าขอเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การเช่าหรือขอลูกสร้างอาคาร เพื่อยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง ให้เป็นดุลพินิจของอธิบดีที่จะพิจารณาอนุญาตได้ โดยคำนึงถึงสภาพ ทำเลและผลประโยชน์ที่ทางราชการจะได้รับเป็นสำคัญ

ในการพิจารณาอนุญาตตามความในวรรคแรก จะต้องดำเนินการรับฟังความคิดเห็นจาก ประชาชนและชุมชนท้องถิ่นตามข้อ ๑๐ วรรคสองและวรรคสามก่อน

ข้อ ๒๒ กรณีสัญญาเช่าที่ดินเพื่ออยู่อาศัยระยะจับเพราะอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ของผู้เช่า ถูกเพลิงไหม้ ถ้าผู้เช่าเดิมประสงค์จะขอเช่าที่ดินเพื่ออยู่อาศัยต่อไปให้เป็นดุลพินิจของอธิบดี ที่จะพิจารณาอนุญาตได้ แต่ถ้าสภาพหรือทำเลของที่ดินสมควรทำการปรับปรุงปลูกสร้างอาคารเพื่อ ยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลังให้ปฏิบัติดังนี้

(๑) ถ้าผู้เช่าเดิมประสงค์จะขอลูกสร้างและยินยอมปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่ กรมธนารักษ์กำหนด ให้อนุญาตให้ผู้เช่าเดิมเป็นผู้ได้รับสิทธิ

(๒) ถ้าผู้เช่าเดิมไม่สามารถปลูกสร้างหรือไม่สามารถปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่ กรมธนารักษ์กำหนด ให้ดำเนินการเปิดประมูลหาผู้ลงทุนปลูกสร้างอาคารเป็นการทั่วไป และให้ผู้เช่าเดิมได้รับสิทธิการเช่าอาคารก่อนบุคคลอื่นรายละ ๑ คูหา โดยผู้เช่าเดิมต้องเสียเงินชดเชย ค่าก่อสร้างอาคารราคาปานกลางให้ผู้ประมูลได้ตามที่กรมธนารักษ์จะกำหนด

ข้อ ๒๓ ระยะเวลาเช่าที่ราชพัสดุให้มีกำหนดไม่เกิน ๓๐ ปี

กรณีการจัดให้เช่าเป็นการชั่วคราวตามความในกฎกระทรวง ข้อ ๒๕ วรรคแรก ให้ระยะเวลาเช่า เป็นไปตามที่ตกลงกับกระทรวง ทบวง กรม องค์การปกครองส่วนท้องถิ่นที่สงวนที่ราชพัสดุนั้นไว้

สำหรับระยะเวลาการจัดให้ผู้บุกรุกเช่าที่ราชพัสดุตามกฎกระทรวงข้อ ๒๕ วรรคสามจะต้อง ปฏิบัติตามระเบียบกระทรวงการคลังที่ตราขึ้นเพื่อให้เป็นไปตามกฎกระทรวงดังกล่าวก่อนด้วย

ข้อ ๒๔ ในกรณีที่สัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุสิ้นสุดลง หากเห็นสมควรให้ต่อสัญญาเช่าต่อไป ให้ต่อสัญญาเช่าได้ ไม่เกินกำหนดระยะเวลาเช่าที่ดินตามข้อ ๒๓

ข้อ ๒๕ ในกรณีที่สัญญาเช่าอาคารราชพัสดุสิ้นสุดลง หากเห็นสมควรให้ต่อสัญญาเช่าต่อไป ให้ต่อสัญญาเช่าได้ครั้งละไม่เกิน ๕ ปี

ในกรณีที่ผู้เช่าประสงค์จะขอต่อสัญญาเช่าเกินกว่ากำหนดเวลาดังกล่าว ให้อธิบดีพิจารณาอนุมัติได้ตามความเหมาะสม

ข้อ ๒๖ กรณีที่สัญญาเช่าที่ราชพัสดุสิ้นสุดลง หากเห็นสมควรให้ต่อสัญญาเช่าต่อไป ให้พิจารณาตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(๑) ถ้าผู้เช่าครอบครองสถานที่เช่าอยู่ในขณะที่สัญญาเช่าสิ้นสุด ให้ผู้เช่าเป็นผู้ได้รับสิทธิการเช่า

(๒) ถ้าผู้เช่านำที่ราชพัสดุไปให้เช่าช่วงโดยได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่า ให้ถือว่าผู้เช่ายังคงครอบครองสถานที่เช่าและให้เป็นผู้ได้รับสิทธิการเช่า

(๓) ถ้าผู้เช่านำที่ราชพัสดุไปให้เช่าช่วงโดยไม่ได้รับอนุญาต ให้เป็นอำนาจของอธิบดีที่จะพิจารณาจัดให้ผู้เช่าช่วงเป็นผู้เช่าต่อกรมธนารักษ์โดยตรงก็ได้ โดยหลักเกณฑ์การพิจารณาให้เป็นไปตามคำสั่งกรมธนารักษ์

(๔) การเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่อยอยู่อาศัย ถ้าผู้เช่านำที่ดินที่เช่าไปให้เช่าช่วงหรือยินยอมให้บุคคลอื่นมาใช้ประโยชน์โดยมิได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่า และผู้เช่าช่วงหรือบุคคลผู้ใช้ประโยชน์นั้นเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และเข้าอยู่อาศัยในอาคารสิ่งปลูกสร้างในที่ราชพัสดุนั้น ให้ผู้มีอำนาจจัดให้เช่าดำเนินการจัดให้ผู้เช่าช่วงหรือบุคคลผู้ใช้ประโยชน์เป็นผู้ได้รับสิทธิการเช่าโดยตรง

กรณีองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นผู้เช่าและนำที่ราชพัสดุไปจัดหาประโยชน์ตามอำนาจหน้าที่ ให้เป็นดุลพินิจของอธิบดีที่จะพิจารณาให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น หรือผู้เช่า หรือผู้ครอบครองสถานที่เช่าเป็นผู้เช่าก็ได้ โดยคำนึงถึงความจำเป็นและเหมาะสมรวมทั้งผลประโยชน์ที่ทางราชการจะได้รับเป็นสำคัญ

หมวด ๔

วิธีการประมูลจัดให้เช่าที่ราชพัสดุ

ส่วนที่ ๑

วิธีประมูล

ข้อ ๒๗ ให้ผู้มีอำนาจในการจัดให้เช่าดำเนินการให้มีการปิดประกาศประมูลโดยเปิดเผย ที่ทำการของผู้มีอำนาจในการจัดให้เช่า สำนักงานธนารักษ์พื้นที่ สำนักงานเขต หรือ ที่ว่าการอำเภอ หรือที่ว่าการกิ่งอำเภอแล้วแต่กรณีซึ่งที่ราชพัสดุแปลงที่จะเปิดประมูลตั้งอยู่ รวมทั้งบริเวณที่ราชพัสดุ

ที่จะเปิดประมูลด้วยและส่งไปประกาศทางวิทยุกระจายเสียงและหรือลงประกาศในหนังสือพิมพ์
กรมประชาสัมพันธ์ องค์การสื่อสารมวลชนแห่งประเทศไทย ศูนย์รวมข่าวประกวดราคาและสำนักงาน
การตรวจเงินแผ่นดินหรือสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินภูมิภาค แล้วแต่กรณี และหากเห็นสมควร
จะส่งประกาศไปยังผู้มีอาชีพเกี่ยวกับงานประมูลโดยตรงหรือจะโฆษณาโดยวิธีอื่นอีกก็ได้

ในการส่งประกาศการประมูลให้ศูนย์รวมข่าวประกวดราคาและสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน
หรือสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินภูมิภาค ให้ส่งเอกสารประกวดราคาไปพร้อมกัน โดยมีสาระสำคัญของ
ของการประมูลดังนี้

(๑) รายละเอียดเกี่ยวกับที่ราชพัสดุที่ต้องการให้เช่า

(๒) คุณสมบัติของผู้มีสิทธิเข้าประมูล

(๓) กำหนดวัน เวลา รับซอง ปิดการรับซอง และเปิดซองประมูล

(๔) สถานที่ขอรับหรือขอซื้อเอกสารการประมูล และราคาของเอกสาร

การดำเนินการในสองวรรคดังกล่าวข้างต้น ต้องกระทำก่อนวันรับซองประมูลไม่น้อยกว่า
๓๐ วัน

ข้อ ๒๘ การให้หรือขายเอกสารการประมูล ในกรุงเทพมหานครให้กระทำ ณ กรมธนารักษ์
ในจังหวัดอื่นให้กระทำ ณ สำนักงานธนารักษ์พื้นที่ซึ่งที่ราชพัสดุแปลงที่จะเปิดประมูลตั้งอยู่ หรือ
สถานที่อื่นที่สะดวกและไม่เป็นเขตหวงห้ามที่ผู้มีอำนาจจัดให้เช่าเห็นสมควร ก็จะต้องจัดเตรียมไว้ให้
มากพอสำหรับความต้องการของผู้มาขอรับหรือขอซื้อรายละเอียด ๑ ชุด โดยไม่มีเงื่อนไขในการให้หรือขาย
ในกรณีที่มีการขาย ให้กำหนดราคาพอสมควรกับค่าใช้จ่ายที่ทางราชการต้องเสียไปในการจัดทำสำเนา
เอกสารการประมูลนั้น ทั้งนี้ให้เผื่อเวลาไว้สำหรับการคำนวณราคาของผู้ประสงค์จะเข้าประมูล
โดยอย่างน้อยให้มีขั้นตอนและกำหนดเวลาในการดำเนินการ ดังนี้

(๑) การให้หรือขายเอกสารประมูล ให้ดำเนินการพร้อมกันวันประกาศตามข้อ ๒๗
และให้มีช่วงเวลาในการให้หรือขายไม่น้อยกว่า ๑๕ วัน

(๒) เมื่อปิดการให้หรือขายตาม (๑) แล้ว อาจจะจัดให้ผู้ประสงค์จะเข้าประมูล
ไปดูสถานที่และหรือจัดให้มีการชี้แจงรายละเอียดเกี่ยวกับการประมูล ทั้งนี้ให้ดำเนินการก่อน
วันรับซองไม่น้อยกว่า ๑๕ วัน

ถ้ามีการยกเลิกการประมูลครั้งนั้นและมีการประมูลใหม่ ให้ผู้รับหรือซื้อเอกสาร
การประมูลครั้งก่อนมีสิทธิใช้เอกสารการประมูลนั้นหรือได้รับเอกสารการประมูลใหม่โดยไม่ต้องเสีย
ค่าซื้อเอกสารการประมูลอีก

ข้อ ๒๕ ประกาศประมวลอย่างน้อยให้แสดงรายการดังต่อไปนี้

(๑) รายละเอียดเกี่ยวกับที่ราชพัสดุที่ต้องการให้เช่า

(๒) คุณสมบัติของผู้เช่าประมวล ซึ่งจะต้องไม่เป็นผู้ได้รับเอกสิทธิ์หรือความคุ้มกันซึ่งอาจปฏิเสธไม่ยอมขึ้นศาลไทย เว้นแต่รัฐบาลของผู้เช่าประมวลจะได้มีคำสั่งให้สละเอกสิทธิ์และความคุ้มกันเช่นนั้น

การประมวลจัดให้เช่าที่ดินเพื่อปลูกสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง ให้กำหนดคุณสมบัติของผู้เช่าประมวล ดังนี้

(๒.๑) ที่ราชพัสดุที่เปิดประมวลมีเนื้อที่ไม่เกินสองไร่ หรือมีราคาที่ดินไม่เกินสิบล้านบาท ให้สิทธิแก่เอกชน บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล โดยไม่จำกัดทุนจดทะเบียนเข้าร่วมประมวล

(๒.๒) ที่ราชพัสดุที่เปิดประมวลมีเนื้อที่เกินกว่าสองไร่ขึ้นไป หรือมีราคาที่ดินเกินกว่าสิบล้านบาทขึ้นไป ให้สิทธิเฉพาะบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลตามจำนวนทุนที่จดทะเบียน โดยข้อกำหนดในเรื่องจำนวนทุนที่จดทะเบียนให้เป็นไปตามคำสั่งกรมธนารักษ์

(๓) ในกรณีจำเป็นให้ระบุให้ผู้เช่าประมวลส่งรูปแบบและรายละเอียดไปพร้อมกับใบเสนอราคา

(๔) มีเงื่อนไขด้วยว่าของประมวลที่ยื่นต่อทางราชการและลงทะเบียนรับซองแล้ว จะถอนคืนมิได้

(๕) กำหนดสถานที่ วัน เวลา รับซอง ปิดการรับซอง และเปิดซองประมวล

(๖) กำหนดวันเริ่มทำงานและวันแล้วเสร็จโดยประมาณ สำหรับการปลูกสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง

(๗) กำหนดให้ผู้เสนอราคาวางหลักประกันของตามชนิดและจำนวนในข้อ ๔๑ และข้อ ๔๒ และให้มีเงื่อนไขว่า ถ้าผู้เช่าประมวลถอนการเสนอราคา หรือไม่ไปทำสัญญาหรือข้อตกลงกับทางราชการภายในกำหนด ทางราชการจะริบหลักประกันซอง หรือเรียกคืนจากผู้ค้าประกัน

(๘) กำหนดเงื่อนไขตามความในหมวด ๒ และอัตราการจ่ายเงินถ้ามี

(๙) ข้อกำหนดว่าผู้ประมวลได้จะต้องวางหลักประกันสัญญาตามอัตราที่กำหนดในข้อ ๔๒

(๑๐) ใบเสนอราคาต้องทำเป็นภาษาไทย ลงราคารวมทั้งสิ้นเป็นตัวเลข และต้องมีตัวหนังสือกำกับ ถ้าตัวเลขและตัวหนังสือไม่ตรงกันให้ถือตัวหนังสือเป็นสำคัญ

(๑๑) ซองประมวลต้องผนึกให้เรียบร้อยก่อนยื่นต่อทางราชการและผู้เสนอราคาจะต้องจัดทำบัญชีรายการเอกสารที่ยื่นซองพร้อมซองประมวลด้วย

(๑๒) สถานที่ติดต่อเกี่ยวกับแบบรูปและรายการละเอียดพร้อมทั้งแบบสัญญา (ถ้ามี)

(๑๓) ข้อสงวนสิทธิว่าผู้มีอำนาจจัดให้เช่าทรงไว้ซึ่งสิทธิที่จะงดหรือเลือกผู้เสนอราคา โดยไม่จำเป็นต้องเลือกผู้เสนอราคาและหรือผลประโยชน์สูงสุดเสมอไป รวมทั้งจะพิจารณายกเลิก การประมูล หากมีเหตุที่เชื่อได้ว่าการดำเนินการประมูลกระทำไปโดยไม่สุจริตหรือมีการสมยอมกัน ในการเสนอราคา หรือเหตุอื่นใดตามที่ทางราชการเห็นสมควรเพื่อประโยชน์ของทางราชการ

ข้อ ๓๐ ก่อนวันเปิดซองประมูล หากมีความจำเป็นที่ต้องชี้แจงหรือให้รายละเอียดเพิ่ม เพื่อประโยชน์แก่ทางราชการ หรือมีความจำเป็นต้องแก้ไขรายละเอียดที่เป็นสาระสำคัญ ให้จัดทำ เป็นประกาศประมูลเพิ่มเติมและดำเนินการตามข้อ ๒๗ โดยอนุโลม กับแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ที่ขอรับ หรือซื้อเอกสารประมูลไปแล้วทุกรายด้วย

การดำเนินการตามวรรคหนึ่ง หากจะเป็นเหตุให้ผู้เสนอราคาไม่สามารถยื่นซองประมูลได้ทัน ตามกำหนดเดิม ให้เลื่อนวัน เวลารับซอง ปิดการรับซองและเปิดซองประมูลตามความจำเป็นด้วย

ข้อ ๓๑ นอกจากกรณีที่กำหนดไว้ตามข้อ ๓๐ เมื่อถึงกำหนดวันรับซองประมูล ห้ามมิให้ ร่นหรือเลื่อนหรือเปลี่ยนแปลงกำหนดเวลารับซองและเปิดซองประมูล

ข้อ ๓๒ เมื่อคณะกรรมการพิจารณาผลการประมูลได้พิจารณาตามข้อ ๔๐ (๑) แล้ว ปรากฏว่า มีผู้เสนอราคาถูกต้องตามรายการละเอียดและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในประกาศประมูลเพียงรายเดียว ถ้าคณะกรรมการเห็นว่ามิใช่เหตุผลสมควรที่จะดำเนินการต่อไป โดยไม่ต้องการยกเลิกการประมูลครั้งนั้น ให้ดำเนินการตามข้อ ๔๐ (๒) โดยอนุโลม

ข้อ ๓๓ ในกรณีไม่มีผู้เสนอราคา หรือมีแต่ไม่ถูกต้องตรงตามรายการละเอียดและเงื่อนไข ที่กำหนด หรือกรณีที่คณะกรรมการเห็นว่าไม่มีเหตุผลสมควรที่จะดำเนินการตามผลการประมูล ข้อ ๓๒ ให้เสนอผู้มีคำสั่งแต่งตั้งตามข้อ ๓๖ เพื่อรายงานให้อธิบดีพิจารณายกเลิกการประมูลครั้งนั้น

ข้อ ๓๔ หลังจากการประมูลแล้ว แต่ยังไม่ได้ทำสัญญาหรือตกลงกับผู้ประมูลรายใด ถ้ามีความจำเป็นเพื่อประโยชน์ของทางราชการเป็นเหตุให้ต้องเปลี่ยนแปลงสาระสำคัญในรายละเอียด หรือเงื่อนไขที่กำหนดในประกาศประมูล ซึ่งทำให้เกิดความได้เปรียบเสียเปรียบระหว่างผู้เข้าประมูล ด้วยกันให้อธิบดีพิจารณายกเลิกการประมูลครั้งนั้น

ข้อ ๓๕ เมื่อผู้มีคำสั่งแต่งตั้งได้รับความเห็นและเอกสารจากคณะกรรมการพิจารณาผล การประมูลตามข้อ ๔๐ (๑) แล้ว ให้พิจารณาจัดให้เช่าที่ราชพัสดุตามระเบียบฉบับนี้ต่อไป

ส่วนที่ ๒

กรรมการ

ข้อ ๓๖ ให้ผู้มีอำนาจในการจัดให้เข้าแต่งตั้งคณะกรรมการขึ้นเพื่อปฏิบัติการตามระเบียบนี้คือ

(๑) คณะกรรมการรับและเปิดซองประมูล

(๒) คณะกรรมการพิจารณาผลการประมูล

ข้อ ๓๗ คณะกรรมการตามข้อ ๓๖ แต่ละคณะให้ประกอบด้วยประธานกรรมการ ๑ คน และกรรมการอย่างน้อย ๒ คน โดยให้แต่งตั้งจากข้าราชการในสังกัดกรมธนารักษ์โดยคำนึงถึงลักษณะงานหน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ได้รับการแต่งตั้งเป็นสำคัญ ในกรณีจำเป็นหรือเพื่อประโยชน์ของทางราชการจะแต่งตั้งข้าราชการจากหน่วยงานอื่นในสังกัดกระทรวงการคลัง หรือส่วนราชการอื่นร่วมเป็นกรรมการด้วยก็ได้แต่จะต้องแต่งตั้งจากข้าราชการในสังกัดกรมธนารักษ์ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งร่วมเป็นกรรมการด้วย

ความในวรรคก่อนไม่ใช้บังคับในกรณีที่กรมธนารักษ์มอบให้ส่วนราชการอื่นเป็นผู้มีอำนาจในการจัดให้เข้าแทน แต่ทั้งนี้ ส่วนราชการที่ได้รับมอบอำนาจจะต้องแต่งตั้งข้าราชการในสังกัดไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งร่วมเป็นกรรมการ

ถ้าประธานกรรมการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ผู้มีอำนาจในการจัดให้เข้าแต่งตั้งข้าราชการที่มีคุณสมบัติดังกล่าวข้างต้นทำหน้าที่ประธานกรรมการแทน

ในกรณีเมื่อถึงกำหนดเวลารับซองหรือเปิดซองประมูลแล้ว ประธานกรรมการยังไม่มาปฏิบัติหน้าที่ ให้กรรมการที่มาประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งทำหน้าที่ประธานกรรมการในเวลานั้น โดยให้คณะกรรมการดังกล่าวปฏิบัติหน้าที่เฉพาะข้อ ๓๕ แล้ว รายงานประธานกรรมการซึ่งได้รับการแต่งตั้งเพื่อดำเนินการต่อไป

ในการประมูลครั้งเดียวกัน ห้ามแต่งตั้งผู้ที่เป็นกรรมการรับและเปิดซองประมูลเป็นกรรมการพิจารณาผลการประมูล

ในคณะกรรมการพิจารณาผลการประมูลอาจแต่งตั้งผู้ชำนาญหรือผู้ทรงคุณวุฒิเกี่ยวกับการประมูลเรื่องนั้น ๆ เข้าร่วมเป็นกรรมการด้วยก็ได้

ข้อ ๓๘ ในการประชุมปรึกษาของคณะกรรมการแต่ละคณะต้องมีกรรมการมาพร้อมกัน ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด ให้ประธานกรรมการและกรรมการแต่ละคนมีเสียงหนึ่งในการลงมติ

มติของคณะกรรมการให้ถือเสียงข้างมาก ผู้ใดไม่เห็นด้วยให้บันทึกความเห็นแย้งไว้ด้วย

ข้อ ๓๙ คณะกรรมการรับและเปิดซองประมูล มีหน้าที่ดังนี้

(๑) รับซองประมูล ลงทะเบียนรับซองไว้เป็นหลักฐาน ลงชื่อกำกับซองและบันทึกไว้ที่หน้าซองว่าเป็นของผู้ใด

(๒) ตรวจสอบหลักประกันซองร่วมกับเจ้าหน้าที่การเงินและให้เจ้าหน้าที่การเงินออกใบรับให้แก่ผู้ยื่นซองไว้เป็นหลักฐาน หากไม่ถูกต้องให้หมายเหตุในใบรับและบันทึกในรายงานด้วย

กรณีหลักประกันซองเป็นหนังสือค้ำประกัน ให้ส่งสำเนาหนังสือค้ำประกันให้ธนาคารหรือบริษัทเงินทุนผู้ออกหนังสือค้ำประกัน โดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ เพื่อตรวจสอบความถูกต้องของหนังสือค้ำประกันดังกล่าว

(๓) รับเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ตามบัญชีรายการเอกสารของผู้เสนอราคา พร้อมแบบรูปและรายการละเอียด (ถ้ามี) หากไม่ถูกต้องให้บันทึกในรายงานไว้ด้วย

(๔) เมื่อพ้นกำหนดเวลารับซองแล้ว ห้ามรับซองประมูลหรือเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ตามเงื่อนไขที่กำหนดในประกาศประมูลอีก

(๕) เปิดซองใบเสนอราคาและอ่านแจ้งราคาหรือรายการที่เสนอพร้อมบัญชีรายการเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ของผู้เสนอราคาทุกราย โดยเปิดเผยตามเวลาและสถานที่ที่กำหนดและให้กรรมการทุกคนลงลายมือชื่อกำกับไว้ในใบเสนอราคาและเอกสารประกอบใบเสนอราคาทุกแผ่น แล้วจดราคาและหรือผลประโยชน์จากใบเสนอราคาทุกฉบับลงไว้ในบัญชีเปรียบเทียบราคา

ในกรณีที่เป็นการเปิดประมูลที่ต้องมีข้อเสนอทางเทคนิคและหรือข้อเสนออื่น ๆ ที่แยกจากข้อเสนอด้านราคา ซึ่งต้องพิจารณาทางเทคนิคและอื่น ๆ ก่อนตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ คณะกรรมการรับและเปิดซองประมูลไม่ต้องปฏิบัติหน้าที่ตามวรรคหนึ่ง โดยให้เป็นหน้าที่ของคณะกรรมการพิจารณาผลการประมูลที่จะต้องดำเนินการต่อไป

(๖) เมื่อได้ดำเนินการตาม (๕) แล้วให้ส่งมอบใบเสนอราคาทั้งหมด สำเนาการส่งตรวจสอบหนังสือค้ำประกัน และเอกสารหลักฐานต่าง ๆ บัญชีเปรียบเทียบราคา พร้อมด้วยบันทึกรายงานการดำเนินการต่อคณะกรรมการพิจารณาผลการประมูลทันทีในวันเดียวกัน

ข้อ ๔๐ คณะกรรมการพิจารณาผลการประมูล มีหน้าที่ดังนี้

(๑) ตรวจสอบคุณสมบัติของผู้เสนอราคา ใบเสนอราคา ผลการตรวจสอบ หนังสือคำประกัน เอกสารหลักฐานต่าง ๆ แบบรูปและรายการละเอียด (ถ้ามี) แล้วคัดเลือกผู้เสนอราคาที่ต้องตามเงื่อนไขในประกาศประมูล

ในกรณีที่ผู้เสนอราคารายใดเสนอรายละเอียดแตกต่างไปจากที่กำหนดในเงื่อนไขประกาศประมูลในส่วนที่มีสาระสำคัญ และความแตกต่างนั้นไม่มีผลทำให้เกิดการได้เปรียบเสียเปรียบต่อผู้เสนอราคารายอื่น หรือเป็นการผิดพลาดเล็กน้อยให้พิจารณาผ่อนปรนให้เข้าประมูลโดยไม่ตัดผู้เข้าประมูลรายนั้นออก

ในการพิจารณาคณะกรรมการอาจสอบถามข้อเท็จจริงจากผู้เสนอราคารายใดเพิ่มเติมเพื่อนำมาประกอบการพิจารณาก็ได้ แต่จะให้ผู้เสนอราคารายใดเปลี่ยนแปลงสาระสำคัญที่เสนอไว้แล้วมิได้

(๒) พิจารณาคัดเลือกเสนอผู้เสนอราคาที่ตรวจสอบแล้วตาม (๑) ซึ่งเป็นประโยชน์ต่อทางราชการและเสนอราคาและหรือผลประโยชน์สูงสุดเป็นผู้ประมูลได้

ถ้ามีผู้เสนอราคาและหรือผลประโยชน์เท่ากันหลายราย ให้เรียกผู้เสนอราคาดังกล่าวมาให้เสนอราคาใหม่พร้อมกันด้วยวิธียื่นซองเสนอราคา รายใดไม่ยื่นซองให้ถือว่ารายนั้นยื่นตามราคาและหรือผลประโยชน์ที่เสนอไว้เดิม

ในกรณีมีการเสนอราคาใหม่หรือไม่ก็ตาม ถ้าปรากฏว่าราคาและหรือผลประโยชน์สูงสุดต่ำกว่าที่กำหนดให้เสนอความเห็นต่อผู้มีคำสั่งแต่งตั้งตามข้อ ๓๖ ว่าสมควรเปลี่ยนแปลงรายการหรือยกเลิกการประมูลเพื่อดำเนินการประมูลใหม่

(๓) เมื่อได้ดำเนินการไปแล้วได้ผลประการใด ให้เสนอความเห็นพร้อมด้วยเอกสารที่ได้รับไว้ทั้งหมดต่อผู้มีคำสั่งแต่งตั้งตามข้อ ๓๖

ส่วนที่ ๓

หลักประกัน

ข้อ ๔๑ หลักประกันของหรือหลักประกันสัญญา ให้ใช้หลักประกันอย่างหนึ่งอย่างใดดังต่อไปนี้

(๑) เงินสด

(๒) เชื้อที่ธนาคารเซ็นส่งจ่ายซึ่งเป็นเช็คลงวันที่ที่ใช้เช็คนั้นชำระต่อเจ้าหน้าที่หรือก่อนวันนั้นไม่เกิน ๓ วันทำการ

(๓) หนังสือค้ำประกันของธนาคารภายในประเทศตามแบบที่กำหนดท้ายระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยการพัสดุ

(๔) พันธบัตรรัฐบาลไทย หรือพันธบัตรรัฐวิสาหกิจหรือตราสารอื่นที่ธนาคารแห่งประเทศไทยให้การรับรอง

หนังสือค้ำประกันของบริษัทเงินทุนที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบกิจการเงินทุนเพื่อการพาณิชย์ และประกอบธุรกิจค้ำประกันตามประกาศของธนาคารแห่งประเทศไทยตามรายชื่อบริษัทเงินทุนที่ธนาคารแห่งประเทศไทยได้แจ้งเวียนให้ส่วนราชการต่าง ๆ ทราบแล้วให้ใช้เป็นหลักประกันของได้ โดยอนุโลมให้ใช้แบบหนังสือค้ำประกันของธนาคารตามแบบที่กำหนดท้ายระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยการพัสดุ

ข้อ ๔๒ หลักประกันดังกล่าวในข้อ ๔๑ ให้เรียกไว้ตามอัตราดังนี้

(๑) หลักประกันของ ให้กำหนดมูลค่าเป็นจำนวนเต็มในอัตราร้อยละสิบของค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่าหรือค่าธรรมเนียมการจัดหาประโยชน์ชั้นค่าที่ทางราชการกำหนด เศษของสิบบาท ให้ปัดเป็นสิบบาท

(๒) หลักประกันสัญญาเฉพาะการจัดให้เช่าที่ดินเพื่อปลูกสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง ให้กำหนดมูลค่าเป็นจำนวนเต็มในอัตราร้อยละสิบของราคาค่าก่อสร้างอาคาร เศษของสิบบาท ให้ปัดเป็นสิบบาท

ข้อ ๔๓ ให้คืนหลักประกันให้แก่ผู้เสนอราคาตามหลักเกณฑ์ ดังนี้

(๑) หลักประกันของ ให้คืนให้แก่ผู้เสนอราคาภายใน ๑๕ วันนับแต่วันที่ได้พิจารณาคัดเลือกตามข้อ ๔๐ (๒) เรียบร้อยแล้ว เว้นแต่ผู้เสนอราคารายที่คัดเลือกไว้ ซึ่งเสนอราคาและหรือผลประโยชน์สูงสุดไม่เกิน ๓ รายให้คืนได้ต่อเมื่อได้แจ้งให้ผู้เสนอราคารายหนึ่งรายใดเป็นผู้ประมูลได้ แต่ทั้งนี้ไม่เกิน ๖๐ วัน นับแต่วันที่รับซอง

(๒) หลักประกันสัญญา ให้คืนเมื่อครบกำหนด ๑ ปี นับแต่วันที่ทางราชการได้รับมอบสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดถูกต้องเรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ ในกรณีที่สัญญากำหนดให้สิทธิผู้ก่อสร้างสามารถส่งมอบสิ่งปลูกสร้างบางส่วนได้และมีการรับมอบสิ่งปลูกสร้างนั้นแล้ว ให้คืนหลักประกันสัญญาดังกล่าวที่รับมอบ เมื่อครบกำหนด ๑ ปี

การคืนหลักประกันที่เป็นหนังสือค้ำประกันของธนาคารหรือหนังสือค้ำประกันของบริษัท
เงินทุนในกรณีที่ผู้เสนอราคาหรือคู่สัญญาไม่มารับภายในกำหนดเวลาข้างต้น ให้รับส่งต้นฉบับหนังสือ
ค้ำประกันคืนให้แก่ผู้เสนอราคาหรือคู่สัญญาโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียนโดยเร็วพร้อมกับแจ้งให้
ธนาคารหรือบริษัทเงินทุนผู้ค้ำประกันทราบด้วย

หมวด ๕

คำปรับและการบอกเลิกสัญญา

ข้อ ๔๔ การใช้ประโยชน์ที่ราชพัสดุโดยละเมิดให้ปฏิบัติดังนี้

(๑) ฟ้องขับไล่และเรียกค่าเสียหาย หรือ

(๒) หากสมควรให้เช่าให้เรียกเก็บค่าเช่า ค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่าตามหลักเกณฑ์และ
วิธีการพิจารณาที่กำหนดไว้ในข้อ ๔ วรรคสอง หลักประกันสัญญาเช่า และหากอธิบดีเห็นสมควรจะ
เรียกค่าเสียหายด้วยก็ได้

ข้อ ๔๕ กรณีผิดสัญญาให้ดำเนินการบอกเลิกสัญญา และหรือให้รื้อถอนอาคารหรือ
สิ่งปลูกสร้างแล้วแต่กรณี รวมทั้งเรียกค่าเสียหาย

ในกรณีที่มิใช่เหตุสมควรเพื่อการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุจะไม่บอกเลิกสัญญา และหรือให้
คงสภาพอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างไว้ แล้วแต่กรณีก็ได้ โดยให้อธิบดีพิจารณาคำปรับและปฏิบัติ
ดังนี้

(๑) สัญญาเช่าที่ดิน

(๑.๑) ถ้าผู้เช่าปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างใดๆ ในที่ดินที่เช่าโดยมิได้รับอนุญาต

(๑.๑.๑) ถ้าเป็นอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างเพื่ออยู่อาศัยหรืออาคารที่ไม่ต้อง
ยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลังตามข้อ ๑๔ ให้เรียกเก็บค่าปรับในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ ๕
แต่ไม่เกินร้อยละ ๑๐ ของมูลค่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ทั้งนี้ให้เรียกเก็บไม่ต่ำกว่า
๑,๐๐๐ บาทต่อครั้งที่ผิดสัญญา

(๑.๑.๒) ถ้าเป็นอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่ต้องยกกรรมสิทธิ์ให้
กระทรวงการคลังตามข้อ ๑๔ นอกจากให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจัดหาประโยชน์แล้วให้เรียกเก็บ
ค่าปรับในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ ๑๐ แต่ไม่เกินร้อยละ ๒๐ ของมูลค่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว
 ทั้งนี้ให้เรียกเก็บไม่ต่ำกว่า ๑๐,๐๐๐ บาทต่อครั้งที่ผิดสัญญา

(๑.๒) ถ้าผู้เช่าต่อเติมหรือตัดแปลงอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างโดยมิได้รับอนุญาต

(๑.๒.๑) ถ้าเป็นอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอยู่อาศัย หรืออาคารที่ไม่ต้องยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลังตามข้อ ๑๔ ถ้าการต่อเติมหรือตัดแปลงที่ต้องขออนุญาตต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ให้เรียกเก็บค่าปรับในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ ๕ แต่ไม่เกินร้อยละ ๑๐ ของมูลค่าที่ต่อเติมหรือตัดแปลง ทั้งนี้ให้เรียกเก็บไม่ต่ำกว่า ๑,๐๐๐ บาทต่อครั้งที่ผิดสัญญา

ในกรณีที่เป็นการต่อเติมหรือตัดแปลงซึ่งไม่ต้องขออนุญาตต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ให้เรียกเก็บค่าปรับเป็นเงิน ๕๐๐ บาทต่อครั้งที่ผิดสัญญา

(๑.๒.๒) ถ้าการต่อเติมหรือตัดแปลงถึงขนาดทำให้อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างนั้นต้องยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลังตามข้อ ๑๔ นอกจากให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจัดหาประโยชน์แล้ว ให้เรียกเก็บค่าปรับในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ ๑๐ แต่ไม่เกินร้อยละ ๒๐ ของมูลค่าที่ต่อเติมหรือตัดแปลง ทั้งนี้ให้เรียกเก็บไม่ต่ำกว่า ๑๐,๐๐๐ บาทต่อครั้งที่ผิดสัญญา

(๒) สัญญาเช่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างทุกชนิด

(๒.๑) ถ้าผู้เช่าต่อเติมหรือตัดแปลงอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างโดยมิได้รับอนุญาตไม่ถึงขนาดที่อาจกระทบกระเทือนต่อความมั่นคงหรือไม่เปลี่ยนแปลงรูปทรงถึงขนาดเสียความเป็นระเบียบเรียบร้อยหรือความสวยงาม ให้เรียกเก็บค่าปรับในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ ๕ แต่ไม่เกินร้อยละ ๑๐ ของมูลค่าที่ต่อเติมหรือตัดแปลง ทั้งนี้ให้เรียกเก็บค่าปรับไม่ต่ำกว่า ๑,๐๐๐ บาทต่อครั้งที่ผิดสัญญา

(๒.๒) ถ้าผู้เช่ารื้อถอนอาคาร หรือสิ่งปลูกสร้างไม่ว่าทั้งหมด หรือแต่บางส่วน โดยมิได้รับอนุญาตให้เรียกเก็บค่าปรับในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ ๕ แต่ไม่เกินร้อยละ ๑๐ จากมูลค่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่ถูกรื้อถอน แต่ไม่ต่ำกว่า ๕,๐๐๐ บาทต่อครั้งที่ผิดสัญญา โดยยังไม่รวมถึงค่าเสียหายอื่น

(๓) สัญญาก่อสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง

(๓.๑) ถ้าผู้ก่อสร้างลงมือก่อสร้างอาคารก่อนเจ้าหน้าที่ทำการปักผังอาคาร ให้เรียกเก็บค่าปรับในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ ๑๐ แต่ไม่เกินร้อยละ ๒๐ ของมูลค่าที่ได้ดำเนินการไปก่อนเจ้าหน้าที่ทำการปักผัง ทั้งนี้ให้เรียกเก็บค่าปรับไม่ต่ำกว่า ๑๐,๐๐๐ บาทต่อครั้งที่ผิดสัญญา

(๓.๒) ถ้าผู้ก่อสร้างเปลี่ยนรายการก่อสร้าง รื้อถอน ต่อเติม หรือตัดแปลงส่วนใดส่วนหนึ่ง หรือทั้งหมดของอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างก่อนได้รับอนุญาตหรือโดยไม่มีสิทธิจะกระทำได้ ให้เรียกเก็บค่าปรับในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ ๑๐ แต่ไม่เกินร้อยละ ๒๐ จากมูลค่าที่เปลี่ยนแปลงรายการก่อสร้าง รื้อถอน ต่อเติม หรือตัดแปลง และถ้าทำให้มูลค่าแห่งอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างลดลงให้เรียกเก็บเงินทดแทนราคามูลค่าที่ลดลงอีกส่วนหนึ่งด้วย

(๔) ถ้ากรณีตาม (๒) และ (๓) เป็นเหตุให้อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างขาดความมั่นคงแข็งแรง อันอาจจะเป็นอันตรายแก่ชีวิต ร่างกาย ทรัพย์สิน ถ้าเห็นว่าสามารถเสริมความมั่นคงได้ จะให้ผู้คิดสัญญาเสริมความมั่นคงด้วยทุนทรัพย์ของตนเองก็ได้ และให้เรียกค่าปรับด้วย โดยค่าปรับ ให้เรียกเก็บจากมูลค่าอาคารก่อนเสริมความมั่นคง

ในกรณีไม่อาจดำเนินการตามวรรคแรก หรือทำให้ขาดความสวยงามให้รื้อถอนและให้เรียกค่าเสียหายด้วย

(๕) กรณีผู้คิดสัญญาโดยนำไปให้เช่าช่วงหรือนำไปจัดหาประโยชน์โดยมิได้รับอนุญาต หากมีเหตุสมควรจะไม่บอกเลิกสัญญา ให้อนุญาตให้ผู้เช่านำไปเช่าช่วงหรือนำไปจัดหาประโยชน์ได้ โดยหลักเกณฑ์การเรียกเก็บค่าปรับเป็นเงินครั้งเดียวให้เป็นไปตามคำสั่งกรมธนารักษ์

ในกรณีที่จำเป็นและมีเหตุผล อธิบดีอาจกำหนดให้เรียกเก็บค่าปรับต่ำกว่าอัตราตามที่กำหนดไว้ในวรรคสองก็ได้

ข้อ ๔๖ ผู้ค้างชำระค่าเช่า ภาษีอากร ภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีโรงเรือน ค่าธรรมเนียม ค่าปรับ หรือเงินอื่นใด อันจะต้องชำระแก่ทางราชการตามกำหนดเวลานอกจากจะต้องชำระเงินที่ค้างดังกล่าวแล้ว ยังต้องชำระเงินที่เพิ่มขึ้นอีกในอัตราร้อยละ ๑.๕ ต่อเดือนของเงินที่ค้างชำระ เศษของเดือน ให้นับเป็นหนึ่งเดือน

หมวด ๖

การจัดทำสัญญาต่างตอบแทนอื่น

ข้อ ๔๗ กรณีเอกชนขอสร้างสะพาน ทางเชื่อม ขอบีกเสา พาดสายไฟฟ้า วางท่อประปา ท่อระบายน้ำ วางสายโทรศัพท์ หรือดำเนินการอื่นใดในลักษณะเดียวกันในที่ราชพัสดุ ให้เรียกเก็บค่าตอบแทนครั้งเดียวเท่ากับค่าเช่าเพื่ออยู่อาศัย ๓๐ ปี

หากเป็นกรณีการขอเพื่อประโยชน์เชิงพาณิชย์ ให้เรียกเก็บค่าตอบแทนในอัตรา ๑.๕ เท่าของค่าตอบแทนในวรรคแรก และถ้าเป็นการขอเพื่อประโยชน์ในธุรกิจจัดสรรที่ดิน ให้เรียกเก็บค่าตอบแทนในอัตรา ๒ เท่าของค่าตอบแทนในวรรคแรก

ข้อ ๔๘ กรณีเอกชนขอทำทางเชื่อมในที่ราชพัสดุซึ่งมิใช่ทางจำเป็นตามกฎหมาย ให้เรียกเก็บค่าตอบแทนครั้งเดียวเท่ากับราคาที่ดินที่ใช้ทำทางเชื่อมนั้น

ข้อ ๔๙ การเรียกเก็บค่าตอบแทนกรณีรัฐวิสาหกิจขอสร้างสะพาน ทางเชื่อม ปีกเสา พาดสายไฟฟ้า วางท่อประปา ท่อระบายน้ำ วางสายโทรศัพท์ หรือดำเนินการอื่นใดในลักษณะเดียวกัน ในที่ราชพัสดุ ให้เป็นไปตามคำสั่งกรมธนารักษ์

ความในวรรคแรกไม่ใช้บังคับกับรัฐวิสาหกิจที่กฎหมายให้อำนาจในการดำเนินการได้โดยไม่ต้องเสียค่าตอบแทนหรือค่าทดแทนแก่เจ้าของที่ดิน และกรณีการปักเสาพาดสายไฟฟ้าแรงสูง

ข้อ ๕๐ การจัดทำสัญญาต่างตอบแทนอื่นในที่ราชพัสดุที่มีราคาที่ดินรวมกับมูลค่าอาคาร หรือสิ่งปลูกสร้าง (ถ้ามี) ซึ่งกำหนดตามระเบียบนี้ไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐,๐๐๐ บาท ให้อธิบดีเป็นผู้อนุญาต โดยกำหนดรายละเอียด และเงื่อนไขของสัญญาตามความเหมาะสม โดยคำนึงถึงสภาพทำเล และประโยชน์ที่ทางราชการจะได้รับเป็นสำคัญ

หมวด ๗

การจัดให้เช่าเพื่อสวัสดิการเชิงธุรกิจ

ข้อ ๕๑ หลักเกณฑ์และวิธีการจัดให้เช่าเพื่อการจัดสวัสดิการในเชิงธุรกิจตามระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยการจัดสวัสดิการภายในส่วนราชการ พ.ศ. ๒๕๔๗ ให้เป็นไปตามคำสั่งกรมธนารักษ์

บทเฉพาะกาล

ข้อ ๕๒ ในระหว่างที่ยังมิได้ออกหลักเกณฑ์และวิธีการ ข้อกำหนด คำสั่ง ตามที่กำหนดไว้ในระเบียบนี้ บรรดาหลักเกณฑ์ วิธีการ อัตราค่าเช่า ค่าธรรมเนียม แบบสัญญา และคำสั่งใด ๆ ที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๔๗ และที่แก้ไขเพิ่มเติม ให้มีผลใช้บังคับต่อไปได้เท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับระเบียบฉบับนี้ แต่ทั้งนี้ต้องไม่เกิน ๖ เดือนนับแต่วันที่ระเบียบนี้ใช้บังคับ

ข้อ ๕๓ การประมูลรายได้ที่อยู่ในระหว่างดำเนินการและยังไม่แล้วเสร็จในวันที่ระเบียบฉบับนี้ใช้บังคับ ให้ดำเนินการตามระเบียบที่ใช้บังคับอยู่เดิมต่อไปจนกว่าจะแล้วเสร็จ

ข้อ ๕๔ ในกรณีที่ผู้เช่าขอเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การเช่าหรือขอปลูกสร้างอาคารเพื่อ ยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลังหรือได้รับสิทธิเป็นผู้พัฒนาที่ราชพัสดุตามระเบียบกระทรวงการคลัง

ว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในที่ดินราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๔๗) และที่แก้ไขเพิ่มเติมอยู่แล้ว ก่อนวันที่ระเบียบนี้มีผลใช้บังคับ และผู้เช่าได้ตกลงยินยอมรับสิทธิการปลูกสร้างหรือพัฒนาที่ดินราชพัสดุโดยไม่มีเงื่อนไขใดๆ ภายในระยะเวลาที่กำหนด แม้ว่าการตกลงยินยอมรับนั้นจะส่งมาในวันหรือหลังวันที่ระเบียบนี้มีผลใช้บังคับแล้วก็ตาม ก็ให้ดำเนินการตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของระเบียบกระทรวงการคลังฉบับดังกล่าวต่อไปได้

ประกาศ ณ วันที่ ๒๘ กันยายน พ.ศ. ๒๕๕๒

กรณ์ จาติกวณิช

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง