



ที่ ฉช ๐๐๑๙ /ว ๑๖๔

สำนักงานพัฒนาชุมชนจังหวัดฉะเชิงเทรา  
ถนนเรืองวุฒิ ฉช ๒๔๐๐๐

๑ มิถุนายน ๒๕๖๑

เรื่อง แนวทางการขับเคลื่อนโครงการตลาดประชารัฐของกรมธนารักษ์

เรียน พัฒนาการอำเภอ

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาหนังสือกรมธนารักษ์ ด่วนที่สุด ที่ กค ๐๓๐๕/ว ๑๔๘

ลงวันที่ ๒๕ ธันวาคม ๒๕๖๐

จำนวน ๑ ฉบับ

๒. หลักเกณฑ์การกำหนดอัตราค่าเช่า ค่าทดแทน ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการ  
การจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุ

จำนวน ๑ ชุด

ด้วยจังหวัดฉะเชิงเทรา ได้รับแจ้งจากกระทรวงมหาดไทยว่า กรมธนารักษ์ได้แจ้งการกำหนด  
หลักเกณฑ์การพิจารณาการนำที่ราชพัสดุมาสนับสนุนโครงการตลาดประชารัฐโดยแจ้งให้สำนักงานธนารักษ์พื้นที่  
ทั่วประเทศทราบ และถือเป็นแนวทางปฏิบัติ นั้น

ดังนั้น เพื่อให้การดำเนินโครงการตลาดประชารัฐบรรลุตามวัตถุประสงค์ จึงขอให้สำนักงาน  
พัฒนาชุมชนอำเภอถือปฏิบัติตามแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับหลักเกณฑ์การพิจารณาการนำที่ราชพัสดุมาสนับสนุน  
โครงการตลาดประชารัฐตามนโยบายรัฐบาลที่กรมธนารักษ์แจ้ง โดยมีแนวทาง ๒ ประการ ดังนี้

๑. กรณีการดำเนินโครงการตลาดประชารัฐในพื้นที่ราชพัสดุภายในสถานที่ราชการ เช่น บริเวณ  
หน้าศาลากลาง หน้าว่าการอำเภอ หากเป็นการดำเนินการโดยหน่วยงานที่มีภารกิจหน้าที่ภายใต้ต้นนโยบายรัฐบาล  
ดังกล่าว การใช้ประโยชน์ในที่ราชพัสดุซึ่งเป็นการใช้ประโยชน์เพื่อภารกิจของส่วนราชการนั้น จึงไม่ต้องเรียกเก็บ  
ค่าตอบแทน ตามนัยหนังสือกรมธนารักษ์ ด่วนที่สุด ที่ กค ๐๓๐๕/ว ๑๔๘ ลงวันที่ ๒๕ ธันวาคม ๒๕๖๐ ข้อ ๑  
โดยหน่วยงานที่รับผิดชอบโครงการเป็นผู้กำกับดูแลการใช้ประโยชน์ในที่ราชพัสดุให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์  
การดำเนินโครงการตลาดประชารัฐ และปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขการใช้ประโยชน์ในที่ราชพัสดุ

๒. กรณีการดำเนินโครงการตลาดประชารัฐในพื้นที่ราชพัสดุนอกเหนือจากข้อ ๑ ไม่ว่าจะเป็  
การนำที่ราชพัสดุที่ว่างหรือที่ราชพัสดุที่มีส่วนราชการครอบครองใช้ประโยชน์ หรือที่ราชพัสดุที่มีสัญญาเช่าที่ราชพัสดุ  
เพื่อจัดทำตลาดอยู่แล้ว และจะขอเช่าที่ราชพัสดุเพิ่มเติมต่อเนื่องเพื่อขยายพื้นที่ตลาดจากสัญญาเช่าเดิมต้อง  
ดำเนินการจัดให้เช่าที่ราชพัสดุโดยเรียกเก็บค่าเช่าตามนโยบายรัฐบาล ตามนัยหนังสือกรมธนารักษ์ ด่วนที่สุด  
ที่ กค ๐๓๐๕/ว ๑๔๘ ลงวันที่ ๒๕ ธันวาคม ๒๕๖๐ ข้อ ๒ และข้อ ๓ ดังนี้

๒.๑ กำหนดค่าเช่าและค่าธรรมเนียมตามคำสั่งกรมธนารักษ์ ที่ ๖๘๓/๒๕๖๐ โดยกำหนด  
อัตราค่าเช่าเป็นรายเดือน ดังนี้

๒.๑.๑ การจัดให้เช่าที่ดินราชพัสดุ กำหนดอัตราตารางวาละ ๒ บาทต่อเดือน

๒.๑.๒ การจัดให้เช่าอาคารราชพัสดุ กำหนดอัตราตารางวาละ ๒ บาทต่อเดือน

๒.๑.๓ ยกเว้นค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่าและค่าธรรมเนียมการต่อสัญญาเช่า

๒.๑.๔ กำหนดระยะเวลาการจัดให้เช่าให้มีความเหมาะสมและสอดคล้องตามช่วงเวลา

ที่กำหนด

๒.๒ กรณีองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นหรือเอกชนซึ่งเป็นผู้เช่ารายเดิมที่ได้จัดทำสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่อเป็นตลาดและประสงค์จะนำพื้นที่ในเขตเช่าดังกล่าวมาดำเนินโครงการตลาดประชารัฐ การกำหนดอัตราค่าเช่าให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเช่าเดิม หากประสงค์จะขอเช่าที่ราชพัสดุเพิ่มเติมต่อเนื้อ เพื่อขยายพื้นที่ตลาดจากสัญญาเช่าเดิม การกำหนดอัตราค่าเช่า ค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่า และการปรับปรุงอัตราค่าเช่าให้เป็นไปตามคำสั่งกรมธนารักษ์ ที่ ๖๘๓/๒๕๖๐ สังก วันที่ ๑๒ ธันวาคม ๒๕๖๐ หมวด ๒ และหมวด ๓ เพื่อให้การกำหนดอัตราค่าเช่าเป็นไปในหลักเกณฑ์เดียวกันและไม่ส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการที่ราชพัสดุดังกล่าว

จึงเรียนมาเพื่อทราบและถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายอนุรักษ์พงษ์ วิหคเหิร)  
พัฒนาการจังหวัดฉะเชิงเทรา

สำนักงานพัฒนาชุมชนจังหวัด  
กลุ่มงานส่งเสริมการพัฒนาชุมชน  
โทร ๐-๓๘๕๑-๑๒๓๙ โทรสาร ๐-๓๘๘๑-๔๔๔๓



ส่วนที่สี่

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ กรมธนารักษ์ กองบริหารที่ราชพัสดุภูมิภาค โทร. ๐ ๒๒๔๔ ๕๓๖๓ โทรสาร ๐ ๒๒๗๐ ๑๘๔๐

ที่ กค ๐๓๐๕/ว ๑๘๔

วันที่ ๒๕ ธันวาคม ๒๕๖๐

เรื่อง การสนับสนุนการดำเนินโครงการตลาดประชารัฐ

เรียน ธนารักษ์พื้นที่ ๗๖ พื้นที่ / ผู้อำนวยการสำนักบริหารที่ราชพัสดุกรุงเทพมหานคร

ด้วยกระทรวงมหาดไทยแจ้งว่า คณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ ๑๗ ตุลาคม ๒๕๖๐ เห็นชอบให้กระทรวงมหาดไทยดำเนินโครงการตลาดประชารัฐ โดยบูรณาการตลาดประชารัฐ ๔ ประเภท ด้วยการพัฒนาพื้นที่ตลาดใหม่ ขยายพื้นที่ตลาดเดิม และ/หรือเพิ่มวันทำการเพื่อให้ผู้ประกอบการรายใหม่ได้มีโอกาสค้าขาย ส่งเสริมให้เกษตรกร ผู้มีรายได้น้อย และผู้ประกอบการที่ได้รับความเดือดร้อนจากการไม่มีสถานที่ค้าขายให้มีพื้นที่ค้าขาย และให้ดำเนินการเปิดตลาดพร้อมกันตั้งแต่วันที่ ๑๒ ธันวาคม ๒๕๖๐ ดังนั้น เพื่อให้การดำเนินโครงการตลาดประชารัฐเป็นไปด้วยความเรียบร้อย มีประสิทธิภาพ และบรรลุวัตถุประสงค์ตามที่คณะรัฐมนตรีกำหนด จึงขอความร่วมมือกรมธนารักษ์ในการบริหารจัดการพื้นที่ที่ราชพัสดุอย่างมีประสิทธิภาพเพื่อสนับสนุนการดำเนินงานโครงการตลาดประชารัฐ รายละเอียดปรากฏตามสำเนาหนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๒๑๑.๑/๑๘๘๓๕ ลงวันที่ ๓ พฤศจิกายน ๒๕๖๐

กรมธนารักษ์ขอเรียนว่า การดำเนินการโครงการตลาดประชารัฐเป็นการดำเนินการภายใต้นโยบายของรัฐบาลตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๑๗ ตุลาคม ๒๕๖๐ ซึ่งกรมธนารักษ์ได้กำหนดแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการสนับสนุนที่ราชพัสดุเพื่อดำเนินการตามโครงการตามนโยบายของรัฐบาลไว้แล้ว ตามคำสั่งกรมธนารักษ์ที่ ๖๘๓/๒๕๖๐ สั่ง ณ วันที่ ๑๒ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๐ ดังนั้น เพื่อเป็นการตอบสนองต่อนโยบายของรัฐบาล และสนับสนุนการขับเคลื่อนการดำเนินโครงการตลาดประชารัฐ จึงขอให้สำนักงานธนารักษ์พื้นที่และสำนักบริหารที่ราชพัสดุกรุงเทพมหานครให้ความร่วมมือในการดำเนินโครงการตลาดประชารัฐตามแนวทางที่กระทรวงมหาดไทยกำหนด และให้การสนับสนุนในการนำที่ราชพัสดุมาดำเนินโครงการตลาดประชารัฐ โดยกำหนดแนวทางการดำเนินการ ดังนี้

๑. กรณีที่ส่วนราชการผู้ครอบครองใช้ประโยชน์ในที่ราชพัสดุจัดทำโครงการหรือกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับภารกิจและอำนาจหน้าที่ที่กฎหมายกำหนด ให้ถือเป็นการใช้ประโยชน์ในทางราชการตามกฎหมายกระทรวงว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการปกครอง ดูแล บำรุงรักษา ใช้ และจัดหาประโยชน์เกี่ยวกับที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๔๕ โดยไม่เรียกเก็บค่าตอบแทน

๒. การจัดให้เช่าที่ดินราชพัสดุเพื่อดำเนินโครงการตลาดประชารัฐ ตามแนวทางการดำเนินโครงการที่กระทรวงมหาดไทยกำหนด ให้เรียกเก็บค่าเช่าและค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่าที่ราชพัสดุโครงการตามนโยบายรัฐบาล ตามคำสั่งกรมธนารักษ์ที่ ๖๘๓/๒๕๖๐ สั่ง ณ วันที่ ๑๒ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๐ เอกสารหมายเลข ๗ ข้อ ๒ (๒.๑) และข้อ (๒.๒) เพื่อเป็นการตอบสนองต่อนโยบายของรัฐบาล โดยการนำที่ดินราชพัสดุมาสนับสนุนการขับเคลื่อนโครงการตลาดประชารัฐ จึงกำหนดค่าเช่าและค่าธรรมเนียมตามคำสั่งกรมธนารักษ์ที่ ๖๘๓/๒๕๖๐ โดยกำหนดอัตราค่าเช่าเป็นรายเดือน ดังนี้

๒.๑ การจัดให้เช่าที่ดินราชพัสดุ กำหนดอัตราตารางวาละ ๒ บาทต่อเดือน

๒.๒ การจัดให้เช่าอาคารราชพัสดุ กำหนดอัตราตารางเมตรละ ๒ บาทต่อเดือน

๒.๓ ยกเว้นค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่าและค่าธรรมเนียมการต่ออายุสัญญาเช่า

๒.๔ กำหนดระยะเวลาการจัดให้เช่าให้มีความเหมาะสมและสอดคล้องตามช่วงเวลาที่จะ

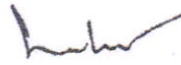
ดำเนินการ

/๒.๕ หากที่ราชพัสดุ...

๒.๕ หากที่ราชพัสดุที่จะดำเนินโครงการตลาดประชารัฐอยู่ในความครอบครองใช้ประโยชน์ของส่วนราชการ ในการจัดให้เช่าที่ราชพัสดุขอให้พิจารณาสภาพการใช้ประโยชน์ของที่ราชพัสดุภายในส่วนราชการ และขนาดเนื้อที่ตามความเหมาะสมของตลาดแต่ละประเภท เพื่อมิให้เกิดผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ในทางราชการ โดยจะต้องปฏิบัติตามระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๕๒ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องต่อไป

๓. กรณีองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นหรือเอกชนซึ่งเป็นผู้เช่ารายเดิมที่ได้จัดทำสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่อเป็นตลาดและประสงค์จะนำพื้นที่ในเขตเช่าดังกล่าวมาดำเนินโครงการตลาดประชารัฐ การกำหนดอัตราค่าเช่าให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเช่าเดิม หากประสงค์จะขอเช่าที่ราชพัสดุเพิ่มเติมต่อเนื่องเพื่อขยายพื้นที่ตลาดจากสัญญาเช่าเดิม การกำหนดอัตราค่าเช่า ค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่า และการปรับปรุงอัตราค่าเช่าให้เป็นไปตามคำสั่งกรมธนารักษ์ ที่ ๖๘๓/๒๕๖๐ สั่ง ณ วันที่ ๑๒ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๐ หมวด ๒ และหมวด ๓ เพื่อให้การกำหนดอัตราค่าเช่าเป็นไปในหลักเกณฑ์เดียวกันและไม่ส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการที่ราชพัสดุดังกล่าว

จึงเรียนมาเพื่อทราบและถือปฏิบัติต่อไป



(นายพร อนันตศิลป์)  
อธิบดีกรมธนารักษ์



คำสั่งกรมธนารักษ์  
ที่ ๖๔๓/๒๕๖๐

เรื่อง หลักเกณฑ์การกำหนดอัตราค่าเช่า ค่าทดแทน ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาประโยชน์ในที่ดินราชพัสดุ  
รวมทั้งการกำหนดความหมายและเวลาให้ผลผลิตเกี่ยวกับการเกษตร

ด้วยระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในที่ดินราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๕๒  
ข้อ ๔ วรรคสอง ข้อ ๗ (๑๑) ข้อ ๑๐ (๔) ข้อ ๑๑ (๔) ข้อ ๑๒ วรรคสอง ข้อ ๔๙ และข้อ ๕๑ กำหนดให้  
หลักเกณฑ์และวิธีการพิจารณากำหนดค่าเช่า ค่าทดแทน ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาประโยชน์ในที่ดินราชพัสดุ  
การกำหนดความหมายของการทำไร่ ทำนา ปลุกพืชสวน พืชผัก เลี้ยงสัตว์ และการเกษตรอื่น รวมทั้งกำหนดเวลา  
ให้ผลผลิตของพืชสวน หลักเกณฑ์การอนุญาตให้นำสิทธิการปลูกสร้างหรือสิทธิการเช่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง  
ไปทำเงื่อนไขผูกพันในการกู้เงินหรือเบิกเงินเกินบัญชี หรือค้ำประกันเงินกู้ หลักเกณฑ์การเรียกเก็บค่าตอบแทน  
กรณีรัฐวิสาหกิจขอสร้างสะพาน ทางเชื่อม ปักเสา พาดสายไฟฟ้า วางท่อประปา ท่อระบายน้ำ วางสายโทรศัพท์  
หรือดำเนินการอื่นใดในลักษณะเดียวกันในที่ดินราชพัสดุ หลักเกณฑ์และวิธีการจัดให้เช่าที่ดินราชพัสดุเพื่อการจัดสวัสดิการ  
ในเชิงธุรกิจ ตามลำดับเป็นไปตามคำสั่งกรมธนารักษ์ และข้อ ๕๐ กำหนดให้การจัดทำสัญญาต่างตอบแทนอื่น  
ในที่ดินราชพัสดุที่มีราคาที่ดินรวมกับมูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้าง (ถ้ามี) ไม่เกิน ๑๐๐ ล้านบาท ให้อธิบดีเป็นผู้อนุญาต

ฉะนั้น อาศัยอำนาจตามระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในที่ดินราชพัสดุ  
พ.ศ. ๒๕๕๒ ข้อ ๔ วรรคสอง ข้อ ๗ (๑๑) ข้อ ๑๐ (๔) ข้อ ๑๑ (๔) ข้อ ๑๒ วรรคสอง ข้อ ๔๙ ข้อ ๕๐ และข้อ ๕๑  
กรมธนารักษ์จึงมีคำสั่ง ดังต่อไปนี้

๑. ให้ยกเลิกคำสั่งกรมธนารักษ์ ที่ ๗๒๐/๒๕๕๙ ลง ๓ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๙  
เรื่อง หลักเกณฑ์การกำหนดอัตราค่าเช่า ค่าทดแทน และค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาประโยชน์ในที่ดินราชพัสดุ

๒. ในคำสั่งนี้

"ผู้เช่ารายใหม่" หมายถึง ผู้ที่ได้รับสิทธิการเช่าหรือสิทธิตามสัญญาต่างตอบแทนอื่น  
นอกเหนือจากการจัดให้เช่าตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๐ และให้รวมถึงผู้เช่ารายเดิมที่ขอปลูกสร้างอาคาร  
เพื่อยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลังตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๐ ด้วย

"ผู้เช่ารายเดิม" หมายถึง ผู้ที่ได้รับสิทธิการเช่าหรือสิทธิตามสัญญาต่างตอบแทนอื่น  
นอกเหนือจากการจัดให้เช่า ก่อนวันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๐ และให้รวมถึงผู้ที่ได้รับโอนสิทธิการเช่าจากผู้เช่า  
รายเดิม ผู้ที่เช่าแทนผู้เช่ารายเดิมที่ถึงแก่กรรม ผู้เช่ารายเดิมที่อยู่ระหว่างการต่ออายุสัญญาเช่า ผู้เช่ารายเดิม  
ที่เปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การเช่า และผู้เช่ารายเดิมซึ่งได้จัดให้เช่าเพิ่มเติมเนื้อที่เช่าเนื่องจากเกิดความคลาดเคลื่อน  
ในการจัดให้เช่าที่ดินราชพัสดุแปลงเดียวกันก่อนหน้านั้น

“ทำเลขน ๑” หมายถึง ที่ราชพัสดุที่อยู่ติดกับถนนซึ่งมีความกว้างตั้งแต่ ๖ เมตรขึ้นไป และหรือตั้งอยู่ในแหล่งที่ใช้ประโยชน์ในทางเศรษฐกิจได้ดีที่สุดในท้องถนนหรืออยู่ห่างจากแหล่งที่ใช้ประโยชน์ในทางเศรษฐกิจได้ดีที่สุดในท้องถนนไม่เกิน ๘๐ เมตร

“ทำเลขน ๒” หมายถึง ที่ราชพัสดุที่อยู่ติดกับแม่น้ำ คลอง หรือถนนซึ่งมีความกว้างตั้งแต่ ๔ เมตร แต่ไม่ถึง ๖ เมตร และหรือตั้งอยู่ในแหล่งที่ใช้ประโยชน์ในทางเศรษฐกิจได้ดีเป็นลำดับรองจากทำเลขน ๑ หรืออยู่ห่างจากแหล่งที่ใช้ประโยชน์ในทางเศรษฐกิจได้ดีเป็นลำดับรองจากทำเลขน ๑ ไม่เกิน ๘๐ เมตร

“ทำเลขน ๓” หมายถึง ที่ราชพัสดุที่อยู่นอกเหนือจากทำเลขน ๑ ถึงทำเลขน ๒ หรือที่ราชพัสดุที่รถยนต์เข้าไม่ถึง

๓. การกำหนดอัตราค่าเช่า ค่าทดแทน และค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุ

ให้ผู้ดำรงตำแหน่งดังต่อไปนี้ มีอำนาจในการกำหนดค่าเช่า ค่าทดแทน และค่าธรรมเนียมรวมทั้งการกำหนดมูลค่าปัจจุบัน ค่าเสื่อมของสิ่งปลูกสร้างหรืออาคารเพื่อกำหนดค่าธรรมเนียม ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กรมธนารักษ์กำหนด

๓.๑ ผู้อำนวยการสำนักบริหารที่ราชพัสดุกรุงเทพมหานคร ในเขตกรุงเทพมหานคร

๓.๒ ธนารักษ์พื้นที่ ในเขตพื้นที่รับผิดชอบ

๔. การดำเนินการตามคำสั่งนี้ กรณีผู้เช่ารายใหม่ให้ดำเนินการตามหมวด ๑ กรณีผู้เช่ารายเดิมให้ดำเนินการตามหมวด ๒ สำหรับการดำเนินการตามหมวด ๓ ให้ใช้บังคับทั้งกรณีผู้เช่ารายใหม่และผู้เช่ารายเดิม

๕. กรณีที่มีปัญหาอันเนื่องมาจากไม่อาจปฏิบัติตามคำสั่งนี้ หรือไม่ได้กำหนดไว้ในคำสั่งนี้ อธิบดีกรมธนารักษ์จะเป็นผู้วินิจฉัยชี้ขาด หรือพิจารณาสั่งการ

#### หมวด ๑

#### กรณีผู้เช่ารายใหม่

หลักเกณฑ์การกำหนดอัตราค่าเช่า ค่าทดแทน และค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุ

#### ๖. ในหมวดนี้

“กิจการอันเป็นสาธารณกุศลที่ไม่ได้มุ่งหากำไร” หมายถึง กิจการขององค์การสาธารณกุศล สถานพยาบาล และสถานศึกษา ซึ่งรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังประกาศตามมาตรา ๔๗ (๓) (ข) แห่งประมวลรัษฎากร หรือกิจการอื่นๆ ตามที่อธิบดีกรมธนารักษ์เห็นสมควร

“การจัดให้เช่าเพื่อการพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม” หมายถึง การจัดให้เช่าที่ราชพัสดุตามข้อ ๒๓ วรรคสอง (๓) (๔) (๕) ของกฎกระทรวงว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการปกครอง ดูแล บำรุงรักษา ใช้ และจัดหาประโยชน์เกี่ยวกับที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๔๕ และที่แก้ไขเพิ่มเติม

“มูลค่าทรัพย์สิน” หมายถึง ราคาที่ดินที่จัดให้เช่า หรือราคาที่ดินและมูลค่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่จัดให้เช่าหลังหักค่าเสื่อม หรือมูลค่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างหลังหักค่าเสื่อม ตามหลักเกณฑ์ที่กรมธนารักษ์กำหนด

๗. ให้มีคณะกรรมการคณะหนึ่งเรียกว่า “คณะกรรมการพิจารณากำหนดอัตราค่าตอบแทนการจัดหาประโยชน์ในที่ดินราชพัสดุ” ประกอบด้วย อธิบดีกรมธนารักษ์เป็นประธาน รองอธิบดีกรมธนารักษ์ ซึ่งอธิบดีกรมธนารักษ์มอบหมายเป็นรองประธานกรรมการ หัวหน้าผู้ตรวจราชการกรม ผู้อำนวยการกองเทคโนโลยีการสำรวจและฐานข้อมูลที่ดินราชพัสดุ ผู้อำนวยการกองบริหารที่ดินราชพัสดุภูมิภาค ผู้อำนวยการกองบริหารจัดการกรรมสิทธิ์ที่ดินราชพัสดุ ผู้อำนวยการสำนักพัฒนาและบำรุงรักษาอาคารราชพัสดุ ผู้อำนวยการสำนักบริหารที่ดินราชพัสดุ กรุงเทพมหานคร ผู้อำนวยการสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน ผู้อำนวยการสำนักกฎหมาย เป็นกรรมการ ผู้อำนวยการสำนักพัฒนาธุรกิจและศักยภาพที่ดินราชพัสดุเป็นกรรมการและเลขานุการ

การประชุมของคณะกรรมการต้องมีกรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

ในการประชุมคราวใดถ้าประธานกรรมการไม่อยู่ในที่ประชุมหรือไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้รองประธานกรรมการเป็นประธานในที่ประชุม ถ้าประธานกรรมการและรองประธานกรรมการไม่อยู่ในที่ประชุมหรือไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้กรรมการซึ่งมาประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุมสำหรับการประชุมคราวนั้น

การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้อื้อเสียงข้างมาก กรรมการคนหนึ่งให้มีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน ถ้าคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

ให้คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่ในการพิจารณากำหนดอัตราค่าเช่า ค่าทดแทน และค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาประโยชน์ในที่ดินราชพัสดุ รวมทั้งการกำหนดมูลค่าปัจจุบัน ค่าเสื่อมของสิ่งปลูกสร้างหรืออาคารตามหมวดนี้เพื่อกำหนดค่าธรรมเนียม กรณีที่ดินเกินกว่า ๑๐๐ ไร่ หรือที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้างราชพัสดุ หรืออาคารสิ่งปลูกสร้างราชพัสดุที่มีมูลค่าเกินกว่า ๕๐๐ ล้านบาท และกำหนดอัตราผลตอบแทนอื่นๆ ที่กำหนดไว้ให้เป็นอำนาจของคณะกรรมการตามหมวดนี้

๘. หลักเกณฑ์การพิจารณากำหนดอัตราค่าเช่า และค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาประโยชน์ในที่ดินราชพัสดุเพื่อยู่ออาศัย ให้เป็นไปตามเอกสารหมายเลข ๑ แนบท้ายคำสั่ง

๙. หลักเกณฑ์การพิจารณากำหนดอัตราค่าเช่า และค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาประโยชน์ในที่ดินราชพัสดุเพื่อประกอบเกษตรกรรม ให้เป็นไปตามเอกสารหมายเลข ๒ แนบท้ายคำสั่ง

๑๐. หลักเกณฑ์การพิจารณากำหนดอัตราผลตอบแทนการใช้ประโยชน์ที่ดินราชพัสดุเพื่อการพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม ให้เป็นไปตามเอกสารหมายเลข ๓ แนบท้ายคำสั่ง

๑๑. หลักเกณฑ์การพิจารณากำหนดอัตราค่าเช่า ค่าทดแทน ค่าธรรมเนียม แบบเช่าจ่ายดังต่อไปนี้ ให้เป็นไปตามเอกสารหมายเลข ๔ แนบท้ายคำสั่ง

๑๑.๑ การจัดให้เช่าที่ดินราชพัสดุเป็นการชั่วคราว ไม่เกิน ๓๐ วัน

๑๑.๒ การจัดให้เช่าที่ดินราชพัสดุนานเกินกว่า ๓๐ วัน

- ๑๑.๓ การจัดให้เข้าพื้นที่ภายในอาคารราชพัสดุ
- ๑๑.๔ การจัดให้เข้าที่ราชพัสดุเพื่อติดตั้งป้ายโฆษณา
- ๑๑.๕ การจัดให้เข้าเพื่อติดตั้งเครื่องบริการอื่นๆ
- ๑๑.๖ การติดตั้งโทรศัพท์สาธารณะในที่ราชพัสดุ
- ๑๑.๗ การจัดให้บุคคลไทยเข้าที่ราชพัสดุเพื่อดำเนินการการถ่ายภาพนิ่ง ถ่ายทำภาพยนตร์

วีดิทัศน์ รายการโทรทัศน์ การจัดแสดงละคร คอนเสิร์ต นิทรรศการ การจัดงานแถลงข่าว เปิดตัวสินค้า/อัลบั้ม ของศิลปิน การรายงานข่าว การเดิน-วิ่ง เพื่อการกุศล หรือการดำเนินการอื่นใดที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน ยกเว้นที่ราชพัสดุที่ใช้ประโยชน์เป็นส่วนสาธารณะและอุทยาน

๑๑.๘ การจัดให้เข้าที่ราชพัสดุเพื่อทดแทนการวางระบบขนส่งปิโตรเลียมทางท่อผ่านที่ราชพัสดุ

- ๑๑.๙ การจัดให้เข้าที่ราชพัสดุเพื่อเป็นห้องประชุม อบรมหรือสัมมนา และห้องพัก
- ๑๑.๑๐ การจัดให้รัฐวิสาหกิจเข้าเพื่อสาธารณูปโภค
- ๑๑.๑๑ การดำเนินกิจการล่องแพในที่ราชพัสดุ
- ๑๑.๑๒ การจัดให้เข้าถึงน้ำมันเชื้อเพลิง
- ๑๑.๑๓ การใช้ประโยชน์เพื่อทำเหมืองแร่ในที่ราชพัสดุ
- ๑๑.๑๔ การบริหารจัดการท่าเรือระหว่างประเทศ
- ๑๑.๑๕ การบริหารจัดการท่าเรือในประเทศกรณีท่าเรือสาธารณะ
- ๑๑.๑๖ การบริหารจัดการท่าเรือในประเทศกรณีท่าเรือเชิงพาณิชย์
- ๑๑.๑๗ การกำหนดอัตราค่าเช่าเครื่องจักรที่ประกอบรวมเข้ากับตัวโรงงานซึ่งเป็นทรัพย์สิน

อันติดอยู่กับที่ดิน

๑๒. หลักเกณฑ์การจัดหาผลประโยชน์ในที่ราชพัสดุเพื่อการจัดสวัสดิการในเชิงธุรกิจ ตามระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยการจัดสวัสดิการภายในส่วนราชการ พ.ศ. ๒๕๔๗ ให้เป็นไปตามเอกสารหมายเลข ๕ แนบท้ายคำสั่ง

๑๓. หลักเกณฑ์การพิจารณากำหนดอัตราผลตอบแทนสำหรับหน่วยงานและองค์กรต่างๆ ให้เป็นไปตามเอกสารหมายเลข ๖ แนบท้ายคำสั่ง

๑๔. หลักเกณฑ์การพิจารณากำหนดอัตราผลตอบแทนกิจการอันเป็นสาธารณกุศลที่ไม่ได้มุ่งหากำไร การสนับสนุนโครงการตามนโยบายรัฐบาล และโครงการที่อยู่อาศัยตามนโยบายรัฐบาล ให้เป็นไปตามเอกสารหมายเลข ๗ แนบท้ายคำสั่ง

๑๕. หลักเกณฑ์การพิจารณากำหนดอัตราค่าธรรมเนียมอื่นๆ ให้เป็นไปตามเอกสารหมายเลข ๘ แนบท้ายคำสั่ง

หมวด ๒  
กรณีผู้เช่ารายเดิม

ส่วนที่ ๑

หลักเกณฑ์การกำหนดอัตราค่าเช่า ค่าทดแทน และค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุ

๑๖. หลักเกณฑ์การพิจารณากำหนดอัตราค่าเช่า ค่าทดแทน ให้เป็นไปตามเอกสารหมายเลข ๙ แนบท้ายคำสั่ง

๑๗. หลักเกณฑ์การพิจารณากำหนดอัตราค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุ ให้เป็นไปตามเอกสารหมายเลข ๑๐ แนบท้ายคำสั่ง

๑๘. กรณีการจัดให้เช่าพื้นที่บริเวณท่าอากาศยานในความครอบครองใช้ประโยชน์ของกรมการบินพลเรือน ให้ใช้หลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในคำสั่งกรมธนารักษ์ ที่ ๕๘๖/๒๕๔๔ สั่ง ณ วันที่ ๓ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๔๔ และที่แก้ไขเพิ่มเติม

ส่วนที่ ๒

การกำหนดความหมายของการทำไร่ ทำนา ปลูกพืชสวน พืชผัก เลี้ยงสัตว์ และการเกษตรอื่น รวมทั้งกำหนดเวลาให้ผลผลิตของพืชสวน

๑๙. การกำหนดความหมายของการทำไร่ ทำนา ปลูกพืชสวน พืชผัก เลี้ยงสัตว์ และการเกษตรอื่น รวมทั้งกำหนดเวลาให้ผลผลิตของพืชสวน ให้เป็นไปตามเอกสารหมายเลข ๑๑ แนบท้ายคำสั่ง

หมวด ๓

กรณีใช้กับผู้เช่ารายใหม่และผู้เช่ารายเดิม

๒๐. หลักเกณฑ์การอนุญาตให้นำสิทธิการปลูกสร้างหรือสิทธิการเช่าไปทำเงื่อนไขผูกพันในทางการเงิน ให้เป็นไปตามเอกสารหมายเลข ๑๒ แนบท้ายคำสั่ง

๒๑. การปรับปรุงอัตราค่าเช่าที่ราชพัสดุ

๒๑.๑ ให้พิจารณาปรับปรุงค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ ๙ ของค่าเช่าเดิมทุก ๓ ปี

๒๑.๒ กรณีทำสัญญาเช่าไม่ถึง ๓ ปี ให้พิจารณาปรับปรุงค่าเช่าเพิ่มขึ้นในอัตราส่วนของส่วนเฉลี่ยที่กำหนดให้มีการปรับปรุงอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ ๙ ของค่าเช่าเดิมทุก ๓ ปี

๒๑.๓ กรณีทำสัญญาเช่ารายปี ให้พิจารณาปรับปรุงค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ ๙ ของอัตราค่าเช่าเดิมทุก ๓ ปี นับแต่ได้มีการปรับปรุงค่าเช่าเพิ่มขึ้น

๒๑.๔ กรณีทำสัญญาเช่าที่ดินเพื่ออยู่อาศัยหรือเพื่อประกอบการเกษตร ให้พิจารณาปรับปรุงค่าเช่าเพิ่มขึ้นทุก ๓ ปี นับแต่ได้มีการปรับปรุงค่าเช่าเพิ่มขึ้นตามสภาพทำเลและสภาวะเศรษฐกิจของท้องถิ่น หากอัตราค่าเช่าที่เรียกเก็บอยู่นั้นเหมาะสมแล้ว จะไม่ปรับปรุงค่าเช่าเพิ่มขึ้นก็ได้

๒๑.๕ กรณีการนำสิทธิการเช่าไปให้เช่าช่วงหรือจัดหาประโยชน์ ให้ปรับปรุงค่าเช่าเฉพาะส่วนที่นำไปให้เช่าช่วงหรือนำไปจัดหาประโยชน์เพิ่มขึ้น ดังนี้

(๑) กรณีตามวัตถุประสงค์การเช่าเดิมให้ปรับปรุงค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ ๒๕

(๒) กรณีนอกเหนือจากวัตถุประสงค์การเช่าเดิม ให้ปรับปรุงค่าเช่าตามวัตถุประสงค์การเช่าใหม่ก่อนแล้วจึงปรับปรุงค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ ๒๕

ทั้งนี้ หากผู้เช่าเลิกนำไปให้เช่าช่วงหรือจัดหาประโยชน์แล้ว ให้ปรับลดค่าเช่าลงเหลือเท่ากับค่าเช่าตามสัญญาเช่าเดิมก่อนปรับปรุงค่าเช่าช่วงหรือจัดหาประโยชน์

๒๑.๖ กรณีผู้เช่าใช้ประโยชน์ที่ราชพัสดุที่เช่านอกเหนือจากวัตถุประสงค์การเช่าเดิมด้วยตนเอง แต่ไม่ถึงขนาดเป็นการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การเช่า โดยยังคงใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ในสัญญาเช่าเป็นหลัก กรณีเช่นนี้ไม่ถือเป็นการนำที่ราชพัสดุไปจัดหาประโยชน์ แต่ให้ปรับปรุงค่าเช่าเฉพาะส่วนดังกล่าวเป็นค่าเช่าตามที่ใช้ประโยชน์ตั้งแต่วันที่ตรวจพบ เว้นแต่การเช่าเพื่ออยู่อาศัย หรือเพื่อการเกษตรกรรมที่ผู้เช่าได้ทำการค้าขาย เพื่อการยังชีพตามอัตภาพเล็กๆ น้อยๆ ไม่ถือเป็นการนำไปจัดหาประโยชน์

๒๒. การคิดเนื้อที่เช่าที่ราชพัสดุเพื่อนำไปคำนวณค่าเช่า ค่าทดแทน และค่าธรรมเนียม

๒๒.๑ ค่าเช่า ค่าทดแทน

(๑) ที่ดิน ให้คิดตามจำนวนเนื้อที่เช่า

(๒) อาคาร ให้คิดตามจำนวนเนื้อที่ใช้สอยของอาคาร

๒๒.๒ ค่าธรรมเนียม ให้คิดตามจำนวนเนื้อที่เช่า

๒๓. การปิดเศษเงินค่าเช่า ค่าตอบแทน ค่าปรับ ค่าเสียหาย ค่าทดแทน และค่าธรรมเนียม

๒๓.๑ ค่าเช่า และค่าทดแทนเฉพาะค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในที่ดินระหว่างก่อสร้างอาคารยกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง ค่าปรับ ค่าเสียหาย ให้ปิดเศษของบาทเป็นหนึ่งบาท

๒๓.๒ ค่าทดแทน ค่าธรรมเนียม ให้ปิดเศษของบาทเป็นสิบบาท

๒๔. สภาพและที่ตั้งของที่ราชพัสดุ ให้แบ่งเป็น ๓ ทำเลชั้น ได้แก่ ทำเลชั้น ๑ ทำเลชั้น ๒ และทำเลชั้น ๓ ทั้งนี้ หากที่ราชพัสดุใดมีสภาพมากกว่าหนึ่งทำเลชั้น ให้ใช้ทำเลชั้นที่สูงกว่า

หมวด ๔  
บทเฉพาะกาล

๒๕. ผู้เช่ารายเดิมที่ได้ดำเนินการเกี่ยวกับการโอนสิทธิการเช่า การเช่าแทนผู้เช่าเดิมที่ถึงแก่กรรม การต่ออายุสัญญาเช่า ตามคำสั่งกรมธนารักษ์ ที่ ๗๒๐/๒๕๕๙ สั่ง ณ วันที่ ๒๗ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๙ ตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๐ จนถึงวันที่ได้ออกคำสั่งนี้ หากอัตราค่าเช่า ค่าทดแทน และค่าธรรมเนียมที่ได้เรียกเก็บสูงกว่าอัตราที่กำหนดตามคำสั่งนี้ ให้คืนเงินส่วนต่างให้กับผู้ชำระเงิน

๒๖. การดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งตามที่กำหนดในคำสั่งกรมธนารักษ์ ที่ ๗๒๐/๒๕๕๙ สั่ง ณ วันที่ ๒๗ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๙ ที่ค้างการดำเนินการอยู่ก่อนคำสั่งนี้ใช้บังคับ ให้ใช้คำสั่งนี้แทน

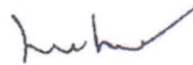
๒๗. คำสั่งใดที่ใช้บังคับอยู่ก่อนคำสั่งนี้ และมีข้อความใดอ้างถึงคำสั่งกรมธนารักษ์ ที่ ๗๒๐/๒๕๕๙ สั่ง ณ วันที่ ๒๗ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๙ ให้หมายถึงหมวด ๑ ของคำสั่งนี้

๒๘. ให้สำนักพัฒนาธุรกิจและศักยภาพที่ราชพัสดุจัดให้มีการพิจารณาทบทวนความเหมาะสมของคำสั่งทุก ๕ ปีที่คำสั่งใช้บังคับ

หลักเกณฑ์ในการกำหนดอัตราค่าเช่า ค่าตอบแทน ค่าธรรมเนียม และค่าทดแทนอื่นใดที่ขัดหรือแย้งกับที่กำหนดตามคำสั่งนี้ ให้ใช้หลักเกณฑ์ที่กำหนดตามคำสั่งนี้

ทั้งนี้ ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

สั่ง ณ วันที่ ๑๒ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๐



(นายพร อนันตศิลป์)

อธิบดีกรมธนารักษ์