

ระเบียบกระทรวงการคลัง
ว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุ

พ.ศ. ๒๕๕๗

โดยที่เป็นการสมควรรวบรวม และปรับปรุง แก้ไขระเบียบกระทรวงการคลัง
ว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุเสียใหม่ให้เหมาะสมกับสถานการณ์ปัจจุบัน

อาศัยอำนาจตามความในข้อ ๒๖, ๒๗ และข้อ ๓๐ แห่งกฎกระทรวง
ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการปกครอง ดูแล บำรุงรักษา ใช้ และจัดหาประโยชน์
เกี่ยวกับที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๔๕ กระทรวงการคลังจึงกำหนดระเบียบไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกระทรวงการคลัง ว่าด้วยการจัดหา
ประโยชน์ในที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๕๗”

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา
เป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้ยกเลิก

(๑) ระเบียบกระทรวงการคลัง ว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุ
พ.ศ. ๒๕๒๗

(๒) ระเบียบกระทรวงการคลัง ว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุ
(ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๐

(๓) ระเบียบกระทรวงการคลัง ว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุ
(ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๓๑

(๔) ระเบียบกระทรวงการคลัง ว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุ (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๓๒

(๕) ระเบียบกระทรวงการคลัง ว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุ (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๓๔

(๖) ระเบียบกระทรวงการคลัง ว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุ (ฉบับที่ ๖) พ.ศ. ๒๕๔๖

(๗) ระเบียบกระทรวงการคลัง ว่าด้วยการพัฒนาที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๓๔

(๘) ระเบียบกระทรวงการคลัง ว่าด้วยวิธีประมูลจัดให้เช่าที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๓๘
บรรดาระเบียบ ข้อบังคับ หรือคำสั่งอื่นใดที่กำหนดไว้แล้วในระเบียบนี้ หรือ
ซึ่งขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

ระเบียบนี้ ไม่ใช้บังคับกับการจัดให้เช่าที่ราชพัสดุตามกฎหมายว่าด้วยการเช่า
อสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมหรืออุตสาหกรรมตามข้อ ๒๓ วรรคท้ายแห่ง
กฎกระทรวง

ข้อ ๔ สัญญาเช่าและเงื่อนไขในสัญญาเช่า ให้เป็นไปตามแบบสัญญาแนบท้าย
ระเบียบนี้

หลักเกณฑ์และวิธีการพิจารณากำหนด ค่าเช่า ค่าธรรมเนียม มูลค่าอาคาร
หรือสิ่งปลูกสร้าง ค่าเสื่อมอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง ค่าชดเชย เงินชดเชยค่าก่อสร้าง
อาคารราคาปานกลาง ค่าทดแทน ค่าปรับและค่าเสียหาย ให้เป็นไปตามคำสั่งกรมราชักษ์

ข้อ ๕ กรณีที่มีปัญหาอันเนื่องมาจากไม่อาจปฏิบัติตามระเบียบนี้ หรือไม่ได้
กำหนดไว้ในระเบียบนี้ให้ปฏิบัติดังนี้

(๑) ให้รองปลัดกระทรวงการคลัง หัวหน้ากลุ่มภารกิจด้านทรัพย์สิน วินิจฉัยชี้ขาดหรือพิจารณาสั่งการ ในกรณีที่เป็นกรกำหนดเงื่อนไขและคำตอบแทนในการจัดให้บริษัทที่แปรรูปจากรัฐวิสาหกิจตามกฎหมายว่าด้วยทุนรัฐวิสาหกิจใช้ประโยชน์ในที่ราชพัสดุหรือกรณีคู่สัญญาหรือผู้ใช้ประโยชน์ในที่ราชพัสดุเป็นรัฐวิสาหกิจหรือองค์กรอื่นของรัฐ

(๒) นอกเหนือจากกรณีตาม (๑) ให้อธิบดีกรมธนารักษ์วินิจฉัยชี้ขาด หรือพิจารณาสั่งการ

ข้อ ๖ ให้อธิบดีกรมธนารักษ์รักษาการตามระเบียบนี้

หมวด ๑

ข้อความทั่วไป

ข้อ ๗ ในระเบียบนี้

(๑) “รัฐมนตรี” หมายถึง รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง และให้รวมถึงบุคคลที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังมอบหมายด้วย

(๒) “อธิบดี” หมายถึง อธิบดีกรมธนารักษ์ และให้รวมถึงบุคคลที่อธิบดีกรมธนารักษ์มอบหมายด้วย

(๓) “ผู้ว่าราชการจังหวัด” หมายถึง ผู้ว่าราชการจังหวัดที่ที่ราชพัสดุนั้นตั้งอยู่ และให้รวมถึงบุคคลที่ผู้ว่าราชการจังหวัดมอบหมายด้วย

(๔) “กฎกระทรวง” หมายถึง กฎกระทรวงว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการปกครอง ดูแลบำรุงรักษา ใช้ และจัดหาประโยชน์เกี่ยวกับที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๔๕

(๕) “ส่วนราชการ” หมายความว่า ส่วนราชการตามกฎหมายว่าด้วยการปรับปรุงกระทรวง ทบวง กรม

(๖) “หน่วยงานของรัฐ” หมายความว่า หน่วยงานของรัฐที่จัดตั้งขึ้นตามรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทยและอยู่ในกำกับของราชการฝ่ายบริหาร

(๗) “องค์กรอื่นของรัฐ” หมายความว่า องค์กรมหาชนที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยองค์กรมหาชนหรือกฎหมายที่จัดตั้งเฉพาะ

(๘) “การจัดให้เช่า” หมายความว่า การจัดให้เช่าที่ราชพัสดุตามกฎหมายว่าด้วย

(๙) “ผู้มีอำนาจจัดให้เช่า” หมายความว่า อธิบดี หรือ ผู้ว่าราชการจังหวัดแล้วแต่กรณี

(๑๐) “การจัดทำสัญญาต่างตอบแทนอื่น” หมายความว่า การจัดหาประโยชน์โดยวิธีอื่นนอกเหนือจากการจัดให้เช่าตามกฎหมายว่าด้วย

(๑๑) “การเกษตร” หมายความว่า การทำไร่ ทำนา ปลูกพืชสวน พืชผัก เลี้ยงสัตว์ และการเกษตรอื่น

ความหมายของการทำไร่ ทำนา ปลูกพืชสวน พืชผัก เลี้ยงสัตว์ และการเกษตรอื่น รวมทั้งกำหนดเวลาให้ผลผลิตของพืชสวน ให้เป็นไปตามคำสั่งของกรมธนารักษ์

(๑๒) “ตึกแถว” หมายความว่า อาคารที่ปลูกสร้างด้วยวัสดุอาคารทนไฟเป็นส่วนใหญ่และติดต่อกันเป็นแถวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไป

(๑๓) “ห้องแถว” หมายความว่า อาคารที่ปลูกสร้างด้วยไม้หรือวัสดุไม่ทนไฟเป็นส่วนใหญ่และติดต่อกันเป็นแถวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไป

(๑๔) “อาคารพาณิชย์” หมายความว่า อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการพาณิชย์กรรมและบริการธุรกิจ

(๑๕) “อาคารที่พักอาศัย” หมายถึง อาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะ

(๑๖) “อาคารแถวอยู่อาศัย” หมายถึง อาคารที่พักอาศัยโดยเฉพาะ ซึ่งปลูกสร้างด้วยวัสดุถาวรทนไฟเป็นส่วนใหญ่ และติดต่อกันเป็นแถว

(๑๗) “โรงงานอุตสาหกรรม” หมายถึง อาคารที่สร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นสถานที่ผลิตสิ่งของเพื่อให้เป็นสินค้า โดยใช้เครื่องจักรเป็นปัจจัยหรือไม่ก็ตาม และรวมถึง โรงงานอุตสาหกรรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงงานด้วย

(๑๘) “อาคารสูง” หมายถึง อาคารที่บุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ โดยมีความสูงของอาคารตั้งแต่ ๒๓ เมตรขึ้นไป

การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้า สำหรับ อาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

(๑๙) “อาคารขนาดใหญ่” หมายถึง อาคารที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือ ชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร หรืออาคารที่มีความสูงตั้งแต่ ๑๕ เมตรขึ้นไป และมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร

(๒๐) “อาคารขนาดใหญ่พิเศษ” หมายถึง อาคารที่ก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้อาคาร หรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารเป็นที่อยู่อาศัยหรือประกอบกิจการประเภทเดียว หรือหลายประเภท โดยมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันตั้งแต่ ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร ขึ้นไป

(๒๑) “อาคารที่พักแรม” หมายถึง อาคารที่ปลูกสร้างด้วยไม้หรือวัสดุอื่น ลักษณะถาวรทนไฟ และใช้เพื่อประกอบธุรกิจในการให้บริการที่พักแรมแก่บุคคลทั่วไป

(๑๒) “คลังสินค้า” หมายถึง อาคารที่ปลูกสร้างด้วยวัสดุอาคารทนไฟเป็นส่วนใหญ่เพื่อใช้เป็นสถานที่เก็บวัสดุ สินค้า หรือพืชผลทางการเกษตร

(๑๓) “เนื้อที่ใช้สอยภายในอาคาร” หมายถึง พื้นที่ของอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่บุคคลเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยประโยชน์ได้ภายในขอบเขตของศูนย์กลางโครงสร้างหรือผนังอาคาร ซึ่งเป็นพื้นที่สำหรับนำไปคำนวณอัตราค่าเช่าและค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ตามระเบียบนี้

(๑๔) “เนื้อที่ใช้สอยภายนอกอาคาร” หมายถึง พื้นที่ภายใต้ชายคา กันสาด ระเบียง หรือพื้นที่อื่น ๆ ซึ่งเป็นพื้นที่สำหรับนำไปคำนวณอัตราค่าเช่าและค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ตามระเบียบนี้ ยกเว้นพื้นที่ว่างที่ต้องเว้นไว้ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พื้นที่ลาดฟ้าที่ไม่มีบันไดขึ้น - ลง และบันไดหนีไฟนอกตัวอาคาร

(๑๕) “เนื้อที่ปลูกสร้าง” หมายถึง ที่ดินเฉพาะส่วนที่ใช้ปลูกสร้างอาคาร ซึ่งรวมถึงพื้นที่อาคารส่วนที่คลุมที่ดินใต้ชายคา ระเบียง กันสาด และส่วนยื่นทางสถาปัตยกรรม แต่ทั้งนี้ไม่รวมที่ดินซึ่งต้องเว้นไว้ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารหรือเพื่อใช้ประโยชน์ในขณะก่อสร้าง

(๑๖) “ชั้นลอย” หมายถึง พื้นระหว่างชั้นของห้องในอาคารซึ่งระยะดิ่งระหว่างพื้นถึงพื้นอีกชั้นหนึ่งตั้งแต่ ๕.๐๐ เมตรขึ้นไป โดยพื้นชั้นลอยต้องมีเนื้อที่ไม่เกินร้อยละสี่สิบของเนื้อที่ห้อง ระยะดิ่งระหว่างพื้นชั้นลอยถึงพื้นอีกชั้นหนึ่งต้องไม่น้อยกว่า ๒.๔๐ เมตร และระยะดิ่งระหว่างพื้นห้องถึงพื้นชั้นลอยต้องไม่น้อยกว่า ๒.๔๐ เมตร ด้วย

(๑๗) “ราคาที่ดิน” หมายถึง ราคาที่ดินตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ในกรณีที่ดินราชพัสดุแปลงใดที่ไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ตามวรรคแรก ให้เทียบเคียงกับราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินแปลงบริเวณใกล้เคียง ที่มีทำเลที่ตั้ง คล้ายกันเป็นราคาที่ดิน

(๒๘) “มูลค่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง” หมายถึง มูลค่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งเป็นที่ราชพัสดุ

(๒๙) “ค่าชดเชย” หมายถึง ค่าจัดซื้อที่ดิน ค่าก่อสร้างอาคาร หรือ สิ่งปลูกสร้างให้แก่ทางราชการรวมทั้งค่ารั้อถอนขนย้าย ทรัพย์สิน และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่จำเป็นเพื่อการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุ

(๓๐) “เงินชดเชยค่าก่อสร้างอาคารราคาปานกลาง” หมายถึง เงินค่าก่อสร้าง ตามบัญชีราคาค่าก่อสร้าง ค่าสาธารณูปโภคที่กำหนดขึ้นเพื่อประเมินให้ผู้เช่าเดิม หรือผู้ได้รับสิทธิการเช่าอาคารต้องจ่ายให้แก่ผู้ลงทุนปลูกสร้างอาคาร โดยคำนึงถึง ต้นทุนการก่อสร้างรวมกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้และกำไร

ข้อ ๘ ในการเก็บรักษาหลักประกันตามระเบียบนี้ ให้ถือปฏิบัติดังนี้

(๑) เงินสดให้นำส่งคลังเป็นประเภทเงินฝาก

(๒) พันธบัตรหรือหนังสือค้ำประกันให้เก็บรักษาไว้ในที่ปลอดภัย ในกรุงเทพมหานครให้เก็บรักษาไว้ ณ กรมธนารักษ์ ส่วนจังหวัดอื่นให้เก็บรักษาไว้ ณ สำนักงาน ธนารักษ์พื้นที่

หมวด ๒

การจัดให้เช่าและเงื่อนไขการเช่า

ข้อ ๙ การจัดให้เช่าโดยวิธีประมูล ให้กำหนดเงื่อนไขดังนี้

(๑) อัตราค่าเช่า ค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่าหรือค่าธรรมเนียมการจัดหาประโยชน์ต้องไม่ต่ำกว่าหลักเกณฑ์และวิธีการพิจารณาที่กำหนดไว้ในข้อ ๔ วรรคสอง

(๒) กำหนดระยะเวลาให้ผู้ประมูลได้ชำระเงินผลประโยชน์ที่เสนอให้ทางราชการ ให้เสร็จสิ้นภายใน ๔๕ วัน นับตั้งแต่วันที่ทางราชการได้แจ้งให้ทราบว่าเป็นผู้ประมูลได้ หากไม่ชำระภายในกำหนดให้ริบหลักประกันของ

การประกาศกำหนดระยะเวลา ๔๕ วันตามวรรคแรก หากอธิบดีเห็นสมควร อาจกำหนดระยะเวลามากกว่า ๔๕ วันก็ได้

(๓) ค่าชดเชยในกรณีที่จะต้องจ่ายค่าชดเชย

(๔) เงื่อนไขอื่นๆ ตามที่กรมธนารักษ์เห็นสมควรเพื่อประโยชน์ในทางราชการ ส่วนวิธีการประมูลให้ดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในหมวด ๔

ข้อ ๑๐ การประมูลเพื่อปลูกสร้างหรือจัดให้เช่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง ตามข้อ ๑๓ ให้กำหนดเงื่อนไขเพิ่มเติมจากข้อ ๕ ดังนี้

(๑) ให้สิทธิการเช่ามีกำหนดเวลาไม่เกิน ๓๐ ปี นับแต่วันลงนามในสัญญาเช่า

(๒) ผู้ให้เช่าจะประกันวินาศภัยอาคารในอัตราไม่ต่ำกว่ามูลค่าอาคาร ในนามกระทรวงการคลังเป็นผู้เอาประกันและเป็นผู้รับประโยชน์ตลอดอายุสัญญาเช่า โดยผู้เช่าเป็นผู้ชำระเบี้ยประกันภัยแทนผู้ให้เช่าทั้งสิ้น

ในกรณีสิ่งปลูกสร้างอื่นนอกจากอาคาร หากอธิบดีเห็นสมควรจะให้ประกันวินาศภัยด้วยก็ได้

(๓) ผู้เช่าต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ หรือภาษีอื่นใด ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่ใช้บังคับอยู่ในขณะนี้ หรือหากมีต่อไป ในภายหน้าแทนผู้ให้เช่าทั้งสิ้น

(๔) ห้ามนำสิทธิการปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง หรือสิทธิการเช่าที่ ประมูลได้ไปทำเงื่อนไขผูกพันในการกู้เงิน หรือเบิกเงินเกินบัญชี หรือค้ำประกันเงินกู้ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากกรมธนารักษ์

หลักเกณฑ์การอนุญาตตามวรรคแรกให้ออกเป็นคำสั่งกรมธนารักษ์

(๕) ให้กรรมสิทธิ์อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างตกเป็นของกระทรวงการคลัง ตาม เงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาแนบท้ายระเบียบนี้

ข้อ ๑๑ การจัดให้เช่าโดยไม่ต้องประมูล ให้กำหนดเงื่อนไขแต่เฉพาะตาม ข้อ ๕ (๑) และ ๕ (๔) แต่ถ้าเป็นการจัดให้เช่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างตามข้อ ๑๓ ให้กำหนดเงื่อนไขตามข้อ ๑๐ เพิ่มเติม

สำหรับองค์รปกครองส่วนท้องถิ่นที่ไม่สามารถปลูกสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ ให้กระทรวงการคลังด้วยทุนทรัพย์ของตนเอง หากประสงค์จะให้ผู้อื่นเป็นผู้ลงทุน ปลูกสร้างต้องดำเนินการหาผู้ลงทุนปลูกสร้างโดยวิธีประมูลตามเงื่อนไขข้อ ๕ โดย อนุโลม

ข้อ ๑๒ ที่ดินราชพัสดุแปลงใดมีขนาดหรือจำนวนเนื้อที่ ไม่เพียงพอหรือไม่ สามารถปลูกสร้างอาคารได้ตามกฎหมายที่ว่าด้วยการควบคุมอาคารหรือข้อบัญญัติ ท้องถิ่น ให้เจ้าของที่ดินที่อยู่ติดกับที่ดินราชพัสดุแปลงนี้มีสิทธิเช่าก่อนโดยไม่ต้อง ประมูล เมื่อได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการที่ราชพัสดุตามกฎหมายกระทรวง ข้อ ๒๖ (๘) และถ้าเป็นกรณีการปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างคาบเกี่ยวกับ ที่ราชพัสดุให้เป็นดุลพินิจของอธิบดีที่จะกำหนดเงื่อนไขการยกกรรมสิทธิ์อาคาร ที่ปลูกสร้างและกำหนดเงื่อนไขการเช่าอื่นตามที่เห็นสมควร โดยคำนึงถึงสภาพทำเลและ ประโยชน์ที่ทางราชการจะได้รับเป็นสำคัญ

ข้อ ๑๓ อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะหรือใช้ในกิจการดังต่อไปนี้
ต้องยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง

(๑) อาคารสูง อาคารขนาดใหญ่ อาคารขนาดใหญ่พิเศษ

(๒) ตึกแถว ห้องแถว อาคารพาณิชย์ อาคารแถวอยู่อาศัย

(๓) โรงงานอุตสาหกรรม

(๔) โรงมหรสพ

(๕) โรงแรมหรืออาคารที่พักแรม

(๖) ท่าเรือ

(๗) คลังสินค้า

(๘) โรงพยาบาลหรือสถานพยาบาล

(๙) โรงรับจำนำ ธนาคาร สถาบันการเงิน บริษัทประกันภัย อาคารสำนักงาน

(๑๐) ตลาด

(๑๑) สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิงหรือแก๊ส

(๑๒) อาคารสถานีขนส่งหรืออาคารจอดรถ

(๑๓) สโมสร สมาคม

(๑๔) อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างถาวรอื่นที่ใช้ประโยชน์ต่อเนื่องลักษณะเดียวกัน
กับอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง ตาม (๑) - (๑๓)

(๑๕) อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอื่นที่อธิบดีจะประกาศเพิ่มเติมเป็นคราวๆ ไป

อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะหรือใช้ในกิจการดังต่อไปนี้ต้องยกกรรมสิทธิ์
ให้กระทรวงการคลังเมื่อเลิกสัญญาเช่า เลิกใช้เพื่อกิจการตามวัตถุประสงค์การเช่า
หรือทางราชการมีความประสงค์จะใช้ที่ดินเพื่อประโยชน์ของรัฐ

(๑) โรงเรียน

(๒) มูลนิธิ

(๓) อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอื่นที่อธิบดีจะประกาศเพิ่มเติมเป็นคราว ๆ ไป

ข้อ ๑๔ ให้เรียกเก็บหลักประกันการเช่าที่ราชพัสดุจากผู้เช่าในอัตรา

(๑) สัญญาเช่าที่ดินให้เก็บเท่ากับค่าเช่า ๑ ปี

(๒) สัญญาเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่น ให้เก็บเท่ากับค่าเช่า ๓ เดือน

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

ความในวรรคแรกไม่ใช้บังคับกับกรณีขององค์กรอื่นของรัฐ รัฐวิสาหกิจซึ่งเช่าโดยไม่มีการประมูล หรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นซึ่งเช่าที่ราชพัสดุ

ข้อ ๑๕ กรณีผู้ได้สิทธิการก่อสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาก่อสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง โดยการประมูล ขออนุญาตเปลี่ยนแปลงรายการก่อสร้างในระหว่างการก่อสร้างให้นำมูลค่าของวัสดุที่มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นและลดลงในคราวเดียวกันหักลบกันได้ หากมูลค่าของอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างลดลง ให้เรียกเก็บเงินทดแทนราคาที่ลดลงนั้นด้วย

ข้อ ๑๖ กรณีผู้เช่าเดิมที่ได้รับสิทธิการก่อสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาก่อสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง ขออนุญาตเปลี่ยนแปลงการก่อสร้างในระหว่างการก่อสร้างให้นำมูลค่าที่มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นและลดลงในคราวเดียวกันหักลบกันได้ หากมูลค่าลดลงไม่เรียกเก็บราคามูลค่าส่วนที่ลดลง

ข้อ ๑๗ กรณีผู้เช่าต้องซ่อมแซมปรับปรุงอาคารตามเงื่อนไขในสัญญาเช่า หรือผู้เช่าขออนุญาตเปลี่ยนแปลง รื้อถอน ดัดแปลงอาคาร ให้นำมูลค่าของวัสดุที่เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นและลดลงในคราวเดียวกันหักลบกันได้ แต่หากมูลค่าอาคารหรือ สิ่งปลูกสร้างลดลงให้เรียกเก็บเงินทดแทนราคาที่ลดลงนั้นด้วย

หมวด ๓

วิธีการจัดให้เช่าและระยะเวลาเช่า

ข้อ ๑๘ การจัดให้เช่าที่ดินเพื่ออยู่อาศัยขึ้นใหม่ให้ดำเนินการ ดังนี้

(๑) ให้ผู้มีอำนาจในการจัดให้เช่าดำเนินการให้มีการปิดประกาศโดยเปิดเผย ที่ทำการของผู้มีอำนาจในการจัดให้เช่า สำนักงานธนารักษ์พื้นที่ สำนักงานเขต หรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอแล้วแต่กรณีซึ่งที่ราชพัสดุแปลงที่จะจัดให้เช่าตั้งอยู่ รวมทั้งบริเวณที่ราชพัสดุที่จะจัดให้เช่า

(๒) ให้จัดการให้เช่าเพื่ออยู่อาศัยตามลำดับก่อนและหลัง ดังนี้

(๒.๑) ผู้ที่อยู่อาศัยในที่ดินแปลงที่จัดให้เช่ามาแต่เดิมโดยชอบหรือสุจริต

(๒.๒) ผู้เดือดร้อนที่อยู่อาศัยเพราะถูกขับไล่หรือถูกไฟไหม้ที่อยู่อาศัย

(๒.๓) ข้าราชการและพนักงานลูกจ้างของส่วนราชการ

(๒.๔) พนักงานลูกจ้างองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

(๒.๕) พนักงานลูกจ้างหน่วยงานของรัฐหรือ องค์กรอื่นของรัฐ

(๒.๖) ผู้ไม่มีที่ดินเป็นของตนเอง

(๓) ให้จัดสรรที่ดินให้กับผู้เช่าได้ไม่เกิน ๑๐๐ ตารางวา ต่อครอบครัว แต่หากมีเหตุผลและความจำเป็น อธิบดีอาจพิจารณาจัดให้เช่าเกินกว่า ๑๐๐ ตารางวา ก็ได้ ความในข้อนี้ไม่ใช้บังคับกรณีการจัดให้ผู้เช่าเดิมที่ทางราชการบอกเลิกสัญญาเช่าไปแล้ว หรือทายาทผู้เช่าเดิมหรือผู้ได้กรรมสิทธิ์ซึ่งปลูกสร้างบนที่ดินราชพัสดุที่จัดให้เช่าเพื่ออยู่อาศัยมาก่อนแล้วได้รับสิทธิการเช่าต่อไป

ข้อ ๑๕ กรณีการเช่าที่ดินเพื่ออยู่อาศัย เพื่อประกอบการเกษตร หรือเพื่อประโยชน์อย่างอื่นและกรณีการเช่าอาคาร ถ้าผู้เช่าขอเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การเช่าหรือขอปลูกสร้างอาคารเพื่อยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง ให้เป็นดุลพินิจของอธิบดีที่จะพิจารณาอนุญาตได้โดยให้คำนึงถึงสภาพทำเลและผลประโยชน์ที่ทางราชการจะได้รับเป็นสำคัญ

ข้อ ๒๐ กรณีสัญญาเช่าที่ดินเพื่ออยู่อาศัยระยะับเพราะอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างใดๆ ของผู้เช่าถูกเพลิงไหม้ ถ้าผู้เช่าเดิมประสงค์จะขอเช่าที่ดินเพื่ออยู่อาศัยต่อไป ให้เป็นดุลพินิจของอธิบดีที่จะพิจารณาอนุญาตได้ แต่ถ้าสภาพหรือทำเลของที่ดินสมควรทำการปรับปรุงปลูกสร้างอาคารเพื่อยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลังให้ปฏิบัติดังนี้

(๑) ถ้าผู้เช่าเดิมประสงค์จะขอปลูกสร้างและยินยอมปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กรมธนารักษ์กำหนด ให้อนุญาตให้ผู้เช่าเดิมเป็นผู้ได้รับสิทธิ

(๒) ถ้าผู้เช่าเดิมไม่สามารถปลูกสร้างหรือไม่สามารถปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กรมธนารักษ์กำหนด ให้ดำเนินการเปิดประมูลหาผู้ลงทุนปลูกสร้างอาคารเป็นการทั่วไป และให้ผู้เช่าเดิมได้รับสิทธิการเช่าอาคารก่อนบุคคลอื่นรายละเอียด ๑ คูหา โดยผู้เช่าเดิมต้องเสียเงินชดเชยค่าก่อสร้างอาคารราคาปานกลางให้ผู้ประมูลได้ตามที่กรมธนารักษ์จะกำหนด

ข้อ ๒๑ ระยะเวลาเช่าที่ราชพัสดุให้มีกำหนดไม่เกิน ๓๐ ปี

ความในวรรคแรกมิให้ใช้บังคับในกรณีการจัดให้เช่าเป็นการชั่วคราวตามความในกฎกระทรวง ข้อ ๒๕ ซึ่งระยะเวลาเช่าให้เป็นไปตามที่ตกลงกับกระทรวง ทบวง กรม องค์การปกครองส่วนท้องถิ่นที่สงวนที่ราชพัสดุนั้นไว้

ข้อ ๒๒ ในกรณีที่สัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุสิ้นสุดลงในวันหรือหลังวันที่ระเบียบนี้ใช้บังคับให้ผู้มีอำนาจอนุมัติต่อสัญญาเช่าได้ ไม่เกินกำหนดระยะเวลาเช่าที่ดินตามข้อ ๒๑

ข้อ ๒๓ ในกรณีที่สัญญาเช่าอาคารราชพัสดุสิ้นสุดลงในวันหรือหลังวันที่ระเบียบนี้ใช้บังคับให้ผู้มีอำนาจอนุมัติต่อสัญญาเช่าได้ครั้งละไม่เกิน ๕ ปี ถ้าผู้เช่าประสงค์จะขอต่อสัญญาเช่าเกินกว่ากำหนดเวลาดังกล่าว ให้อธิบดีพิจารณาอนุมัติได้ตามความเหมาะสม

ข้อ ๒๔ กรณีที่สัญญาเช่าที่ราชพัสดุสิ้นสุดลง หากเห็นสมควรให้ต่อสัญญาเช่าต่อไปให้พิจารณาตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(๑) ถ้าผู้เช่าครอบครองสถานที่เช่าอยู่ในขณะที่สัญญาเช่าสิ้นสุด ให้ผู้เช่าเป็นผู้ได้รับสิทธิการเช่า

(๒) ถ้าผู้เช่านำที่ราชพัสดุไปให้เช่าช่วงโดยได้รับอนุญาตจากกรมธนารักษ์ ให้ถือว่าผู้เช่ายังคงครอบครองสถานที่เช่านั้นและให้เป็นผู้ได้รับสิทธิการเช่า

กรณีองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นผู้เช่าและนำที่ราชพัสดุไปจัดหาประโยชน์ตามอำนาจหน้าที่ ให้เป็นดุลพินิจของอธิบดีที่จะพิจารณาให้องค์การปกครองส่วนท้องถิ่นหรือผู้เช่า หรือผู้ครอบครองสถานที่เช่าเป็นผู้เช่าก็ได้ โดยคำนึงถึงความจำเป็นและเหมาะสม รวมทั้งผลประโยชน์ที่ทางราชการจะได้รับเป็นสำคัญ

หมวด ๔

วิธีการประมูลจัดให้เช่าที่ราชพัสดุ

ส่วนที่ ๑

กรรมการ

ข้อ ๒๕ ให้ผู้มีอำนาจในการจัดให้เช่าแต่งตั้งคณะกรรมการขึ้นเพื่อปฏิบัติการตามระเบียบนี้ คือ

(๑) คณะกรรมการรับและเปิดซองประมูล

(๒) คณะกรรมการพิจารณาผลการประมูล

ข้อ ๒๖ คณะกรรมการตามข้อ ๒๕ แต่ละคณะให้ประกอบด้วยประธานกรรมการ ๑ คน และกรรมการอย่างน้อย ๒ คน โดยให้แต่งตั้งจากข้าราชการในสังกัดกรมธนารักษ์ตั้งแต่ระดับ ๓ หรือเทียบเท่าขึ้นไป ในกรณีจำเป็นหรือเพื่อประโยชน์ของทางราชการจะแต่งตั้งข้าราชการจากหน่วยงานอื่นในสังกัดกระทรวงการคลัง หรือส่วนราชการอื่นร่วมเป็นกรรมการด้วยก็ได้ แต่จะต้องแต่งตั้งจากข้าราชการในสังกัดกรมธนารักษ์ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งร่วมเป็นกรรมการด้วย

ถ้าประธานกรรมการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ผู้มีอำนาจในการจัดให้เช่าแต่งตั้งข้าราชการที่มีคุณสมบัติดังกล่าวข้างต้นทำหน้าที่ประธานกรรมการแทน

ในกรณีเมื่อถึงกำหนดเวลารับซองหรือเปิดซองประมูลแล้ว ประธานกรรมการยังไม่มาปฏิบัติหน้าที่ ให้กรรมการที่มาประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งทำหน้าที่ประธานกรรมการในเวลานั้น โดยให้คณะกรรมการดังกล่าวปฏิบัติหน้าที่เฉพาะข้อ ๒๘ แล้วรายงานประธานกรรมการ ซึ่งได้รับการแต่งตั้งเพื่อดำเนินการต่อไป

ในการประชุมครั้งเดียวกัน ห้ามแต่งตั้งผู้ที่เป็นกรรมการรับและเปิดซองประมูล เป็นกรรมการพิจารณาผลการประมูล

ในคณะกรรมการพิจารณาผลการประมูลอาจแต่งตั้งผู้ชำนาญหรือผู้ทรงคุณวุฒิ เกี่ยวกับการประมูลเรื่องนั้นๆ เข้าร่วมเป็นกรรมการด้วยก็ได้

ข้อ ๒๗ ในการประชุมปรึกษาของคณะกรรมการแต่ละคณะต้องมีกรรมการ มาพร้อมกันไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด ให้ประธานกรรมการ และกรรมการแต่ละคนมีเสียงหนึ่งในการลงมติ

มติของคณะกรรมการให้ถือเสียงข้างมาก ผู้ใดไม่เห็นด้วยให้บันทึกความเห็น แยกไว้ด้วย

ข้อ ๒๘ คณะกรรมการรับและเปิดซองประมูล มีหน้าที่ดังนี้

(๑) รับซองประมูล ลงทะเบียนรับซองไว้เป็นหลักฐาน ลงชื่อกำกับซองและ บันทึกไว้ที่หน้าซองว่าเป็นของผู้ใด

(๒) ตรวจสอบหลักประกันของร่วมกับเจ้าหน้าที่การเงินและให้เจ้าหน้าที่ การเงินออกใบรับให้แก่ผู้ยื่นซองไว้เป็นหลักฐาน หากไม่ถูกต้องให้หมายเหตุในใบรับ และบันทึกในรายงานด้วย

กรณีหลักประกันของเป็นหนังสือค้ำประกัน ให้ส่งสำเนาหนังสือค้ำประกันให้ ธนาคารหรือบริษัทเงินทุนผู้ออกหนังสือค้ำประกันโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ เพื่อตรวจสอบความถูกต้องของหนังสือค้ำประกันดังกล่าว

(๓) รับเอกสารหลักฐานต่างๆ ตามบัญชีรายการเอกสารของผู้เสนอราคา พร้อมแบบรูปและรายการละเอียด (ถ้ามี) หากไม่ถูกต้องให้บันทึกในรายงานไว้ด้วย

(๔) เมื่อพ้นกำหนดเวลารับซองแล้ว ห้ามรับซองประมูลหรือเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ตามเงื่อนไขที่กำหนดในประกาศประมูลอีก

(๕) เปิดซองใบเสนอราคาและอ่านแจ้งราคาหรือรายการที่เสนอพร้อมบัญชีรายการเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ของผู้เสนอราคาทุกราย โดยเปิดเผยตามเวลาและสถานที่ที่กำหนดและให้กรรมการทุกคนลงลายมือชื่อกำกับไว้ในใบเสนอราคาและเอกสารประกอบใบเสนอราคาทุกแผ่น แล้วจดราคาและหรือผลประโยชน์จากใบเสนอราคาทุกฉบับลงไว้ในบัญชีเปรียบเทียบราคา

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

ข้อ ๒๕ คณะกรรมการพิจารณาผลการประมูล มีหน้าที่ดังนี้

(๑) ตรวจสอบคุณสมบัติของผู้เสนอราคา ใบเสนอราคา ผลการตรวจสอบหนังสือค้ำประกัน เอกสารหลักฐานต่าง ๆ แบบรูปและรายการละเอียด (ถ้ามี) แล้วคัดเลือกผู้เสนอราคาที่ต้องตามเงื่อนไขในประกาศประมูล

ในกรณีที่ผู้เสนอราคารายใดเสนอรายละเอียดแตกต่างไปจากที่กำหนดในเงื่อนไขประกาศประมูลในส่วนที่มีสาระสำคัญ และความแตกต่างนั้นไม่มีผลทำให้เกิดการได้เปรียบเสียเปรียบต่อผู้เสนอราคารายอื่น หรือเป็นการผิดพลาดเล็กน้อยให้พิจารณาผ่อนปรนให้เข้าประมูลโดยไม่ตัดผู้เข้าประมูลรายนั้นออก

ในการพิจารณาคณะกรรมการอาจสอบถามข้อเท็จจริงจากผู้เสนอราคารายใดเพิ่มเติมเพื่อนำมาประกอบการพิจารณาก็ได้ แต่จะให้ผู้เสนอราคารายใดเปลี่ยนแปลงสาระสำคัญที่เสนอไว้แล้วมิได้

(๒) พิจารณาคัดเลือกเสนอผู้เสนอราคาที่ตรวจสอบแล้วตาม (๑) ซึ่งเป็นประโยชน์ต่อทางราชการและเสนอราคาและหรือผลประโยชน์สูงสุดเป็นผู้ประมูลได้

ถ้ามีผู้เสนอราคาและหรือผลประโยชน์เท่ากันหลายราย ให้เรียกผู้เสนอราคาดังกล่าวมาให้เสนอราคาใหม่พร้อมกันด้วยวิธียื่นซองของเสนอราคา รายใดไม่มายื่นซองให้ถือว่ารายนั้นยื่นตามราคาและหรือผลประโยชน์ที่เสนอไว้เดิม

ในกรณีมีการเสนอราคาใหม่หรือไม่ก็ตาม ถ้าปรากฏว่า ราคาและหรือผลประโยชน์สูงสุดต่ำกว่าที่กำหนด ให้เสนอความเห็นต่อผู้มีคำสั่งแต่งตั้งตามข้อ ๒๕ ว่าจะสมควรเปลี่ยนแปลงรายการหรือยกเลิกการประมูลเพื่อดำเนินการประมูลใหม่

(๓) เมื่อได้ดำเนินการไปแล้วได้ผลประการใด ให้เสนอความเห็นพร้อมด้วยเอกสารที่ได้รับไว้ทั้งหมดต่อผู้มีคำสั่งแต่งตั้งตามข้อ ๒๕

ส่วนที่ ๒

วิธีประมูล

ข้อ ๓๐ ให้ผู้มีอำนาจในการจัดให้เช่าดำเนินการให้มีการปิดประกาศประมูล โดยเปิดเผย ณ ที่ทำการของผู้มีอำนาจในการจัดให้เช่า สำนักงานธนารักษ์พื้นที่ สำนักงานเขต หรือที่ว่าการอำเภอหรือที่ว่าการกิ่งอำเภอแล้วแต่กรณีซึ่งที่ราชพัสดุแปลงที่จะเปิดประมูลตั้งอยู่ รวมทั้งบริเวณที่ราชพัสดุที่จะเปิดประมูลด้วยและส่งไปประกาศทางวิทยุกระจายเสียงและหรือลงประกาศในหนังสือพิมพ์ กรมประชาสัมพันธ์ องค์กรสื่อสารมวลชนแห่งประเทศไทย ศูนย์รวมข่าวประกวดราคาและสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินหรือสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินภูมิภาค แล้วแต่กรณี และหากเห็นสมควรจะส่งประกาศไปยังผู้มีอาชีพเกี่ยวกับงานประมูลโดยตรงหรือจะโฆษณาโดยวิธีอื่นอีกก็ได้

ในการส่งประกาศการประมูลให้ศูนย์รวมข่าวประกวดราคาและสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินหรือสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินภูมิภาค ให้ส่งเอกสารประกวดราคาไปพร้อมกันโดยมีสาระสำคัญของการประมูลดังนี้

- (๑) รายละเอียดเกี่ยวกับที่ราชพัสดุที่ต้องการให้เช่า
- (๒) คุณสมบัติของผู้มีสิทธิเข้าประมูล
- (๓) กำหนดวัน เวลารับซอง ปิดการรับซอง และเปิดซองประมูล

(๔) สถานที่ขอรับหรือขอซื้อเอกสารการประมูล และราคาของเอกสาร

การดำเนินการในสองวรรคดังกล่าวข้างต้น ต้องกระทำก่อนวันรับซองประมูล ไม่น้อยกว่า ๓๐ วัน

ข้อ ๓๑ การให้หรือขายเอกสารการประมูล ในกรุงเทพมหานครให้กระทำ ณ กรมธนารักษ์ในจังหวัดอื่นให้กระทำ ณ สำนักงานธนารักษ์พื้นที่ซึ่งที่ราชพัสดุแปลงที่จะเปิดประมูลตั้งอยู่ หรือสถานที่อื่นที่สะดวกและไม่เป็นเขตหวงห้ามที่ผู้มีอำนาจจัดให้เข้าเห็นสมควร ก็จะต้องจัดเตรียมไว้ให้มากพอสำหรับความต้องการของผู้มาขอรับหรือขอซื้อรายละเอียด ๑ ชุด โดยไม่มีเงื่อนไขในการให้หรือขาย ในกรณีที่มีการขาย ให้กำหนดราคาพอสมควรกับค่าใช้จ่ายที่ทางราชการต้องเสียไปในการจัดทำสำเนาเอกสารการประมูลนั้น ทั้งนี้เพื่อให้เวลาไว้สำหรับการคำนวณราคาของผู้ประสงค์จะเข้าประมูลโดยอย่างน้อยให้มีขั้นตอนและกำหนดเวลาในการดำเนินการ ดังนี้

(๑) การให้หรือขายเอกสารประมูล ให้ดำเนินการพร้อมกับวันประกาศตามข้อ ๓๐ และให้มีช่วงเวลาในการให้หรือขายไม่น้อยกว่า ๑๕ วัน

(๒) เมื่อปิดการให้หรือขายตาม (๑) แล้ว อาจจะจัดให้ผู้ประสงค์จะเข้าประมูลไปดูสถานที่และหรือจัดให้มีการชี้แจงรายละเอียดเกี่ยวกับการประมูล ทั้งนี้ ให้ดำเนินการก่อนวันรับซองไม่น้อยกว่า ๑๕ วัน

ถ้ามีการยกเลิกการประมูลครั้งนั้นและมีการประมูลใหม่ให้ผู้รับหรือซื้อเอกสารการประมูลครั้งก่อน มีสิทธิใช้เอกสารการประมูลนั้น หรือได้รับเอกสารการประมูลใหม่ โดยไม่ต้องเสียค่าซื้อเอกสารการประมูลอีก

ข้อ ๓๒ ประกาศประมูลอย่างน้อยให้แสดงรายการดังต่อไปนี้

(๑) รายละเอียดเกี่ยวกับที่ราชพัสดุที่ต้องการให้เช่า

(๒) คุณสมบัติของผู้เข้าประมูล ซึ่งจะต้องไม่เป็นผู้ได้รับเอกสิทธิ์หรือความคุ้มกันซึ่งอาจปฏิเสธไม่ยอมขึ้นศาลไทย เว้นแต่รัฐบาลของผู้เข้าประมูลจะได้มีคำสั่งให้สละเอกสิทธิ์และความคุ้มกันเช่นนั้น

การประมูลจัดให้เช่าที่ดินเพื่อปลูกสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง ให้กำหนดคุณสมบัติของผู้เข้าประมูล ดังนี้

(๒.๑) ทุนทรัพย์ในการลงทุนก่อสร้างไม่เกิน ๕ ล้านบาท ให้สิทธิแก่เอกชน บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล โดยไม่จำกัดทุนจดทะเบียนเข้าร่วมประมูล

(๒.๒) ทุนทรัพย์ในการลงทุนก่อสร้างเกินกว่า ๕ ล้านบาทขึ้นไป ให้สิทธิแก่บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลที่มีทุนจดทะเบียนตามที่อธิบดีเห็นสมควร

(๓) ในกรณีจำเป็นให้ระบุให้ผู้เข้าประมูลส่งแบบรูปและรายการละเอียดไปพร้อมกับใบเสนอราคา

(๔) มีเงื่อนไขด้วยว่าของประมูลที่ยื่นต่อทางราชการและลงทะเบียนรับซองแล้วจะถอนคืนมิได้

(๕) กำหนดสถานที่ วัน เวลา รับซอง ปิดการรับซอง และเปิดซองประมูล

(๖) กำหนดวันเริ่มทำงานและวันแล้วเสร็จโดยประมาณ สำหรับการปลูกสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง

(๗) กำหนดให้ผู้เสนอราคาวางหลักประกันของตามชนิดและจำนวนในข้อ ๓๕ และข้อ ๔๐ และให้เงื่อนไขว่า ถ้าผู้เข้าประมูลถอนการเสนอราคาหรือไม่ไปทำสัญญา หรือข้อตกลงกับทางราชการภายในกำหนด ทางราชการจะริบหลักประกันของหรือเรียกธำรงจากผู้ค้ำประกัน

(๘) กำหนดเงื่อนไขตามความในหมวด ๒ และอัตราการจ่ายเงินถ้ามี

(๘) ข้อกำหนดว่าผู้ประมูลได้จะต้องวางหลักประกันสัญญาตามอัตราที่กำหนดในข้อ ๔๐

(๑๐) ใบเสนอราคาต้องทำเป็นภาษาไทย ลงราคารวมทั้งสิ้นเป็นตัวเลขและต้องมีตัวหนังสือกำกับ ถ้าตัวเลขและตัวหนังสือไม่ตรงกันให้ถือตัวหนังสือเป็นสำคัญ

(๑๑) ของประมูลต้องพินิจให้เรียบร้อยก่อนยื่นต่อทางราชการและผู้เสนอราคา จะต้องจัดทำบัญชีรายการเอกสารที่ยื่นของพร้อมของประมูลด้วย

(๑๒) สถานที่ติดต่อเกี่ยวกับแบบรูปและรายการละเอียดพร้อมทั้งแบบสัญญา (ถ้ามี)

(๑๓) ข้อสงวนสิทธิว่า ผู้มีอำนาจจัดให้เข้าทรงไว้ซึ่งสิทธิที่จะงดหรือเลือกผู้เสนอราคาโดยไม่จำเป็นต้องเลือกผู้เสนอราคาและหรือผลประโยชน์สูงสุดเสมอไป รวมทั้งจะพิจารณายกเลิกการประมูลหากมีเหตุที่เชื่อได้ว่าการดำเนินการประมูลกระทำไปโดยไม่สุจริตหรือมีการสมยอมกันในการเสนอราคาหรือเหตุอื่นใดตามที่ทางราชการเห็นสมควรเพื่อประโยชน์ของทางราชการ

ข้อ ๓๓ ก่อนวันเปิดของประมูล หากมีความจำเป็นที่ต้องชี้แจงหรือให้รายละเอียดเพิ่มเพื่อประโยชน์แก่ทางราชการ หรือมีความจำเป็นต้องแก้ไขรายละเอียดที่เป็นสาระสำคัญให้จัดทำเป็นประกาศประมูลเพิ่มเติมและดำเนินการตามข้อ ๓๐ โดยอนุโลม กับแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ที่ยื่นหรือซื้อเอกสารประมูลไปแล้วทุกรายด้วย

การดำเนินการตามวรรคหนึ่ง หากจะเป็นเหตุให้ผู้เสนอราคาไม่สามารถยื่นซองประมูลได้ทันตามกำหนดเดิม ให้เลื่อนวัน เวลารับซอง ปิดการรับซองและเปิดซองประมูลตามความจำเป็นด้วย

ข้อ ๓๔ นอกจากกรณีที่กำหนดไว้ตามข้อ ๓๓ เมื่อถึงกำหนดวันรับซองประมูลห้ามมิให้รับหรือเลื่อนหรือเปลี่ยนแปลงกำหนดเวลารับซองและเปิดซองประมูล

ข้อ ๓๕ เมื่อคณะกรรมการพิจารณาผลการประมูลได้พิจารณาตามข้อ ๒๕ (๑) แล้ว ปรากฏว่า มีผู้เสนอราคาถูกต้องตามรายการละเอียดและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในประกาศประมูลเพียงรายเดียวถ้าคณะกรรมการเห็นว่ามีเหตุผลสมควรที่จะดำเนินการต่อไป โดยไม่ต้องการยกเลิกการประมูลครั้งนั้นให้ดำเนินการตามข้อ ๒๕ (๒) โดยอนุโลม

ข้อ ๓๖ ในกรณีไม่มีผู้เสนอราคาหรือมีแต่ไม่ถูกต้องตรงตามรายการละเอียดและเงื่อนไขที่กำหนดหรือกรณีที่คณะกรรมการเห็นว่าไม่มีเหตุผลสมควรที่จะดำเนินการตามผลการประมูลข้อ ๓๕ ให้เสนอผู้มีคำสั่งแต่งตั้งตามข้อ ๒๕ เพื่อรายงานให้อธิบดีพิจารณายกเลิกการประมูลครั้งนั้น

ข้อ ๓๗ หลังจากการประมูลแล้ว แต่ยังไม่ได้ทำสัญญาหรือตกลงกับผู้ประมูลรายใด ถ้ามีความจำเป็นเพื่อประโยชน์ของทางราชการเป็นเหตุให้ต้องเปลี่ยนแปลงสาระสำคัญในรายการละเอียดหรือเงื่อนไขที่กำหนดในประกาศประมูล ซึ่งทำให้เกิดความได้เปรียบเสียเปรียบระหว่างผู้เข้าประมูลด้วยกันให้อธิบดีพิจารณายกเลิกการประมูลครั้งนั้น

ข้อ ๓๘ เมื่อผู้มีคำสั่งแต่งตั้งได้รับความเห็นและเอกสารจากคณะกรรมการพิจารณาผลการประมูลตามข้อ ๒๕ (๓) แล้ว ให้พิจารณาจัดให้เช่าที่ราชพัสดุตามระเบียบฉบับนี้ต่อไป

ส่วนที่ ๓

หลักประกัน

ข้อ ๓๕ หลักประกันของหรือหลักประกันสัญญา ให้ใช้หลักประกันอย่างหนึ่ง
อย่างใด ดังต่อไปนี้

(๑) เงินสด

(๒) เชื้อที่ธนาคารเซ็นส่งจ่าย ซึ่งเป็นเชืกลงวันที่ที่ใช้เชืกลนั้นชำระต่อเจ้าหน้าที่
หรือก่อนวันนั้นไม่เกิน ๓ วันทำการ

(๓) หนังสือค้ำประกันของธนาคารภายในประเทศตามแบบที่กำหนดท้าย
ระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยการพัสดุ

(๔) พันธบัตรรัฐบาลไทย หรือพันธบัตรรัฐวิสาหกิจหรือตราสารอื่นที่ธนาคาร
แห่งประเทศไทยให้การรับรอง

หนังสือค้ำประกันของบริษัทเงินทุนที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบกิจการเงินทุน
เพื่อการพาณิชย์และประกอบธุรกิจค้ำประกัน ตามประกาศของธนาคารแห่งประเทศไทย
ตามรายชื่อบริษัทเงินทุนที่ธนาคารแห่งประเทศไทยได้แจ้งเวียนให้ส่วนราชการต่าง ๆ
ทราบแล้ว ให้ใช้เป็นหลักประกันของได้โดยอนุโลมให้ใช้แบบหนังสือค้ำประกันของ
ธนาคารตามแบบที่กำหนดท้ายระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยการพัสดุ

ข้อ ๔๐ หลักประกันดังกล่าวในข้อ ๓๕ ให้เรียกไว้ตามอัตราดังนี้

(๑) หลักประกันของ ให้กำหนดมูลค่าเป็นจำนวนเต็ม ในอัตราไม่ต่ำกว่า
ร้อยละสิบของค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่าหรือค่าธรรมเนียมการจัดหาประโยชน์
ขั้นต่ำที่ทางราชการกำหนด เศษของสิบบาทให้ปัดเป็นสิบบาท

(๒) หลักประกันสัญญาเฉพาะการจัดให้เช่าที่ดินเพื่อปลูกสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง ให้กำหนดมูลค่าเป็นจำนวนเต็มในอัตราร้อยละสิบของราคาค่าก่อสร้างอาคาร เศษของสิบบาทให้ปัดเป็นสิบบาท

ข้อ ๔๑ ให้คืนหลักประกันให้แก่ผู้เสนอราคาตามหลักเกณฑ์ ดังนี้

(๑) หลักประกันของ ให้คืนให้แก่ผู้เสนอราคาภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันที่ ได้พิจารณาคัดเลือกตามข้อ ๒๕ (๒) เรียบร้อยแล้ว เว้นแต่ผู้เสนอราคายกที่คัดเลือกไว้ ซึ่งเสนอราคาและหรือผลประโยชน์สูงสุดไม่เกิน ๓ ราย ให้คืนได้ต่อเมื่อได้แจ้งให้ผู้เสนอราคายกหนึ่งรายใดเป็นผู้ประมูลได้

(๒) หลักประกันสัญญา ให้คืนเมื่อครบกำหนด ๑ ปี นับแต่วันที่ทางราชการ ได้รับมอบสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดถูกต้องเรียบร้อยแล้ว

การคืนหลักประกันที่เป็นหนังสือค้ำประกันของธนาคารหรือหนังสือค้ำประกันของบริษัทเงินทุนในกรณีที่ผู้เสนอราคาหรือคู่สัญญาไม่มารับภายในกำหนดเวลาข้างต้น ให้รับส่งต้นฉบับหนังสือค้ำประกันคืนให้แก่ผู้เสนอราคาหรือคู่สัญญาโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียนโดยเร็ว พร้อมกับแจ้งให้ธนาคารหรือบริษัทเงินทุนผู้ค้ำประกันทราบด้วย

หมวด ๕

ค่าปรับและการบอกเลิกสัญญา

ข้อ ๔๒ การใช้ประโยชน์ที่ราชพัสดุโดยละเมิดให้ปฏิบัติดังนี้

(๑) ฟ้องขับไล่และเรียกค่าเสียหาย หรือ

(๒) หากสมควรให้เช่าให้เรียกเก็บค่าเช่า ค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่าตามหลักเกณฑ์และวิธีการพิจารณาที่กำหนดไว้ในข้อ ๔ วรรคสอง หลักประกันสัญญาเช่า และหากอธิบดีเห็นสมควรจะเรียกค่าเสียหายด้วยก็ได้

ข้อ ๔๓ กรณีผิดสัญญาให้ดำเนินการบอกเลิกสัญญา และหรือให้รื้อถอนอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างแล้วแต่กรณี รวมทั้งเรียกค่าเสียหาย

ในกรณีที่มีเหตุสมควรเพื่อการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุจะไม่บอกเลิกสัญญา และหรือให้คงสภาพอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างไว้ แล้วแต่กรณีก็ได้ โดยให้อธิบดีพิจารณากำหนดค่าปรับและปฏิบัติดังนี้

(๑) สัญญาเช่าที่ดิน ถ้าผู้เช่าปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างใดๆ ในที่ดินที่เช่าโดยมิได้รับอนุญาต ถ้าเป็นอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างเพื่ออยู่อาศัยหรืออาคารที่ไม่ต้องยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลังตามข้อ ๑๓ ให้เรียกเก็บค่าปรับในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ ๕ แต่ไม่เกินร้อยละ ๑๐ ของมูลค่าอาคารหรือ สิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ทั้งนี้ให้เรียกเก็บไม่ต่ำกว่า ๑,๐๐๐ บาท ต่อครั้งที่ผิดสัญญา กรณีเป็นอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่ต้องยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลังตามข้อ ๑๓ นอกจากให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจัดหาประโยชน์ตามระเบียบนี้แล้ว ให้เรียกเก็บค่าปรับในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ ๑๐ แต่ไม่เกินร้อยละ ๒๐ ของมูลค่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ทั้งนี้ให้เรียกเก็บไม่ต่ำกว่า ๑๐,๐๐๐ บาท ต่อครั้งที่ผิดสัญญา

(๒) สัญญาเช่าที่ดิน ถ้าผู้เช่าต่อเติมหรือดัดแปลงอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างโดยมิได้รับอนุญาต กรณีเป็นอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอยู่อาศัย หรืออาคารที่ไม่ต้องยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลังตามข้อ ๑๓ ให้เรียกเก็บค่าปรับในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ ๕ แต่ไม่เกินร้อยละ ๑๐ ของมูลค่าที่ต่อเติมหรือดัดแปลง ทั้งนี้ให้เรียกเก็บ

ไม่ต่ำกว่า ๑,๐๐๐ บาท ต่อครั้งที่ผิดสัญญา ในกรณีเป็นอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอื่นที่ต้องยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลังตามข้อ ๑๓ ให้เรียกเก็บค่าปรับในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ ๑๐ แต่ไม่เกินร้อยละ ๒๐ ของมูลค่าที่ต่อเติมหรือดัดแปลง ทั้งนี้ให้เรียกเก็บไม่ต่ำกว่า ๑๐,๐๐๐ บาท ต่อครั้งที่ผิดสัญญา

(๓) สัญญาเช่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างทุกชนิด ถ้าผู้เช่าต่อเติมหรือดัดแปลงอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างโดยมิได้รับอนุญาตไม่ถึงขนาดที่อาจกระทบกระเทือนต่อความมั่นคงหรือไม่เปลี่ยนแปลงรูปทรงถึงขนาดเสียความเป็นระเบียบเรียบร้อยหรือความสวยงาม ให้เรียกเก็บค่าปรับในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ ๕ แต่ไม่เกินร้อยละ ๑๐ ของมูลค่าที่ต่อเติมหรือดัดแปลง ทั้งนี้ให้เรียกเก็บค่าปรับไม่ต่ำกว่า ๑,๐๐๐ บาท ต่อครั้งที่ผิดสัญญา หรือในกรณีผู้เช่ารื้อถอนอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนโดยมิได้รับอนุญาตให้เรียกเก็บค่าปรับในอัตราดังกล่าวจากค่าเสียหาย โดยยังไม่รวมถึงค่าเสียหายอื่น

(๔) สัญญาก่อสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง ถ้าผู้ก่อสร้างลงมือก่อสร้างอาคารก่อนเจ้าหน้าที่ทำการปักผังอาคาร ให้เรียกเก็บค่าปรับในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ ๑๐ แต่ไม่เกินร้อยละ ๒๐ ของมูลค่าที่ได้ดำเนินการไปก่อนเจ้าหน้าที่ทำการปักผัง ทั้งนี้ให้เรียกเก็บค่าปรับไม่ต่ำกว่า ๑๐,๐๐๐ บาท ต่อครั้งที่ผิดสัญญา

ในกรณีที่ผู้ก่อสร้างเปลี่ยนรายการก่อสร้าง รื้อถอน ต่อเติม หรือดัดแปลงส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทั้งหมดของอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างก่อนได้รับอนุญาตหรือโดยไม่มีสิทธิจะกระทำได้ ให้เรียกเก็บค่าปรับในอัตราตามวรรคแรกจากมูลค่าที่เปลี่ยนแปลงรายการก่อสร้าง รื้อถอน ต่อเติม หรือดัดแปลง และถ้าทำให้มูลค่าแห่งอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างลดลงให้เรียกเก็บเงินทดแทนราคามูลค่าที่ลดลงอีกส่วนหนึ่งด้วย

(๕) ถ้ากรณีตาม (๓) และ (๔) เป็นเหตุให้อาการหรือสิ่งปลูกสร้างขาดความมั่นคงแข็งแรงอันอาจจะเป็นอันตรายแก่ชีวิต ร่างกาย ทรัพย์สิน ถ้าเห็นว่าสามารถเสริมความมั่นคงได้จะให้ผู้พิคัดสัญญาเสริมความมั่นคงด้วยทุนทรัพย์ของตนเองก็ได้ และให้เรียกค่าปรับด้วย

ในกรณีไม่อาจดำเนินการตามวรรคแรก หรือทำให้ขาดความสวยงามให้รื้อถอนและให้เรียกค่าเสียหายด้วย

(๖) กรณีพิคัดสัญญาโดยนำไปให้เช่าช่วงหรือนำไปจัดหาประโยชน์โดยมิได้รับอนุญาตหากมีเหตุสมควรจะไม่บอกเลิกสัญญาให้เพิ่มอัตราค่าเช่าขึ้นอีกไม่ต่ำกว่าร้อยละ ๕๐ ของค่าเช่าเฉพาะส่วนที่ให้เช่าช่วง หรือจัดหาประโยชน์

ในกรณีที่มีเหตุผลและความจำเป็น อธิบดีอาจกำหนดให้เรียกเก็บค่าปรับต่ำกว่าอัตราตามที่กำหนดไว้ในวรรคสองก็ได้

ข้อ ๔๔ ผู้ค้ำชำระค่าเช่า ภาษีอากร ภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีโรงเรือน ค่าธรรมเนียม ค่าปรับ หรือเงินอื่นใด อันจะต้องชำระแก่ทางราชการตามกำหนดเวลานอกจากจะต้องชำระเงินที่ค้างดังกล่าวแล้ว ยังต้องชำระเงินที่เพิ่มขึ้นอีกในอัตราร้อยละ ๑.๕ ต่อเดือนของเงินที่ค้างชำระ เศษของเดือนให้นับเป็นหนึ่งเดือน

หมวด ๖

การจัดทำสัญญาต่างตอบแทนอื่น

ข้อ ๔๕ กรณีเอกชนขอสร้างสะพาน ทางเชื่อม ในที่ราชพัสดุให้เรียกเก็บค่าตอบแทนครั้งเดียวเท่ากับค่าเช่าเพื่ออยู่อาศัย ๓๐ ปี

หากเป็นกรณีการขอเพื่อประโยชน์เชิงพาณิชย์ ให้เรียกเก็บค่าตอบแทนในอัตรา ๑.๕ เท่าของค่าตอบแทนในวรรคแรก และถ้าเป็นการขอเพื่อประโยชน์ในธุรกิจจัดสรรที่ดินให้เรียกเก็บค่าตอบแทนในอัตรา ๒ เท่าของค่าตอบแทนในวรรคแรก

ข้อ ๔๖ กรณีเอกชนขอสร้างสะพาน ทางเชื่อม ในที่ราชพัสดุกรณีที่มีใช้ทางจำเป็นตามกฎหมายให้เรียกเก็บค่าทดแทนครั้งเดียวเท่ากับราคาที่ดิน คูณด้วยจำนวนเนื้อที่ที่ใช้

ข้อ ๔๗ กรณีรัฐวิสาหกิจขอสร้างสะพาน ทางเชื่อม ปักเสापาดสายไฟฟ้า วางท่อประปา ท่อระบายน้ำ วางสายโทรศัพท์ หรือดำเนินการอื่นใดในลักษณะเดียวกันในที่ราชพัสดุ ยกเว้นการปักเสापาดสายไฟฟ้าแรงสูง ให้เรียกเก็บค่าทดแทนครั้งละ ๕๐๐ บาท

ข้อ ๔๘ การจัดทำสัญญาต่างตอบแทนอื่นในที่ราชพัสดุที่มีราคาที่ดินรวมกับมูลค่าอาหารหรือสิ่งปลูกสร้าง (ถ้ามี) ซึ่งกำหนดตามระเบียบนี้ไม่เกิน ๕๐,๐๐๐,๐๐๐ บาท ให้อธิบดีเป็นผู้อนุญาตโดยกำหนดรายละเอียด และเงื่อนไขของสัญญาตามความเหมาะสม โดยคำนึงถึงสภาพทำเล และประโยชน์ที่ทางราชการจะได้รับเป็นสำคัญ

ข้อ ๔๙ การจัดทำสัญญาต่างตอบแทนอื่นตามความในหมวดนี้ ให้กระทำได้โดยวิธีประมูล เว้นแต่จะได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการที่ราชพัสดุตามกฎหมายกระทรวง
ข้อ ๒๖ (๘)

บทเฉพาะกาล

ข้อ ๕๐ ในระหว่างที่ยังมิได้ออกหลักเกณฑ์และวิธีการ ข้อกำหนด คำสั่งตามที่กำหนดไว้ในระเบียบนี้ บรรดาหลักเกณฑ์ วิธีการ อัตราค่าเช่า ค่าธรรมเนียม

แบบสัญญาและคำสั่งใดๆ ที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในที่ดินราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๒๗ ระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการพัฒนาที่ดินราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๓๔ และระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยวิธีประมูลจัดให้เช่าที่ดินราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๓๘ ให้มีผลใช้บังคับต่อไปได้เท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับระเบียบฉบับนี้แต่ทั้งนี้ต้องไม่เกิน ๖ เดือนนับแต่วันที่ระเบียบนี้ใช้บังคับ

ข้อ ๕๑ การประมูลรายใดที่อยู่ในระหว่างดำเนินการและยังไม่แล้วเสร็จในวันที่ระเบียบฉบับนี้ใช้บังคับให้ดำเนินการตามระเบียบที่ใช้บังคับอยู่เดิมต่อไปจนกว่าจะแล้วเสร็จ

ข้อ ๕๒ ในกรณีที่มีผู้เช่าขอเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การเช่าหรือขอปลูกสร้างอาคารเพื่อยกรกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลังตามระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในที่ดินราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๒๗ หรือได้รับสิทธิเป็นผู้พัฒนาที่ดินราชพัสดุตามระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการพัฒนาที่ดินราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๓๔ อยู่แล้วก่อนวันที่ระเบียบนี้มีผลใช้บังคับ และผู้เช่าได้ตกลงยินยอมรับสิทธิการปลูกสร้างหรือพัฒนาที่ดินราชพัสดุโดยไม่มีเงื่อนไขใดๆ ภายในระยะเวลาที่กำหนด แม้ว่าการตกลงยินยอมรับนั้น จะได้ส่งมาในวันหรือหลังวันที่ระเบียบนี้มีผลใช้บังคับแล้วก็ตาม ก็ให้ดำเนินการตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของระเบียบกระทรวงการคลังทั้งสองฉบับแล้วแต่กรณี ต่อไปนี้

ประกาศ ณ วันที่ ๒๕ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๔๗

สมคิด จาคูศรีพิทักษ์

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง



สัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัย

กรมธนารักษ์

กระทรวงการคลัง

สัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่อยู่อาศัย

คำเตือน

๑. การชำระค่าเช่าที่ดิน ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าปีละ ๑ ครั้ง โดยจะต้องชำระค่าเช่าของแต่ละปีภายในเดือนกุมภาพันธ์ หากเกินกำหนดเวลาจะต้องชำระเงินเพิ่มเป็นเบี้ยปรับอีกในอัตราร้อยละ ๑.๕ ต่อเดือนของเงินที่ค้างชำระเศษของเดือนให้นับเป็นหนึ่งเดือน
๒. ต้องเก็บรักษาสัญญาเช่านี้ไว้ในที่ปลอดภัย ถ้าชำรุดหรือสูญหาย ให้รีบแจ้งต่อเจ้าหน้าที่ ณ กรมธนารักษ์ หรือสำนักงานราชพัสดุจังหวัดที่จัดให้เช่า
๓. โปรดนำสัญญาเช่านี้มาด้วยทุกครั้งที่มีการติดต่อราชการเกี่ยวกับการเช่าที่ราชพัสดุ และควรมาคิดต่อราชการด้วยตนเอง

| | |
|--------------------|--------------------|
| ชื่อหน่วยงาน | เลขประจำตัวผู้เช่า |
| ชื่อผู้เช่า | |
| ทะเบียนที่ราชพัสดุ | โฉนดเลขที่ |
| ถนน | ตำบล/แขวง |
| อำเภอ/เขต | จังหวัด |
| ทะเบียนรายตัวเล่ม | หน้า |

วัน เดือน ปี

ผู้มีอำนาจลงนาม

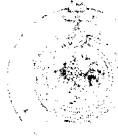


(แบบ ส. ๑/๒๗)

สัญญาที่
รายตัวที่

สัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัย

สัญญานี้ทำขึ้น ณ
เมื่อวันที่ เดือน
กระทรวงการคลัง โดย
ตำแหน่ง



พ.ศ.

ระหว่าง

ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้ให้เช่า" ฝ่ายหนึ่ง กับ

อายุ

ปี เชื้อชาติ

สัญชาติ

อยู่บ้านเลขที่
ถนน

ตรอก/ซอย

ใกล้เคียงกับ

ตำบล/แขวง

อำเภอ/เขต

จังหวัด

ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้เช่า" อีกฝ่ายหนึ่ง ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญานี้ขึ้น ดังมีข้อความต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าที่ดินราชพัสดุ ตรอก/ซอย

ถนน

ตำบล/แขวง

อำเภอ/เขต

จังหวัด

ใกล้เคียงกับ

ตรงตามแผนที่ระวาง

หมายเลขที่ดิน

โฉนดที่

ทะเบียนราชพัสดุที่

จำนวนไร่ที่ประมาณ

ตารางวา

ปรากฏตามรูปแผนที่แนบท้ายสัญญานี้เพื่ออยู่อาศัยมีกำหนดเวลา

ปี นับตั้งแต่

วันที่ เดือน

พ.ศ.

ถึงวันที่

เดือน

พ.ศ.

โดยคิดอัตราค่าเช่าตารางวาละ

บาท

ต่อเดือน

รวมเป็นค่าเช่าเดือนละ

บาท

หรือปีละ

บาท

แผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดินที่เช่าทำสัญญา ให้ถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้ด้วย
อัตราค่าเช่าดังกล่าวในวรรคแรก ผู้ให้เช่าทรงไว้ซึ่งสิทธิที่จะเปลี่ยนแปลงหรือปรับปรุงเพิ่มเติมได้ตามหัวข้อ
การปรับปรุงอัตราค่าเช่าของระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ที่ราชพัสดุที่ใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น
ข้อ ๒. ในวันที่ทำสัญญานี้ ผู้เช่าได้นำหลักประกันสัญญาเช่าเพื่อประกันความเสียหายอันเกิดจากการที่
ผู้เช่าประพฤติก่อผลเสียหายหรือฝ่าฝืนหน้าที่ของผู้เช่าตามกฎหมายเป็น
เป็นจำนวนเงิน บาท
มามอบไว้แก่ผู้ให้เช่าแล้ว ตามใบรับ/ใบเสร็จรับเงินเลขที่ เล่มที่ ลงวันที่
เดือน พ.ศ. หลักประกันสัญญาเช่านี้ จะคืนให้เมื่อผู้เช่าพ้นจากข้อผูกพัน
ตามสัญญาเช่านี้แล้ว ถ้าผู้เช่าค้างชำระค่าเช่าหรือเงินอื่นใดที่จะต้องชำระให้แก่ทางราชการอันเนื่องมาจากการเช่านี้
ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าหักจากหลักประกันสัญญาเช่าได้
ข้อ ๓. ในวันที่ทำสัญญานี้ ผู้เช่าได้ชำระค่าเช่าเป็นรายปีสำหรับค่าเช่าล่วงหน้าตั้งแต่เดือน
พ.ศ. ถึงเดือน พ.ศ. เป็นเงิน บาท
ให้แก่ผู้ให้เช่าไว้แล้ว ตามใบเสร็จรับเงิน
เลขที่ เล่มที่ ลงวันที่ เดือน พ.ศ.

และให้ผู้เช่าสัญญาว่าจะชำระค่าเช่าเป็นรายปี ในปีต่อ ๆ ไปถัดจากปีที่ได้ชำระเป็นค่าเช่าล่วงหน้าไว้แล้ว ณ ที่ทำการ
เจ้าหน้าที่ของผู้ให้เช่าภายในเดือนกุมภาพันธ์ของทุก ๆ ปี
ข้อ ๔. ผู้เช่าต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่หรือภาษีอื่นใดตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย
ต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการเช่าตามสัญญาเช่านี้ ไม่ว่าจะใช้บังคับอยู่ในขณะนี้ หรือหากมีบังคับใช้ต่อไป ในภายหน้าแทน
ผู้ให้เช่าทั้งสิ้น โดยต้องชำระให้แก่เจ้าหน้าที่ของผู้ให้เช่าภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันได้รับแจ้งจากเจ้าหน้าที่ของผู้ให้เช่า
ข้อ ๕. ผู้เช่ามีหน้าที่ป้องกันและดูแลรักษาแนวเขตพื้นที่ ตลอดจนบำรุงรักษาที่ดินที่เช่าให้อยู่ในสภาพ
เรียบร้อยเสมอ และจะไม่ทำการเปลี่ยนแปลงหรือขุด ก่อของ บ่อ สระ หรือแหล่งขังน้ำใด ๆ หรือคิดพินด้นไม้ยืนต้น
ในที่ดินที่เช่า เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่าก่อน
ข้อ ๖. ถ้าผู้เช่าจะปลูกสร้างหรือรื้อถอนอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ที่มีอยู่แล้วในที่ดินที่เช่า ไม่ว่าจะทั้งหมด
หรือแต่บางส่วน จะต้องได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่าก่อน
ข้อ ๗. ผู้เช่าจะไม่นำที่ดินที่เช่าหรือสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนไปให้เช่าช่วง หรือยอมให้
ผู้อื่นใช้ประโยชน์ที่ดินที่เช่าเป็นอันขาด เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่าก่อน และจะไม่นำไปใช้
ประโยชน์อื่นนอกจากที่อยู่อาศัยไม่ได้

ข้อ ๘. ผู้เช่าจะไม่ใช้หรือยินยอมให้ผู้อื่นใช้ที่ดินที่เช่าเพื่อการใด ๆ อันเป็นที่น่ารังเกียจแก่สังคม หรือน่าจะเป็นการเสียหายแก่ที่ดินที่เช่า และจะไม่ก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญแก่ผู้ให้เช่าหรือผู้อยู่ใกล้เคียง หรือกระทำการใด ๆ อันเป็นการละเมิดต่อกฎหมายความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน

ข้อ ๙. ผู้เช่าต้องยินยอมให้ผู้ให้เช่าหรือผู้แทนเข้าไปตรวจที่ดินที่เช่าหรือสถานที่ได้เสมอ โดยผู้เช่าต้องอำนวยความสะดวกให้ตามสมควร

ข้อ ๑๐. การชำระค่าเช่า ค่าภาษี ค่าธรรมเนียมหรือเงินอื่นใดที่ผู้เช่าต้องชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามกำหนดเวลา หากชำระเกินกำหนดเวลา ผู้เช่าจะต้องชำระเงินเพิ่มขึ้นจากเงินดังกล่าวเป็นเบี้ยปรับให้ผู้ให้เช่าอีกในอัตราร้อยละ ๑.๕ ต่อเดือนของเงินที่ค้างชำระเศษของเดือนให้นับเป็น ๑ เดือน

ข้อ ๑๑. ในการส่งมอบที่ดินที่เช่านี้ ผู้ให้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่อง หรือการรอนสิทธิในที่ดินที่เช่า และเงินค่าเช่าที่ผู้เช่าได้ส่งมอบไว้ก่อนนั้น ผู้ให้เช่าไม่จำเป็นต้องคืนไม่ว่ากรณีใด ๆ ทั้งสิ้น

ข้อ ๑๒. ในระหว่างอายุสัญญาเช่า ถ้าผู้ให้เช่ามีความจำเป็นจะต้องใช้ที่ดินที่เช่าเพื่อประโยชน์ของรัฐหรือของทางราชการ ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาได้ โดยบอกกล่าวเป็นหนังสือให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสามสิบวัน โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องเสียค่าตอบแทนหรือค่าเสียหายใด ๆ ให้แก่ผู้เช่าทั้งสิ้น

ข้อ ๑๓. เมื่ออาคารหรือสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ที่ผู้เช่าปลูกสร้างลงบนที่ดินที่เช่าถูกเพลิงไหม้เสียหายสิ้นไป หรือถูกบังคับคดีให้ขายทอดตลาด ให้ถือว่าสัญญาเช่าเป็นอันระงับทันที โดยผู้ให้เช่ามีสิทธิต้องบอกกล่าวก่อน

ข้อ ๑๔. ผู้เช่าสัญญาว่าจะปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างใด ๆ บนที่ดินที่เช่าเพื่ออยู่อาศัยเท่านั้น ถ้าผู้เช่าไม่ปลูกสร้างอาคารที่พักอาศัยภายใน ๑ ปี นับแต่วันทำสัญญาเช่า ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าและใช้สิทธิตามข้อ ๑๕ ได้

ข้อ ๑๕. ผู้ให้เช่าจะออกใบเสร็จรับเงินให้แก่ผู้เช่าทุกคราวที่ได้รับชำระค่าเช่าใบเสร็จรับเงินมีลักษณะสำคัญดังต่อไปนี้

- (๑) ตราครุฑ
- (๒) ชื่อสถานที่อยู่ของผู้รับเงิน
- (๓) วัน เดือน ปี ที่รับเงิน
- (๔) ชื่อผู้เช่าและสถานที่เช่า
- (๕) รายการและจำนวนเงินที่รับชำระ
- (๖) ลายมือชื่อผู้รับเงิน

(๗) ประทับตราของ

ผู้ให้เช่าจะไม่รับผิดชอบในใบเสร็จรับเงินที่ไม่มีลักษณะดังกล่าวนี้

ข้อ ๑๖. ในระหว่างที่มีการเช่าตามสัญญา ผู้เช่าจะต้องปฏิบัติตามระเบียบกระทรวงการคลัง ว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุที่ใช้บังคับอยู่แล้วในขณะนั้น หรือที่จะมีขึ้นในภายหน้าทุกประการ

ข้อ ๑๗. ถ้าผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าซึ่งมีผลใช้บังคับแล้วด้วยเหตุใด ๆ จนเป็นเหตุให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ให้เช่าแล้ว ผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบและชดเชยค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากการที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่านั้นให้แก่ผู้ให้เช่าโดยสิ้นเชิงภายในกำหนดสิบห้าวัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่า

ข้อ ๑๘. ในระหว่างอายุสัญญาเช่า ถ้าผู้เช่าได้ตกเป็นบุคคลล้มละลายและน่าจะไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาต่อไปได้ หรือในกรณีที่ผู้ให้เช่ามีเหตุขัดข้องเกี่ยวกับการปฏิบัติตามสัญญา และจำเป็นต้องเรียกผู้เช่ามาพบ ผู้เช่าไม่ไปพบผู้ให้เช่าตามวันเวลาที่กำหนดในหนังสือเชิญพบถึง ๑ ครั้งติดต่อกัน โดยไม่มีเหตุอันสมควร ผู้ให้เช่าจะบอกเลิกสัญญาเสียก็ได้

ข้อ ๑๙. ถ้าผู้เช่าผิดสัญญาเช่าข้อหนึ่งข้อใด ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้และเมื่อผู้ให้เช่าได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าแล้ว ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่ารับหลักประกันสัญญาเช่าตามข้อ ๒. เป็นจำนวนเงินทั้งหมดหรือบางส่วนก็ได้แล้วแต่ผู้ให้เช่าเห็นสมควร และผู้ให้เช่ายังมีสิทธิเรียกค่าเสียหายอื่น ๆ จากผู้เช่า (ถ้ามี) ได้อีกด้วย

ข้อ ๒๐. เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงไม่ว่ากรณีใด ๆ บรรดาอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ที่ผู้เช่าปลูกสร้างลงไป ในที่ดินที่เช่า ผู้เช่าจะต้องรื้อถอนอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างนั้น ๆ ออกไปจากที่ดินที่เช่า และต้องปรับที่ดินที่เช่าให้อยู่ในสภาพเรียบร้อยหรือดีตามสภาพเดิม โดยผู้เช่าและบริวารจะต้องออกจากที่ดินที่เช่า ขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่า หรือของผู้อื่นที่อยู่ในความครอบครองของผู้เช่าออกไปจากที่ดินที่เช่า และส่งมอบที่ดินที่เช่านั้นให้แก่ผู้ให้เช่า ให้แล้วเสร็จภายในสามสิบวัน นับแต่วันสัญญาสิ้นสุดลง

ความในวรรคแรกมิให้ใช้บังคับในกรณีที่ผู้เช่าไม่ประสงค์จะรื้อถอนอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างนั้น ๆ โดยยินยอมมอบกรรมสิทธิ์ ให้แก่ผู้ให้เช่าโดยไม่มีค่าตอบแทนใด ๆ จากผู้ให้เช่าทั้งสิ้น และผู้ให้เช่ายินยอมรับมอบกรรมสิทธิ์ เมื่อเห็นว่าเป็นประโยชน์ต่อทางราชการด้วยแล้ว

ถ้าผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามในเวลาที่กำหนดตามความในวรรคแรก ให้ถือว่าผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าบริหารจัดการหรือจ้างให้ผู้อื่นทำการแทนผู้เช่าได้ โดยผู้เช่าเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น และผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าหักเงินค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากหลักประกันในข้อ ๒. หรือเรียกเอาจากผู้เช่าแล้วแต่กรณี

สัญญาที่ทำขึ้นสองฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านและเข้าใจข้อความแห่งสัญญานี้ดีตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐาน พร้อมทั้งประทับตรา (ถ้ามี) ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน และเก็บไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ

ลงชื่อ..... ผู้ให้เช่า

ลงชื่อ..... ผู้เช่า

ลงชื่อ..... พยาน

ลงชื่อ..... พยาน

เงื่อนไขต่อท้ายสัญญา ๑. ทายาทโดยธรรมต้องยื่นคำร้องขอเช่าภายใน ๑ ปี นับแต่วันที่ผู้เช่าถึงแก่กรรม จึงจะได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมการจัดการจัดให้เช่า หากยื่นภายหลังต้องชำระค่าธรรมเนียมการจัดการจัดให้เช่า ๒ เท่าของค่าเช่า ๑ปี

๒. ถ้าผู้เช่าทำการปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งลักษณะเป็นอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่ต้องยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลังตามระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุลงในที่ดินที่เช่าโดยมิได้รับอนุญาต ผู้ให้เช่ามีสิทธิดำเนินการดังนี้

๒.๑ บอกเลิกสัญญาและหรือให้รื้อถอนอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวแล้วแต่กรณี หรือ

๒.๒ ถ้าผู้ให้เช่าไม่บอกเลิกสัญญา ผู้เช่ายินยอมยกกรรมสิทธิ์อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวให้ผู้ให้เช่า พร้อมกับให้ผู้เช่าชำระค่าธรรมเนียมการจัดการประโยชน์ค่าเช่าอาคารและค่าปรับตามระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุ

แผนที่แสดงเขตเช่า

การรังวัดราย..... ทะเบียนเลขที่.....
หนังสือสำคัญสำหรับที่ดิน..... เลขที่..... เล่ม..... หน้า.....
เลขที่ดิน..... หน้าสำรวจ..... ระบาย..... หมู่ที่.....
ถนน/ตรอก/ซอย..... ตำบล/แขวง.....
อำเภอ/เขต..... จังหวัด.....
รังวัดวันที่..... เนื้อที่เขตเช่า..... ไร่..... งาน..... ตารางวา.....

ลงชื่อ..... ผู้รังวัด..... ลงชื่อ..... ผู้ตรวจ..... ลงชื่อ.....

ตำแหน่ง..... ตำแหน่ง..... ตำแหน่ง หัวหน้าฝ่ายสำรวจฯ
วันที่..... วันที่..... วันที่.....

มาตราส่วน ๑ :

+



+

+

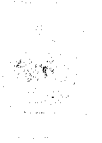
+

บันทึกการต่ออายุสัญญาเช่า

| ว.ค.ป. | ระยะเวลา | ตั้งแต่วันที่.....ถึงวันที่..... | ผู้ให้เช่า | ผู้เช่า | เจ้าหน้าที่ |
|--------|----------|----------------------------------|------------|---------|-------------|
| | | | | | |

การแก้ไขรายการที่ผิดพลาดต้องมีเจ้าหน้าที่ลงนามกำกับทุกครั้ง

บันทึกการวางหลักประกัน

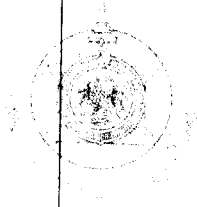
| ว.ค.ป. | รหัสรายการ | จำนวนเงิน | ใบเสร็จรับเงิน | ลอนคีน อนุมัติ ลว..... | เจ้าหน้าที่ |
|--------|------------|-----------|---|------------------------|-------------|
| | | |  | | |

การแก้ไขรายการที่ผิดพลาดต้องมีเจ้าหน้าที่ลงนามกำกับทุกครั้ง

ป.ช. - เงินประกันสัญญาเช่า
 ป.กท. - เงินประกันการจ้างบำรุงห้องที่

บันทึกการวางหลักประกัน

| ว.ค.ป. | รหัสรายการ | จำนวนเงิน | ใบเสร็จรับเงิน | ถอนคืน อนุมัติ ลว..... | เจ้าหน้าที่ |
|--------|------------|-----------|----------------|------------------------|-------------|
| | | | | | |



การแก้ไขรายการที่ผิดพลาดต้องมีเจ้าหน้าที่ลงนามกำกับทุกครั้ง

ป.ช. - เงินประกันสัญญาเช่า
 ป.กท. - เงินประกันภาษีบำรุงท้องที่

สำหรับเจ้าหน้าที่



สิทธิของผู้เช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัย

๑. สิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุเป็นสิทธิเฉพาะตัวของผู้เช่า หากผู้เช่าถึงแก่กรรม เพื่อเป็นการบรรเทาความเดือดร้อนของทายาท ทางราชการให้โอกาสแก่ทายาทของผู้เช่าที่ถึงแก่กรรมมีสิทธิยื่นความประสงค์ขอเช่าแทนได้
๒. สิทธิการเช่ามีเพียงระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าเท่านั้น
๓. จะปลูกสร้างคัดแปลงต่อเติมหรือรื้อถอนอาคารสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่เช่าได้ เมื่อได้รับอนุญาตจากทางราชการ
๔. เมื่อสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยสิ้นสุดลง (ปกติจะทำสัญญาเช่าเป็นรายปีหรือครั้งละไม่เกิน ๓ ปี) การต่ออายุสัญญาเช่าครั้งต่อไปจะได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมการต่ออายุสัญญาเช่า





สัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่อการเกษตร

กรมธนารักษ์

กระทรวงการคลัง

สัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่อการเกษตร

คำเตือน

- การชำระค่าเช่าที่ดิน ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าปีละ ๑ ครั้ง โดยจะต้องชำระค่าเช่าของแต่ละปีภายในเดือนกุมภาพันธ์ หากเกินกำหนดเวลาจะต้องชำระเงินเพิ่มเป็นเบี้ยปรับอีกในอัตราร้อยละ ๑.๕ ต่อเดือน ของเงินที่ค้างชำระเศษของเดือนให้นับเป็นหนึ่งเดือน
- ต้องเก็บรักษาสัญญาเช่านี้ไว้ในที่ปลอดภัย ถ้าชำรุดหรือสูญหาย ให้รีบแจ้งต่อเจ้าหน้าที่ ณ กรมธนารักษ์หรือสำนักงานราชพัสดุจังหวัดที่จัดให้เช่า
- โปรดนำสัญญาเช่านี้มาด้วยทุกครั้งที่มีการติดต่อราชการเกี่ยวกับการเช่าที่ราชพัสดุ และควรมาคิดต่อราชการด้วยตนเอง

| | |
|--------------------|--------------------|
| ชื่อหน่วยงาน | เลขประจำตัวผู้เช่า |
| ชื่อผู้เช่า | |
| ทะเบียนที่ราชพัสดุ | โฉนดเลขที่ |
| ถนน | ตำบล/แขวง |
| อำเภอ/เขต | จังหวัด |
| ทะเบียนรายตัวเล่ม | หน้า |

วัน เดือน ปี

ผู้มีอำนาจลงนาม



(แบบ ส. ๒/๒๕๖)

สัญญาที่
รายตัวที่

สัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่อการเกษตร

สัญญานี้ทำขึ้น ณ
เมื่อวันที่ เดือน พ.ศ. ระหว่าง
กระทรวงการคลัง โดย
ตำแหน่ง

ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้ให้เช่า" ฝ่ายหนึ่ง กับ

สัญญา อายุ ปี เชื้อชาติ
อยู่บ้านเลขที่ ต.รอก/ชอย

ใกล้เคียงกับ

ถนน ตำบล/แขวง
อำเภอ/เขต จังหวัด

ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้เช่า" อีกฝ่ายหนึ่ง ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญาขึ้น ดังมีข้อความต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าที่ดินราชพัสดุ ต.รอก/ชอย

ถนน ตำบล/แขวง
อำเภอ/เขต จังหวัด

ใกล้เคียงกับ

หมายเลขที่ดิน

โฉนดที่

ตรงตามแผนที่ระวาง

ทะเบียนราชพัสดุที่

เพื่อการเกษตร คือ

จำนวนเนื้อที่ประมาณ

ไร่

งาน

ตารางวา

ปรากฏตามรูปแบบที่แนบท้ายสัญญานี้มีกำหนดเวลา

ปี นับตั้งแต่

วันที่

เดือน

พ.ศ.

โดยคิดอัตราค่าเช่าไว้ละ

บาท

ต่อปี

รวมเป็นค่าเช่าปีละ

บาท

แผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดินที่เช่าทำสัญญา ให้ถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้ด้วย

อัตราค่าเช่าดังกล่าวในวรรคแรก ผู้ให้เช่าทรงไว้ซึ่งสิทธิที่จะเปลี่ยนแปลงหรือปรับปรุงเพิ่มเติมได้ตามหัวข้อ การปรับปรุงอัตราค่าเช่าของระเบียบกระทรวงการคลัง ว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ที่ราชพัสดุที่ใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น

ข้อ ๒. ในวันที่ทำสัญญานี้ ผู้เช่าได้นำหลักประกันสัญญาเช่าเพื่อประกันความเสียหาย อันเกิดจากการที่ผู้เช่า ประพฤติฝ่าฝืนสัญญาเช่า หรือฝ่าฝืนหน้าที่ของผู้เช่าตามกฎหมายเป็น เป็นจำนวนเงิน

บาท

นามอบไว้แก่ผู้ให้เช่าแล้ว ตามใบรับ/ใบเสร็จรับเงินเลขที่

เล่มที่

ลงวันที่ เดือน

พ.ศ.

หลักประกันสัญญาเช่านี้ จะคืนให้เมื่อผู้เช่า

พ้นจากข้อผูกพันตามสัญญาเช่านี้แล้ว ถ้าผู้เช่าค้างชำระค่าเช่าหรือเงินอื่นใดที่จะต้องชำระให้แก่ทางราชการอันเนื่องมา จากการเช่านี้ ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าหักจากหลักประกันสัญญาเช่าได้

ข้อ ๓. ในวันที่ทำสัญญานี้ ผู้เช่าได้ชำระค่าเช่าเป็นรายปีสำหรับค่าเช่าล่วงหน้าตั้งแต่ เดือน

พ.ศ.

ถึงเดือน

พ.ศ.

เป็นเงิน

บาท

ให้แก่ผู้ให้เช่าไว้แล้ว ตามใบเสร็จรับเงิน

เลขที่

เล่มที่

ลงวันที่

เดือน

พ.ศ.

และผู้เช่าสัญญาว่าจะชำระค่าเช่าเป็นรายปี ในปีต่อ ๆ ไปถัดจากปีที่ได้ชำระเป็นค่าเช่าล่วงหน้าไว้แล้ว ณ ที่ทำการ

เจ้าหน้าที่ของผู้ให้เช่าภายในเดือนกุมภาพันธ์ของทุก ๆ ปี

ข้อ ๔. ผู้เช่าต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่หรือภาษีอื่นใดตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่า ใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการเช่าตามสัญญาเช่านี้ ไม่ว่าจะที่ใช้บังคับอยู่ในขณะนี้ หรือหากมีบังคับใช้ต่อไปในภายหน้า แทนผู้ให้เช่าทั้งสิ้น โดยต้องชำระให้แก่เจ้าหน้าที่ของผู้ให้เช่าภายในสิบห้าวัน นับแต่วันได้รับแจ้งจากเจ้าหน้าที่ของ ผู้ให้เช่า

ข้อ ๕. ผู้เช่ามีหน้าที่ป้องกัน และดูแลรักษาแนวเขตพื้นที่ ตลอดทั้งบำรุงรักษาที่ดินที่เช่าให้อยู่ในสภาพ เรียบร้อยเสมอ และจะไม่ทำการเปลี่ยนแปลงหรือขุด คลอง บ่อ สระ หรือแหล่งขังน้ำใด ๆ หรือคิดพินด้นไม้ยืนต้น

ในที่ดินที่เช่า เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่าก่อน

ข้อ ๖. ผู้เช่าจะไม่ปลูกสร้างอาคารที่มีลักษณะถาวรหรือถาวรหรือสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ที่มีอยู่แล้ว ในที่ดินที่เช่า ไม่ว่าจะทั้งหมดหรือแต่บางส่วน เว้นแต่จะได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่าก่อน

ข้อ ๗. ผู้เช่าจะไม่นำที่ดินที่เช่าหรือสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนไปให้เช่าช่วง หรือยอมให้ผู้อื่นใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เช่าเป็นอันขาด เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่าก่อน และจะนำไปใช้ประโยชน์อื่นนอกจากเพื่อวัตถุประสงค์ในการเช่าตามข้อ ๑. ไม่ได้

ข้อ ๘. ผู้เช่าจะไม่ใช้ หรือยินยอมให้ผู้อื่นใช้ที่ดินที่เช่า เพื่อการใด ๆ อันเป็นที่น่ารังเกียจแก่สังคม หรือน่าจะเป็นการเสียหายแก่ที่ดินที่เช่า และจะไม่ก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญแก่ผู้ให้เช่าหรือผู้ใกล้เคียง หรือกระทำการใด ๆ อันเป็นการละเมิดต่อกฎหมายความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน

ข้อ ๙. ผู้เช่าต้องยินยอมให้ผู้ให้เช่าหรือผู้แทนเข้าไปตรวจสอบที่ดินได้เสมอ โดยผู้เช่าจะต้องอำนวยความสะดวกให้ตามสมควร

ข้อ ๑๐. การชำระค่าเช่า ค่าภาษี ค่าธรรมเนียมหรือเงินอื่นใดที่ผู้เช่าต้องชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามกำหนดเวลา หากชำระเกินกำหนดเวลา ผู้เช่าจะต้องชำระเงินเพิ่มขึ้นจากเงินดังกล่าวเป็นเบี้ยปรับให้ผู้ให้เช่าอีกในอัตราร้อยละ ๑.๕ ต่อเดือนของเงินที่ค้างชำระ เศษของเดือนให้นับเป็น ๑ เดือน

ข้อ ๑๑. ในการส่งมอบที่ดินที่เช่านี้ ผู้ให้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่อง หรือการรอนสิทธิในที่ดินที่เช่า และเงินค่าเช่าที่ผู้เช่าได้ส่งมอบไว้ก่อนนั้น ผู้ให้เช่าไม่จำเป็นต้องคืนไม่ว่ากรณีใด ๆ ทั้งสิ้น

ข้อ ๑๒. ในระหว่างอายุสัญญาเช่า ถ้าผู้ให้เช่ามีความจำเป็นจะต้องใช้ที่ดินที่เช่าเพื่อประโยชน์ของรัฐหรือของทางราชการ ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาได้ โดยบอกกล่าวเป็นหนังสือให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้า ไม่น้อยกว่าสามสิบวัน โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องเสียค่าตอบแทน หรือค่าเสียหายใด ๆ ให้แก่ผู้เช่าทั้งสิ้น

ข้อ ๑๓. ผู้เช่าสัญญาว่าจะทำการเกษตรตามที่ระบุไว้ตามวัตถุประสงค์ในข้อ ๑. ในที่ดินที่เช่า และถ้าผู้เช่าไม่ทำการเกษตรตามที่ระบุไว้ดังกล่าวภายใน ๑ ปี นับแต่วันทำสัญญาเช่า ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าและใช้สิทธิตามข้อ ๑๘. ได้

ข้อ ๑๔. ผู้ให้เช่าจะออกใบเสร็จรับเงินให้แก่ผู้เช่าทุกราวที่ได้รับชำระค่าเช่า ใบเสร็จรับเงินมีลักษณะสำคัญดังต่อไปนี้

- (๑) ตราครุฑ
- (๒) ชื่อสถานที่ของผู้รับเงิน
- (๓) วัน เดือน ปี ที่รับเงิน
- (๔) ชื่อผู้เช่าและสถานที่เช่า
- (๕) รายการและจำนวนเงินที่รับชำระ
- (๖) ลายมือชื่อผู้รับเงิน
- (๗) ประทับตราของ

ผู้ให้เช่าจะไม่รับผิดชอบในใบเสร็จรับเงินที่ไม่มีลักษณะสำคัญดังกล่าวมานี้

ข้อ ๑๕. ในระหว่างที่มีการเช่าตามสัญญา ผู้เช่าจะต้องปฏิบัติตามระเบียบกระทรวงการคลัง ว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ที่ราชพัสดุที่ใช้อยู่แล้วในขณะนี้ หรือที่จะมีขึ้นในภายหน้าทุกประการ

ข้อ ๑๖. ถ้าผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าข้อหนึ่งข้อใดไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ จนเป็นเหตุให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ให้เช่าแล้ว ผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายอันเกิดจากการที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่านั้นให้แก่ผู้ให้เช่าโดยสิ้นเชิงภายในกำหนดสิบห้าวัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่า

ข้อ ๑๗. ในระหว่างอายุสัญญาเช่า ถ้าผู้เช่าได้ตกเป็นบุคคลล้มละลายและน่าจะไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาต่อไปได้ หรือในกรณีที่ผู้เช่ามีเหตุขัดข้องเกี่ยวกับการปฏิบัติตามสัญญาและจำเป็นต้องเรียกผู้เช่ามาพบ ผู้เช่าไม่ไปพบผู้ให้เช่าตามวันเวลาที่กำหนดในหนังสือเชิญพบถึง ๓ ครั้ง ติดต่อกัน โดยไม่มีเหตุอันสมควร ผู้ให้เช่าจะบอกเลิกสัญญาเสียก็ได้

ข้อ ๑๘. ถ้าผู้เช่าผิดสัญญาเช่าข้อหนึ่งข้อใด ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้ และเมื่อผู้ให้เช่าได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าแล้ว ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่ารับหลักประกันสัญญาเช่าตามข้อ ๒. เป็นจำนวนเงินทั้งหมดหรือบางส่วนก็ได้แล้วแต่ผู้ให้เช่าเห็นสมควร และผู้ให้เช่ายังมีสิทธิเรียกค่าเสียหายอื่น ๆ จากผู้เช่า (ถ้ามี) ได้อีกด้วย

ข้อ ๑๘. เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงไม่ว่ากรณีใด ๆ ผู้เช่าจะต้องปรับพื้นที่ดินที่เช่าให้อยู่ในสภาพเรียบร้อย หรือดีตามสภาพเดิม โดยผู้เช่าและบริวารจะต้องออกจากที่ดินที่เช่า ขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่าหรือของผู้อื่นที่อยู่ใน ความครอบครองของผู้เช่าออกไปจากที่ดินที่เช่า และส่งมอบที่ดินที่เช่าให้แก่ผู้ให้เช่าให้แล้วเสร็จภายในสามสิบวัน นับแต่วันสัญญาสิ้นสุดลง

กรณีความในวรรคแรก ถ้าวัตถุประสงค์เพื่อการเกษตรตามข้อ ๑. เป็นจำพวกปลูกไม้ยืนต้น ผู้เช่ายินยอม ให้กรรมสิทธิ์ตกเป็นของผู้ให้เช่าโดยไม่เรียกค่าตอบแทนใด ๆ จากผู้ให้เช่าทั้งสิ้นแต่ถ้าผู้ให้เช่าไม่ต้องการ ผู้เช่าจะต้อง ตัดหรือถอนและปรับที่ดินที่เช่าให้อยู่ในสภาพเรียบร้อยหรือดีตามสภาพเดิม ส่งมอบให้แก่ผู้ให้เช่าภายในกำหนดเวลา ดังกล่าวด้วย

ถ้าผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามเวลาที่กำหนดตามความในข้างต้นดังกล่าว ให้ถือว่าผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าเข้าจัดการ หรือจ้างให้ผู้อื่นทำการแทนผู้เช่าได้ โดยผู้เช่าเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายทั้งสิ้นและผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าหักเงินค่าใช้จ่ายดังกล่าว จากหลักประกันในข้อ ๒. หรือเรียกเอาจากผู้เช่าแล้วแต่กรณี

สัญญานี้ทำขึ้นสองฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านและเข้าใจข้อความแห่งสัญญานี้ดีตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐาน พร้อมทั้งประทับตรา (ถ้ามี) ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน และเก็บไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ

ลงชื่อ.....ผู้ให้เช่า

ลงชื่อ.....ผู้เช่า

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

เงื่อนไขต่อท้ายสัญญา ทายาทโดยธรรมต้องยื่นคำร้องขอเช่าภายใน ๑ ปีนับแต่วันที่ผู้เช่าถึงแก่กรรมจึงจะ ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่า หากยื่นภายหลังต้องชำระค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่า ๒ เท่าของค่าเช่า ๑ ปี

แผนที่แสดงเขตเช่า

การรังวัดราย.....ทะเบียนเลขที่.....
หนังสือสำคัญสำหรับที่ดิน.....เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....ระวาง.....หมู่ที่.....
ถนน/ตรอก/ซอย.....ตำบล/แขวง.....
อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....
รังวัดวันที่.....เนื้อที่เขตเช่า.....ไร่.....งาน.....ตารางวา.....

ลงชื่อ.....ผู้รังวัด.....ลงชื่อ.....ผู้ตรวจ.....ลงชื่อ.....

ตำแหน่ง.....ตำแหน่ง.....ตำแหน่ง หัวหน้าฝ่ายสำรวจฯ
วันที่.....วันที่.....วันที่.....

มาตราส่วน ๑ :

+



+

+

+

บันทึกการต่ออายุสัญญาเช่า

| ว.ด.ป. | ระยะเวลา | ตั้งแต่วันที่.....ถึงวันที่..... | ผู้ให้เช่า | ผู้เช่า | เจ้าหน้าที่ |
|--------|----------|----------------------------------|------------|---------|-------------|
| | | | | | |

การแก้ไขรายการที่ผิดพลาดต้องมีเจ้าหน้าที่ลงนามกำกับทุกครั้ง

บันทึกการเปลี่ยนแปลง/ภาวะผูกพัน

| ว.ค.ป. | รายการ | เอกสารอ้างอิง | เจ้าหน้าที่ |
|--------|--------|---------------|-------------|
| | | | |

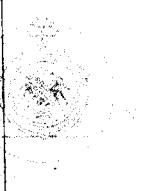
การแก้ไขรายการที่ผิดพลาดต้องมีเจ้าหน้าที่ลงนามกำกับทุกครั้ง

บันทึกการเปลี่ยนแปลง/ภาระผูกพัน

| ว.ค.ป. | รายการ | เอกสารอ้างอิง | เจ้าหน้าที่ |
|--------|--------|---------------|-------------|
| | | | |

การแก้ไขรายการที่ผิดพลาดต้องมีเจ้าหน้าที่ลงนามกำกับทุกครั้ง

บันทึกการวางหลักประกัน

| ว.ค.ป. | รหัสรายการ | จำนวนเงิน | ใบเสร็จรับเงิน | ดอนคืน อนุมัติ สว..... | เจ้าหน้าที่ |
|--------|------------|-----------|---|------------------------|-------------|
| | | |  | | |

การแก้ไขรายการที่ผิดพลาดต้องมีเจ้าหน้าที่ลงนามกำกับทุกครั้ง

ป.ช. - เงินประกันสัญญาเช่า
 ป.กท. - เงินประกันภาษีบำรุงท้องที่

บันทึกการวางหลักประกัน

| ว.ค.ป. | รหัสรายการ | จำนวนเงิน | ใบเสร็จรับเงิน | ดอกเบี้ย อนุมัติ ลว..... | เจ้าหน้าที่ |
|--------|------------|-----------|----------------|--------------------------|-------------|
| | | | | | |

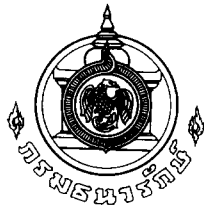
การแก้ไขรายการที่ผิดพลาดต้องมีเจ้าหน้าที่ลงนามกำกับทุกครั้ง

ป.ช. - เงินประกันสัญญาเช่า
 ป.กท. - เงินประกันภาษีบำรุงท้องที่

สำหรับเจ้าหน้าที่

สิทธิของผู้เช่าที่ดินราชพัสดุเพื่อการเกษตร

๑. สิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุเป็นสิทธิเฉพาะตัวของผู้เช่า หากผู้เช่าถึงแก่กรรม เพื่อเป็นการบรรเทาความเดือดร้อนของทายาท ทางราชการให้โอกาสแก่ทายาทของผู้เช่าที่ถึงแก่กรรมมีสิทธิยื่นความประสงค์ขอเช่าแทนได้
๒. สิทธิการเช่ามีเพียงระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าเท่านั้น
๓. การเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่อการเกษตรนั้น ผู้เช่ามีสิทธิที่จะใช้สอยและทำประโยชน์บนที่ดินที่เช่าตามวัตถุประสงค์แห่งสัญญาได้เต็มที่ แต่จะต้องอยู่ภายใต้ขอบเขตข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญานั้น
๔. เมื่อสัญญาเช่าที่ดินสิ้นสุดลง (ปกติจะทำสัญญาเช่าเป็นรายปีหรือครั้งละไม่เกิน ๓ ปี) การต่ออายุสัญญาเช่าครั้งต่อไปจะได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียมการต่ออายุสัญญาเช่า





สัญญาเช่าอาคารราชพัสดุ

กรมธนารักษ์

กระทรวงการคลัง

สัญญาเช่าอาคารราชพัสดุ

คำเตือน

- การชำระค่าเช่าอาคาร ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าล่วงหน้าเป็นรายเดือน ภายในวันที่ ๕ ของทุกเดือน หากเกินกำหนดเวลาจะต้องชำระเงินเพิ่มเป็นเบี้ยปรับ อีกในอัตราร้อยละ ๑.๕ ต่อเดือน ของเงินที่ค้างชำระ เศษของเดือนให้นับเป็นหนึ่งเดือน
- ต้องเก็บรักษาสัญญาเช่านี้ไว้ในที่ปลอดภัย ถ้าชำรุดหรือสูญหาย ให้รีบแจ้งต่อเจ้าหน้าที่ ณ กรมธนารักษ์หรือสำนักงานราชพัสดุจังหวัดที่จัดให้เช่า
- โปรดนำสัญญาเช่านี้มาด้วยทุกครั้งที่มีการติดต่อราชการเกี่ยวกับการเช่าที่ราชพัสดุ และควรมาคิดต่อราชการด้วยตนเอง

| | |
|--------------------|--------------------|
| ชื่อหน่วยงาน | เลขประจำตัวผู้เช่า |
| ชื่อผู้เช่า | |
| ทะเบียนที่ราชพัสดุ | โฉนดเลขที่ |
| ถนน | ตำบล/แขวง |
| อำเภอ/เขต | จังหวัด |
| ทะเบียนรายตัวเล่ม | หน้า |

วัน เดือน ปี

ผู้มีอำนาจลงนาม



(แบบ ส. ๓/๒๓)

สัญญาที่
รายตัวที่

สัญญาเช่าอาคารราชพัสดุ

สัญญานี้ทำขึ้น ณ
เมื่อวันที่ เดือน พ.ศ. ระหว่าง
กระทรวงการคลัง โดย
ตำแหน่ง

ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้ให้เช่า" ฝ่ายหนึ่ง กับ

สัญญาที่ อายุ ปี เชื้อชาติ
อยู่บ้านเลขที่ ต.รอก/ชอย
ใกล้เคียงกับ

ถนน ตำบล/แขวง
อำเภอ/เขต จังหวัด

ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้เช่า" อีกฝ่ายหนึ่ง ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญานี้ขึ้น ดังมีข้อความต่อไปนี้
ข้อ ๑. ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าอาคาร รวมทั้งที่ดิน

ที่ใช้ประโยชน์ต่อเนื่องจากอาคารนั้น เลขที่ ต.รอก/ชอย
ใกล้เคียงกับ

ถนน ตำบล/แขวง
อำเภอ/เขต จังหวัด

ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินราชพัสดุหมายเลขที่ดินที่ โฉนดที่
ทะเบียนราชพัสดุที่ จำนวนเนื้อที่ ตารางวา

ปรากฏตามรูปแผนที่แนบท้ายสัญญานี้ เพื่อ

มีกำหนดเวลา ปี นับตั้งแต่วันที่ เดือน พ.ศ.
ถึงวันที่ เดือน พ.ศ.

แผนที่แสดงที่ตั้งของอาคารและที่ดินท้ายสัญญานี้ ให้ถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้ด้วย

ข้อ ๒. ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าอาคารรวมทั้งที่ดินตามข้อ ๑. ในอัตราค่าเช่าดังนี้

| ค่าเช่าเดือนละ หรือปีละ | บาท | ถึงปีที่ | |
|----------------------------|----------------------|----------|----------------------------|
| ๒.๑ | ระยะเวลาการเช่าปีที่ | | |
| ๒.๒ | ระยะเวลาการเช่าปีที่ | ถึงปีที่ | ให้คิดค่าเช่าเพิ่มขึ้นเป็น |
| ๒.๓ | ระยะเวลาการเช่าปีที่ | ถึงปีที่ | ให้คิดค่าเช่าเพิ่มขึ้นเป็น |
| ๒.๔ | ระยะเวลาการเช่าปีที่ | ถึงปีที่ | ให้คิดค่าเช่าเพิ่มขึ้นเป็น |

ข้อ ๓. ในวันทำสัญญานี้ ผู้เช่าได้ชำระค่าเช่าสำหรับค่าเช่าล่วงหน้า ตั้งแต่เดือน

| พ.ศ. | ถึงเดือน | พ.ศ. | เป็นเงิน | บาท |
|------|----------|------|----------|-----|
| | | | | |

ให้แก่ผู้ให้เช่าไว้แล้วตามใบเสร็จรับเงิน

| เลขที่ | เล่มที่ | ลงวันที่ | เดือน | พ.ศ. |
|--------|---------|----------|-------|------|
| | | | | |

และผู้เช่าสัญญาว่าจะชำระค่าเช่ารายเดือนในเดือนต่อ ๆ ไปถัดจากเดือนที่ได้ชำระเป็นค่าเช่าล่วงหน้าไว้แล้ว
ณ ที่ทำการ

ข้อ ๔. ในวันทำสัญญานี้ ผู้เช่าได้นำหลักประกันสัญญาเช่าเพื่อประกันความเสียหายอันเกิดจากการที่

ผู้เช่าประพฤตฝ่าฝืนสัญญาเช่า หรือฝ่าฝืนหน้าที่ของผู้เช่าตามกฎหมายเป็น

เป็นจำนวนเงิน

บาท

มามอบไว้แก่ผู้ให้เช่าแล้ว ตามใบรับ/ใบเสร็จรับเงินเลขที่

เล่มที่

ลงวันที่

เดือน

พ.ศ.

หลักประกันสัญญานี้จะคืนให้เมื่อผู้เช่า

พ้นจากข้อผูกพันตามสัญญานี้แล้ว ถ้าผู้เช่าค้างชำระค่าเช่าหรือเงินอื่นใดที่จะต้องชำระให้แก่ทางราชการอันเนื่อง

มาจากการเช่านี้ ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าหักจากหลักประกันสัญญาเช่าไว้ได้

ข้อ ๕. ผู้เช่าต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่หรือภาษีอื่นใดตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการเช่าตามสัญญาเช่านี้ ไม่ว่าจะที่ใช้บังคับอยู่ในขณะนี้ หรือหากมีบังคับใช้ต่อไปในภายหน้าแทนผู้ให้เช่าทั้งสิ้น โดยต้องชำระให้แก่เจ้าหน้าที่ของผู้ให้เช่าภายในสิบห้าวัน นับแต่วันได้รับแจ้งจากเจ้าหน้าที่ของผู้ให้เช่า

ข้อ ๖. ผู้เช่าต้องเอาสถานที่เช่าประกันอัคคีภัยไว้กับบริษัทประกันภัย ที่ผู้ให้เช่าเห็นชอบโดยมีจำนวนเงินเอาประกันภัย ไม่ต่ำกว่ามูลค่าของอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างรายนี้ในปีที่เอาประกันในนามกระทรวงการคลังเป็นผู้เอาประกันและผู้รับประกันผลประโยชน์ตลอดอายุสัญญาเช่า โดยผู้เช่าเป็นผู้ชำระเบี้ยประกันภัยแทนผู้ให้เช่าทั้งสิ้น และผู้เช่าจะต้องนำสัญญาประกันภัยดังกล่าวมามอบให้ผู้ให้เช่าภายในสามสิบวัน นับแต่วันทำสัญญาเช่านี้ ส่วนสัญญาประกันภัยฉบับต่อ ๆ ไป จะต้องนำมามอบให้ผู้ให้เช่าก่อนสัญญาประกันภัยฉบับเดิมจะสิ้นสุดอายุ

ข้อ ๗. ผู้เช่ามีหน้าที่บำรุงรักษาซ่อมแซมเล็กน้อยและซ่อมแซมใหญ่เพื่อรักษาสถานที่เช่าและเครื่องอุปกรณ์ต่าง ๆ ให้คงอยู่ในสภาพเรียบร้อย ภายในระยะเวลาที่ผู้ให้เช่ากำหนด ทั้งนี้โดยผู้เช่าเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายของทั้งสิ้น

ข้อ ๘. ถ้าผู้เช่ามีความประสงค์จะตัดแปลงต่อเติมหรือถอนสถานที่เช่า หรือทำการปลูกสร้างสิ่งใด ๆ ลงในที่ดินบริเวณสถานที่เช่า จะต้องได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าเป็นหนังสือก่อนจึงจะทำได้ มิฉะนั้นจะต้องเสียเบี้ยปรับ

ตามระเบียบว่าด้วยที่ราชพัสดุของผู้ให้เช่า บรรดาสสิ่งปลูกสร้างที่ผู้เช่าได้ทำลงในที่ดินบริเวณสถานที่เช่าก็ตี หรือที่ได้ตัดแปลงต่อเติมในสถานที่เช่าก็ตี หรือที่ได้ซ่อมแซมตามสัญญาข้อ ๗. ก็ตีให้ตกเป็นของผู้ให้เช่า โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องเสียค่าตอบแทนใด ๆ ทั้งสิ้น

ข้อ ๙. ผู้เช่าจะไม่ใช่หรือยินยอมให้ผู้อื่นใช้สถานที่เช่าเพื่อการใด ๆ อันเป็นที่น่ารังเกียจแก่สังคม หรือน่าจะเป็นการเสียหายแก่สถานที่เช่า และจะไม่ก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญแก่ผู้ให้เช่าหรือผู้อยู่ใกล้เคียง หรือกระทำการใด ๆ อันเป็นการละเมิดต่อกฎหมายความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน

ข้อ ๑๐. ผู้เช่าจะไม่นำสถานที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนไปให้เช่าช่วง หรือยอมให้ผู้อื่นใช้ประโยชน์ในสถานที่เช่าเป็นอันขาด เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่าก่อน และจะนำไปใช้ประโยชน์อื่นนอกจากเพื่อวัตถุประสงค์การเช่าตามข้อ ๑. ไม่ได้

ข้อ ๑๑. ผู้เช่าต้องยินยอมให้ผู้ให้เช่าหรือผู้แทนเข้าไปตรวจสถานที่เช่าได้เสมอ โดยผู้เช่าจะต้องอำนวยความสะดวกให้ตามสมควร

ข้อ ๑๒. การชำระค่าเช่า ค่าภาษี ค่าธรรมเนียมหรือเงินอื่นใดที่ผู้เช่าต้องชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามกำหนดเวลา หากชำระเกินกำหนดเวลา ผู้เช่าจะต้องชำระเงินเพิ่มขึ้นจากเงินดังกล่าวเป็นเบี้ยปรับให้ผู้ให้เช่าอีกในอัตราร้อยละ ๑.๕ ต่อเดือนของเงินที่ค้างชำระ เศษของเดือนให้นับเป็น ๑ เดือน

ข้อ ๑๓. ในการส่งมอบสถานที่เช่านี้ ผู้ให้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่อง หรือการรอนสิทธิในสถานที่เช่า และเงินค่าเช่าที่ผู้เช่าได้ส่งมอบไว้ก่อนนั้น ผู้ให้เช่าไม่จำเป็นต้องคืนไม่ว่ากรณีใด ๆ ทั้งสิ้น

ข้อ ๑๔. ในระหว่างอายุสัญญาเช่า ถ้าผู้ให้เช่ามีความจำเป็นจะต้องใช้สถานที่เช่าเพื่อประโยชน์ของรัฐหรือของทางราชการ ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาได้ โดยบอกกล่าวเป็นหนังสือให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้า ไม่น้อยกว่าสามสิบวัน โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องเสียค่าตอบแทนหรือค่าเสียหายใด ๆ

ข้อ ๑๕. ในระหว่างอายุสัญญาเช่า ถ้าได้เกิดภัยพิบัติ อัคคีภัยหรือถูกทำลายด้วยประการใด ๆ แก่สถานที่เช่า โดยมีข้อความผิดของผู้เช่าจนเป็นเหตุให้สถานที่เช่าชำรุดเสียหาย และไม่อยู่ในสภาพที่จะใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์แห่งการเช่าตามข้อ ๑. ได้ ให้ถือว่าสัญญาเช่าเป็นอันระงับสิ้นสุดลงทันที โดยผู้ให้เช่ามีหน้าที่ต้องบอกกล่าวก่อน และผู้เช่าจะไม่เรียกร้องเอาค่าเช่าที่ได้ส่งมอบหรือชำระไว้แล้วคืน

ข้อ ๑๖. ผู้ให้เช่าจะออกใบเสร็จรับเงินให้แก่ผู้เช่าทุกราวที่ได้ชำระค่าเช่า ใบเสร็จรับเงินมีลักษณะสำคัญดังต่อไปนี้

- (๑) ตราครุฑ
- (๒) ชื่อสถานที่อยู่ของผู้รับเงิน
- (๓) วัน เดือน ปี ที่รับเงิน
- (๔) ชื่อผู้เช่าและสถานที่เช่า
- (๕) รายการและจำนวนเงินที่รับชำระ
- (๖) ลายมือชื่อผู้รับเงิน
- (๗) ประทับตราของ

ผู้ให้เช่าจะไม่รับผิดชอบในใบเสร็จรับเงินที่ไม่มีลักษณะสำคัญดังกล่าวมานี้

ข้อ ๑๗. ในระหว่างที่มีการเช่าตามสัญญานี้ ผู้เช่าจะต้องปฏิบัติตามระเบียบกระทรวงการคลัง ว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุที่ใช้อยู่แล้วในขณะนี้ หรือที่จะมีขึ้นในภายหน้าทุกประการ

ข้อ ๑๘. ถ้าผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าข้อหนึ่งข้อใดไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ จนเป็นเหตุให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ให้เช่าแล้ว ผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบชดเชยค่าเสียหายอันเกิดจากการที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญานั้นให้แก่ผู้ให้เช่าโดยสิ้นเชิงภายในกำหนดสิบห้าวัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่า

ข้อ ๑๙. ในระหว่างอายุสัญญาเช่า ถ้าผู้เช่าได้ตกเป็นบุคคลล้มละลายและไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาต่อไปได้ หรือในกรณีที่ผู้ให้เช่ามีเหตุขัดข้องเกี่ยวกับการปฏิบัติตามสัญญา และจำเป็นต้องเรียกผู้เช่ามาพบ ผู้เช่า

ไม่ไปพบผู้ให้เช่าตามวันเวลาที่กำหนดในหนังสือเชิญพบถึง ๓ ครั้งติดต่อกัน โดยไม่มีเหตุอันสมควร ผู้ให้เช่าจะบอกเลิกสัญญาเสียก็ได้

ข้อ ๒๐. ถ้าผู้เช่าผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใด ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้และเมื่อผู้ให้เช่าได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าแล้ว ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่ารับหลักประกันสัญญาเช่าตามข้อ ๕. เป็นจำนวนเงินทั้งหมด หรือบางส่วนก็ได้แต่ผู้ให้เช่าเห็นสมควร และผู้ให้เช่ายังมีสิทธิเรียกค่าเสียหายอื่น ๆ จากผู้เช่า (ถ้ามี) ได้อีกด้วย

ข้อ ๒๑. เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงไม่ว่ากรณีใด ๆ ผู้เช่าจะต้องส่งมอบสถานที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่าในสภาพที่เรียบร้อยปราศจากความชำรุดบกพร่องหรือความเสียหายใด ๆ อันเนื่องมาจากไม่ได้ใช้งานตามปกติ และถ้าเกิดความชำรุดบกพร่องหรือความเสียหายดังกล่าว ผู้เช่าจะต้องซ่อมแซมแก้ไขให้อยู่ในสภาพดีก่อนการส่งมอบด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเองทั้งสิ้น หรือมิฉะนั้นผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าหักออกจากหลักประกันหรือเรียกเรื่องเอาจากผู้เช่าแล้วแต่กรณีเพื่อเป็นค่าซ่อมแซมแก้ไขดังกล่าว โดยทั้งนี้ผู้เช่าและบริวารจะต้องออกจากสถานที่เช่าขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่าหรือของผู้อื่นที่อยู่ในความครอบครองของผู้เช่าออกไปจากสถานที่เช่าและส่งมอบสถานที่เช่าให้แก่ผู้ให้เช่า ให้แล้วเสร็จภายในสามสิบวัน นับแต่วันสัญญาสิ้นสุดลง

สัญญานี้ทำขึ้น ณ บัดนี้ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านและเข้าใจข้อความแห่งสัญญานี้ดีตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐาน พร้อมทั้งประทับตรา (ถ้ามี) ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน และเก็บไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ

ลงชื่อ.....ผู้ให้เช่า

ลงชื่อ.....ผู้เช่า

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

เงื่อนไขต่อท้ายสัญญา ทายาทโดยธรรมต้องยื่นคำร้องขอเช่าภายใน ๓ เดือน นับแต่วันที่ผู้เช่าถึงแก่กรรมจึงจะได้รับการเวนคืนค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่า หากยื่นภายหลังต้องชำระค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่า ๒ เท่าของค่าเช่า ๑ ปี

แผนที่แสดงเขตเช่า

การรังวัดราย.....ทะเบียนเลขที่.....
หนังสือสำคัญสำหรับที่ดิน.....เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....ระวาง.....หมู่ที่.....
ถนน/ตรอก/ซอย.....ตำบล/แขวง.....
อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....
รังวัดวันที่.....เนื้อที่เขตเช่า.....ไร่.....งาน.....ตารางวา.....

ลงชื่อ.....ผู้รังวัด.....ลงชื่อ.....ผู้ตรวจ.....ลงชื่อ.....

ตำแหน่ง.....ตำแหน่ง.....ตำแหน่ง หัวหน้าฝ่ายสำรวจฯ
วันที่.....วันที่.....วันที่.....

มาตราส่วน ๑ :



บันทึกการต่ออายุสัญญาเช่า

| ว.ค.ป. | ระยะเวลา | ตั้งแต่วันที่.....ถึงวันที่..... | ผู้ให้เช่า | ผู้เช่า | เจ้าหน้าที่ |
|--------|----------|----------------------------------|------------|---------|-------------|
| | | | | | |

การแก้ไขรายการที่ผิดพลาดต้องมีเจ้าหน้าที่ลงนามกำกับทุกครั้ง

บันทึกการเปลี่ยนแปลง/ภาวะผูกพัน

| ว.ค.ป. | รายการ | เอกสารอ้างอิง | เจ้าหน้าที่ |
|--------|--------|---------------|-------------|
| | | | |

การแก้ไขรายการที่ผิดพลาดต้องมีเจ้าหน้าที่ลงนามกำกับทุกครั้ง

บันทึกการเปลี่ยนแปลง/ภาวะผูกพัน

| ว.ค.ป. | รายการ | เอกสารอ้างอิง | เจ้าหน้าที่ |
|--------|--------|---------------|-------------|
| | | | |

การแก้ไขรายการที่ผิดพลาดต้องมีเจ้าหน้าที่ลงนามกำกับทุกครั้ง

บันทึกการวางหลักประกัน

| ว.ค.ป. | รหัสรายการ | จำนวนเงิน | ใบเสร็จรับเงิน | ดอนคืน อนุมัติ ลว..... | เจ้าหน้าที่ |
|--------|------------|-----------|----------------|------------------------|-------------|
| | | | | | |

การแก้ไขรายการที่ผิดพลาดต้องมีเจ้าหน้าที่ลงนามกำกับทุกครั้ง

- ป.ช. = เงินประกันการเช่า
- ป.กร. = เงินประกันภาษีโรงเรือนและที่ดิน
- ป.อศ. = เงินประกันค่าน้ำประปาและค่าน้ำเสีย

บันทึกการวางหลักประกัน

| ว.ค.ป. | รหัสรายการ | จำนวนเงิน | ใบเสร็จรับเงิน | ตอนกิน อนุมัติ ลว..... | เจ้าหน้าที่ |
|--------|------------|-----------|----------------|------------------------|-------------|
| | | | | | |

การแก้ไขรายการที่ผิดพลาดต้องมีเจ้าหน้าที่ลงนามกำกับทุกครั้ง

- ป.ช. - เงินประกันการเช่า
- ป.ภ.ร. - เงินประกันภาษีโรงเรือนและที่ดิน
- ป.ต. - เงินประกันค่าน้ำประปาและค่าน้ำเสียอาคาร

สำหรับเจ้าหน้าที่

สิทธิของผู้เช่าอาคารราชพัสดุ

๑. สิทธิการเช่าอาคารราชพัสดุเป็นสิทธิเฉพาะตัวของผู้เช่า หากผู้เช่าถึงแก่กรรม เพื่อเป็นการบรรเทาความเดือดร้อน ทางราชการให้ออกาสแก่ทายาทของผู้เช่าที่ถึงแก่กรรมมีสิทธิ์ยื่นความประสงค์ ขอเช่าอาคารแทนต่อไปได้
๒. สิทธิการเช่ามีเพียงระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าเท่านั้น
๓. จะชำระค่าเช่าล่วงหน้าเป็นรายเดือน หรือชำระครั้งละมากกว่า ๑ เดือน ก็ได้
๔. จะขอปรับปรุงหรือตกแต่งอาคารสถานที่เช่า ให้เหมาะสมกับวัตถุประสงค์ การเช่า หรือเหมาะสมกับการประกอบการค้าของผู้เช่าก็ได้ แต่จะดำเนินการได้ เมื่อได้รับอนุญาตจากทางราชการเป็นที่เรียบร้อยแล้ว
๕. เมื่อสัญญาเช่าอาคารราชพัสดุสิ้นสุดลง การต่อสัญญาเช่า ครั้งต่อไปจะต้องชำระค่าธรรมเนียมการต่ออายุสัญญาเช่า





(แบบ ส.๔/๓๓)

สัญญาที่.....

รายตัวหน้า.....

สัญญาก่อสร้างอาคารกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง

สัญญานี้ทำขึ้น ณ.....
เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....ระหว่าง
กระทรวงการคลัง โดย.....
ตำแหน่ง.....

ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้รับสัญญา” ฝ่ายหนึ่ง กับ
.....อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....
สัญชาติ.....อยู่บ้านเลขที่.....ตรอก/ซอย.....ใกล้เคียงกับ.....
ถนน.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....
จังหวัด.....ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้ให้สัญญา” อีกฝ่ายหนึ่ง
ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญานี้ขึ้น ดังมีข้อความต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้รับสัญญาตกลงยินยอมให้ผู้ให้สัญญา ใช้ที่ดินราชพัสดุแปลงหมายเลข
ทะเบียนราชพัสดุที่.....ตามแผนที่ระวาง.....หมายเลขที่ดินที่.....
โฉนดที่.....หนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงที่.....ตำบล/แขวง.....
อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....เนื้อที่ประมาณ.....
.....เพื่อทำการก่อสร้างอาคารตามข้อ ๓.

ข้อ ๒. ผู้ให้สัญญาตกลงยินยอมรับมอบที่ดินตามข้อ ๑. จากผู้รับสัญญาตามสภาพ
ของที่ดินที่เป็นอยู่ในขณะวันทำสัญญานี้ และให้ถือว่าผู้ให้สัญญาได้ริบมอบที่ดินจากผู้รับสัญญา
แล้ว นับแต่วันทำสัญญานี้ โดยผู้ให้สัญญาตกลงจะทำการทุกอย่างเพื่อให้การก่อสร้างอาคารตาม
ข้อ ๓. ดำเนินการไปได้เสร็จเรียบร้อย ซึ่งการนี้ให้รวมตลอดถึงการขบสั้ผู้รับสัญญาในที่ดินที่จะก่อสร้าง
อาคาร ตามสัญญานี้โดยไม่มีสิทธิ (ถ้ามี) โดยค่าใช้จ่ายของผู้ให้สัญญาทั้งสิ้น

ข้อ ๓. ผู้ให้สัญญาต้องก่อสร้างอาคารดังนี้
๓.๑ อาคารพาณิชย์.....ชั้น จำนวน.....คูหา
๓.๒ อาคารพาณิชย์.....ชั้น จำนวน.....คูหา
๓.๓
๓.๔
๓.๕

ตามแบบแปลนแผนผัง รายการ และเงื่อนไขการก่อสร้างต่อท้ายสัญญานี้ โดยใช้ทุนทรัพย์ของผู้
ผู้ให้สัญญาแต่ฝ่ายเดียว และให้มีสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารรวมกันเป็นเวลา.....ปี นับแต่
วันลงนามในสัญญาก่อสร้างนี้

ถ้าผู้ให้สัญญาเปลี่ยนแปลงหรือต่อเติมรายการก่อสร้างนอกเหนือจากการก่อสร้างอาคารใน
วรรคก่อนโดยไม่ได้รับอนุญาตจากผู้รับสัญญาผู้ให้สัญญายินยอมให้ผู้รับสัญญาปรับเป็นเบี้ยปรับตาม
ระเบียบว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุ และยินยอมแก้ไขหรือผ่อนตามที่ผู้รับสัญญา
ได้กำหนดโดยทุนทรัพย์ของผู้ให้สัญญา และหากผู้ให้สัญญาไม่ปฏิบัติตามดังกล่าว ผู้รับสัญญา
มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้

ข้อ ๔. เมื่อก่อสร้างอาคารดังกล่าวในข้อ ๓. เสร็จบริบูรณ์แล้ว ผู้ให้สัญญาจะต้องส่งมอบอาคารให้แก่ผู้รับสัญญาและยกให้กรรมสิทธิ์อาคารให้ตกเป็นของผู้รับสัญญาทันที และผู้ให้สัญญาต้องเป็นฝ่ายชำระเงินค่าภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีโรงเรือนและที่ดิน หรือภาษีอื่นใด ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับสัญญานี้ไม่ว่าจะใช้บังคับอยู่ในขณะนี้ หรือหากมีต่อไปในภายหน้า แทนผู้รับสัญญาทั้งสิ้น

ข้อ ๕. ผู้ให้สัญญาจะต้องปฏิบัติดังต่อไปนี้

๕.๑ เริ่มทำการก่อสร้างอาคารตามข้อ ๓. ภายในกำหนดเวลา ๖๐ วัน นับแต่วันที่เจ้าหน้าที่ของผู้รับสัญญาได้ทำการปักผังการก่อสร้างอาคารเป็นต้นไป

๕.๒ ก่อสร้างอาคารตามข้อ ๓. พร้อมทั้งติดตั้งประปา ไฟฟ้า มาตรฐาน และไฟฟ้าภายในอาคารให้สมบูรณ์อยู่ในสภาพที่ใช้การได้ทันที ให้แล้วเสร็จบริบูรณ์ภายในกำหนดวัน นับแต่วันที่เจ้าหน้าที่ของผู้รับสัญญาได้ทำการปักผังการก่อสร้างอาคารเป็นต้นไป

๕.๓ ชำระเงินค่าตอบแทนการใช้ที่ดินทั้งหมดในระหว่างก่อสร้างอาคารตามข้อ ๓. ให้แก่ผู้รับสัญญา เดือนละ.....บาท (.....) ตั้งแต่วันลงนามในสัญญานี้เป็นต้นไป จนกว่าจะทำการก่อสร้างแล้วเสร็จบริบูรณ์ภายในกำหนดเวลาก่อสร้างตามข้อ ๕.๒ โดยชำระล่วงหน้าเป็นรายเดือน ณ ที่ทำการ.....ของเจ้าหน้าที่ของผู้รับสัญญาในวันที่ ๕ ของทุก ๆ เดือน เศษของเดือนให้คิดตามจำนวนเงินเฉลี่ย ถ้าการก่อสร้างยังไม่แล้วเสร็จบริบูรณ์ภายในกำหนดเวลาก่อสร้างตามข้อ ๕.๒ ข้างต้น และผู้รับสัญญาไม่ได้บอกเลิกสัญญา ผู้ให้สัญญาต้องชำระค่าตอบแทนการใช้ที่ดินเท่ากับจำนวนเงินค่าเช่าอาคารตามข้อ ๖. นับแต่วันล่วงเลยกำหนดสัญญาดังกล่าวจนถึงวันก่อสร้างอาคารแล้วเสร็จบริบูรณ์

ข้อ ๖. อาคารที่ก่อสร้างเสร็จบริบูรณ์ตามสัญญานี้ ให้กำหนดอัตราค่าเช่าดังนี้

- ๖.๑ สำหรับระยะปีที่.....ถึงปีที่.....ในอัตราดังนี้
- ๖.๑.๑ อาคารพาณิชย์.....ชั้น คูหาละ.....บาท/เดือน
(.....)
- ๖.๑.๒ อาคารพาณิชย์.....ชั้น คูหาละ.....บาท/เดือน
(.....)
- ๖.๑.๓ อาคาร.....เดือนละ.....บาท
(.....)
- ๖.๑.๔ อาคาร.....เดือนละ.....บาท
(.....)
- ๖.๑.๕ อาคาร.....เดือนละ.....บาท
(.....)
- ๖.๑.๖ อาคาร.....เดือนละ.....บาท
(.....)

๖.๒ สำหรับระยะปีที่.....ถึงปีที่.....ให้เพิ่มค่าเช่าร้อยละ..... (.....) ของอัตราค่าเช่าตามข้อ ๖.๑ เป็นค่าเช่าเดือนละ.....บาท (.....)

๖.๓ สำหรับระยะปีที่.....ถึงปีที่.....ให้เพิ่มค่าเช่า
ร้อยละ..... (.....) ของอัตราค่าเช่า
ตามข้อ ๖.๒ เป็นค่าเช่าเดือนละ.....บาท (.....)

๖.๔ สำหรับระยะปีที่.....ถึงปีที่.....ให้เพิ่มค่าเช่า
ร้อยละ..... (.....) ของอัตราค่าเช่า
ตามข้อ ๖.๓ เป็นค่าเช่าเดือนละ.....บาท (.....)

โดยต้องทำสัญญาเช่าอาคารตามแบบของกระทรวงการคลัง และผู้ให้สัญญาเป็นผู้ชำระ
เงินค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการเช่าแทนผู้รับสัญญาด้วย

ข้อ ๗. เมื่อก่อสร้างอาคารแล้วเสร็จบริบูรณ์ ผู้รับสัญญายินยอมให้ผู้ให้สัญญาเลือก
ปฏิบัติอย่างหนึ่งอย่างใดดังต่อไปนี้

๗.๑ ผู้ให้สัญญารับเป็นผู้เช่าอาคารเอง หรือ

๗.๒ ผู้ให้สัญญานำบุคคลอื่นมาเป็นผู้เช่า

อนึ่ง เฉพาะผู้ให้สัญญาซึ่งได้รับสิทธิการก่อสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวง
การคลัง โดยการประมูล ถ้าโอนสิทธิการเช่าอาคารภายในกำหนดเวลา ๓ ปี นับแต่วันที่ผู้รับ
สัญญารับมอบอาคารจะได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมการโอน แต่หากยื่นคำร้องภายหลังกำหนดเวลา
ดังกล่าวจะต้องชำระค่าธรรมเนียมในอัตราเท่ากับค่าเช่าอาคาร ๑ ปี

ข้อ ๘. ในวันที่ทำสัญญานี้ ผู้ให้สัญญาได้นำหลักประกันสัญญาเพื่อประกันความ
เสียหายที่อาจเกิดขึ้นเนื่องจากการก่อสร้างไม่ถูกต้องตามแบบแปลน หรือตามเงื่อนไขที่กำหนดใน
สัญญา หรือเนื่องจากผู้ให้สัญญาผิดสัญญาข้อใดข้อหนึ่ง เป็น.....เป็นจำนวน
ร้อยละ ๑๐ ของราคาค่าก่อสร้างอาคารตามสัญญานี้มามอบไว้แก่ผู้รับสัญญาแล้ว ตามใบรับ/ใบ
เสร็จรับเงินเลขที่.....เล่มที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

หลักประกันดังกล่าวจะคืนให้เมื่อครบกำหนด ๑ ปี นับแต่วันที่ผู้รับสัญญาได้รับมอบสิ่งปลูกสร้าง
ทั้งหมดตามสัญญานี้ถูกต้องเรียบร้อยแล้ว

ข้อ ๙. ผู้ให้สัญญาหรือตัวแทนผู้ให้สัญญาจะต้องอำนวยความสะดวกหรือความช่วยเหลือ
ตามสมควรแก่ผู้รับสัญญาหรือเจ้าหน้าที่ที่ผู้รับสัญญาได้แต่งตั้งให้ควบคุมงานก่อสร้างตาม
สัญญานี้ ในขณะที่ได้เข้าไปตรวจหรือควบคุมการก่อสร้างอาคารตามสัญญา และผู้รับสัญญา
หรือเจ้าหน้าที่ดังกล่าวมีอำนาจสั่งเปลี่ยนแปลง แก้ไข เพิ่มเติมการก่อสร้างอาคารเพื่อให้เป็นไป
ตามข้อกำหนด แบบแปลนแผนผัง รายการและเงื่อนไขการก่อสร้างของสัญญา และถ้าผู้ให้
สัญญาขัดขืน ผู้รับสัญญาหรือเจ้าหน้าที่มีอำนาจสั่งหยุดการก่อสร้างไว้ชั่วคราวได้ และความล่า
ช้าในการนี้เช่นนี้ ผู้ให้สัญญาจะถือเป็นเหตุขอยึดกำหนดเวลาออกไปมิได้

เมื่ออาคารได้ก่อสร้างเสร็จบริบูรณ์เป็นไปตามสัญญาและผู้ให้สัญญาพร้อมที่จะส่งมอบ
แล้ว ผู้รับสัญญาจะแต่งตั้งคณะกรรมการหรือเจ้าหน้าที่ของผู้รับสัญญาเพื่อตรวจรับมอบอาคาร
ดังกล่าว

ข้อ ๑๐. ผู้ให้สัญญาต้องเป็นผู้ออกค่าสัมภาระ แรงงาน ค่าออกแบบ หรือค่าตรวจ
แบบในกรณีที่ผู้ให้สัญญาออกแบบเอง ค่าทำงานล่วงเวลาของเจ้าหน้าที่ผู้ควบคุมงานก่อสร้าง
อาคารของผู้รับสัญญาเป็นรายวัน วันละ.....บาท รวมทั้งค่าธรรมเนียมและ
ค่าใช้จ่ายอื่นอันพึงมี เนื่องในการเตรียมและดำเนินการก่อสร้างอาคารจนกว่าจะก่อสร้างอาคาร
แล้วเสร็จ

ข้อ ๑๑. ผู้รับสัญญาต้องประกันอัคคีภัยอาคารดังกล่าวในข้อ ๓. ไว้กับบริษัทประกันภัยที่ผู้รับสัญญาเห็นชอบ โดยมีจำนวนเงินเอาประกันไม่ต่ำกว่ามูลค่าของอาคารหรือสิ่งก่อสร้างในปีที่เอาประกัน ในนามกระทรวงการคลังเป็นผู้เอาประกันและได้รับประโยชน์โดยมีกำหนดระยะเวลาประกันภัยนับแต่วันที่ได้รับสัญญาฯ รับมอบอาคารที่ก่อสร้างตามสัญญานี้ จนถึงวันที่ได้มีผลการเอาอาคารดังกล่าวนี้แล้ว ทั้งนี้โดยผู้ให้สัญญาเป็นผู้ชำระเบี้ยประกันแทนกระทรวงการคลังทั้งสิ้น และผู้ให้สัญญาจะต้องนำสัญญาประกันภัยดังกล่าวมามอบให้แก่ผู้รับสัญญาภายใน.....วัน นับแต่วันที่ได้รับสัญญาได้รับมอบ อาคารไว้แล้ว

ข้อ ๑๒. ในระหว่างกำหนดเวลาตามสัญญานี้ ผู้ให้สัญญาจะต้องปฏิบัติตามระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุที่ใช้บังคับอยู่แล้วในขณะนั้น หรือที่จะมีขึ้นในภายหน้าทุกประการ

ข้อ ๑๓. หากเกิดกรณีพิพาทใด ๆ เกี่ยวกับสัญญานี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงยินยอมให้กระทรวงการคลังเป็นผู้มีอำนาจชี้ขาดและเป็นที่สุด

ข้อ ๑๔. ถ้าผู้ให้สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาข้อใดข้อหนึ่งไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ จนเป็นเหตุให้เกิดความเสียหายแก่ผู้รับสัญญาแล้ว ผู้ให้สัญญาจะต้องรับผิดชอบชดเชยค่าเสียหายอันเกิดจากการที่ผู้ให้สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญานั้นให้แก่ผู้รับสัญญาโดยสิ้นเชิงภายในกำหนด.....วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้รับสัญญา

ข้อ ๑๕. ในระหว่างที่สัญญาฉบับนี้มีผลบังคับ ถ้าผู้ให้สัญญาได้ตกเป็นบุคคลล้มละลาย และน่าจะไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาได้ หรือในกรณีที่ได้รับสัญญาเมื่อเหตุขัดข้องเกี่ยวกับการปฏิบัติตามสัญญาและจำเป็นต้องเรียกผู้ให้สัญญามาพบผู้ให้สัญญาไม่ไปพบตามวันเวลาที่กำหนดในหนังสือเชิญพบ โดยไม่มีเหตุอันสมควร ผู้รับสัญญาจะบอกเลิกสัญญาเสียก็ได้

ข้อ ๑๖. ถ้าผู้ให้สัญญาผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใด ผู้รับสัญญาจะมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ และเมื่อผู้รับสัญญาได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาแล้ว ผู้ให้สัญญายินยอมให้ผู้รับสัญญาปรับหลักประกันตาม

ข้อ ๘. เป็นจำนวนเงินทั้งหมดหรือบางส่วนก็ได้แล้วแต่ผู้รับสัญญาจะเห็นสมควร และผู้รับสัญญายังมีสิทธิเรียกค่าเสียหายอื่น ๆ จากผู้ให้สัญญา (ถ้ามี) ได้อีกด้วย

ข้อ ๑๗. ไม่ว่ากรณีใด ๆ เมื่อผู้รับสัญญาได้บอกเลิกสัญญาแล้ว บรรดาอาคารหรือสิ่งก่อสร้างทั้งหมดที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ หรือยังไม่แล้วเสร็จก็ตาม ผู้ให้สัญญายินยอมให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ ของผู้รับสัญญาโดยจะไม่เรียกร้องสิทธิ ค่าเสียหาย หรือค่าตอบแทนใด ๆ จากผู้รับสัญญา อีกทั้งเงินใด ๆ ที่ตามที่ผู้ให้สัญญาได้ชำระหรือส่งมอบให้แก่ผู้รับสัญญาอันเนื่องมาจากสัญญานี้แล้วนั้น ผู้ให้สัญญาจะไม่เรียกร้องคืนทั้งสิ้น

ข้อ ๑๘. คู่สัญญาตกลงให้ถือเอกสารแนบท้ายสัญญาดังต่อไปนี้เฉพาะในส่วนที่ไม่ขัดกับข้อความในสัญญาเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้ด้วย

- ๑๘.๑ แผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดินที่จะใช้ก่อสร้างอาคารตามสัญญานี้ จำนวน.....แผ่น
- ๑๘.๒ แบบแปลนแผนผัง รายการและเงื่อนไขการก่อสร้าง จำนวน.....แผ่น
- ๑๘.๓
- ๑๘.๔

สัญญาที่ทำขึ้นสองฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านและเข้าใจข้อความแห่งสัญญาดีตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานพร้อมทั้งประทับตรา (ถ้ามี) ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน และเก็บไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ

ลงชื่อ.....ผู้ให้สัญญา

(.....)

ลงชื่อ.....ผู้รับสัญญา

(.....)

ลงชื่อ.....พยาน

(.....)

ลงชื่อ.....พยาน

(.....)

- หมายเหตุ (๑) ในวันทำสัญญานี้ ผู้ให้สัญญาได้ชำระเงินค่าธรรมเนียมจดทะเบียน และค่าธรรมเนียมออกแบบแปลนหรือตรวจแบบแปลนแล้ว รวมเป็นเงิน.....บาท
.....สตางค์ (.....)
ตามใบเสร็จรับเงินเลขที่.....เล่มที่.....
ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
- (๒) ทายาทโดยธรรมต้องยื่นคำร้องขอสิทธิการปลูกสร้าง ภายใน ๓ เดือน นับแต่วันที่ผู้มีสิทธิเดิมถึงแก่กรรม จึงจะได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่า หากยื่นสิทธิเดิมถึงแก่กรรม จึงจะได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่า หากยื่นภายหลัง ต้องชำระค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่า ๒ เท่า ของค่าเช่า ๑ ปี



สัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่อประโยชน์อย่างอื่น

กรมธนารักษ์

กระทรวงการคลัง

สัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่อประโยชน์อย่างอื่น

คำเตือน

๑. การชำระค่าเช่าต้องชำระค่าเช่าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาเช่า หากเกินกำหนดเวลาจะต้องชำระเงินเพิ่มเป็นเบี้ยปรับอีกในอัตราร้อยละ ๑.๕ ต่อเดือนของเงินที่ค้างชำระ শেষของเดือนให้นับเป็นหนึ่งเดือน
๒. ต้องเก็บรักษาสัญญาเช่านี้ไว้ในที่ปลอดภัย ถ้าชำรุดหรือสูญหาย ให้รีบแจ้งต่อเจ้าหน้าที่ ณ กรมธนารักษ์หรือสำนักงานราชพัสดุจังหวัดที่จัดให้เช่า
๓. โปรดนำสัญญาเช่านี้มาด้วยทุกครั้งที่มีการติดต่อราชการเกี่ยวกับการเช่าที่ราชพัสดุ และควรมาคิดต่อราชการด้วยตนเอง

| | |
|--------------------|--------------------|
| ชื่อหน่วยงาน | เลขประจำตัวผู้เช่า |
| ชื่อผู้เช่า | |
| ทะเบียนที่ราชพัสดุ | โฉนดเลขที่ |
| ถนน | ตำบล/แขวง |
| อำเภอ/เขต | จังหวัด |
| ทะเบียนรายตัวเล่ม | หน้า |

วัน เดือน ปี

ผู้มีอำนาจลงนาม



(แบบ ศ. ๕/๒๑)

สัญญาที่
รายตัวที่

สัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่อ

สัญญานี้ทำขึ้น ณ
เมื่อวันที่ เดือน พ.ศ. ระหว่าง
กระทรวงการคลัง โดย
ตำแหน่ง

ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้ให้เช่า" ฝ่ายหนึ่ง กับ
สัญชาติ อายุ ปี เชื้อชาติ
อยู่บ้านเลขที่ ต.รอก/ซอย

ใกล้เคียงกับ

ถนน ตำบล/แขวง

อำเภอ/เขต จังหวัด

ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้เช่า" อีกฝ่ายหนึ่ง ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญาร่วมกัน และมีข้อความต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าที่ดินราชพัสดุ ต.รอก/ซอย

ถนน ตำบล/แขวง

อำเภอ/เขต จังหวัด

ใกล้เคียงกับ

หมายเลขที่ดิน

โฉนดที่

ทะเบียนราชพัสดุที่

จำนวนเนื้อที่ประมาณ

ตารางวา

ปรากฏตามรูปแผนที่แนบท้ายสัญญานี้ เพื่อ

มีกำหนดเวลา

ปี นับตั้งแต่วันที่

เดือน

พ.ศ.

ถึงวันที่

เดือน

พ.ศ.

โดยมีอัตราค่าเช่าดังนี้

| | | | |
|-------------------------------------|----------|----------|----------|
| ๑.๑ | ระยะเวลา | ถึงปีที่ | |
| ตารางวาละ | บาท | | ต่อเดือน |
| รวมเป็นค่าเช่าเดือนละ/หรือปีละ | บาท | | |
| ๑.๒ | ระยะเวลา | ถึงปีที่ | |
| ให้คิดค่าเช่าเพิ่มขึ้นเป็นตารางวาละ | บาท | | ต่อเดือน |
| รวมเป็นค่าเช่าเดือนละ/หรือปีละ | บาท | | |
| ๑.๓ | ระยะเวลา | ถึงปีที่ | |
| ให้คิดค่าเช่าเพิ่มขึ้นเป็นตารางวาละ | บาท | | ต่อเดือน |
| รวมเป็นค่าเช่าเดือนละ/หรือปีละ | บาท | | |
| ๑.๔ | ระยะเวลา | ถึงปีที่ | |
| ให้คิดค่าเช่าเพิ่มขึ้นเป็นตารางวาละ | บาท | | ต่อเดือน |
| รวมเป็นค่าเช่าเดือนละ/หรือปีละ | บาท | | |

แผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดินที่เช่าทำสัญญา ให้ถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้ด้วย

อัตราค่าเช่าดังกล่าวข้างต้น ผู้ให้เช่าทรงไว้ซึ่งสิทธิที่จะเปลี่ยนแปลงหรือปรับปรุงเพิ่มเติมได้ ตามหัวข้อการปรับปรุงอัตราค่าเช่าของระเบียบกระทรวงการคลัง ว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ที่ราชพัสดุที่ใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น

ข้อ ๒. ในวันทำสัญญานี้ ผู้เช่าได้นำหลักประกันสัญญาเช่าเพื่อประกันความเสียหาย อันเกิดจากการที่ผู้เช่าประพฤติฝ่าฝืนสัญญาเช่า หรือฝ่าฝืนหน้าที่ของผู้เช่าตามกฎหมายเป็น เป็นจำนวนเงิน บาท

มามอบไว้แก่ผู้ให้เช่าแล้ว ตามใบรับ/ใบเสร็จรับเงินเลขที่ เล่มที่ ลงวันที่ เดือน พ.ศ. หลักประกันสัญญาเช่านี้ จะคืนให้เมื่อผู้เช่าพ้นจากข้อผูกพันตามสัญญาเช่านี้แล้ว ถ้าผู้เช่าค้างชำระค่าเช่าหรือเงินอื่นใดที่จะต้องชำระให้แก่ทางราชการอันเนื่องมาจากการเช่านี้ ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าหักจากหลักประกันสัญญาเช่าได้

ข้อ ๓. ในวันทำสัญญานี้ ผู้เช่าได้ชำระค่าเช่าเป็นรายปีสำหรับค่าเช่าล่วงหน้าตั้งแต่ เดือน พ.ศ. ถึงเดือน พ.ศ. เป็นเงิน บาท

ให้แก่ผู้ให้เช่าไว้แล้ว ตามใบเสร็จรับเงิน เลขที่ เล่มที่ ลงวันที่ เดือน พ.ศ.

และผู้เช่าสัญญาว่าจะชำระค่าเช่าเป็นรายปี ในปีต่อ ๆ ไปถัดจากปีที่ได้ชำระเป็นค่าเช่าล่วงหน้าไว้แล้ว ณ ที่ทำการ
เจ้าหน้าที่ของผู้ให้เช่าภายในเดือนกุมภาพันธ์ของทุก ๆ ปี

ข้อ ๔. ผู้เช่าต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ หรือภาษีอื่นใดตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่า
ใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการเช่าตามสัญญาเช่านี้ ไม่ว่าจะที่เช่ายังคงอยู่ในขณะนี้ หรือหากมิใช่บังคับต่อไปในภายหน้า
แทนผู้ให้เช่าทั้งสิ้น โดยต้องชำระให้แก่เจ้าหน้าที่ของผู้อยู่ให้เช่าภายในสิบห้าวัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากเจ้าหน้าที่ของ
ผู้ให้เช่า

ข้อ ๕. ผู้เช่ามีหน้าที่ป้องกันและดูแลรักษาผนังเพดาน/ ฝ้า ตลอดทั้งบำรุงรักษาที่ดินที่เช่าให้อยู่ในสภาพ
เรียบร้อยเสมอ และจะไม่ทำการเปลี่ยนแปลงหรือขุด คลอง บ่อ สระ หรือแหล่งขังน้ำใด ๆ หรือตัดฟันต้นไม้ขึ้นต้น
ในที่ดินที่เช่า เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่าก่อน

ข้อ ๖. ถ้าผู้เช่ามีความประสงค์จะปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ในที่ดินที่เช่า หรือคิดแปลงต่อเติม
หรือรื้อถอนอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ที่มีอยู่แล้วในที่ดินที่เช่า จะต้องได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าเป็นหนังสือก่อน
จึงกระทำได้ มิฉะนั้นจะต้องเสียค่าปรับตามระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุ บรรดา
อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ผู้เช่าทำลงในที่ดินที่เช่าให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าทั้งสิ้น เว้นแต่ผู้ให้เช่าจะให้ผู้เช่า

รื้อถอนออกไปโดยผู้ให้เช่าไม่ต้องเสียค่าตอบแทนใด ๆ ทั้งสิ้น

ข้อ ๗. ผู้เช่าจะไม่นำที่ดินที่เช่า อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนไปให้ผู้เช่าช่วง
หรือยอมให้ผู้อื่นใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เช่าเป็นอันขาด เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่าก่อน
และจะนำไปใช้ประโยชน์อื่นนอกจากเพื่อวัตถุประสงค์ในการเช่าตามข้อ ๑. นี้ไม่ได้

ข้อ ๘. ผู้เช่าจะไม่มีหรือยินยอมให้ผู้อื่นใช้ที่ดินที่เช่าเพื่อการใด ๆ อันเป็นที่รังเกียจแก่สังคม หรือนำ
จะเป็นการเสียหายแก่ที่ดินที่เช่า และจะไม่ก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญแก่ผู้ให้เช่าหรือผู้อยู่ข้างเคียง หรือ
กระทำการใด ๆ อันเป็นการละเมิดต่อกฎหมายความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน

ข้อ ๙. ผู้เช่าต้องยินยอมให้ผู้ให้เช่าหรือผู้แทนผู้ให้เช่าไปตรวจสอบเข้าไปตรวจสอบสถานที่เช่าได้เสมอ โดยผู้เช่าจะต้องอำนวยความสะดวก
สะดวกให้ตามสมควร

ข้อ ๑๐. การชำระค่าเช่า ค่าภาษี ค่าธรรมเนียมหรือเงินอื่นใดที่ผู้เช่าต้องชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามกำหนดเวลา
หากชำระเกินกำหนดเวลา ผู้เช่าจะต้องชำระเงินเพิ่มขึ้นจากเงินดังกล่าวเป็นเบี้ยปรับให้ผู้ให้เช่าอีกในอัตราร้อยละ ๑.๕
ต่อเดือนของเงินที่ค้างชำระ เศษของเดือนให้นับเป็น ๑ เดือน

ข้อ ๑๑. ในการส่งมอบที่ดินที่เช่านี้ ผู้ให้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่อง หรือการรอนสิทธิ

ในที่ดินที่เช่า และเงินค่าเช่าที่ผู้เช่าได้ส่งมอบไว้ก่อนนั้น ผู้ให้เช่าไม่จำเป็นต้องคืนไม่ว่ากรณีใด ๆ ทั้งสิ้น

ข้อ ๑๒. ในระหว่างอายุสัญญาเช่า ถ้าผู้ให้เช่ามีความจำเป็นจะต้องใช้ที่ดินที่เช่าเพื่อประโยชน์ของรัฐหรือของทางราชการ ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาได้ โดยบอกกล่าวเป็นหนังสือให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้า ไม่น้อยกว่าสามสิบวัน โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องเสียค่าตอบแทน หรือค่าเสียหายใด ๆ ให้แก่ผู้เช่าทั้งสิ้น

ข้อ ๑๓. ผู้เช่าสัญญาว่าจะทำการตามวัตถุประสงค์ที่ระบุในข้อ ๑. เท่านั้น ในที่ดินที่เช่าและถ้าผู้เช่าไม่ดำเนินการตามที่ระบุไว้ดังกล่าวภายใน ๑ ปี นับแต่วันทำสัญญาเช่า ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าและใช้สิทธิตามข้อ ๑๘. ได้

ข้อ ๑๔. ผู้ให้เช่าจะออกใบเสร็จรับเงินให้แก่ผู้เช่าทุกราวที่ได้รับชำระค่าเช่า ใบเสร็จรับเงินมีลักษณะสำคัญดังต่อไปนี้

- (๑) ตราครุฑ
- (๒) ชื่อสถานที่อยู่ของผู้รับเงิน
- (๓) วัน เดือน ปี ที่รับเงิน
- (๔) ชื่อผู้เช่าและสถานที่เช่า

- (๕) รายการและจำนวนเงินที่รับชำระ
- (๖) ลายมือชื่อผู้รับเงิน
- (๗) ประทับตราของ

ผู้ให้เช่าจะไม่รับผิดชอบในใบเสร็จรับเงินที่ไม่มีลักษณะสำคัญดังกล่าวมานี้

ข้อ ๑๕. ในระหว่างที่มีการเช่าตามสัญญานี้ ผู้เช่าจะต้องปฏิบัติตามระเบียบกระทรวงการคลัง ว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุที่ใช้บังคับอยู่แล้วในขณะนี้ หรือที่จะมีขึ้นในภายหน้าทุกประการ

ข้อ ๑๖. ถ้าผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าข้อหนึ่งข้อใดไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ จนเป็นเหตุให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ให้เช่าแล้ว ผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบและชดเชยค่าเสียหายอันเกิดจากการที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่านี้ให้แก่ผู้ให้เช่าโดยสิ้นเชิงภายในกำหนดสิบห้าวัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่า

ข้อ ๑๗. ในระหว่างอายุสัญญาเช่า ถ้าผู้เช่าได้ตกเป็นบุคคลล้มละลาย และน่าจะไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาต่อไปได้ หรือในกรณีที่ผู้เช่ามีเหตุขัดข้องเกี่ยวกับการปฏิบัติตามสัญญาและจำเป็นต้องเรียกผู้เช่ามาพบ ผู้เช่าไม่ไปพบผู้ให้เช่าตามวันเวลาที่กำหนดในหนังสือเชิญพบถึง ๓ ครั้งติดต่อกันโดยไม่มีเหตุอันสมควร ผู้ให้เช่าจะบอกเลิกสัญญาเสียก็ได้

ข้อ ๑๘. ถ้าผู้เช่าผิดสัญญาเช่าข้อหนึ่งข้อใด ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่า และเมื่อผู้ให้เช่าได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าแล้ว ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่ารับหลักประกันสัญญาเช่าตามข้อ ๒. เป็นจำนวนเงินทั้งหมดหรือบางส่วนก็ได้แล้วแต่ผู้ให้เช่าเห็นสมควร และผู้ให้เช่ายังมีสิทธิเรียกค่าเสียหายอื่น ๆ จากผู้เช่า (ถ้ามี) ได้อีกด้วย

ข้อ ๑๙. เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงไม่ว่ากรณีใด ๆ บรรดาอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ที่ผู้เช่าปลูกสร้างลงไป ในที่ดินที่เช่า ผู้เช่าจะต้องรื้อถอนอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างนั้น ๆ ออกไปจากที่ดินที่เช่า และต้องปรับที่ดินที่เช่าให้อยู่ในสภาพเรียบร้อย หรือดีตามสภาพเดิม โดยผู้เช่าและบริวารจะต้องออกจากที่ดินที่เช่า ขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่าหรือของผู้อื่นที่อยู่ในความครอบครองของผู้เช่าออกไปจากที่ดินที่เช่า และส่งมอบที่ดินที่เช่านั้นให้แก่ผู้ให้เช่าให้แล้วเสร็จภายในสามสิบวัน นับแต่วันสัญญาสิ้นสุดลง

ความในวรรคแรกมิให้ใช้บังคับในกรณีที่ผู้เช่าไม่ประสงค์จะรื้อถอนอาคาร หรือสิ่งปลูกสร้างนั้น ๆ โดยยินยอมมอบกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ให้เช่าโดยไม่คิดค่าตอบแทนใด ๆ จากผู้ให้เช่าทั้งสิ้น และผู้ให้เช่ายินยอมรับมอบกรรมสิทธิ์เมื่อเห็นว่าเป็นประโยชน์ต่อทางราชการด้วยแล้ว

ถ้าผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามความในวรรคแรก ผู้ให้เช่ามีสิทธิจัดหรือจ้างให้ผู้อื่นทำการแทนโดยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าทั้งสิ้น และผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าหักเงินค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากหลักประกันในข้อ ๒. หรือเรียกเอาจากผู้เช่าแล้วแต่กรณี

สัญญานี้ทำขึ้นสองฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านและเข้าใจข้อความแห่งสัญญานี้ดีตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐาน พร้อมทั้งประทับตรา (ถ้ามี) ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน และเก็บไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ

ลงชื่อ.....ผู้ให้เช่า

ลงชื่อ.....ผู้เช่า

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

เงื่อนไขต่อท้ายสัญญา ทายาทโดยธรรมต้องยื่นคำร้องขอเช่าภายใน ๑ ปีนับแต่วันที่ผู้เช่าถึงแก่กรรมจึงจะได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่า หากยื่นภายหลังต้องชำระค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่า ๒ เท่าของค่าเช่า ๑ ปี

แผนที่แสดงเขตเช่า

การรังวัดราย.....ทะเบียนเลขที่.....
หนังสือสำคัญสำหรับที่ดิน.....เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....ระวาง.....หมู่ที่.....
ถนน/ตรอก/ซอย.....ตำบล/แขวง.....
อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....
รังวัดวันที่.....เนื้อที่เขตเช่า.....ไร่.....งาน.....ตารางวา.....

ลงชื่อ.....ผู้รังวัด.....ลงชื่อ.....ผู้ตรวจ.....ลงชื่อ.....

ตำแหน่ง.....ตำแหน่ง.....ตำแหน่ง หัวหน้าฝ่ายสำรวจฯ
วันที่.....วันที่.....วันที่.....

มาตราส่วน ๑ :

+

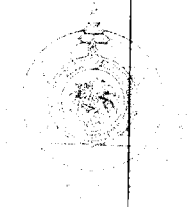
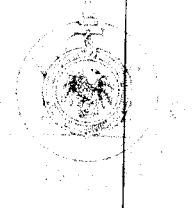


+

+

+

บันทึกการต่ออายุสัญญาเช่า

| ว.ค.ป. | ระยะเวลา | ตั้งแต่วันที่.....ถึงวันที่..... | ผู้ให้เช่า | ผู้เช่า | เจ้าหน้าที่ |
|--------|----------|---|------------|---------|-------------|
| | |   | | | |

การแก้ไขรายการที่ผิดพลาดต้องมีเจ้าหน้าที่ลงนามกำกับทุกครั้ง

บันทึกการเปลี่ยนแปลง/ภาวะผูกพัน

| ว.ด.ป. | รายการ | เอกสารอ้างอิง | เจ้าหน้าที่ |
|--------|--------|---------------|-------------|
| | | | |

การแก้ไขรายการที่ผิดพลาดต้องมีเจ้าหน้าที่ลงนามกำกับทุกครั้ง

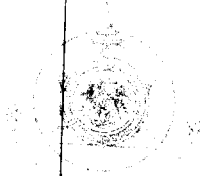
บันทึกการเปลี่ยนแปลง/ภาวะผูกพัน

| ว.ค.ป. | รายการ | เอกสารอ้างอิง | เจ้าหน้าที่ |
|--------|--------|---------------|-------------|
| | | | |

การแก้ไขรายการที่ผิดพลาดต้องมีเจ้าหน้าที่ลงนามกำกับทุกครั้ง

บันทึกการวางหลักประกัน

| ว.ค.ป. | รหัสรายการ | จำนวนเงิน | ใบเสร็จรับเงิน | ตอนคืน อนุมัติ ลว..... | เจ้าหน้าที่ |
|--------|------------|-----------|----------------|------------------------|-------------|
| | | | | | |



การแก้ไขรายการที่ผิดพลาดต้องมีเจ้าหน้าที่ลงนามกำกับทุกครั้ง

ป.ช. - เงินประกันสัญญาเช่า
 ป.ภท. - เงินประกันภาษีบำรุงท้องที่

สำหรับเจ้าหน้าที่

สิทธิของผู้เช่าที่ดินราชพัสดุเพื่อประโยชน์อื่น ๆ

๑. สิทธิการเช่ามีเพียงระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าเท่านั้น
๒. มีสิทธิใช้ประโยชน์หรือดำเนินการใด ๆ ตามข้อระบุไว้ในสัญญา
๓. เมื่อสัญญาเช่าที่ดินสิ้นสุดลง (ปกติจะทำสัญญาเช่าเป็นรายปีหรือครั้งละไม่เกิน ๓ ปี) การต่ออายุสัญญาเช่าครั้งต่อไปจะต้องชำระค่าธรรมเนียมการต่ออายุสัญญาเช่า

