

ระเบียบกรมธนารักษ์

ว่าด้วยการบริหารสัญญาจัดหาประโยชน์ที่ราชพัสดุ

พ.ศ. ๒๕๖๗

อาศัยอำนาจตามความในข้อ ๑๑ ข้อ ๑๘ และข้อ ๔๗ แห่งกฎกระทรวงการจัดหาประโยชน์ที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๖๔ อธิบดีกรมธนารักษ์ จึงกำหนดระเบียบไว้ ดังนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ข้อ ๒ ให้ยกเลิกระเบียบกรมธนารักษ์ว่าด้วยการอนุญาตเข้าใช้ประโยชน์ในที่ราชพัสดุที่เป็นสวนสาธารณะหรืออุทยาน พ.ศ. ๒๕๕๑

ข้อ ๓ ในระเบียบนี้

“กฎกระทรวง” หมายความว่า กฎกระทรวงการจัดหาประโยชน์ที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๖๔

“สัญญา” หมายความว่า สัญญาเช่าที่ราชพัสดุ หรือสัญญาต่างตอบแทนอื่นนอกเหนือจากสัญญาเช่าที่ราชพัสดุ

“ผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์” หมายความว่า อธิบดีกรมธนารักษ์ หรือผู้ที่อธิบดีกรมธนารักษ์มอบอำนาจให้จัดหาประโยชน์และบริหารสัญญา

“การบริหารสัญญา” หมายความว่า การกำกับดูแลการจัดหาประโยชน์ที่ราชพัสดุ ตั้งแต่วันที่สัญญามีผลใช้บังคับ จนถึงวันที่คู่สัญญาสิ้นความผูกพันตามข้อสัญญา

“อาคารตึกห้องเดียว” หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างด้วยวัสดุถาวรทนไฟเป็นส่วนใหญ่ มีลักษณะเป็นตึกแถวแต่ปลูกสร้างห้องเดียว

“ตึกแถว” หมายความว่า อาคารที่ปลูกสร้างด้วยวัสดุถาวรทนไฟเป็นส่วนใหญ่และติดต่อกันเป็นแถวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไป

“ห้องแถว” หมายความว่า อาคารที่ปลูกสร้างด้วยไม้หรือวัสดุไม่ทนไฟเป็นส่วนใหญ่ และติดต่อกันเป็นแถวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไป

“อาคารพาณิชย์” หมายความว่า อาคารที่สร้างขึ้นเพื่อใช้ประโยชน์ในการพาณิชย์และบริการธุรกิจ

“อาคารแถวอยู่อาศัย” หมายความว่า อาคารที่สร้างขึ้นเพื่อใช้พักอาศัยโดยเฉพาะซึ่งปลูกสร้างด้วยวัสดุถาวรทนไฟเป็นส่วนใหญ่ และติดต่อกันเป็นแถว

“อาคารอยู่อาศัยรวม” หมายความว่า อาคารที่จัดให้ผู้อื่นนอกเหนือจากผู้เช่าได้ใช้อาศัยรวมในอาคารเดียวกัน

“โรงงานอุตสาหกรรม” หมายความว่า อาคารที่สร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นสถานที่ผลิตสิ่งของเพื่อให้เป็นสินค้า โดยใช้เครื่องจักรเป็นปัจจัยหรือไม่ก็ตาม และรวมถึงโรงงานอุตสาหกรรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงงานด้วย

“อาคารสูง” หมายความว่า อาคารที่บุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ โดยมีความสูงของอาคารตั้งแต่ยี่สิบสามเมตรขึ้นไป การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้าสำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

“อาคารขนาดใหญ่” หมายความว่า อาคารที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกินสองพันตารางเมตร หรืออาคารที่มีความสูงตั้งแต่สิบห้าเมตรขึ้นไป และมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกินหนึ่งพันตารางเมตร แต่ไม่เกินสองพันตารางเมตร การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

“อาคารขนาดใหญ่พิเศษ” หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารเป็นที่อยู่อาศัยหรือประกอบกิจการประเภทเดียวหรือหลายประเภท โดยมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันตั้งแต่หนึ่งหมื่นตารางเมตรขึ้นไป

“อาคารจอดรถ” หมายความว่า อาคารที่ใช้เป็นสถานที่จอดรถยนต์เพื่อการบริการธุรกิจหรือพาณิชยกรรม

“อาคารที่พักแรม” หมายความว่า อาคารที่ปลูกสร้างด้วยวัสดุคงทนถาวร เพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจในการให้บริการที่พักแรมแก่บุคคลทั่วไป

“คลังสินค้า” หมายความว่า อาคารที่ปลูกสร้างด้วยวัสดุถาวรทนไฟเป็นส่วนใหญ่เพื่อใช้เป็นสถานที่เก็บวัสดุ สินค้า หรือพืชผลทางการเกษตร

“เช่าช่วง” หมายความว่า การที่ผู้เช่านำที่ราชพัสดุที่เช่าไปจัดให้บุคคลอื่นเข้าใช้ประโยชน์ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน

“มูลค่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง” หมายความว่า มูลค่าค่าก่อสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างตามหลักเกณฑ์ว่าด้วยการกำหนดมูลค่าหรือสิ่งปลูกสร้าง ค่าเสื่อมอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง ค่าชดเชยเงินชดเชยค่าก่อสร้างอาคารราคาปานกลาง ค่าทดแทน ที่กรมธนารักษ์กำหนด

“ค่าชดเชย” หมายความว่า ค่าจัดซื้อที่ดิน ค่าก่อสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างให้แก่ทางราชการรวมทั้งค่าเรือถอนขนย้ายทรัพย์สิน และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่จำเป็นเพื่อการจัดหาประโยชน์ที่ราชพัสดุ

“เงินชดเชยค่าก่อสร้างอาคารราคาปานกลาง” หมายความว่า เงินค่าก่อสร้างตามที่กรมธนารักษ์กำหนด ค่าสาธารณูปโภค เพื่อประเมินให้ผู้เช่าเดิมหรือผู้ได้รับสิทธิการเช่าอาคารต้องจ่ายให้แก่ผู้ลงทุนปลูกสร้างอาคาร โดยคำนึงถึงต้นทุนการก่อสร้างรวมทั้งอัตราดอกเบี้ยเงินกู้และกำไร

“ค่าทดแทน” หมายความว่า จำนวนเงินที่กำหนดเพื่อชดเชยความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กรมธนารักษ์อันเนื่องมาจากการละเมิดหรือผิดสัญญา หรือค่าสินไหมทดแทนในการไม่ชำระหนี้ รวมถึงจำนวนเงินที่กำหนดเพื่อเป็นค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ที่ราชพัสดุด้วย

“แบบแปลน” หมายความว่า แบบเพื่อประโยชน์ในการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน ต่อเติม ซึ่งมีรูปแสดงรายละเอียดส่วนสำคัญ ขนาด เครื่องหมายวัสดุและการใช้สอยต่าง ๆ ของอาคารอย่างชัดเจนพอที่จะใช้ในการดำเนินการได้

“รายการประกอบแบบแปลน” หมายความว่า ข้อความชี้แจงรายละเอียดเกี่ยวกับคุณภาพและชนิดของวัสดุ ตลอดจนวิธีปฏิบัติหรือวิธีการสำหรับการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน ต่อเติม เพื่อให้เป็นไปตามแบบแปลน

“รายการคำนวณ” หมายความว่า รายการแสดงวิธีการคำนวณกำลังของวัสดุ การรับน้ำหนัก และกำลังต้านทานของส่วนต่าง ๆ ของอาคาร

“อธิบดี” หมายความว่า อธิบดีกรมธนารักษ์

ข้อ ๔ ในกรณีที่มีปัญหาหรือไม่อาจปฏิบัติตามระเบียบนี้ ให้อธิบดีกรมธนารักษ์วินิจฉัยชี้ขาดหรือพิจารณาสั่งการ และเมื่อวินิจฉัยชี้ขาดหรือพิจารณาสั่งการเป็นประการใดแล้ว ให้ปฏิบัติตามนั้น

ข้อ ๕ ให้อธิบดีกรมธนารักษ์รักษาการตามระเบียบนี้

หมวด ๑

บททั่วไป

ข้อ ๖ การจัดทำสัญญา ให้ผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์จัดทำสัญญาตามแบบที่ปลัดกระทรวงการคลังให้ความเห็นชอบ

เมื่อได้มีการลงนามในสัญญาตามวรรคหนึ่งแล้ว การแก้ไขสัญญาจะกระทำได้ เมื่อได้รับความเห็นชอบจากผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์และไม่ทำให้ทางราชการเสียเปรียบ

ข้อ ๗ การกำหนดค่าเช่าหรือผลประโยชน์ตอบแทนอื่น จะต้องไม่น้อยกว่าอัตราที่ได้รับความเห็นชอบจากอธิบดี

ข้อ ๘ การยื่นคำขอตามระเบียบนี้ ให้ทำเป็นหนังสือและยื่น ณ สถานที่ ดังนี้

(๑) ที่ราชพัสดุตั้งอยู่ในกรุงเทพมหานคร ให้ยื่นต่อกรมธนารักษ์

(๒) ที่ราชพัสดุตั้งอยู่จังหวัดอื่นนอกจากกรุงเทพมหานคร ให้ยื่นต่อสำนักงานธนารักษ์พื้นที่ซึ่งที่ราชพัสดุตั้งอยู่

การยื่นคำขอตามวรรคหนึ่ง อาจยื่นโดยทางไปรษณีย์ก็ได้

ข้อ ๙ เพื่อประโยชน์ในการปฏิบัติตามระเบียบนี้ กรมธนารักษ์อาจนำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารมาใช้ในขั้นตอนหนึ่งขั้นตอนใดก็ได้ ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่อธิบดีกำหนด แต่จะต้องไม่ขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้

ข้อ ๑๐ การปลูกสร้างอาคารเพื่อยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลังต้องใช้แบบแปลนการก่อสร้างอาคารตามที่กรมธนารักษ์กำหนดหรือให้ความเห็นชอบ

หลักเกณฑ์และวิธีการปฏิบัติงานเกี่ยวกับการปลูกสร้างอาคารเพื่อยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่อธิบดีกำหนด

ข้อ ๑๑ หลักประกันสัญญา ให้ใช้หลักประกันอย่างหนึ่งอย่างใด ดังนี้

(๑) เงินสด

(๒) เชื้อคหรือตราพื้ที่ธนาคารเซ็นสั่งจ่าย ซึ่งเป็นเชื้อคหรือตราพื้ลงวันที่ที่ใช้เชื้อคหรือตราพื้้นั้นชำระต่อเจ้าหน้าที่ หรือก่อนวันนั้นไม่เกินสามวันทำการ

(๓) หนังสือค้ำประกันของธนาคารภายในประเทศ ตามแบบที่กำหนดไว้ในระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการจัดซื้อจัดจ้างและการบริหารพัสดุภาครัฐ

(๔) พันธบัตรรัฐบาลไทยหรือพันธบัตรรัฐวิสาหกิจไทย

ข้อ ๑๒ การเรียกเก็บหลักประกันสัญญา ให้กำหนดหลักประกันในอัตรา ดังนี้

(๑) หลักประกันสัญญาเช่าที่ดิน ให้กำหนดเท่ากับค่าเช่าหนึ่งปี

(๒) หลักประกันสัญญาเช่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง ให้กำหนดเท่ากับค่าเช่าหกเดือน

(๓) หลักประกันสัญญาการจัดหาประโยชน์ที่ราชพัสดุเป็นการชั่วคราวไม่เกินสามสิบวัน ให้กำหนด ดังนี้

(๓.๑) กรณีการให้เช่าที่ราชพัสดุเพื่อดำเนินการถ่ายทำภาพนิ่ง ถ่ายทำภาพยนตร์ ทัศนทัศน์ รายการโทรทัศน์ การจัดแสดงละคร คอนเสิร์ต นิทรรศการ การจัดงานแถลงข่าว ถ่ายทำเปิดตัวสินค้าหรืออัลบั้มของศิลปิน การรายงานข่าว การจัดงานเดิน - วิ่ง หรือการดำเนินการอื่นใด ที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน ให้กำหนดเท่ากับค่าเช่าหรือค่าตอบแทน

(๓.๒) กรณีอื่น ๆ ให้กำหนดเท่ากับร้อยละสิบของค่าเช่าหรือค่าตอบแทน

(๔) หลักประกันสัญญาต่างตอบแทนอื่นซึ่งเป็นการปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่ต้องยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง

(๔.๑) ระหว่างก่อสร้าง ให้กำหนดหลักประกันการก่อสร้างเป็นจำนวนเต็มไม่น้อยกว่าร้อยละสิบของมูลค่าค่าก่อสร้างอาคาร เศษของสิบบาทให้ปัดเป็นสิบบาท

(๔.๒) เมื่อทางราชการได้รับมอบอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดถูกต้องเรียบร้อยแล้ว ให้กำหนดหลักประกันสัญญาเท่ากับค่าเช่าหกเดือน เว้นแต่กรณีที่สัญญากำหนดให้มีการบริหารจัดการด้วย ให้กำหนดหลักประกันสัญญาเป็นจำนวนเต็มไม่น้อยกว่าร้อยละสิบของค่าเช่าหรือค่าตอบแทนที่เรียกเก็บ เศษของสิบบาทให้ปัดเป็นสิบบาท

(๔.๓) การเรียกเก็บหลักประกันสัญญาต่างตอบแทนอื่นตาม (๔.๒) ในกรณีที่สัญญากำหนดให้สิทธิคู่สัญญาสามารถส่งมอบอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างบางส่วนได้และมีการรับมอบอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างนั้นแล้ว ให้กำหนดหลักประกันสัญญาตามสัดส่วนที่รับมอบ

(๕) หลักประกันสัญญาต่างตอบแทนอื่นซึ่งเป็นการปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่ไม่ต้องยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง ให้กำหนด ดังนี้

(๕.๑) สัญญาต่างตอบแทนเพื่อก่อสร้างสะพานในที่ราชพัสดุให้กำหนดหลักประกันการก่อสร้างเป็นจำนวนเต็มไม่น้อยกว่าร้อยละสิบของมูลค่าค่าก่อสร้างสะพาน เศษของสิบบาทให้ปัดเป็นสิบบาท

(๕.๒) สัญญาต่างตอบแทนอื่น ให้เป็นไปตามที่อธิบดีกำหนด

หลักประกันสัญญาตามวรรคหนึ่ง ไม่รวมค่าเช่าช่วง

ข้อ ๑๓ หลักประกันสัญญาการจัดหาประโยชน์ที่ราชพัสดุจากเอกชน ไม่เรียกเก็บในกรณี ดังนี้

(๑) กรณีการจัดให้เอกชนทำสัญญาต่างตอบแทนอื่นเพื่อก่อสร้างทางเชื่อม ปีกเสา พาดสายไฟฟ้า วางท่อประปา ท่อระบายน้ำ วางสายโทรศัพท์ หรือดำเนินการอื่นใดในลักษณะเดียวกัน

(๒) กรณีการจัดหาประโยชน์จากคณะกรรมการสวัสดิการภายในส่วนราชการ

(๓) กรณีอื่นนอกเหนือจาก (๑) และ (๒) ที่อธิบดีกำหนด

ข้อ ๑๔ ให้แจ้งคืนหลักประกันสัญญาตามหลักเกณฑ์ ดังนี้

(๑) กรณีสัญญาเช่า ให้แจ้งคืนภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่คู่สัญญาพ้นจากข้อผูกพันตามสัญญาแล้ว

(๒) กรณีสัญญาต่างตอบแทนเพื่อก่อสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง ให้แจ้งคืนหลักประกันการก่อสร้างภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ครบกำหนดหนึ่งปี ภายหลังจากวันที่ทางราชการได้รับมอบอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดถูกต้องและพ้นจากข้อผูกพันแล้ว สำหรับกรณีที่สัญญากำหนดให้สิทธิคู่สัญญาสามารถส่งมอบอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างบางส่วนได้และมีการรับมอบอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างนั้นแล้ว ให้แจ้งคืนหลักประกันการก่อสร้างตามสัดส่วนที่รับมอบ ภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ครบกำหนดหนึ่งปีและพ้นจากข้อผูกพันแล้ว

(๓) กรณีการก่อสร้างสะพาน เมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จ ให้แจ้งคืนหลักประกันการก่อสร้างภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่คู่สัญญาได้ส่งมอบหนังสือค้ำประกันของวิศวกรผู้ควบคุมการก่อสร้างรับรองการก่อสร้างว่ามีความมั่นคงแข็งแรงและถูกต้องตามแบบแปลน

(๔) กรณีสัญญาต่างตอบแทนอื่นนอกจาก (๒) และ (๓) ให้แจ้งคืนภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่คู่สัญญาพ้นจากข้อผูกพันตามสัญญาแล้ว

การคืนหลักประกันที่เป็นหนังสือค้ำประกันของธนาคาร ในกรณีที่คู่สัญญาไม่มารับภายในกำหนดเวลาที่แจ้งให้มารับ ให้รับส่งต้นฉบับหนังสือค้ำประกันคืนให้แก่คู่สัญญาโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับโดยเร็วพร้อมกับแจ้งให้ธนาคาร ผู้ค้ำประกันทราบด้วย

ข้อ ๑๕ ในการทำสัญญา หากมีการแก้ไขสัญญาและมีผลทำให้คู่สัญญาต้องวางหลักประกันสัญญาเพิ่มเติม คู่สัญญาต้องนำหลักประกันสัญญามาวางเพิ่มเติมให้ครบถ้วนให้แก่ผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์

ถ้าหลักประกันสัญญาที่นำมาวางไว้เพื่อเป็นหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาลดลงหรือเสื่อมค่าลงหรือมีอายุไม่ครอบคลุมถึงความรับผิดชอบของคู่สัญญาตลอดอายุสัญญา ไม่ว่าจะด้วยเหตุใด ๆ ก็ตาม คู่สัญญาต้องวางหลักประกันใหม่หรือหลักประกันเพิ่มเติมให้ครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาให้แก่ผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์

ข้อ ๑๖ ในการเก็บรักษาหลักประกันตามระเบียบนี้ ให้ถือปฏิบัติ ดังนี้

(๑) เงินสด เช็คหรือตราพท์ที่ธนาคารเซ็นส่งจ่ายให้นำส่งคลังเป็นประเภทเงินฝาก

(๒) พันธบัตรหรือหนังสือค้ำประกันให้เก็บรักษาไว้ในที่ปลอดภัย ในกรุงเทพมหานคร ให้เก็บรักษาไว้ ณ กรมธนารักษ์ ส่วนจังหวัดอื่น ให้เก็บรักษาไว้ ณ สำนักงานธนารักษ์พื้นที่

ข้อ ๑๗ อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะหรือที่สร้างขึ้นเพื่อใช้ในกิจการดังต่อไปนี้ ต้องยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง

- (๑) อาคารสูง อาคารขนาดใหญ่ อาคารขนาดใหญ่พิเศษ
- (๒) อาคารตึกห้องเดียว ตึกแถว ห้องแถว อาคารพาณิชย์ อาคารแถวอยู่อาศัย อาคารอยู่อาศัยรวม
- (๓) อาคารโรงงานอุตสาหกรรม
- (๔) อาคารโรงแรมหรสพ
- (๕) อาคารโรงแรมหรืออาคารที่พักแรม
- (๖) ท่าเรือ
- (๗) อาคารคลังสินค้า
- (๘) อาคารโรงพยาบาลหรือสถานพยาบาล
- (๙) อาคารโรงรับจำนำ ธนาคาร สถาบันการเงิน บริษัทประกันภัย อาคารสำนักงาน
- (๑๐) อาคารตลาด
- (๑๑) อาคารสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิงหรือแก๊ส หรือสถานีบริการอัดประจุไฟฟ้า
- (๑๒) อาคารสถานีขนส่งหรืออาคารจอดรถ
- (๑๓) อาคารสโมสร สมาคม
- (๑๔) อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอื่นที่อธิบดีกำหนดหรือให้ความเห็นชอบ

อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่สร้างขึ้นเพื่อใช้ในกิจการดังต่อไปนี้ ต้องยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง เมื่อเลิกสัญญาเช่า หรือเลิกใช้เพื่อกิจการตามวัตถุประสงค์การเช่า หรือทางราชการมีความประสงค์ จะใช้ที่ดินเพื่อประโยชน์ของรัฐ แล้วแต่กรณี

- (๑) โรงเรียน
- (๒) มูลนิธิ
- (๓) อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ในกิจการขององค์การของรัฐบาล องค์การมหาชน หน่วยงาน ในกำกับของรัฐ หรือหน่วยงานอื่นที่มีกฎหมายจัดตั้ง
- (๔) อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้เพื่อการจัดสวัสดิการในเชิงธุรกิจ
- (๕) อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างตามวรรคหนึ่ง (๑) ถึง (๑๓) ซึ่งอธิบดีเห็นสมควรเพื่อประโยชน์ สาธารณะหรือมีความจำเป็นเพื่อประโยชน์ทางราชการ

(๖) อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอื่นที่อธิบดีกำหนดหรือให้ความเห็นชอบ

ข้อ ๑๘ อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะหรือสร้างขึ้นเพื่อใช้ในกิจการดังต่อไปนี้ไม่ต้องยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง

(๑) อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่หมดสภาพการใช้งานแล้ว

(๒) อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาเช่าที่ราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัย ที่ผู้เช่าก่อสร้างไว้เพื่ออยู่อาศัย

(๓) อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่มีเงื่อนไขในสัญญากำหนดให้ไม่ต้องยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง

(๔) อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างของสภาอากาศไทย มูลนิธิสายใจไทย หรือองค์การสงเคราะห์ทหารผ่านศึก

(๕) อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอื่นที่อธิบดีกำหนดหรือให้ความเห็นชอบ

ข้อ ๑๙ อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่ไม่ต้องยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลังตามข้อ ๑๘ หากเห็นสมควรผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์อาจพิจารณากำหนดค่าเช่า ค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์จากการใช้ประโยชน์ในอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างนั้น ในอัตราค่าเช่า อัตราค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ไม่น้อยกว่าที่เรียกเก็บจากค่าเช่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่ต้องยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลังก็ได้

หมวด ๒

การบริหารสัญญาเช่า

ส่วนที่ ๑

หน้าที่ผู้เช่า

ข้อ ๒๐ กรณีสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุ ห้ามมิให้ผู้เช่าก่อสร้าง ต่อเติม ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างใด ๆ บนที่ดินราชพัสดุตามสัญญาเช่า เว้นแต่ได้รับอนุญาตจากผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์

การก่อสร้าง ต่อเติม ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินราชพัสดุซึ่งทำให้เนื้อที่ใช้สอยอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างเพิ่มขึ้น หรือลดลง หรืออาจมีผลกระทบต่อความมั่นคงแข็งแรงของอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง ผู้เช่าต้องยื่นแบบแปลนพร้อมด้วยเอกสารที่เกี่ยวข้องขออนุญาตต่อผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์ก่อน

ข้อ ๒๑ กรณีสัญญาเช่าอาคารราชพัสดุ ห้ามมิให้ผู้เช่าต่อเติม ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาเช่า เว้นแต่ได้รับอนุญาตจากผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์

เมื่อผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์ตรวจสอบอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างแล้วพบว่า มีการต่อเติม ดัดแปลง หรือรื้อถอนโดยไม่ได้รับอนุญาต ให้แจ้งผู้เช่าจัดทำแบบแปลนแสดงรายการส่วนที่ต่อเติม ดัดแปลง หรือรื้อถอน นำไปยื่นต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น

เมื่อผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์ได้รับแจ้งผลการพิจารณาของเจ้าพนักงานท้องถิ่นแล้ว ให้ดำเนินการ ดังนี้

(๑) กรณีเจ้าพนักงานท้องถิ่นแจ้งให้รื้อถอนอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างส่วนที่ต่อเติม ดัดแปลง ให้ผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์แจ้งผู้เช่ารื้อถอนภายในระยะเวลาที่กำหนด

(๒) กรณีเจ้าพนักงานท้องถิ่นแจ้งให้คงสภาพอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างส่วนที่ต่อเติม ดัดแปลง ให้ผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์แจ้งผู้เช่าชำระค่าเช่า หรือค่าแรกเข้าเพื่อทำสัญญา

ในระหว่างการพิจารณาของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามวรรคสอง ให้ผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์ เรียกเก็บค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างเท่ากับค่าเช่าอาคารในส่วนที่ต่อเติม หรือดัดแปลง แล้วแต่กรณี

ข้อ ๒๒ กรณีสัญญาเช่าอาคารราชพัสดุ เมื่อผู้เช่าต้องปรับปรุงซ่อมแซมอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง ตามเงื่อนไขในสัญญาเช่า หรือผู้เช่าขออนุญาตเปลี่ยนแปลง รื้อถอน ดัดแปลง ให้นำมูลค่าของวัสดุ ที่เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นและลดลงในคราวเดียวกันหักลบกันได้ แต่หากมูลค่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างลดลง ให้เรียกเก็บเงินตามมูลค่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่ลดลงนั้นด้วย

กรณีผู้เช่าได้รับอนุญาตให้รื้อถอนอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่เช่าทิ้งหลังโดยไม่ได้ปลูกสร้าง อาคารใหม่ทดแทน เนื่องจากเหตุที่อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่เช่าชำรุดเสื่อมโทรมจนไม่สามารถใช้ประโยชน์ ต่อไปได้ หรืออาจเกิดภัยอันตรายจากอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างนั้น หรือมีเหตุอื่น ๆ ที่จำเป็นต้องรื้อถอน โดยเหตุนั้นไม่ได้เกิดจากผู้เช่าหรือบริวาร กรณีเช่นนี้ให้ยกเว้นการเรียกเก็บค่าชดเชยอาคารที่รื้อถอน ดังกล่าว แต่ทั้งนี้ ผู้เช่าจะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์เห็นสมควรกำหนด เพื่อประโยชน์ของทางราชการเป็นสำคัญ

ข้อ ๒๓ ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระค่าเช่าให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญา สำหรับการชำระ ผลประโยชน์ตอบแทนอื่น ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระภายในระยะเวลาที่ผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์กำหนด

กรณีที่ผู้เช่าแจ้งความประสงค์ขอฟ่อนเงินที่ต้องชำระให้แก่ทางราชการตามวรรคหนึ่ง เมื่อเห็นสมควรหรือมีเหตุจำเป็น ผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์อาจจะพิจารณาให้ผู้เช่าผ่อนชำระได้ โดยกำหนดเงื่อนไขการชำระเป็นรายเดือนให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่แต่ไม่เกินสองปี โดยให้เรียกเก็บเบี้ยปรับร้อยละหนึ่งจุดห้าต่อเดือนของเงินที่ค้างชำระ เศษของเดือนให้นับเป็นหนึ่งเดือน หากเห็นสมควรให้ผ่อนเกินกว่าสองปี ให้เสนอเรื่องต่อกรมธนารักษ์เพื่อพิจารณา

เมื่อผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์พิจารณาให้ผู้เช่าผ่อนชำระเงินตามวรรคสอง ให้จัดทำบันทึก
รับสภาพหนี้ และเร่งรัดให้มีการชำระเงินส่วนที่เหลือตามกำหนดระยะเวลา

ความในวรรคสองไม่ใช่บังคับกับการชำระค่าแรกเข้าเพื่อทำสัญญา

ข้อ ๒๔ ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องเสียค่าธรรมเนียม ค่าภาษี ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ หรืออากร หรือเงินอื่นใด
ตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ ที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน หรือที่จะใช้บังคับในอนาคต รวมทั้ง
การชำระเงินดังกล่าวแทนผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์หรือกระทรวงการคลังอันเนื่องมาจากการเช่า
โดยต้องชำระให้แก่ผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์ภายในสิบห้าวัน นับแต่วันได้รับแจ้งจากผู้มีอำนาจ
จัดหาประโยชน์ หรือภายในกำหนดเวลาที่เจ้าหน้าที่อื่นที่มีหน้าที่และอำนาจในการเรียกเก็บกำหนด

ข้อ ๒๕ ผู้เช่าจะต้องประกันภัยอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นที่ราชพัสดุในนามกระทรวงการคลัง
เป็นผู้เอาประกันและเป็นผู้รับประโยชน์ตลอดอายุสัญญากับบริษัทประกันภัยที่ได้รับความเห็นชอบจาก
กรมธนารักษ์ โดยผู้เช่าเป็นผู้ชำระเบี้ยประกันภัยแทนกระทรวงการคลังทั้งสิ้น

ส่วนที่ ๒

การเร่งรัดเงินค้ำชำระ

ข้อ ๒๖ ภายใต้บังคับข้อ ๕๒ เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการชำระค่าเช่า ค่าภาษี ค่าธรรมเนียม
หรือเงินอื่นใดที่กำหนดไว้ในสัญญา แต่ผู้เช่ายังไม่นำเงินมาชำระ ให้เจ้าหน้าที่รายงานผู้มีอำนาจ
จัดหาประโยชน์เพื่อดำเนินการตามหลักเกณฑ์หรือวิธีการในการแก้ไขปัญหาเงินค้ำชำระที่อธิบดีกำหนดหรือ
มีหนังสือแจ้งให้ผู้เช่าชำระเงินที่ค้ำชำระพร้อมเบี้ยปรับโดยไม่เรียกเก็บดอกเบี้ย และกำหนดระยะเวลา
ให้ผู้เช่านำเงินมาชำระภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือ

หนังสือแจ้งผู้เช่าตามวรรคหนึ่ง ให้นำส่งโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ ตามภูมิลำเนา
ที่ระบุในสัญญาเช่า หรือสำนักงาน หรือที่อยู่ปรากฏอยู่ในทะเบียนตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎร

การแจ้งโดยวิธีส่งทางไปรษณีย์ตอบรับตามวรรคสอง ให้ถือว่าได้รับแจ้งเมื่อครบกำหนด
สิบห้าวันนับแต่วันที่ส่ง เว้นแต่ในใบตอบรับจะระบุวันจัดส่งก่อนหรือหลังจากวันดังกล่าว

เมื่อครบกำหนดเวลาตามวรรคหนึ่งแล้ว หากไม่มีการชำระเงินตามกำหนดเวลา ให้ผู้มีอำนาจ
จัดหาประโยชน์มีหนังสือแจ้งเตือนให้ผู้เช่านำเงินที่ค้ำชำระมาชำระภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับ
หนังสือดังกล่าว

เมื่อครบกำหนดระยะเวลาตามวรรคสี่แล้ว ผู้เช่าไม่นำเงินมาชำระ ให้ผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์
บอกเลิกสัญญา

ข้อ ๒๗ ในกรณีที่ผู้เช่านำเงินตามข้อ ๒๖ มาชำระบางส่วน ให้ผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์รับชำระตามลำดับ ดังนี้

- (๑) ค่าเช่าที่ค้างชำระโดยเริ่มต้นจากปีแรกพร้อมทั้งเบี้ยปรับ
- (๒) ค่าธรรมเนียมพร้อมทั้งเบี้ยปรับ
- (๓) ค่าภาษีพร้อมทั้งเบี้ยปรับ
- (๔) เงินอื่น ๆ พร้อมทั้งเบี้ยปรับ (ถ้ามี)

การดำเนินการตามวรรคหนึ่ง ให้มีการจัดทำบันทึกที่รับสภาพหนี้ และเร่งรัดให้มีการชำระเงินส่วนที่เหลืออันเนื่องมาจากการค้างชำระภายในระยะเวลาที่ผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์เห็นสมควร

กรณีผู้เช่าได้ชำระเงินที่ค้างชำระตามวรรคหนึ่ง และขอผ่อนชำระเงินในส่วนที่เหลือ ให้ผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์ดำเนินการตามข้อ ๒๓ โดยอนุโลม

ส่วนที่ ๓

การเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การเช่า

ข้อ ๒๘ ผู้เช่ามีหน้าที่ใช้ประโยชน์ที่ราชพัสดุให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการเช่า

ผู้เช่าจะเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การเช่าได้ เมื่อได้รับอนุญาตจากผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์โดยยื่นคำขอต่อผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์

เมื่อผู้เช่าขอเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การเช่าหรือขอก่อสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง ยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง ให้เป็นดุลพินิจของผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์ที่จะพิจารณาอนุญาต โดยคำนึงถึงสภาพ ทำเล และผลประโยชน์ที่ทางราชการจะได้รับเป็นสำคัญ

การพิจารณาอนุญาตตามวรรคสาม จะต้องดำเนินการรับฟังความคิดเห็นจากประชาชนหรือชุมชนท้องถิ่นก่อน ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่อธิบดีกำหนด

ข้อ ๒๙ เมื่อผู้เช่าขอเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การเช่าโดยขอก่อสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง ยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง ให้ผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์ส่งเจ้าหน้าที่ไปวางผังเพื่อจัดทำแผนผังก่อสร้างและแผนผังบริเวณภายในหกสิบวัน นับแต่วันที่ได้อนุญาตตามข้อ ๒๘ และเมื่อเจ้าหน้าที่ได้วางผังแล้วให้รายงานผลการวางผัง ให้ผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์ทราบเพื่อเสนอกรมธนารักษ์พิจารณา

เมื่อกรมธนารักษ์ได้รับรายงานผลตามวรรคหนึ่งแล้ว

- (๑) กรณีเห็นชอบรายงานผลการวางผัง แผนผังก่อสร้างและแผนผังบริเวณ

(๑.๑) กรณีผู้เช่าขอให้กรมธนารักษ์เป็นผู้ออกแบบแปลน ให้จัดทำแบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน แล้วจัดส่งแบบแปลน รายการประกอบแบบแปลนดังกล่าว ให้ผู้เช่าดำเนินการต่อไป

(๑.๒) กรณีผู้เช่าเป็นผู้ออกแบบแปลน ให้จัดส่งแผนผังก่อสร้างหรือแผนผังบริเวณให้ผู้เช่าเพื่อออกแบบแปลนต่อไป

(๒) กรณีไม่เห็นชอบรายงานผลการวางผัง แผนผังก่อสร้างและแผนผังบริเวณ ให้ผู้วางผังแก้ไขให้ถูกต้อง

กรณีผู้เช่าเป็นผู้ออกแบบแปลน ให้ส่งแบบแปลนและเอกสารที่เกี่ยวข้องให้ผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์ หากเอกสารดังกล่าวไม่ครบถ้วนหรือไม่ถูกต้อง ให้แจ้งผู้เช่าแก้ไขให้ครบถ้วนหรือถูกต้องภายในระยะเวลาที่กำหนดตามความเหมาะสม เมื่อกรมธนารักษ์พิจารณาแล้วเห็นว่าถูกต้อง ให้แจ้งผู้เช่ามาจัดทำสัญญาต่างตอบแทนเพื่อก่อสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง แล้วนำแบบแปลนไปยื่นขออนุญาตต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น และส่วนราชการอื่นที่เกี่ยวข้อง

การวางผัง การออกแบบแปลน หรือการตรวจสอบแบบแปลน ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่อธิบดีกำหนด

ข้อ ๓๐ เมื่อผู้เช่าใช้ประโยชน์ที่ราชพัสดุบางส่วนนอกเหนือจากวัตถุประสงค์การเช่า แต่ยังคงใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์การเช่าเดิมเป็นหลัก ให้ผู้เช่ายื่นคำขออนุญาตต่อผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์ ถ้าเห็นสมควรผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์อาจพิจารณาอนุญาตและให้ปรับปรุงค่าเช่าเฉพาะส่วนดังกล่าวเป็นค่าเช่าตามลักษณะการใช้ประโยชน์ นับแต่วันที่ได้รับอนุญาตหรือวันที่มีการใช้ประโยชน์หรือวันที่ตรวจพบ แล้วแต่กรณี โดยไม่เปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การเช่าที่ราชพัสดุ

เมื่อผู้เช่ายื่นคำขอยกเลิกการใช้ประโยชน์ที่ราชพัสดุตามวรรคหนึ่ง ให้ผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์ปรับลดค่าเช่าลงเหลือเท่ากับค่าเช่าตามสัญญาเช่าก่อนปรับปรุงค่าเช่า

ข้อ ๓๑ กรณีสัญญาเช่าที่ราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยหรือเพื่อประกอบการเกษตร หากผู้เช่าได้นำพื้นที่เช่าไปใช้ประโยชน์อย่างอื่น โดยเป็นไปเพื่อการดำรงชีพของผู้เช่าและเป็นการประกอบกิจการเล็กน้อยซึ่งไม่ได้จดทะเบียนการค้าหรือไม่จดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่ม ให้ถือว่าผู้เช่าได้ใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์การเช่าเดิม

ส่วนที่ ๔

การนำสิทธิการเช่าไปเป็นหลักประกันทางการเงิน

ข้อ ๓๒ ผู้เช่าจะนำสิทธิการเช่าที่ราชพัสดุไปเป็นหลักประกันทางการเงินกับสถาบันการเงินได้เมื่อได้รับอนุญาตจากผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์ โดยยื่นคำขอต่อผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์

ข้อ ๓๓ เมื่อได้รับคำขอตามข้อ ๓๒ ให้เจ้าหน้าที่ตรวจสอบสัญญาเช่าที่ราชพัสดุและเอกสารต่าง ๆ ของผู้เช่า และให้เสนอความเห็นต่อผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์เพื่อออกหนังสือยินยอมให้ผู้เช่านำสิทธิการเช่าที่ราชพัสดุไปเป็นหลักประกันทางการเงินกับสถาบันการเงิน

ข้อ ๓๔ เมื่อสถาบันการเงินอนุมัติให้สิทธิการเช่าที่ราชพัสดุของผู้เช่าเป็นหลักประกันทางการเงินแล้ว ให้ผู้เช่ายื่นแบบคำขอนำสิทธิการเช่าที่ราชพัสดุเป็นหลักประกันทางการเงิน พร้อมเอกสารการอนุมัติของสถาบันการเงินต่อผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์เพื่อพิจารณา โดยให้ผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์แจ้งผลการพิจารณาให้ผู้เช่าและสถาบันการเงินทราบภายในสามสิบวัน นับแต่วันที่ได้รับคำขอดังกล่าว

เมื่อผู้เช่าและสถาบันการเงินได้รับแจ้งผลการพิจารณาจากผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์ตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้ผู้เช่าและสถาบันการเงินไปรับทราบและลงนามในบันทึกคำยินยอมปฏิบัติตามเงื่อนไขการนำสิทธิการเช่าที่ราชพัสดุของผู้เช่าไปเป็นหลักประกันทางการเงิน พร้อมกับชำระค่าธรรมเนียมในการอนุญาตตามที่ทางราชการกำหนด

ในกรณีที่ผู้เช่านำสิทธิการเช่าที่ราชพัสดุของผู้เช่าไปเป็นหลักประกันทางการเงินให้แก่บุคคลอื่น ให้ผู้เช่าแจ้งให้บุคคลนั้นไปรับทราบและลงนามในบันทึกตามวรรคสองนั้นด้วย

ข้อ ๓๕ เมื่อผู้เช่าได้นำสิทธิการเช่าที่ราชพัสดุของผู้เช่าไปเป็นหลักประกันทางการเงิน ให้ผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์กำหนดระยะเวลาเช่าให้เป็นไปตามระยะเวลาที่ผู้เช่าจะต้องผูกพันกับสถาบันการเงินและให้เรียกเก็บผลประโยชน์ตอบแทนในจำนวนเท่ากับค่าต่ออายุสัญญาเช่าเฉพาะส่วนที่เพิ่มขึ้นจากสัญญาเช่าเดิม

ข้อ ๓๖ เมื่อผู้เช่าหรือบุคคลที่ผู้เช่านำสิทธิการเช่าที่ราชพัสดุของผู้เช่าไปเป็นหลักประกันทางการเงินผิมนัดชำระหนี้กับสถาบันการเงิน ผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์จะโอนสิทธิการเช่าที่ราชพัสดุให้แก่สถาบันการเงินหรือบุคคลภายนอกซึ่งสถาบันการเงินยินยอมให้รับโอนสิทธิการเช่าแทนตามเงื่อนไขที่ผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์กำหนด ทั้งนี้ ผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์อาจกำหนดเงื่อนไขอื่นเพิ่มเติมก็ได้

ข้อ ๓๗ ในกรณีที่ผู้เช่าจะนำสิทธิการเช่าที่ราชพัสดุไปเป็นหลักประกันทางการเงินกับนิติบุคคลอื่น นอกเหนือจากสถาบันการเงินตามข้อ ๓๒ ต้องได้รับอนุญาตจากกรมธนารักษ์ และให้นำความในข้อ ๓๓ ข้อ ๓๔ ข้อ ๓๕ และข้อ ๓๖ มาใช้บังคับ

ข้อ ๓๘ กรณีองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นผู้เช่าที่ราชพัสดุ และนำที่ราชพัสดุไปให้เช่าช่วงตามหน้าที่และอำนาจ เมื่อผู้เช่าช่วงจะนำสิทธิการเช่าช่วงไปเป็นหลักประกันทางการเงิน ให้ผู้เช่าช่วงแจ้งความประสงค์ต่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

เมื่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นได้รับคำขอตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้ขออนุญาตต่อผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์ เมื่อได้รับอนุญาตแล้วให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นดำเนินการเกี่ยวกับการนำสิทธิตามสัญญาเช่าช่วงไปเป็นหลักประกันทางการเงินจนกว่าจะแล้วเสร็จ แล้วแจ้งผลให้ผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์ทราบ

ค่าธรรมเนียมที่ผู้เช่าช่วงชำระให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนำส่งเข้าเป็นรายได้แผ่นดินในนามกรมธนารักษ์

ส่วนที่ ๕

การต่ออายุสัญญาเช่า

ข้อ ๓๙ การต่ออายุสัญญาเช่าที่ราชพัสดุ ให้พิจารณาระยะเวลาการต่อสัญญาเช่า ดังนี้

(๑) กรณีสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุ ให้ต่อสัญญาเช่าได้ตามความเหมาะสมแต่ไม่เกินสามสิบปี

(๒) กรณีสัญญาเช่าอาคารราชพัสดุ ให้ต่อสัญญาเช่าครั้งละไม่เกินห้าปี ถ้าผู้เช่านำสิทธิตามสัญญาไปเป็นหลักประกันทางการเงิน ให้ต่อสัญญาเช่าตามระยะเวลาที่ผู้เช่าจะต้องผูกพันกับสถาบันการเงิน

ระยะเวลาตามวรรคหนึ่ง หากอธิบดีเห็นสมควรจะกำหนดเป็นอย่างอื่นก็ได้

ข้อ ๔๐ การต่ออายุสัญญาเช่าที่ราชพัสดุ ให้พิจารณาบุคคลที่สมควรได้รับสิทธิการเช่า ดังนี้

(๑) ถ้าผู้เช่าครอบครองสถานที่เช่าอยู่ในขณะที่สัญญาเช่าสิ้นสุด ให้ผู้เช่าเป็นผู้ได้รับสิทธิการเช่า

(๒) ถ้าผู้เช่านำที่ราชพัสดุไปให้เช่าช่วงโดยได้รับอนุญาตจากผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์ให้ถือว่าผู้เช่ายังคงครอบครองสถานที่เช่าและให้เป็นผู้ได้รับสิทธิการเช่า

(๓) การเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัย ถ้าผู้เช่านำที่ดินที่เช่าไปให้เช่าช่วงหรือยินยอมให้บุคคลอื่นมาใช้ประโยชน์โดยไม่ได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่า และผู้เช่าช่วงหรือบุคคลผู้ใช้ประโยชน์นั้นเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และเข้าอยู่อาศัยในอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างในที่ราชพัสดุนั้น ผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์จะจัดให้ผู้เช่าช่วงหรือบุคคลผู้ใช้ประโยชน์เป็นผู้ได้รับสิทธิการเช่าโดยตรงก็ได้

(๔) ถ้าผู้เช่านำที่ราชพัสดุไปให้เช่าช่วงโดยไม่ได้รับอนุญาต ให้เป็นอำนาจของผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์ที่จะพิจารณาจัดให้ผู้เช่าช่วงเป็นผู้เช่าโดยตรงก็ได้ โดยมีหลักเกณฑ์และวิธีการพิจารณา ดังนี้

(๔.๑) เมื่อผู้เช่าไม่ยินยอมชำระค่าปรับภายในเวลาที่ผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์กำหนด โดยไม่มีเหตุผลอันสมควร และ

(๔.๒) ผู้เช่าช่วง

(ก) ครอบครองสถานที่เช่าอยู่ในขณะที่สัญญาสิ้นสุดลงและประสงค์จะเช่า โดยยินยอมปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กรมธนารักษ์กำหนดทุกประการ และ

(ข) ครอบครองหรือเช่าช่วงโดยไม่ได้รับอนุญาตติดต่อกันมาเป็นระยะเวลา ไม่น้อยกว่าสามปี และ

(ค) ต้องไม่มีที่อยู่อาศัยหรือที่ทำกินนอกเหนือจากที่ราชพัสดุที่เช่าช่วงโดยไม่ได้ รับอนุญาต

(๕) กรณีองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นผู้เช่าและนำที่ราชพัสดุไปจัดหาประโยชน์ตามหน้าที่ และอำนาจ หากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นผิดสัญญา ให้เป็นดุลพินิจของกรมธนารักษ์ที่จะพิจารณา ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น หรือผู้เช่าช่วงหรือผู้ครอบครองสถานที่เช่าเป็นผู้เช่าก็ได้ โดยคำนึงถึง ความจำเป็นและเหมาะสมรวมทั้งผลประโยชน์ที่ทางราชการจะได้รับ

ข้อ ๔๑ เพื่อประโยชน์ในการพิจารณาต่ออายุสัญญาเช่าที่ราชพัสดุ

(๑) กรณีสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุ หากผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์เห็นสมควร จะจัดให้มีการตรวจสอบสถานที่เช่า เพื่อประกอบการพิจารณาต่ออายุสัญญาเช่าก็ได้

(๒) กรณีสัญญาเช่าอาคารราชพัสดุ หากผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์เห็นสมควร จะจัดให้มีการตรวจสอบสภาพอาคารตามสัญญาเช่า เพื่อประกอบการพิจารณาต่ออายุสัญญาเช่าก็ได้

ส่วนที่ ๖

การเช่าแทนผู้เช่าที่ถึงแก่ความตาย

ข้อ ๔๒ เมื่อผู้เช่าถึงแก่ความตาย สัญญาเช่าที่ราชพัสดุเป็นอันระงับ

ในกรณีที่เห็นสมควร ผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์อาจพิจารณาจัดให้ทายาทคนหนึ่งคนใด ของผู้เช่าที่ถึงแก่ความตายเป็นผู้เช่าแทนตามระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ก็ได้ ทั้งนี้ ทายาทต้องรับไปทั้งสิทธิ และหน้าที่ของผู้เช่าที่ถึงแก่ความตาย

ข้อ ๔๓ เมื่อผู้เช่าถึงแก่ความตาย ให้ทายาทยื่นคำขอเช่าภายในระยะเวลา ดังนี้

(๑) กรณีสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุ ให้ยื่นคำขอภายในหนึ่งปี นับแต่วันที่ผู้เช่าถึงแก่ความตาย

(๒) กรณีสัญญาเช่าอาคารราชพัสดุ ให้ยื่นคำขอภายในสามเดือน นับแต่วันที่ผู้เช่าถึงแก่ความตาย

ในกรณีที่ทายาทยื่นคำขอเมื่อพ้นระยะเวลาตามวรรคหนึ่ง เมื่อผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์ เห็นสมควรจัดให้ทายาทรายนั้นได้รับสิทธิแทน ให้ผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์กำหนดเงื่อนไขให้ทายาท ชำระเงินค่าแรกเข้าเพื่อทำสัญญาด้วย

ข้อ ๔๔ สิทธิและลำดับทายาทของผู้เช่าที่ถึงแก่ความตาย ให้เป็นไปตามลำดับ ดังนี้

(๑) ผู้รับพินัยกรรม

(๒) บุตรที่ชอบด้วยกฎหมาย บุตรนอกกฎหมายที่บิดารับรอง บุตรบุญธรรม บิดามารดา และคู่สมรส

(๓) พี่น้องร่วมบิดามารดาเดียวกัน

(๔) พี่น้องร่วมบิดาหรือมารดาเดียวกัน

(๕) ปู่ ย่า ตา ยาย

(๖) ลุง ป้า น้า อา

การจัดให้ผู้รับพินัยกรรมได้รับสิทธิการเช่าที่ราชพัสดุ จะต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากทายาทอื่นที่มีสิทธิได้รับสิทธิการเช่าลำดับถัดจากผู้รับพินัยกรรม หรือมีหนังสือรับรองคดีถึงที่สุดว่าเป็นผู้มีสิทธิตามพินัยกรรม

ข้อ ๔๕ เมื่อผู้เช่าถึงแก่ความตาย และมีทายาทลำดับเดียวกัน ตามข้อ ๔๔ หลายราย ให้ผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์พิจารณา ดังนี้

(๑) กรณีทายาทเพียงรายเดียวแจ้งความประสงค์ขอเช่าที่ราชพัสดุ จะจัดให้ทายาทรายนั้นได้รับสิทธิการเช่าที่ราชพัสดุได้ เมื่อทายาทรายอื่นสละสิทธิขอเช่าที่ราชพัสดุ

(๒) กรณีทายาททุกรายแจ้งความประสงค์ขอเช่าที่ราชพัสดুর่วมกัน จะจัดให้ทายาทที่แจ้งความประสงค์นั้นได้รับสิทธิการเช่าที่ราชพัสดুর่วมกันก็ได้

(๓) กรณีทายาทตั้งแต่สองรายขึ้นไป แจ้งความประสงค์ขอเช่าที่ราชพัสดুর่วมกัน จะจัดให้ทายาทที่แจ้งความประสงค์นั้นได้รับสิทธิการเช่าที่ราชพัสดুর่วมกันก็ได้ เมื่อทายาทรายอื่นที่เหลืออยู่สละสิทธิขอเช่าที่ราชพัสดุ

(๔) กรณีทายาทหลายรายแจ้งความประสงค์ขอเช่าที่ราชพัสดุและไม่อาจตกลงกัน ผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์อาจไม่จัดให้ทายาทรายใดได้รับสิทธิการเช่าจนกว่าจะได้ข้อยุติ ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขที่ผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์กำหนด

กรณีการขอเช่าร่วมตามวรรคหนึ่ง (๒) หรือ (๓) แล้วแต่กรณี หากผู้เช่าร่วมคนหนึ่งคนใดถึงแก่ความตาย ให้ผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์จัดให้ผู้เช่าร่วมเพียงเท่าที่เหลืออยู่เป็นผู้เช่า

ส่วนที่ ๗

การนำสิทธิการเช่าไปให้เช่าช่วง

ข้อ ๔๖ ผู้เช่าจะนำสิทธิการเช่าที่ราชพัสดุไปให้เช่าช่วงได้ เมื่อได้รับอนุญาตจากผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์ โดยยื่นคำขอต่อผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์

ข้อ ๔๗ กรณีผู้เช่ายื่นคำขออนุญาตนำสิทธิการเช่าที่ราชพัสดุไปให้เช่าช่วง ให้ผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์ปรับปรุงค่าเช่าในส่วนที่นำไปให้เช่าช่วงเพิ่มขึ้น ดังนี้

(๑) กรณีผู้เช่านำสิทธิการเช่าไปให้เช่าช่วงตามวัตถุประสงค์การเช่าเดิม ให้ปรับปรุงค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละยี่สิบห้า

(๒) กรณีผู้เช่านำสิทธิการเช่าไปให้เช่าช่วงนอกเหนือจากวัตถุประสงค์การเช่าเดิม ให้ปรับปรุงค่าเช่าตามการใช้ประโยชน์ก่อนแล้วจึงปรับปรุงค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละยี่สิบห้า

ข้อ ๔๘ เมื่อผู้เช่ายื่นคำขออนุญาตยกเลิกนำสิทธิการเช่าที่ราชพัสดุไปให้เช่าช่วง ให้ผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์ปรับลดค่าเช่าลงเหลือเท่ากับค่าเช่าตามสัญญาเช่าครั้งหลังสุดก่อนปรับปรุงค่าเช่าตามข้อ ๔๗

ส่วนที่ ๘

การโอนสิทธิการเช่า

ข้อ ๔๙ ผู้เช่าจะโอนสิทธิการเช่าที่ราชพัสดุให้บุคคลอื่นได้ เมื่อได้รับอนุญาตจากผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์ โดยยื่นคำขอต่อมุมีอำนาจจัดหาประโยชน์

ข้อ ๕๐ เมื่อผู้เช่ายื่นคำขอโอนสิทธิการเช่าที่ราชพัสดุ ให้เจ้าหน้าที่ตรวจสอบสัญญาเช่า ภาระผูกพันตามสัญญา เอกสารต่าง ๆ ของผู้เช่า และเอกสารของผู้รับโอน หากครบถ้วนถูกต้องแล้ว ให้เสนอความเห็นต่อผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์เพื่อพิจารณาอนุญาตให้โอนสิทธิการเช่าที่ราชพัสดุ

ในกรณีที่ผู้เช่าค้างชำระค่าเช่า ค่าตอบแทน หรือเงินอื่นใดต่อทางราชการ ผู้เช่าต้องชำระเงินที่ค้างชำระให้ครบถ้วน หรือกรณีที่ผู้เช่ามีภาระผูกพันตามสัญญาเช่า ผู้เช่าจะต้องดำเนินการเพื่อให้พ้นภาระผูกพัน ก่อนที่ผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์จะพิจารณาอนุญาตให้โอนสิทธิการเช่าที่ราชพัสดุ เว้นแต่ผู้รับโอนจะยินยอมรับภาระผูกพันที่ผู้เช่ามีอยู่เดิม

ข้อ ๕๑ เมื่อผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์อนุญาตให้ผู้เช่าโอนสิทธิการเช่าที่ราชพัสดุ ผู้รับโอนจะต้องรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของผู้โอนที่มีอยู่ในวันก่อนวันที่ได้รับโอนสิทธิการเช่าที่ราชพัสดุ

ส่วนที่ ๙

ค่าปรับ ค่าเสียหาย และการระงับของสัญญาเช่า

ข้อ ๕๒ การชำระค่าเช่า ค่าภาษี ค่าธรรมเนียม หรือเงินอื่นใดที่กำหนดไว้ในสัญญา หากผู้เช่าชำระเกินกำหนดระยะเวลา ผู้เช่าต้องชำระเงินเพิ่มขึ้นจากเงินดังกล่าวเป็นเบี้ยปรับให้แก่ทางราชการ

อีกต่างหากในอัตราร้อยละหนึ่งจุดห้าต่อเดือนของเงินที่ค้างชำระ เศษของเดือนให้นับเป็นหนึ่งเดือน นับตั้งแต่วันครบกำหนดเวลาดังกล่าวจนกว่าจะชำระเสร็จสิ้น

การชำระเงินเกินกำหนดเวลาตามวรรคหนึ่ง ถ้ามีเงินที่ต้องชำระเพิ่มเติมให้แก่เจ้าหน้าที่ ที่มีหน้าที่และอำนาจในการเรียกเก็บ ผู้เช่าจะต้องชำระเงินดังกล่าวด้วย

การเรียกเก็บเบี้ยปรับตามวรรคหนึ่ง ไม่ใช่บังคับแก่การเรียกเก็บหลักประกันสัญญา

ข้อ ๕๓ เมื่อผู้เช่าที่ราชพัสดุไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเช่า ให้ถือว่าผู้เช่า ผิดสัญญา ผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์อาจพิจารณาบอกเลิกสัญญาก็ได้ รวมทั้งให้เรียกเก็บค่าทดแทน ค่าเสียหาย หรือเงินอื่นใด (ถ้ามี)

ข้อ ๕๔ กรณีผู้เช่าผิดสัญญาโดยก่อสร้าง ต่อเติม ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน โดยไม่ได้รับอนุญาต และผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์เห็นสมควรจะไม่บอกเลิก สัญญาเช่าที่ราชพัสดุ หรือให้คงสภาพอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างไว้ ให้เรียกเก็บค่าปรับ ค่าทดแทน ค่าเสียหาย หรือเงินอื่น ๆ ที่เกิดขึ้นจากการผิดสัญญา ดังนี้

(๑) สัญญาเช่าที่ดิน

(๑.๑) ถ้าผู้เช่าก่อสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ในที่ดินที่เช่าโดยไม่ได้รับอนุญาต

(ก) ถ้าเป็นอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างเพื่ออยู่อาศัยหรืออาคารที่ไม่ต้องยกกรรมสิทธิ์ ให้กระทรวงการคลังตามข้อ ๑๗ ให้เรียกเก็บค่าปรับในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละห้าแต่ไม่เกินร้อยละสิบ ของมูลค่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ทั้งนี้ ให้เรียกเก็บไม่ต่ำกว่าหนึ่งพันบาทต่อครั้งที่ผิดสัญญา รวมทั้งให้เรียกเก็บค่าทดแทน ค่าเสียหาย หรือเงินอื่นใด (ถ้ามี)

(ข) ถ้าเป็นอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่ต้องยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง ตามข้อ ๑๗ ให้เรียกเก็บค่าแรกเข้าเพื่อทำสัญญา และค่าปรับในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละสิบแต่ไม่เกิน ร้อยละยี่สิบของมูลค่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ทั้งนี้ ให้เรียกเก็บไม่ต่ำกว่าหนึ่งหมื่นบาทต่อครั้งที่ผิดสัญญา รวมทั้งให้เรียกเก็บค่าทดแทน ค่าเสียหาย หรือเงินอื่นใด (ถ้ามี)

(๑.๒) ถ้าผู้เช่าต่อเติมหรือดัดแปลงอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างโดยไม่ได้รับอนุญาต

(ก) ถ้าการต่อเติมหรือดัดแปลงอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่ต้องขออนุญาต ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ให้เรียกเก็บค่าปรับในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละห้าแต่ไม่เกินร้อยละสิบของมูลค่า ที่ต่อเติมหรือดัดแปลง ทั้งนี้ ให้เรียกเก็บไม่ต่ำกว่าหนึ่งพันบาทต่อครั้งที่ผิดสัญญา รวมทั้งให้เรียกเก็บ ค่าเสียหายอื่นใด (ถ้ามี)

(ข) ถ้าการต่อเติมหรือตัดแปลงถึงขนาดทำให้อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างนั้น ต้องยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลังตามข้อ ๑๗ ให้เรียกเก็บค่าแรกเข้าเพื่อทำสัญญา และค่าปรับ ในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละสิบแต่ไม่เกินร้อยละยี่สิบของมูลค่าที่ต่อเติมหรือตัดแปลง ทั้งนี้ ให้เรียกเก็บ ไม่ต่ำกว่าหนึ่งหมื่นบาทต่อครั้งที่ผิดสัญญา รวมทั้งให้เรียกเก็บค่าทดแทน ค่าเสียหาย หรือเงินอื่นใด (ถ้ามี)

(๒) สัญญาเช่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างทุกชนิด

(๒.๑) ถ้าผู้เช่าต่อเติมหรือตัดแปลงอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างโดยไม่ได้รับอนุญาตแต่ไม่ถึงขนาดที่อาจกระทบกระเทือนต่อความมั่นคงหรือไม่เปลี่ยนแปลงรูปทรงถึงขนาดเสียความเป็นระเบียบเรียบร้อยหรือความสวยงาม ให้เรียกเก็บค่าปรับในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละห้าแต่ไม่เกินร้อยละสิบของมูลค่าที่ต่อเติมหรือตัดแปลง ทั้งนี้ ให้เรียกเก็บค่าปรับไม่ต่ำกว่าหนึ่งพันบาทต่อครั้งที่ผิดสัญญา รวมทั้งให้เรียกเก็บค่าทดแทน ค่าเสียหาย หรือเงินอื่นใด (ถ้ามี)

(๒.๒) ถ้าผู้เช่ารื้อถอนอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน โดยไม่ได้รับอนุญาต ให้เรียกเก็บค่าปรับในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละห้าแต่ไม่เกินร้อยละสิบ จากมูลค่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่ถูกรื้อถอน แต่ไม่ต่ำกว่าห้าพันบาทต่อครั้งที่ผิดสัญญา รวมทั้งให้เรียกเก็บค่าทดแทน ค่าเสียหาย หรือเงินอื่นใด (ถ้ามี)

(๓) ถ้ากรณีตาม (๒) เป็นเหตุให้อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างขาดความมั่นคงแข็งแรงอันอาจจะเป็นอันตรายแก่ชีวิต ร่างกาย ทรัพย์สิน ถ้าเห็นว่าสามารถเสริมความมั่นคงได้ ให้ผู้เช่าที่ผิดสัญญา เสริมความมั่นคงด้วยทุนทรัพย์ของตนเอง โดยให้เรียกเก็บค่าปรับสองเท่าของค่าปรับตาม (๒.๑) หรือ (๒.๒) แล้วแต่กรณี รวมทั้งให้เรียกเก็บค่าเสียหาย ค่าทดแทน หรือเงินอื่นใด (ถ้ามี)

กรณีที่ผู้เช่าผิดสัญญาตามวรรคหนึ่ง และผู้เช่าได้ทำการรื้อถอนอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง ในส่วนที่ก่อสร้าง ต่อเติม ตัดแปลง และได้ทำให้กลับคืนสภาพเดิมแล้ว ให้เรียกเก็บค่าปรับครั้งเดียว เป็นเงินหนึ่งพันบาทต่อครั้งที่ผิดสัญญา รวมทั้งให้เรียกเก็บค่าเสียหาย ค่าทดแทน หรือเงินอื่นใด (ถ้ามี)

ข้อ ๕๕ กรณีผู้เช่าผิดสัญญาโดยนำสิทธิการเช่าที่ราชพัสดุไปให้เช่าช่วงโดยไม่ได้รับอนุญาต เมื่อได้ชำระค่าปรับแล้ว ผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์จะไม่บอกเลิกสัญญาก็ได้ และให้อนุญาตให้ผู้เช่า นำสิทธิการเช่าที่ราชพัสดุไปให้เช่าช่วง โดยให้นำส่วนที่ ๗ การนำสิทธิการเช่าไปให้เช่าช่วง มาใช้บังคับ

ข้อ ๕๖ สัญญาเช่าที่ราชพัสดุย่อมระงับในกรณี ดังนี้

(๑) เมื่อผู้เช่าถึงแก่ความตาย

(๒) เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาตามที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน

(๓) เมื่อเงื่อนไขของสัญญากำหนดให้สัญญาเป็นอันระงับ

(๔) เมื่อคู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา

(๕) เมื่อผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา

ข้อ ๕๗ เมื่อสัญญาเช่าที่ดินเพื่ออยู่อาศัยระงับลงเพราะเหตุอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ที่ผู้เช่าก่อสร้างลงในที่ดินที่เช่าถูกเพลิงไหม้เสียหายสิ้นไปหรือถูกบังคับคดีให้ขายทอดตลาด หากผู้เช่าประสงค์จะเช่าตามวัตถุประสงค์การเช่าเพื่ออยู่อาศัยต่อไป ในกรณีที่มีเหตุผลอันสมควร ผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์อาจพิจารณาให้ผู้เช่าดังกล่าวได้รับสิทธิการเช่าต่อไปก็ได้

ในกรณีที่สภาพหรือทำเลของที่ดินตามสัญญาเช่าในวรรคหนึ่งสมควรก่อสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง ให้ปฏิบัติ ดังนี้

(๑) ถ้าผู้เช่าเดิมประสงค์จะขอก่อสร้างและยินยอมปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กรมธนารักษ์กำหนด ให้อนุญาตให้ผู้เช่าเดิมเป็นผู้ได้รับสิทธิ

(๒) ถ้าผู้เช่าเดิมไม่สามารถปลูกสร้างหรือไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กรมธนารักษ์กำหนด ให้ดำเนินการคัดเลือกเอกชนเพื่อลงทุนปลูกสร้างตามระเบียบกระทรวงการคลังเกี่ยวกับการคัดเลือกเอกชน เพื่อจัดหาประโยชน์ที่ราชพัสดุที่มีราคาไม่เกินห้าร้อยล้านบาทแล้วให้สิทธิการเช่าแก่ผู้เช่าจำนวนหนึ่งคู่หา โดยผู้เช่าจะต้องชำระเงินชดเชยค่าก่อสร้างอาคารราคาปานกลางให้เอกชนผู้ได้รับสิทธิลงทุนปลูกสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลังด้วย

ข้อ ๕๘ เมื่อผู้เช่าตกเป็นบุคคลล้มละลายและน่าจะไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาต่อไปได้ หรือในกรณีที่ผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์มีเหตุขัดข้องเกี่ยวกับการปฏิบัติตามสัญญา และจำเป็นต้องเชิญผู้เช่ามาพบ แต่ผู้เช่าไม่ไปพบตามวันเวลาที่กำหนดในหนังสือเชิญพบถึงสามครั้งติดต่อกัน โดยไม่มีเหตุอันสมควร ผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์อาจบอกเลิกสัญญาเสียก็ได้

ข้อ ๕๙ เมื่อผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์จำเป็นต้องใช้ที่ราชพัสดุเพื่อประโยชน์ในทางราชการ ในการปฏิบัติตามหน้าที่และอำนาจของส่วนราชการหรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์ อาจใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาได้

หมวด ๓

การบริหารสัญญาต่างตอบแทนอื่น

ข้อ ๖๐ ในหมวดนี้

“ผู้ให้สัญญา” หมายความว่า คู่สัญญาฝ่ายที่ตกลงทำสัญญาต่างตอบแทนอื่นกับผู้ที่มีอำนาจจัดหาประโยชน์

“ปักผัง” หมายความว่า การตรวจสอบขนาดของเนื้อที่ดิน และกำหนดตำแหน่งของอาคารที่จะทำการก่อสร้างตามแผนผังบริเวณ

“ควบคุมงาน” หมายความว่า การควบคุมดูแลการทำงานก่อสร้างตามหลักวิชาการเพื่อให้การก่อสร้างถูกต้องตามแบบแปลน แผนผัง รายการประกอบแบบแปลน และข้อกำหนดต่าง ๆ ตามสัญญาต่างตอบแทนเพื่อก่อสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร และกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวกับอาคาร

“ผู้ควบคุมงาน” หมายความว่า เจ้าหน้าที่หรือผู้ที่กรมธนารักษ์เห็นชอบให้ปฏิบัติหน้าที่ควบคุมงานก่อสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง

“ผู้กำกับดูแลงาน” หมายความว่า เจ้าหน้าที่ผู้ได้รับการแต่งตั้งให้ปฏิบัติหน้าที่ควบคุมตรวจสอบการปฏิบัติงานของผู้ควบคุมงานภายนอก

“ตรวจรับ” หมายความว่า การตรวจผลงานก่อสร้างทั้งหมดทางคุณภาพและปริมาณเพื่อรับมอบอาคารตามสัญญาต่างตอบแทนเพื่อก่อสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง

ส่วนที่ ๑

สัญญาต่างตอบแทนเพื่อก่อสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง

ข้อ ๖๑ ภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ลงนามในสัญญา ผู้ให้สัญญาจะต้องนำแบบแปลนที่ได้รับอนุมัติจากผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์ไปยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น เพื่อให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างให้แล้วเสร็จภายในสี่สิบห้าวันนับแต่วันที่ยื่นคำขอ

ในกรณีที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่อาจออกใบอนุญาตภายในกำหนดเวลาตามวรรคหนึ่ง ผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์อาจขยายเวลาออกไปได้อีกไม่เกินสองคราว คราวละไม่เกินสี่สิบห้าวัน โดยผู้ให้สัญญาต้องมีหนังสือแจ้งขอขยายเวลาพร้อมเหตุผลและความจำเป็นแต่ละคราวให้ผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์ทราบภายในสิบห้าวันก่อนสิ้นกำหนดเวลาตามวรรคหนึ่ง หรือตามที่ได้ขยายเวลาไว้แล้วแต่กรณี

เมื่อครบกำหนดระยะเวลาตามวรรคสอง หากเจ้าพนักงานท้องถิ่นยังไม่อาจออกไปอนุญาตได้ ไม่ว่าเหตุใดก็ตาม ให้ผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์รวบรวมข้อเท็จจริงพร้อมทั้งเหตุผลและความจำเป็น เสนอกรมธนารักษ์ขยายระยะเวลาหรือบอกเลิกสัญญา แล้วแต่กรณี

ข้อ ๖๒ เมื่อผู้ให้สัญญายื่นคำขอต่อผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์เพื่อให้ทำการปักผัง ให้ผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์ส่งเจ้าหน้าที่ไปปักผังภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับคำขอ และเมื่อเจ้าหน้าที่ได้ปักผังแล้วให้รายงานผลการปักผัง ให้ผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์ทราบเพื่อเสนอ กรมธนารักษ์พิจารณาสั่งการตามความเห็นสมควร

เมื่อกรมธนารักษ์ได้รับรายงานตามวรรคหนึ่งแล้ว และสามารถก่อสร้างตามผังได้ ให้แต่งตั้ง เจ้าหน้าที่เป็นผู้ควบคุมงาน หรือแต่งตั้งผู้กำกับดูแลงานกรณีเห็นชอบให้บุคคลภายนอกเป็นผู้ควบคุมงาน

การปักผังหรือการควบคุมงาน ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่อธิบดีกำหนด

ผู้ให้สัญญาต้องเริ่มทำการก่อสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างภายในกำหนดสามสิบวันนับถัดจาก วันที่ทำการปักผังแล้วเสร็จ

ข้อ ๖๓ ผู้ให้สัญญาจะเปลี่ยนแปลง แก้ไข เพิ่มเติม แบบแปลนและรายการก่อสร้างอาคาร หรือสิ่งปลูกสร้างได้ เมื่อได้รับอนุญาตจากผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์ โดยยื่นคำขอต่อผู้มีอำนาจ จัดหาประโยชน์

การอนุญาตตามวรรคหนึ่ง ให้ผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์ดำเนินการ ดังนี้

(๑) กรณีผู้ให้สัญญาได้รับสิทธิก่อสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างโดยการคัดเลือกตามกฎหมายกระทรวง ให้นำมูลค่าของวัสดุที่มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นและลดลงในคราวเดียวกันหักลบกันได้ หากมูลค่า ของอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างลดลงให้เรียกเก็บเงินทดแทนราคาที่ลดลงนั้นด้วย

(๒) กรณีผู้ให้สัญญาเป็นผู้เช่าเดิมเป็นผู้ที่ได้รับสิทธิการก่อสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง ให้นำมูลค่าที่มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นและลดลงในคราวเดียวกันหักลบกันได้ หากมูลค่าของอาคาร หรือสิ่งปลูกสร้างลดลงไม่เรียกเก็บเงินทดแทนราคาที่ลดลง

ข้อ ๖๔ เมื่อผู้ให้สัญญาผิดสัญญา โดยก่อสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างไปก่อนเจ้าหน้าที่ปักผัง และผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์เห็นสมควรจะไม่บอกเลิกสัญญา ให้เรียกเก็บค่าปรับในอัตราไม่ต่ำกว่า ร้อยละสิบ แต่ไม่เกินร้อยละยี่สิบของมูลค่าที่ได้ดำเนินการไปก่อนเจ้าหน้าที่ปักผัง ทั้งนี้ ให้เรียกเก็บ ค่าปรับไม่ต่ำกว่าหนึ่งหมื่นบาทต่อครั้งที่ผิดสัญญา รวมทั้งเรียกเก็บค่าเสียหาย (ถ้ามี)

ในกรณีที่ผู้ให้สัญญาเปลี่ยนแปลงรายการก่อสร้าง ต่อเติม ดัดแปลง หรือรื้อถอนส่วนใดส่วนหนึ่ง หรือทั้งหมดของอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างก่อนได้รับอนุญาตหรือโดยไม่มีสิทธิกระทำได้ ให้เรียกเก็บค่าปรับ ในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละสิบ แต่ไม่เกินร้อยละยี่สิบจากมูลค่าที่เปลี่ยนแปลงรายการก่อสร้าง ต่อเติม ดัดแปลง หรือรื้อถอน และถ้าทำให้มูลค่าแห่งอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างลดลง ให้เรียกเก็บเงินทดแทน ราคาที่ลดลง รวมทั้งให้เรียกเก็บค่าเสียหาย (ถ้ามี)

ข้อ ๖๕ เมื่อผู้ให้สัญญาแจ้งส่งมอบอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างต่อผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์ และผู้ควบคุมงานหรือผู้กำกับดูแลงานรายงานว่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างแล้วเสร็จบริบูรณ์ ให้ผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจรับจำนวนไม่น้อยกว่าสามคน ภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ ได้รับรายงานจากผู้ควบคุมงานหรือผู้กำกับดูแลงาน

การแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจรับตามวรรคหนึ่ง ให้คำนึงถึงลักษณะงานและความรับผิดชอบ เกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างเป็นสำคัญ ในกรณีที่มีความจำเป็นหรือต้องใช้บุคคล ที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญเฉพาะด้านเกี่ยวกับอาคารที่ก่อสร้างนั้น อาจแต่งตั้งบุคคลภายนอก ร่วมเป็นกรรมการ ทั้งนี้ ห้ามแต่งตั้งผู้ควบคุมงานหรือผู้กำกับดูแลงานเป็นกรรมการตรวจรับ

ในกรณีที่ผู้ให้สัญญาแจ้งความประสงค์ส่งมอบอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างบางส่วน และผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์เห็นว่าสามารถรับมอบอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างบางส่วนได้ ก็ให้ดำเนินการตามวรรคหนึ่ง และวรรคสองต่อไป

ข้อ ๖๖ คณะกรรมการตรวจรับมีหน้าที่ ดังนี้

(๑) ตรวจสอบความเรียบร้อยของอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่ก่อสร้าง โดยพิจารณาประกอบกับ รายงานผลการดำเนินงานของผู้ควบคุมงานหรือผู้กำกับดูแลงาน รายการประกอบแบบแปลน และข้อกำหนดของสัญญา ค่าขออนุญาต รายละเอียดวัสดุที่ใช้ตามรายการในสัญญา การแก้ไข เปลี่ยนแปลงอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง และเอกสารอื่น ๆ (ถ้ามี)

(๒) จัดทำบันทึกการตรวจรับและเสนอความเห็นต่อผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์

(๓) พิจารณาดำเนินการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการตรวจรับตามที่เห็นสมควร

ข้อ ๖๗ เมื่อคณะกรรมการตรวจรับได้ตรวจอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างแล้ว และมีความเห็น ให้รับมอบอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง ให้กรรมสิทธิ์อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างตกเป็นของกระทรวงการคลัง ตั้งแต่วันที่ได้ตรวจรับมอบอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างและรับรองความถูกต้องเสร็จบริบูรณ์ของการก่อสร้าง ดังกล่าว

ในกรณีที่คณะกรรมการตรวจรับพบว่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่ส่งมอบทั้งหมดหรือบางส่วนไม่เป็นไปตามแบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และข้อกำหนดของสัญญา หรือมีสภาพไม่มั่นคง อันอาจเป็นอันตรายได้ ให้รายงานผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์เพื่อพิจารณาสั่งการตามที่เห็นสมควร

มติของคณะกรรมการตรวจรับให้ถือมติเอกฉันท์

ข้อ ๖๘ เมื่อผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์ได้รับมอบอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างเรียบร้อยแล้ว ให้ดำเนินการ ดังนี้

(๑) นำอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับมอบขึ้นทะเบียนที่ราชพัสดุ

(๒) แจ้งผู้ให้สัญญา

(๒.๑) จัดทำสัญญาเช่าอาคารราชพัสดุ ตามระยะเวลาที่ผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์กำหนด

(๒.๒) จดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในกำหนดเจ็ดวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์ โดยชำระค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่าแทนผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์

ข้อ ๖๙ ในกรณีที่ผู้ให้สัญญาไม่อาจก่อสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาตามสัญญา ผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์อาจขยายเวลาออกไปได้อีกไม่เกินหนึ่งร้อยแปดสิบวัน นับแต่วันที่ครบกำหนดเวลาก่อสร้าง โดยผู้ให้สัญญาต้องยื่นคำขอขยายเวลาพร้อมเหตุผลและความจำเป็น ให้ผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์ทราบก่อนครบกำหนดเวลาตามสัญญา

ในกรณีที่ผู้ให้สัญญาขอขยายระยะเวลาเกินกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวัน ให้กรมธนารักษ์พิจารณา

เมื่อผู้ให้สัญญาก่อสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างไม่แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่ได้รับอนุญาตให้ขยายระยะเวลาตามวรรคหนึ่งหรือวรรคสอง แล้วแต่กรณี หรือมีพฤติการณ์ที่น่าเชื่อว่าผู้ให้สัญญาจะไม่ดำเนินการก่อสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างตามสัญญา ให้ผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา

ข้อ ๗๐ กรณีผู้ให้สัญญาก่อสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างไม่แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาตามสัญญายื่นขอขยายระยะเวลาภายหลังวันครบกำหนดเวลาตามสัญญา และมีเหตุผลสมควรที่จะไม่เลิกสัญญาให้ผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์ส่งเรื่องให้กรมธนารักษ์พิจารณา

เมื่อกรมธนารักษ์เห็นสมควรไม่เลิกสัญญา ให้เรียกเก็บค่าปรับ ค่าตอบแทน หรือเงินอื่นใด (ถ้ามี) หากเห็นสมควรเลิกสัญญา ให้เรียกเก็บค่าทดแทน ค่าเสียหาย หรือเงินอื่นใด (ถ้ามี)

ค่าปรับตามวรรคสอง ให้กำหนดเป็นรายวัน โดยเรียกเก็บเท่ากับค่าเช่าอาคารที่ต้องชำระเฉลี่ยเป็นรายวัน แต่ไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยบาทต่อวัน นับแต่วันครบกำหนดตามสัญญาถึงวันที่ยื่นขอขยายระยะเวลา

ข้อ ๗๑ ในระหว่างสัญญาต่างตอบแทนอื่น เมื่อผู้ให้สัญญาถึงแก่ความตาย ให้สิทธิตามสัญญาตกทอดแก่ทายาท ตามกฎหมายว่าด้วยมรดก

ให้ทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกตามวรรคหนึ่งแจ้งผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์ภายในหนึ่งปี นับแต่วันที่ผู้ให้สัญญาถึงแก่ความตาย เพื่อแจ้งความประสงค์ขอรับสิทธิหรือไม่ขอรับสิทธิตามสัญญาต่างตอบแทนอื่น ในกรณีที่ขอรับสิทธิให้ผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์จัดทำสัญญากับทายาทผู้ขอรับสิทธิ เว้นแต่ ทายาทนั้นไม่ขอรับสิทธิ ให้ผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์เลิกสัญญา และเรียกเก็บค่าเสียหาย (ถ้ามี)

ข้อ ๗๒ การขยายระยะเวลาตามข้อ ๖๑ ข้อ ๖๙ และข้อ ๗๐ ไม่เป็นการขยายระยะเวลาเช่าตามสัญญา

ข้อ ๗๓ การบริหารสัญญาต่างตอบแทนเพื่อยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง ให้นำหมวด ๒ การบริหารสัญญาเช่า ส่วนที่ ๒ การเร่งรัดเงินค้ำชำระ ส่วนที่ ๔ การนำสิทธิการเช่าไปเป็นหลักประกันทางการเงิน ส่วนที่ ๘ การโอนสิทธิการเช่า ส่วนที่ ๙ ค่าปรับ ค่าเสียหาย และการระงับของสัญญาเช่า มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ส่วนที่ ๒

สัญญาต่างตอบแทนที่ไม่ต้องก่อสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง

ข้อ ๗๔ การบริหารสัญญาต่างตอบแทนที่ไม่ต้องก่อสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง ให้นำความในหมวดที่ ๒ การบริหารสัญญาเช่า ส่วนที่ ๑ หน้าที่ผู้เช่า ส่วนที่ ๘ การโอนสิทธิการเช่า ส่วนที่ ๙ ค่าปรับ ค่าเสียหาย และการระงับของสัญญาเช่า ข้อ ๕๒ ข้อ ๕๓ ข้อ ๕๔ ข้อ ๕๖ และข้อ ๕๙ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

หมวด ๔

การบริหารสัญญาจากหน่วยงานของรัฐ

ข้อ ๗๕ ในหมวดนี้

“รัฐวิสาหกิจ” หมายความว่า รัฐวิสาหกิจตามกฎหมายว่าด้วยวิธีการงบประมาณ และให้หมายความรวมถึงรัฐวิสาหกิจอื่นที่อธิบดีประกาศกำหนด

ข้อ ๗๖ การโอนสิทธิการเช่าที่ราชพัสดุของหน่วยงานของรัฐ กระทำได้ ดังนี้

(๑) การควมรวมกิจการระหว่างหน่วยงานของรัฐตั้งแต่สองหน่วยงานขึ้นไป

(๒) การโอนสิทธิตามสัญญา ซึ่งหน่วยงานของรัฐผู้ขอโอนนั้นได้สิทธิการเช่ามาด้วยเหตุแห่งสถานะความเป็นหน่วยงานของรัฐให้กับหน่วยงานของรัฐอีกแห่งหนึ่ง

(๓) การโอนสิทธิตามสัญญา ซึ่งหน่วยงานของรัฐผู้ขอโอนนั้นได้สิทธิการเช่ามาโดยการดำเนินการเช่นเดียวกับเอกชน

ข้อ ๗๗ ให้เรียกเก็บหลักประกันสัญญาต่างตอบแทนเพื่อก่อสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง และสัญญาต่างตอบแทนเพื่อก่อสร้างสะพาน โดยไม่เรียกเก็บหลักประกันสัญญาเช่าที่ราชพัสดุ หลักประกันสัญญาต่างตอบแทนเพื่อก่อสร้างทางเชื่อม ปีกเสา พาดสายไฟฟ้า วางท่อประปา ท่อระบายน้ำ วางสายโทรศัพท์ หรือดำเนินการอื่นใดในลักษณะเดียวกันในที่ราชพัสดุ

ข้อ ๗๘ หน่วยงานของรัฐจะนำสิทธิการเช่าไปให้เช่าช่วงได้ เมื่อได้รับอนุญาตจากผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์ โดยยื่นคำขอต่อผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์ โดยให้นำหมวด ๒ การบริหารสัญญาเช่า ส่วนที่ ๗ การนำสิทธิการเช่าไปให้เช่าช่วง มาใช้บังคับโดยอนุโลม

กรณีให้เห็นสมควร กรมธนารักษ์อาจกำหนดเงื่อนไขเกี่ยวกับการนำสิทธิการเช่าไปให้เช่าช่วงของหน่วยงานของรัฐได้ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของทางราชการเป็นสำคัญ

ข้อ ๗๙ การบริหารสัญญาจากหน่วยงานของรัฐ ให้นำความในหมวด ๒ การบริหารสัญญาเช่า ส่วนที่ ๑ หน้าที่ผู้เช่า ส่วนที่ ๒ การเร่งรัดเงินค้ำชำระ ส่วนที่ ๓ การเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ การเช่า ส่วนที่ ๕ การต่ออายุสัญญาเช่า ส่วนที่ ๙ ค่าปรับ ค่าเสียหาย และการระงับของสัญญาเช่า ข้อ ๕๒ ข้อ ๕๓ ข้อ ๕๔ ข้อ ๕๕ ข้อ ๕๖ และข้อ ๕๙ และหมวด ๓ การบริหารสัญญาต่างตอบแทนอื่น มาใช้บังคับโดยอนุโลม

บทเฉพาะกาล

ข้อ ๘๐ บรรดาระเบียบ หลักเกณฑ์ คำสั่ง หนังสือเวียนที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามกฎหมายกระทรวงว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการปกครอง ดูแล บำรุงรักษา ใช้ และจัดหาประโยชน์เกี่ยวกับที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๔๕ ที่ขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ ให้ใช้ระเบียบนี้

ข้อ ๘๑ ในระหว่างที่ยังไม่มีหลักเกณฑ์และวิธีการที่อธิบดีกำหนดตามข้อ ๑๐ ข้อ ๒๖ ข้อ ๒๙ และข้อ ๖๒ ให้ใช้หลักเกณฑ์และวิธีการที่ใช้บังคับอยู่ก่อนวันที่ระเบียบนี้ใช้บังคับไปพลางก่อน เท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ จนกว่าจะมีหลักเกณฑ์และวิธีการตามข้อ ๑๐ ข้อ ๒๖ ข้อ ๒๙ และข้อ ๖๒ ใช้บังคับ

ข้อ ๘๒ การเข้าที่ราชพัสดุแทนผู้เช่าเดิมที่ถึงแก่กรรม ซึ่งได้ยื่นคำขอไว้แล้วในวันก่อนวันที่ระเบียบนี้ใช้บังคับและอยู่ระหว่างการพิจารณาของผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์ ให้ดำเนินการต่อไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ คำสั่ง หนังสือเวียนที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามกฎหมายกระทรวงว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการปกครอง ดูแล บำรุงรักษา ใช้ และจัดหาประโยชน์เกี่ยวกับที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๔๕ จนกว่าจะแล้วเสร็จ

ข้อ ๘๓ การคัดเลือกเอกชนหรือหน่วยงานของรัฐที่อยู่ระหว่างการดำเนินการในวันก่อนวันที่ระเบียบนี้ใช้บังคับ ให้ดำเนินการต่อไปตามระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๕๒ จนกว่าจะได้ลงนามในสัญญา

ข้อ ๘๔ การเรียกเก็บหลักประกันสัญญาตามข้อ ๑๒ (๒) จากผู้เช่าที่ได้รับสิทธิการเช่าก่อนวันที่ระเบียบนี้ใช้บังคับ ให้ผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์แจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวัน และให้เรียกเก็บให้ครบถ้วนภายในสามปีนับแต่วันที่ระเบียบนี้ใช้บังคับ

ข้อ ๘๕ กรณีที่มีการเรียกเก็บหลักประกันสัญญาโดยรวมค่าเช่าช่วงไว้ด้วย ให้ผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์แจ้งคืนผู้เช่าภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันที่ระเบียบนี้ใช้บังคับ

ประกาศ ณ วันที่ ๒๔ กันยายน พ.ศ. ๒๕๖๗

จำเริญ โปธิยอด

อธิบดีกรมธนารักษ์