

## หลักเกณฑ์การให้เข้าพื้นที่ในเขตทางพิเศษ

ตามที่ กทพ. ได้มีหลักเกณฑ์ วิธีการ และแนวทางปฏิบัติในการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือเช่าพื้นที่ในเขตทางพิเศษ อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๘ มาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติการทางพิเศษแห่งประเทศไทย พ.ศ. ๒๕๕๐ ประกอบข้อ ๔ ของข้อบังคับการทางพิเศษแห่งประเทศไทย ว่าด้วยการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๑ เนื่องจากยังมีประเด็นที่ควรจะต้องแก้ไขปรับปรุง ทั้งนี้ เพื่อให้สอดคล้องกับมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๖ ธันวาคม ๒๕๕๔ และมีความชัดเจนในการบริหารจัดการใช้พื้นที่ในเขตทางพิเศษ เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุด จึงเห็นควรปรับปรุงและกำหนดหลักเกณฑ์การให้เข้าพื้นที่ในเขตทางพิเศษ ดังนี้

### ๑. วัตถุประสงค์ของการให้เช่า

(๑) เพื่อกิจการสาธารณูปโภคหรือประโยชน์ของประชาชน

(๒) เพื่อจัดทำที่จอดรถยนต์ในการบรรเทาปัญหาจราจร

(๓) เพื่อดูแลรักษา ทำสวนหย่อม และลานกีฬา

(๔) เพื่อจัดทำทางเข้า-ออก

(๕) เพื่อให้เช่าหรือพัฒนาพื้นที่ในเขตทางพิเศษเพื่อประโยชน์ในเชิงพาณิชย์ตามความจำเป็นเพื่อประโยชน์แก่ กทพ. โดยคำนึงถึงประโยชน์สาธารณะควบคู่ไปด้วย

(๖) เพื่อติดตั้งป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์หรือติดตั้งป้ายแนะนำสถานที่

### ๒. การพิจารณาให้เช่าพื้นที่ให้ดำเนินการได้ ๓ วิธี ดังนี้

(๑) ตกลงราคา

(๒) เสนอราคาแข่งขัน

(๓) ประมูล

### ๓. ลักษณะการให้เช่า

๓.๑ การให้เช่าพื้นที่ทั่วไป

การให้เช่าพื้นที่ทั่วไปแบ่งเป็นผู้เช่ารายเดียว/หลายราย

๓.๑.๑ ในกรณีที่เป็นผู้เช่ารายเดียว ให้ดำเนินการโดยการตกลงราคา

๓.๑.๒ กรณีมีผู้สนใจเช่าพื้นที่เดียวกันหลายราย

(๑) กรณีมีผู้ยื่นคำร้องขอเช่าหลายราย (ก่อนวันตรวจพื้นที่) ให้แจ้งให้ผู้เช่าทุกรายไปตรวจสอบพื้นที่ร่วมกับเจ้าหน้าที่ของ กทพ. โดยให้ผู้เช่าตกลงตำแหน่งพื้นที่กันก่อน หากตกลงกันได้ให้นำเสนอคณะกรรมการพัฒนาและบริหารจัดการพื้นที่ในเขตทางพิเศษพิจารณาก่อนนำเสนอคณะกรรมการ กทพ. พิจารณา/ทราบ ต่อไป

กรณีไม่สามารถตกลงกันได้ให้ผู้เช่าทุกรายเสนอราคาและให้นำคำร้องของผู้เช่ารายที่ให้ราคาสูงสุดเสนอต่อคณะกรรมการพัฒนาและบริหารจัดการพื้นที่ในเขตทางพิเศษพิจารณาให้ความเห็นชอบก่อนนำเสนอคณะกรรมการ กทพ. พิจารณา/ทราบ และทำสัญญาเช่าตามหลักเกณฑ์ วิธีการ ข้อบังคับของ กทพ. ต่อไป

หากผู้เช่ารายที่ให้ราคาสูงสุดไม่มาทำสัญญาภายในเวลาที่กำหนด หรือไม่ประสงค์จะเช่าให้ถือว่าเรื่องขอเช่ารายดังกล่าวเป็นอันสิ้นสุด ให้นำเรื่องของผู้เช่ารายที่เสนอราคาถัดไปเสนอต่อคณะกรรมการพัฒนาและบริหารจัดการพื้นที่ในเขตทางพิเศษพิจารณาให้ความเห็นชอบก่อนนำเสนอคณะกรรมการ กทพ. พิจารณา/ทราบต่อไป

(๒) กรณีมีผู้ยื่นคำร้องขอเช่าเข้ามาในวันที่ไปตรวจสอบพื้นที่ หรือภายหลังจากวันที่ได้ตรวจสอบพื้นที่แล้วให้รับเรื่องผู้เช่าไว้เพื่อรอผลการพิจารณาของผู้เช่ารายที่ยื่นคำร้องขอเช่าก่อนดังกล่าว

- ๒ -

เมื่อคณะกรรมการพัฒนาและบริหารจัดการพื้นที่ในเขตทางพิเศษเห็นชอบและทำสัญญาเรียบร้อยแล้ว ให้มีหนังสือแจ้งปฏิเสธผู้ขอเช่ารายที่มายื่นคำร้องขอเช่าภายหลังดังกล่าวต่อไป

หากผู้ขอเช่าที่ได้รับความเห็นชอบแล้ว ไม่มาทำสัญญาภายในเวลาที่กำหนด หรือไม่ประสงค์ที่จะเช่า ให้ถือว่าเรื่องขอเช่ารายดังกล่าวเป็นอันสิ้นผลและให้นำเรื่องของผู้ขอเช่ารายที่ยื่นคำร้องขอเช่า ในวันที่ไปตรวจสอบพื้นที่หรือภายหลังจากวันที่ได้ตรวจสอบพื้นที่แล้ว เสนอคณะกรรมการพัฒนาและบริหารจัดการพื้นที่ในเขตทางพิเศษ เพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบก่อนนำเสนอคณะกรรมการ กทพ. พิจารณา/ทราบต่อไป

(๓) กรณีมีผู้ยื่นคำร้องขอเช่าหลายรายและมีรายหนึ่งรายใดเป็นผู้ถูกเวนคืน เพื่อเป็นการบรรเทาความเดือดร้อนแก่ผู้ขอเช่ารายดังกล่าว ให้พิจารณาให้สิทธิแก่ผู้ถูกเวนคืนก่อนผู้ขอเช่ารายอื่น ๆ โดยผู้ถูกเวนคืนจะต้องยื่นคำร้องขอเช่าก่อนวันที่ไปตรวจสอบพื้นที่

(๔) กรณีมีผู้ยื่นคำร้องขอเช่าหลายรายมีรายหนึ่งรายใดเป็นผู้ถูกเวนคืน และหน่วยงานของรัฐยื่นคำร้องขอเช่า ให้พิจารณาให้สิทธิแก่ผู้ถูกเวนคืนก่อน และให้หน่วยงานของรัฐเป็นลำดับถัดมา ทั้งนี้ผู้ถูกเวนคืนและหน่วยงานของรัฐจะต้องยื่นคำร้องขอเช่าก่อนวันที่ไปตรวจสอบพื้นที่

### ๓.๒ การให้เช่าพื้นที่ที่มีศักยภาพเชิงพาณิชย์

พื้นที่ที่มีศักยภาพเชิงพาณิชย์ หมายถึง พื้นที่ที่ตั้งอยู่ในย่านเศรษฐกิจ อยู่ในแหล่งที่ใช้เป็นประโยชน์ในทางเศรษฐกิจได้ดีที่สุด เป็นพื้นที่ที่มีโอกาสทางธุรกิจสูง อยู่ในทำเลที่มีโอกาสพัฒนาได้ในอนาคต มีผู้สนใจมาลงทุนอย่างต่อเนื่อง เป็นศูนย์กลางในการเดินทางที่สะดวกและสามารถเข้าถึงระบบขนส่งสาธารณะได้โดยง่าย อยู่ใกล้ถนนใหญ่/ตัดถนนสายหลัก มีทางเข้า-ออกที่สะดวก อยู่ในทำเลที่มีธุรกิจร้านค้าที่ให้บริการอย่างครบครัน

พื้นที่แปลงใด ที่ กทพ. พิจารณาแล้วเห็นว่าเป็นพื้นที่ที่มีความเหมาะสมที่จะพัฒนาเพิ่มมูลค่าเพื่อให้ผลตอบแทนเป็นประโยชน์แก่ กทพ. ที่สูงกว่าการให้เช่าพื้นที่ทั่วไป ให้นำเรื่องเสนอคณะกรรมการพัฒนาและบริหารจัดการพื้นที่ในเขตทางพิเศษเพื่อประกาศเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพเชิงพาณิชย์โดยคิดอัตราค่าเช่าขั้นต่ำ ดังนี้

๑. ให้ใช้อัตราค่าเช่าสูงสุดของที่ดินแปลงข้างเคียงที่ กทพ. ให้เช่า × ๒ เท่า

๒. หากไม่มีอัตราค่าเช่าที่ดินตามข้อ ๑ ให้ใช้อัตราค่าเช่าที่ดิน (บาท/ตารางวา/เดือน) = ๐.๒๓๓% ของราคาประเมินที่ดินที่ประกาศใช้ × ๒ เท่า

กรณีมีผู้ขอเช่ารายเดียว ให้ดำเนินการโดยการเสนอราคา ทั้งนี้ ราคาที่เสนอจะต้องไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าขั้นต่ำตามข้อ ๑ หรือ ข้อ ๒ และให้นำเรื่องเสนอคณะกรรมการพัฒนาและบริหารจัดการพื้นที่ในเขตทางพิเศษเพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบก่อนนำเสนอคณะกรรมการ กทพ. เมื่อคณะกรรมการ กทพ. พิจารณา/ทราบแล้ว ให้ดำเนินการทำสัญญาเช่าตามหลักเกณฑ์ วิธีการ ข้อบังคับของ กทพ. ต่อไป

กรณีมีผู้ขอเช่าหลายราย ให้ผู้ขอเช่าทุกรายเสนอราคาแข่งขัน เมื่อได้ข้อยุติแล้วให้นำเรื่องของผู้ขอเช่ารายที่เสนอราคาสูงสุดเสนอต่อคณะกรรมการพัฒนาและบริหารจัดการพื้นที่ในเขตทางพิเศษเพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบก่อนนำเสนอคณะกรรมการ กทพ. พิจารณา/ทราบต่อไป และเชิญผู้ขอเช่ารายดังกล่าวมาทำสัญญาเช่าตามหลักเกณฑ์ วิธีการ ข้อบังคับของ กทพ. ต่อไป

หากผู้ขอเช่ารายที่ให้ราคาสูงสุดไม่มาทำสัญญาภายในเวลาที่ กทพ. กำหนด หรือไม่ประสงค์จะเช่า ให้ถือว่าเรื่องขอเช่ารายดังกล่าวเป็นอันสิ้นผล ให้ กทพ. นำเรื่องของผู้ขอเช่ารายที่

- ๓ -

เสนอราคาถัดไปเสนอต่อคณะกรรมการพัฒนาและบริหารจัดการพื้นที่ในเขตทางพิเศษพิจารณาให้ความเห็นชอบก่อนนำเสนอคณะกรรมการ กทพ. เพื่อพิจารณา/ทราบต่อไป

๓.๓ การให้เช่าพื้นที่เป็นลักษณะโครงการตามนโยบายของรัฐบาล กระทรวงคณะกรรมการ กทพ. คณะกรรมการพัฒนาและบริหารจัดการพื้นที่ในเขตทางพิเศษ หรือนโยบายของ กทพ. โดยขั้นตอนการให้เช่าดังกล่าวให้เป็นไปตามคู่มือ วิธีการที่ กทพ. กำหนด

๓.๔ กรณีการให้เช่าพื้นที่ในเขตทางพิเศษที่มีระยะเวลาการเช่าไม่ถึง ๑ ปี ให้ กทพ. พิจารณาดำเนินการให้เช่าได้เอง

๓.๕ กรณีการให้เช่าพื้นที่เพื่อติดตั้งป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ ป้ายแนะนำสถานที่แบบชั่วคราว หรือการให้เช่าพื้นที่เป็นการชั่วคราว เพื่อกิจกรรมต่าง ๆ เช่น ถ่ายทำภาพยนตร์ เปิดตัวธุรกิจ หรือแจกแผ่นพับ ตัวอย่างสินค้า เป็นต้น ให้ กทพ. พิจารณาดำเนินการให้เช่าได้เอง

#### ๔. อัตราค่าเช่า

๔.๑ อัตราค่าเช่าที่ดินที่ไม่ใช่เพื่อเชิงพาณิชย์ชั้นต่ำ แบ่งออกเป็น ๒ ประเภท คือ

๔.๑.๑ อัตราค่าเช่าที่ดิน (บาท/ตารางวา/เดือน) = ๐.๒๑๓% ของราคาประเมินที่ดินที่ประกาศใช้ (หากผู้เช่ามาเช่าในปีที่ ๒ ของราคาประเมินที่ดินที่ประกาศใช้ให้บวกเพิ่มไม่ต่ำกว่า ๓% และปีที่ ๓ ให้บวกเพิ่มไม่ต่ำกว่า ๖% และปีที่ ๔ ให้บวกเพิ่มไม่ต่ำกว่า ๙%) โดยต้องพิจารณารายละเอียด ดังนี้

(๑) กรณีที่ดินที่ขอเช่ามีราคาประเมินที่ดินมากกว่า ๑ ราคา ให้ใช้ราคาประเมินที่สูงสุดมาใช้ในการคำนวณค่าเช่า

(๒) เมื่อได้อัตราค่าเช่าแล้ว ให้เทียบเคียงกับอัตราค่าเช่าที่ดินรายอื่นของ กทพ. อัตราค่าเช่าใดสูงกว่าให้ใช้อัตราค่าเช่านั้น โดยที่ดินที่เทียบเคียงจะต้องมีลักษณะ ดังนี้

(ก) ต้องอยู่บริเวณเดียวกัน และมีสภาพคล้ายคลึงกันโดยให้พิจารณาพื้นที่ที่ติดต่อกันก่อน

(ข) ต้องอยู่ในระหว่างอายุสัญญาเช่า และรวมถึงรายที่อยู่ระหว่างการพิจารณาต่อสัญญาด้วย

(๓) อัตราค่าเช่าต้องไม่ต่ำกว่า ๕๐.-บาท/ตารางวา/เดือน

(๔) กรณีที่ดินที่ขอเช่ามีสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ กทพ. ให้คิดค่าเช่าสิ่งปลูกสร้างเพิ่มเติมจากค่าเช่าที่ดิน ดังนี้

$$\text{ค่าเช่าสิ่งปลูกสร้าง (บาท/เดือน)} = \frac{\text{มูลค่าทรัพย์สิน}}{๒๐}$$

(อายุการใช้งานของทรัพย์สิน ๒๐ ปี)

๔.๑.๒ อัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อทำสวนหย่อม ดูแลรักษา คิดอัตราค่าเช่า ๓๐.-บาท/ตารางวา/เดือน

๔.๒ อัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อทำทางเข้า – ออก แบ่งออกเป็น ๒ กรณีดังต่อไปนี้

(๑) เพื่อเชิงพาณิชย์ให้คิดค่าเช่า ดังนี้

(ก) ที่ดินที่เป็นทางเข้า – ออก คิดตามอัตราที่กำหนดไว้ในข้อ ๔.๓

(ข) ที่ดินที่ได้รับประโยชน์ คิดค่าเช่าต่อเดือน = ๓๐% ของมูลค่าที่ดินที่เพิ่มขึ้น

๔๐% ทหาร ๓๖๐

มูลค่าที่ดิน หมายถึง จำนวนเนื้อที่ที่ดินที่ได้รับประโยชน์จากการมีทางเข้า-ออก คูณราคาประเมินที่ประกาศใช้ (หากผู้เช่ามาเช่าในปีที่ ๒ ของราคาประเมินที่ประกาศใช้ให้บวกเพิ่ม ๕% และปีที่ ๓ ให้บวกเพิ่ม ๑๐% และปีที่ ๔ ให้บวกเพิ่ม ๑๕%)

- ๔ -

(ค) ค่าเช่ารวม ข้อ (ก) และข้อ (ข)

(๒) เพื่อที่อยู่อาศัยให้คิดค่าเช่า ดังนี้

(ก) กรณีที่ดินที่ใช้อยู่อาศัยมีเนื้อที่ไม่เกิน ๑๐๐ ตารางวา คิดค่าเช่าที่ดินที่ขอเช่าเป็นทางเข้า - ออก ตามอัตราที่กำหนดไว้ในข้อ ๔.๑.๑

(ข) กรณีที่ดินที่ใช้อยู่อาศัยมีเนื้อที่เกินกว่า ๑๐๐ ตารางวา ให้คิดค่าเช่าโดยคำนวณที่ดินส่วนที่เกิน ๑๐๐ ตารางวา ตามข้อ (๑) (ข) แล้วนำมารวมกับค่าเช่าตามข้อ (ก)

๔.๓ อัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเชิงพาณิชย์

อัตราค่าเช่าที่ดิน (บาท/ตารางวา/เดือน) = ๐.๒๑๓% ของราคาประเมินที่ดินที่ประกาศใช้ (หากผู้เช่ามาเช่าในปีที่ ๒ ของราคาประเมินที่ดินที่ประกาศใช้ให้บวกเพิ่มไม่ต่ำกว่า ๕% และปีที่ ๓ ให้บวกเพิ่มไม่ต่ำกว่า ๑๐% และปีที่ ๔ ให้บวกเพิ่มไม่ต่ำกว่า ๑๕%) โดยต้องพิจารณารายละเอียด ดังนี้

(๑) กรณีที่ดินที่ขอเช่ามีราคาประเมินที่ดินมากกว่า ๑ ราคา ให้ใช้ราคาประเมินที่สูงสุดมาใช้ในการคำนวณค่าเช่า

(๒) เมื่อได้อัตราค่าเช่าแล้ว ให้เทียบเคียงกับอัตราค่าเช่าที่ดินรายอื่นของ กทพ. อัตราค่าเช่าใดสูงกว่าให้ใช้อัตราค่าเช่านั้น โดยที่ดินที่เทียบเคียงจะต้องมีลักษณะดังนี้

(ก) อยู่บริเวณเดียวกัน และมีสภาพคล้ายคลึงกันโดยให้พิจารณาพื้นที่ที่ติดต่อกันก่อน

(ข) อยู่ในระหว่างอายุสัญญาเช่า และรวมถึงรายที่อยู่ระหว่างการพิจารณาต่อสัญญาด้วย

(๓) อัตราค่าเช่าต้องไม่ต่ำกว่า ๕๐.- บาท/ตารางวา/เดือน

(๔) กรณีที่ดินที่ขอเช่ามีสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ กทพ. ให้คิดค่าเช่าสิ่งปลูกสร้างเพิ่มเติมจากค่าเช่าที่ดิน ดังนี้

$$\text{ค่าเช่าสิ่งปลูกสร้าง (บาท/เดือน)} = \frac{\text{มูลค่าทรัพย์สิน}}{๑๒}$$

(อายุการใช้งานของทรัพย์สิน ๒๐ ปี)

๔.๔ อัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อติดตั้งป้ายแนะนำสถานที่/ป้ายโฆษณา หรือสื่อโฆษณาประชาสัมพันธ์ ๑-๒ แห่ง ออกเป็น ๒ กรณี ดังต่อไปนี้

๔.๔.๑ ผู้เช่าลงทุนดำเนินการก่อสร้างโครงป้ายเอง ให้คิดค่าเช่าตามเนื้อที่ที่ใช้ตามความเป็นจริงดังนี้

เนื้อที่ป้ายแนะนำฯ/ป้ายโฆษณาหรือสื่อโฆษณาประชาสัมพันธ์	อัตราค่าเช่า
ไม่เกิน ๒ ตารางเมตร	ไม่น้อยกว่า ๑,๕๐๐.- บาท/ป้าย/เดือน
เกิน ๒ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๓ ตารางเมตร	ไม่น้อยกว่า ๒,๕๐๐.- บาท/ป้าย/เดือน
เกิน ๓ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๔ ตารางเมตร	ไม่น้อยกว่า ๓,๐๐๐.- บาท/ป้าย/เดือน
เกิน ๔ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๕ ตารางเมตร	ไม่น้อยกว่า ๕,๐๐๐.- บาท/ป้าย/เดือน
เกิน ๕ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๘ ตารางเมตร	เพิ่มขึ้นไม่น้อยกว่าตารางเมตรละ ๑,๐๐๐.- บาท/ป้าย/เดือน
ส่วนที่เกิน ๘ ตารางเมตร	เพิ่มขึ้นไม่น้อยกว่าตารางเมตรละ ๕๐๐.- บาท/ป้าย/เดือน

- ๕ -

เนื้อที่ป่าयแนะนำสถานที่/ป่าयโฆษณา หรือสื่อโฆษณาประชาสัมพันธ์  
ที่คำนวณได้ ถ้าเป็นเศษของตารางเมตรให้ปัดขึ้นเป็นหนึ่งตารางเมตร

ถ้ากำหนดระยะเวลาเช่าเป็นส่วนหนึ่งของเดือนให้ถือว่าหนึ่งเดือนมีสามสิบวัน  
และให้คำนวณค่าเช่าเป็นวัน เศษของวันให้ปัดขึ้นเป็นหนึ่งวัน

ในกรณีที่เป็นป่าयที่มีการสลับสับเปลี่ยนหมุนเวียนภาพโฆษณาบนป่าय  
มากกว่า ๑ ภาพขึ้นไป (Trivision) ให้เพิ่มค่าเช่าป่ายอีกภาพละ ๒๕% ของอัตราค่าเช่าปกติ

ในกรณีที่เป็นป่ายดิจิทัลให้คิดค่าเช่าตามเนื้อที่ที่ใช้โฆษณาประชาสัมพันธ์  
ตามความเป็นจริงไม่น้อยกว่าตารางเมตรละ ๑,๘๐๐.- บาท/เดือน

โดยผู้เช่าต้องปฏิบัติตามกฎหมาย กฎ ระเบียบ และข้อบังคับต่างๆ  
ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการดังกล่าวที่มีอยู่หรือจะมีขึ้นในภายหน้า

ในกรณีที่เป็นป่าयแนะนำสถานที่ของส่วนราชการและหน่วยงานของรัฐ  
ให้คิดค่าเช่าร้อยละ ๕๐ ของอัตราค่าเช่าปกติ

๔.๔.๒ กรณี กทพ. มีโครงป่ายอยู่แล้ว หรือผู้เช่าลงทุนติดตั้งป่ายหรือ  
สื่อโฆษณาประชาสัมพันธ์ใดๆ บนพื้นที่ต่างๆ ของ กทพ. ให้คิดค่าเช่าตามเนื้อที่ที่ใช้โฆษณาประชาสัมพันธ์  
ได้ตามความเป็นจริงไม่น้อยกว่าตารางเมตรละ ๑,๕๐๐.- บาท/เดือน

กรณี กทพ. มีโครงป่ายอยู่แล้วหรือผู้เช่าลงทุนติดตั้งป่ายหรือสื่อโฆษณา  
ประชาสัมพันธ์ใด ๆ ในรูปแบบดิจิทัลให้ กทพ. คิดค่าเช่าตามเนื้อที่ที่ใช้โฆษณาประชาสัมพันธ์ตามความเป็นจริง  
ไม่น้อยกว่าตารางเมตรละ ๑,๘๐๐.- บาท/เดือน

กรณีโครงป่ายหรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นกรรมสิทธิ์ของ กทพ. ให้คิดค่าใช้  
โครงป่ายหรือสิ่งปลูกสร้างเพิ่มเติมจากค่าเช่าตามวรรคแรกและวรรคสอง ดังนี้

$$\text{ค่าเช่าสิ่งปลูกสร้าง (บาท/เดือน)} = \frac{\text{มูลค่าทรัพย์สิน}}{๒๐}$$

(อายุการใช้งานของทรัพย์สิน ๒๐ ปี)

เนื้อที่ป่ายโฆษณา หรือสื่อโฆษณาประชาสัมพันธ์ที่คำนวณได้ ถ้าเป็นเศษ  
ของตารางเมตรให้ปัดขึ้นเป็นหนึ่งตารางเมตร

ถ้ากำหนดระยะเวลาเช่าเป็นส่วนหนึ่งของเดือนให้ถือว่าหนึ่งเดือนมีสามสิบวัน  
และให้คำนวณค่าเช่าเป็นวัน เศษของวันให้ปัดขึ้นเป็นหนึ่งวัน

โดยผู้เช่าต้องปฏิบัติตามกฎหมาย กฎ ระเบียบ และข้อบังคับต่างๆ  
ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการดังกล่าวที่มีอยู่หรือจะมีขึ้นในภายหน้า

๔.๔.๓ การคิดค่าเช่าพื้นที่เพื่อติดตั้งป่าย ตามข้อ ๔.๔.๑ และข้อ ๔.๔.๒ ให้เพิ่ม  
ค่าเช่า ดังนี้

- ป่ายแนะนำสถานที่ และป่ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ ให้เพิ่มค่าเช่า ๒ % ทุกปี

๔.๕ อัตราค่าเช่าพื้นที่เพื่อติดตั้งเสาส่งสัญญาณโทรคมนาคม สถานีเครือข่ายและ  
สายเคเบิล

๔.๕.๑ กรณีการเช่าพื้นที่เพื่อติดตั้งเสาส่งสัญญาณคิดอัตราค่าเช่าแบบเหมาจ่าย  
ซึ่งมีขนาดเสาส่งสัญญาณ ดังนี้

- ๖ -

ลำดับที่	ความสูงนับจากฐานเสา (เมตร)	เนื้อที่ (ตารางวา)	อัตราค่าเช่า ราคาต่อหน่วยต่อเดือน (บาท)
๑	ไม่เกิน ๑๒.๐๐	ไม่เกิน ๕	๑๕,๐๐๐
๒	ไม่เกิน ๑๘.๐๐	ไม่เกิน ๑๐	๒๒,๕๐๐
๓	ไม่เกิน ๒๔.๐๐	ไม่เกิน ๑๕	๓๐,๐๐๐
๔	ไม่เกิน ๓๐.๐๐	ไม่เกิน ๒๐	๓๗,๕๐๐
๕	ไม่เกิน ๓๖.๐๐	ไม่เกิน ๒๕	๔๕,๐๐๐
๖	ไม่เกิน ๔๒.๐๐	ไม่เกิน ๓๐	๕๒,๕๐๐
๗	ไม่เกิน ๔๘.๐๐	ไม่เกิน ๓๕	๖๐,๐๐๐
๘	ไม่เกิน ๕๔.๐๐	ไม่เกิน ๔๐	๖๗,๕๐๐
๙	ไม่เกิน ๖๐.๐๐	ไม่เกิน ๔๕	๗๕,๐๐๐

หากค่าความสูงหรือเนื้อที่ข้อใดข้อหนึ่งเกินกว่าเกณฑ์ที่กำหนดให้ใช้อัตราค่าเช่าในลำดับที่สูงกว่าเป็นเกณฑ์ในการคิดคำนวณค่าเช่าโดยให้นำมาเปรียบเทียบกับอัตราค่าเช่าที่ดินตามข้อ ๔.๓ หรือราคาเช่าจากเสาสัญญาณในช่วงขนาดเดียวกันตามสัญญาที่ กทพ. มีในแต่ละสายทาง ราคาใดสูงสุดให้ใช้ราคานั้น และให้เพิ่มค่าเช่า ๕% ทุกปี

หากความสูงหรือเนื้อที่ที่อยู่นอกเหนือจากเกณฑ์ที่กำหนดในตารางนี้ ให้ใช้วิธีการปรับเพิ่มขึ้นตามอัตราส่วนหรือสัดส่วนของตารางนี้

หากมีผู้สนใจที่จะเช่าบริเวณเดียวกันเกินกว่า ๑ รายขึ้นไป ให้เสนอ คณะอนุกรรมการพัฒนาและบริหารจัดการพื้นที่ในเขตทางพิเศษเป็นผู้พิจารณาก่อนดำเนินการให้เช่า

#### ๔.๕.๒ กรณีการเช่าพื้นที่เพื่อติดตั้งสายเคเบิล

(๑) การเช่าพื้นที่เพื่อพาดสายเคเบิลกับโครงสร้างทางพิเศษ

การคิดพื้นที่ให้คิดจากเส้นผ่านศูนย์กลาง ๑๐ เซนติเมตร x ความยาว โดยคิดจากราคาประเมินที่ดินที่สูงที่สุดของ กทพ. ในแต่ละสายทาง หรือเทียบเคียงจากราคาเช่าข้างเคียงในลักษณะการเช่าเดียวกันในแต่ละสายทางว่า ราคาใดมีราคาสูงกว่าให้ใช้ราคานั้นเป็นเกณฑ์ในการคิดคำนวณค่าเช่าและให้เพิ่มค่าเช่า ๕% ทุกปี

(๒) การเช่าพื้นที่เพื่อปักเสาพาดสายเคเบิล

การคิดพื้นที่ให้คิดจากส่วนที่กว้างที่สุดของวัตถุที่สายเคเบิล x ความยาวของสายเคเบิล โดยการคิดอัตราค่าเช่าให้เป็นไปตามข้อ ๔.๓ และให้เพิ่มค่าเช่า ๕% ทุกปี

(๓) การเช่าพื้นที่เพื่อตันท้อสายเคเบิลลอดใต้ดิน

การคิดพื้นที่ให้คิดจากส่วนที่กว้างที่สุดของท่อตันลอด x การคิดความยาวของสายเคเบิล และในกรณีที่มีบ่อพักให้คิดพื้นที่ตามขนาดที่ใช้จริง โดยการคิดอัตราค่าเช่าให้เป็นไปตามข้อ ๔.๓ และให้เพิ่มค่าเช่า ๕% ทุกปี

การคิดค่าธรรมเนียมจัดประโยชน์ตามข้อ ๔.๕ นี้ให้คิดจากร้อยละ ๑๐ ของค่าเช่าตลอดอายุสัญญาเช่า

- ๗ -

๔.๖ อัตราค่าเช่าพื้นที่ในการวางท่อของสาธารณูปโภค ท่อขนส่งปิโตรเลียม ผลิตภัณฑ์ที่ได้จากการแยกหรือกลั่นปิโตรเลียม ท่อก๊าซ ให้คิดจากเนื้อที่ที่ให้เช่า x อัตราค่าเช่าที่ดิน ตามข้อ ๔.๓ และให้เพิ่มค่าเช่า ๕% ทุกปี พื้นที่ที่ให้เช่าให้คิดคำนวณเนื้อที่ ดังนี้

(๑) พื้นที่ที่ให้เช่าเพื่อวางท่อของสาธารณูปโภค ให้คิดคำนวณเนื้อที่โดยใช้ขนาด เส้นผ่านศูนย์กลางของท่อ + ระยะความปลอดภัย x ความยาวของท่อ แล้วแปลงหน่วยของเนื้อที่ที่คิดคำนวณได้ เป็นตารางวา

เส้นผ่านศูนย์กลางของท่อ หมายถึง เส้นผ่านศูนย์กลางที่วัดจากผิวด้านนอก ของท่อ

กรณีที่มีบ่อกักให้คิดพื้นที่บ่อกักรวมเป็นพื้นที่ที่ให้เช่าด้วย โดยคิดคำนวณ เนื้อที่ตามขนาดจริงของบ่อกัก

(๒) พื้นที่ที่ให้เช่าเพื่อวางท่อขนส่งปิโตรเลียม ผลิตภัณฑ์ที่ได้จากการแยกหรือ กลั่นปิโตรเลียม ท่อก๊าซ ให้คิดคำนวณเนื้อที่โดยใช้ความกว้างของเขตระบบการขนส่ง x ความยาวของเขต ระบบการขนส่ง แล้วแปลงหน่วยของเนื้อที่ที่คิดคำนวณได้เป็นตารางวา

เนื้อที่ที่คิดคำนวณได้ตามข้อ (๑) และข้อ (๒) ถ้ามีเศษของตารางวา หากมี เนื้อที่ตั้งแต่ ๐.๕๐ ตารางวาขึ้นไปให้ปัดขึ้นเป็น ๑ ตารางวา

การคิดค่าธรรมเนียมจัดประโยชน์ตามข้อนี้ให้คิดร้อยละ ๑๐ ของค่าเช่าตลอดอายุ สัญญาเช่า

๔.๗ อัตราค่าเช่าสะพานลอยคนเดินข้ามหรือสิ่งปลูกสร้างในลักษณะเดียวกัน ให้คิด ค่าเช่า ดังนี้

$$\text{ค่าเช่าสิ่งปลูกสร้าง (บาท/เดือน)} = \frac{\text{มูลค่าทรัพย์สิน}}{๒๐} / ๑๒$$

(อายุการใช้งานของทรัพย์สิน ๒๐ ปี)

และให้เพิ่มค่าเช่า ๕% ทุกปี

การคิดค่าธรรมเนียมจัดประโยชน์ให้ตามข้อนี้คิดร้อยละ ๑๐ ของค่าเช่า ตลอดอายุสัญญาเช่า

๕. อัตราค่าเช่าพื้นที่ชั่วคราว

๕.๑ การให้เช่าพื้นที่ชั่วคราวในเขตทางพิเศษ เพื่อกิจกรรมต่างๆ ที่มีกำหนดระยะเวลา การเช่าช่วงเวลาสั้นๆ เช่น ถ่ายทำภาพยนตร์ ธุรกิจเปิดตัวสินค้า หรือธุรกิจอื่นในลักษณะเดียวกัน เป็นต้น ให้คิดค่าเช่า ดังนี้

(๑) ค่าเช่าเหมาจ่ายรายวันวันละ ๒๐,๐๐๐.-บาท

(๒) กรณีพื้นที่ที่ขอเช่ามีเนื้อที่ตั้งแต่ ๔๐๐ ตารางวาขึ้นไป ให้เก็บค่าเช่าโดยคำนวณ ตามหลักเกณฑ์ ในข้อ ๔.๓ เทียบกับค่าเช่าพื้นที่ตาม (๑) ราคาใดสูงกว่าให้นำมากำหนดเป็นค่าเช่า

การคิดค่าเช่าตามวรรคหนึ่ง ถ้ากำหนดระยะเวลาเช่าเป็นเศษของวันให้คิดเป็น หนึ่งวัน

เงินประกันความเสียหาย จะคิดเป็น ๒ เท่าของค่าเช่าทั้งหมด

๕.๒ การให้เช่าพื้นที่บริเวณด่านเก็บค่าผ่านทางพิเศษ เพื่อแจกแผ่นพับหรือตัวอย่างสินค้า คิดอัตราค่าเช่าแบบเหมาจ่าย ดังนี้

(๑) ด่านฯ ขนาดใหญ่ อัตราครั้งละไม่ต่ำกว่า ๒๐,๐๐๐.-บาท/ด่านฯ/วัน

- ๘ -

(๒) ด้านฯ ขนาดเล็ก อัตราครั้งละไม่ต่ำกว่า ๑๐,๐๐๐.-บาท/ด้านฯ/วัน  
เงินประกันความเสียหาย คิดในอัตราร้อยละ ๑๐ ของวงเงินค่าเช่าพื้นที่ทั้งหมด  
แต่ไม่น้อยกว่า ๑๐,๐๐๐.-บาท

๖. การยกเว้นค่าเช่า

๖.๑ กรณีการเช่าที่ดินและเช่าพื้นที่เพื่อติดตั้งป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ จะต้อง  
ดำเนินการ ดังนี้

(๑) มีหนังสือร้องขอโดยระบุเหตุจำเป็น

(๒) ส่งแบบให้พิจารณา

(๓) ระยะเวลาการยกเว้นค่าเช่าระหว่างการก่อสร้างให้เป็นไปตามระยะเวลา  
ที่ กทพ. กำหนด ทั้งนี้ ระยะเวลาการก่อสร้างจะต้องมีระยะเวลาไม่น้อยกว่า ๓๐ วัน

กรณีก่อสร้างแล้วเสร็จก่อนระยะเวลาการอนุญาต หากผู้เช่าประสงค์เช่าใช้  
สิ่งปลูกสร้าง ให้เสียค่าเช่าเต็มจำนวนตามสัญญานับแต่วันที่เช่าใช้

กรณีก่อสร้างแล้วเสร็จบางส่วนก่อนระยะเวลาการอนุญาต หากผู้เช่าประสงค์  
เช่าใช้สิ่งปลูกสร้าง ให้เสียค่าเช่าเต็มจำนวนตามสัญญานับแต่วันที่เช่าใช้

๖.๒ การให้เช่าที่ดินในลักษณะโครงการ

เงื่อนไข/ระยะเวลาให้เป็นไปตามเอกสารประกาศเชิญชวน

๗. กรณีหน่วยงานของรัฐ

๗.๑ วัตถุประสงค์

๗.๑.๑ เพื่อดำเนินกิจการเกี่ยวกับสาธารณูปโภคหรือที่เป็นประโยชน์สาธารณะ เช่น  
ปักเสา-พาดสายไฟฟ้า ติดตั้งสายสัญญาณโทรศัพท์ จอดรถเก็บขนมูลฝอย สร้างบ่อพักและท่อร้อยสายใต้ดิน  
 เป็นต้น

๗.๑.๒ เพื่อประโยชน์ของหน่วยงานตนเอง เช่น จอดรถ ทำทางเข้า - ออก  
สร้างอาคารที่ทำการ สถานีดับเพลิง สถานีเฝ้าระวังคุณภาพน้ำ สถานีไฟฟ้าย่อย หน่วยงานดูแลเพื่อบำรุงรักษา  
บ่อรับน้ำและสถานีสูบน้ำ ที่พักเจ้าหน้าที่ดูแลเครื่องสูบน้ำ ตู้ควบคุมไฟสัญญาณจราจร สถานที่ตรวจสุขภาพ  
ติดตั้งมาตรวัดน้ำ อุปกรณ์ส่งสัญญาณ เป็นต้น

๗.๒ อัตราค่าเช่า

๗.๒.๑ ส่วนราชการขอเช่า ให้เรียกเก็บค่าเช่าร้อยละ ๕๐ ของอัตราค่าเช่า  
ตามหลักเกณฑ์ข้อ ๔.๑ ทั้งนี้ อัตราค่าเช่าหลังหักส่วนลดต้องไม่ต่ำกว่า ๕๐.- บาท/ตารางวา/เดือน

๗.๒.๒ รัฐวิสาหกิจ

(๑) กลุ่มรัฐวิสาหกิจที่เป็นบริษัทมหาชน หรือจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์  
แห่งประเทศไทย ให้เรียกเก็บค่าเช่าตามลักษณะประเภทของการเช่า รายละเอียดปรากฏตามเอกสาร  
หมายเลข ๑ แนบท้ายหลักเกณฑ์ฯ

(๒) กลุ่มรัฐวิสาหกิจที่ดำเนินกิจการในเชิงพาณิชย์กรรม ให้เรียกเก็บค่าเช่า  
ตามลักษณะประเภทของการเช่าร้อยละ ๘๐ ของอัตราค่าเช่าตามหลักเกณฑ์ข้อ ๔.๓ รายละเอียดปรากฏ  
ตามเอกสารหมายเลข ๒ แนบท้ายหลักเกณฑ์ฯ

(๓) กลุ่มรัฐวิสาหกิจที่ดำเนินการกึ่งพาณิชย์กรรมกึ่งบริการสังคม ให้เรียกเก็บ  
ค่าเช่าตามลักษณะประเภทของการเช่าร้อยละ ๖๐ ของอัตราค่าเช่าตามหลักเกณฑ์ข้อ ๔.๓ รายละเอียดปรากฏ  
ตามเอกสารหมายเลข ๓ แนบท้ายหลักเกณฑ์ฯ



- ๙ -

(๔) กลุ่มรัฐวิสาหกิจประเภทบริการสังคมหรือส่งเสริมที่ไม่มุ่งหารายได้ ให้เรียกเก็บค่าเช่าตามลักษณะประเภทของการเช่าร้อยละ ๕๐ ของอัตราค่าเช่าตามหลักเกณฑ์ข้อ ๔.๓ รายละเอียดปรากฏตามเอกสารหมายเลข ๔ แนบท้ายหลักเกณฑ์ฯ

ทั้งนี้ อัตราค่าเช่าหลังหักส่วนลดต้องไม่ต่ำกว่า ๕๐.- บาท/ตารางวา/เดือน  
๗.๒.๓ องค์การอื่นของรัฐ ให้เรียกเก็บค่าเช่าตามหลักเกณฑ์ข้อ ๔.๑ รายละเอียดปรากฏตามเอกสารหมายเลข ๕ แนบท้ายหลักเกณฑ์ฯ ทั้งนี้ อัตราค่าเช่าหลังหักส่วนลดต้องไม่ต่ำกว่า ๕๐.- บาท/ตารางวา/เดือน

๗.๒.๔ สภากาชาดไทย มูลนิธิฯเทียมในสมเด็จพระศรีนครินทราบรมราชชนนี มูลนิธิแพथ์อาสาสมเด็จพระศรีนครินทราบรมราชชนนี (มูลนิธิ พอ.สว.) มูลนิธิสืบนาคะเสถียร มูลนิธิพระดาบส มูลนิธิ Miracle of Life มูลนิธิสมเด็จพระเทพรัตนราชสุดา มูลนิธิจุฬาภรณ์ หรือมูลนิธิศูนย์พัฒนาและฝึกอบรมคนพิการแห่งเอเชียแปซิฟิกในพระบรมราชูปถัมภ์สมเด็จพระเทพรัตนราชสุดาฯ สยามบรมราชกุมารี และมูลนิธิอื่นๆ ในพระบรมราชูปถัมภ์/ในพระบรมราชินูปถัมภ์ ให้เรียกเก็บค่าเช่าร้อยละ ๕๐ ของอัตราค่าเช่าตามหลักเกณฑ์ข้อ ๔.๑ ทั้งนี้ อัตราค่าเช่าหลังหักส่วนลดต้องไม่ต่ำกว่า ๕๐.- บาท/ตารางวา/เดือน

กรณีมีการปรับเปลี่ยนสถานะของหน่วยงานของรัฐให้นำเสนอ ผวก. เพื่อขออนุมัติเป็นกรณีไป

#### ๘. ระยะเวลาการให้เช่า

##### ๘.๑ การให้เช่าที่ดิน พื้นที่ กรณีการเช่าทั่วไป

(๑) บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล ให้เช่ามีกำหนดระยะเวลาไม่เกิน ๓ ปี

(๒) หน่วยงานของรัฐให้เช่ามีกำหนดระยะเวลาไม่เกิน ๕ ปี

(๓) หน่วยงานที่ประกอบกิจการเพื่อการสาธารณูปโภค ให้เช่ามีกำหนดระยะเวลาไม่เกิน ๕ ปี

เวลาไม่เกิน ๕ ปี

##### ๘.๒ การให้เช่าที่ดินในลักษณะโครงการ

- กำหนดระยะเวลาให้เช่าเป็นไปตามเอกสารประกาศเชิญชวน

#### ๙. การทำสัญญา

การให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ให้ทำสัญญาหรือข้อตกลงเป็นหนังสือ

การทำสัญญาหรือข้อตกลงรายใด หากจำเป็นต้องมีข้อความหรือรายการแตกต่างไปจากตัวอย่างสัญญาหรือข้อตกลงที่ กทพ. กำหนดให้ใช้โดยมีสาระสำคัญตามที่กำหนดไว้และไม่ทำให้ กทพ. ต้องเสียเปรียบก็ให้กระทำได้ เว้นแต่ผู้ว่าการหรือผู้ได้รับมอบอำนาจให้ดำเนินการในนามของ กทพ. เห็นว่าจะมีปัญหาในทางเสียเปรียบหรือไม่รัดกุมพอ ก็ให้ส่งร่างสัญญานั้นให้สำนักงานอัยการสูงสุดพิจารณา ก่อน ในกรณีที่ไมอาจทำสัญญาหรือข้อตกลงตามตัวอย่างสัญญาที่ กทพ. กำหนดให้ใช้และจำเป็นต้องทำสัญญาหรือข้อตกลงขึ้นใหม่ให้ส่งร่างสัญญาหรือข้อตกลงนี้ให้สำนักงานอัยการสูงสุดพิจารณาก่อน แต่เพื่อให้เกิดความรวดเร็วและคล่องตัวในการดำเนินงาน ถ้าสัญญาใดที่เคยผ่านการตรวจพิจารณาของสำนักงานอัยการสูงสุดแล้ว หากจะทำสัญญาหรือข้อตกลงตามแบบเดียวกัน หรือหากจะทำสัญญาหรือข้อตกลงซึ่งไม่มีเนื้อหาสาระที่สำคัญเพิ่มขึ้น ก็ไม่ต้องส่งให้สำนักงานอัยการสูงสุดพิจารณา ทั้งนี้ ให้ขึ้นอยู่กับดุลพินิจของผู้รับผิดชอบโครงการนั้น ๆ

ในกรณีจำเป็นต้องทำสัญญาเป็นภาษาต่างประเทศให้ทำเป็นภาษาอังกฤษ แต่ต้องมีคำแปลตัวสัญญาและเอกสารแนบท้ายสัญญาเฉพาะที่สำคัญเป็นภาษาไทยไว้ด้วย และให้ส่งร่างสัญญาทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษให้สำนักงานอัยการสูงสุดพิจารณาก่อน

- ๑๐ -

#### ๑๐. การบริหารสัญญา

๑๐.๑ ผู้ว่าการมีอำนาจในการบริหารสัญญาให้เกิดประโยชน์สูงสุด

๑๐.๒ สัญญาหรือข้อตกลงเป็นหนังสือที่ได้ลงนามแล้วจะแก้ไขไม่ได้ เว้นแต่ในกรณี

ดังต่อไปนี้

(๑) กรณีที่มีความจำเป็นต้องแก้ไขสัญญาหรือข้อตกลง หากการแก้ไขนั้นไม่

ทำให้ กทพ. เสียประโยชน์

(๒) เป็นการแก้ไขเพื่อประโยชน์ของ กทพ. หน่วยงานของรัฐ หรือประโยชน์

สาธารณะ

(๓) กรณีอื่นๆ ตามที่ กทพ. กำหนด

ในกรณีการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เฉพาะรายที่มีอัตราค่าเช่าต่อเดือนไม่เกิน ๓๐,๐๐๐.- บาท ให้ผู้ว่าการมีอำนาจมอบหมายให้รองผู้ว่าการที่รับผิดชอบการให้เช่าโดยตรงเป็นผู้พิจารณาอนุมัติแก้ไขสัญญาหรือข้อตกลงเป็นหนังสือได้

๑๐.๓ การงดหรือลดค่าปรับให้แก่คู่สัญญาให้ผู้ว่าการพิจารณาได้ตามจำนวนวันที่มีเหตุเกิดขึ้นจริง เฉพาะในกรณีดังต่อไปนี้

(๑) เหตุเกิดจากความผิดหรือความบกพร่องของหน่วยงานของรัฐ

(๒) เหตุสุดวิสัย

(๓) เหตุเกิดจากพฤติการณ์อันหนึ่งอันใดที่คู่สัญญาไม่ต้องรับผิดชอบตามกฎหมาย

(๔) เหตุอื่นตามที่ กทพ. กำหนด

๑๐.๔ การบอกเลิกสัญญาหรือข้อตกลง สามารถดำเนินการได้เฉพาะกรณีดังต่อไปนี้

(๑) เหตุตามที่กฎหมายกำหนด

(๒) เหตุอื่นตามที่กำหนดไว้ในสัญญาหรือข้อตกลง

(๓) เหตุอื่นตามที่ กทพ. กำหนด

ในกรณีการบอกเลิกสัญญาหรือข้อตกลงในการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เฉพาะรายที่มีอัตราค่าเช่าต่อเดือนไม่เกิน ๓๐,๐๐๐.- บาท ให้ผู้ว่าการมีอำนาจมอบหมายให้รองผู้ว่าการที่รับผิดชอบการให้เช่าโดยตรงเป็นผู้พิจารณาบอกเลิกสัญญาหรือข้อตกลงการเช่าได้

#### ๑๑. หลักประกัน

๑๑.๑ หลักประกันของหรือหลักประกันสัญญาให้ใช้หลักประกันอย่างหนึ่งอย่างใด ดังต่อไปนี้

(๑) เงินสด

(๒) เช็คที่ธนาคารภายในประเทศเซ็นสั่งจ่ายหรือรับรอง ซึ่งเป็นเช็คลงวันที่ที่ใช้ เช็คนั้นชำระต่อเจ้าหนี้หรือก่อนวันนั้น ไม่เกิน ๓ วันทำการ

(๓) หนังสือค้ำประกันของธนาคารภายในประเทศ ตามแบบที่ กทพ. กำหนด

(๔) พันธบัตรรัฐบาลไทย ซึ่งจะต้องถือปฏิบัติตามวิธีการที่กระทรวงการคลัง

กำหนด

(๕) หลักประกันอื่นตามที่ส่วนราชการกำหนดรับรอง

๑๑.๒ หลักประกันให้เรียกเก็บได้ในอัตราดังต่อไปนี้

(๑) กรณีการเช่าทั่วไป (รายย่อย)

หลักประกันสัญญา ให้กำหนดมูลค่าเท่ากับค่าเช่าจำนวน ๒ เดือนของ ค่าเช่ารายเดือนปีสุดท้ายของสัญญาเช่า

- ๑๑ -

(๒) กรณีการให้เช่าที่ดินในลักษณะโครงการ

หลักประกันของ และหลักประกันสัญญา ให้กำหนดมูลค่าเป็นจำนวนเต็ม ในอัตราร้อยละ ๑๐ ของวงเงินค่าเช่าตลอดอายุสัญญา

การกำหนดหลักประกันตามวรรคหนึ่ง จะต้องระบุไว้เป็นเงื่อนไขในเอกสาร เชิญชวนให้เข้ายื่นข้อเสนอหรือในสัญญาด้วย

กรณีที่ผู้ยื่นข้อเสนอ หรือคู่สัญญาวางหลักประกันที่มีมูลค่าสูงกว่าที่กำหนดไว้ใน หลักเกณฑ์เอกสารเชิญชวนหรือสัญญา ให้อนุโลมรับหลักประกันนั้นได้

๑๑.๓ ให้คืนหลักประกันให้แก่ผู้ยื่นข้อเสนอ คู่สัญญา หรือผู้ค้ำประกันตาม หลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

(๑) หลักประกันของ ให้คืนให้แก่ผู้ยื่นข้อเสนอ หรือผู้ค้ำประกัน ภายในกำหนด ๓๐ วันนับถัดจากวันที่ กทพ. ได้พิจารณาเห็นชอบรายงานผลคัดเลือกผู้ชนะการเสนอราคาเรียบร้อยแล้ว และ ผู้ยื่นข้อเสนอยื่นคำร้องขอหลักประกันคืน เว้นแต่ผู้ยื่นข้อเสนอรายที่คัดเลือกไว้ไม่เกิน ๓ ราย ให้คืนได้ต่อเมื่อ ได้ทำสัญญาหรือผู้ยื่นข้อเสนอได้พ้นจากข้อผูกพันแล้ว

(๒) หลักประกันสัญญาให้คืนแก่คู่สัญญา หรือผู้ค้ำประกันภายในกำหนด ๓๐ วัน นับถัดจากวันที่คู่สัญญาพ้นจากข้อผูกพันแล้ว และได้ยื่นคำขอหลักประกันคืน

การคืนหลักประกันให้คืนโดยไม่มีดอกเบี้ย

๑๑.๔ ในกรณีที่ส่วนราชการหรือหน่วยงานของรัฐอื่น เป็นผู้เข้ายื่นข้อเสนอหรือผู้เช่า/ ใช้ ไม่ต้องวางหลักประกัน

๑๒. ค่าปรับ/ค่าเสียหาย

ให้กำหนดค่าปรับ/ค่าเสียหาย เป็นอัตรารายวัน ดังต่อไปนี้

(๑) ผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าหรือชำระค่าเช่าช้ากว่ากำหนด ให้ปรับวันละ ๐.๕ เท่า (ครึ่งเท่า) ของค่าเช่ารายวันของค่าเช่ารายเดือนปีสุดท้ายของสัญญาเช่าแต่ไม่ต่ำกว่าวันละ ๕๐.- บาท ทั้งนี้ จนกว่าจะชำระค่าเช่าเสร็จสิ้น เศษของวันคิดเป็นหนึ่งวัน

(๒) เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุด ผู้เช่าไม่ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าในสภาพและระยะเวลา ที่กำหนดไว้ในสัญญา หรือหนังสือแจ้งบอกเลิกสัญญา ให้คิดค่าเสียหายวันละ ๓ เท่าของค่าเช่ารายวันของค่าเช่า รายเดือนปีสุดท้ายของสัญญาเช่า แต่ไม่ต่ำกว่าวันละ ๑๐๐.- บาท ไปจนกว่าจะดำเนินการแล้วเสร็จ

๑๓. กรณีการต่อสัญญา

(๑) การต่อสัญญาที่ไม่มีการเปลี่ยนแปลงสาระสำคัญของสัญญา หรือการต่อสัญญา ที่เปลี่ยนแปลงเฉพาะระยะเวลาการเช่าโดยเพิ่มระยะเวลาการเช่าจากที่ทำสัญญาไว้เดิมเป็นระยะเวลาการเช่า ไม่เกิน ๓ ปี หรือลดระยะเวลาการเช่าลงจากที่ทำสัญญาไว้เดิมให้ กทพ. พิจารณาดำเนินการต่อสัญญาได้เอง

การต่อสัญญาที่มีการเปลี่ยนแปลงสาระสำคัญของสัญญานอกจาก วรรคแรก ให้นำเรื่องเสนอคณะกรรมการพัฒนาและบริหารจัดการพื้นที่ในเขตทางพิเศษ พิจารณาให้ ความเห็นชอบก่อนนำเสนอคณะกรรมการ กทพ. เพื่อทราบ ก่อนดำเนินการต่อไป

(๒) กรณีสัญญาเช่าฉบับเดิมที่มีระยะเวลาการเช่าเกินกว่า ๓ ปี ในการต่อสัญญา เช่าให้ลดระยะเวลาการเช่าลงเหลือ ๓ ปี เว้นแต่การต่อสัญญาเช่าให้กับหน่วยงานของรัฐให้มีระยะเวลาการเช่า ไม่เกิน ๕ ปี

(๓) การคิดค่าเช่าที่ดินให้คิดตามหลักเกณฑ์ในข้อ ๔.๑.๑ (๑) (๓) และ (๔) ข้อ ๔.๒ และข้อ ๔.๓ (๑) (๓) และ (๔) หากอัตราค่าเช่าตามสัญญาเดิมสูงกว่าอัตราค่าเช่าตามข้อ ๔.๑.๑ (๑) (๓) และ (๔)

- ๑๒ -

ข้อ ๔.๒ และข้อ ๔.๓ (๑) (๓) และ (๔) ให้ใช้อัตราค่าเช่าตามสัญญาเดิม โดยให้คงอัตราค่าเช่าตามสัญญาเดิมไว้จนกว่าปีใดที่คิดอัตราค่าเช่าตามข้อ ๔.๑.๑ (๑) (๓) และ (๔) ข้อ ๔.๒ และข้อ ๔.๓ (๑) (๓) และ (๔) แล้วมีอัตราค่าเช่าสูงกว่าตามสัญญาเดิมให้ใช้ราคาที่สูงกว่าดังกล่าว

(๔) การคิดค่าเช่าที่ดินเพื่อจัดทำสวนหย่อม ดูแลรักษา ให้คิดอัตราค่าเช่า ๓๐.-บาท/ตารางวา/เดือน โดยไม่มีการปรับเพิ่ม สำหรับรายที่สัญญาเช่าเดิมมีอัตราค่าเช่าที่สูงกว่าให้คงไว้ตามเดิม

(๕) การคิดค่าเช่าพื้นที่เพื่อติดตั้งป้าย หรือสื่อโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่างๆ ให้ปรับเพิ่ม ๒% ทุกปี

(๖) การคิดค่าเช่าพื้นที่เพื่อติดตั้งป้ายแนะนำสถานที่ ให้ปรับเพิ่ม ๒% ทุกปี

(๗) การคิดค่าเช่าเพื่อติดตั้งเสาส่งสัญญาณโทรคมนาคม สถานีเครือข่าย และสายเคเบิล ให้ปรับเพิ่ม ๕% ทุกปี

สำหรับรายที่สัญญาเดิมมีอัตราการปรับเพิ่มที่สูงกว่าให้คงอัตราการปรับเพิ่มไว้ตามเดิมและคิดค่าธรรมเนียมจัดประโยชน์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ ๔.๕

(๘) การต่อสัญญาเช่าเพื่อวางท่อของสาธารณูปโภค วางท่อขนส่งปิโตรเลียม ผลิตภัณฑ์ที่ได้จากการแยกหรือกลั่นปิโตรเลียม และท่อก๊าซ ให้คงวิธีการคิดคำนวณเนื้อที่และคงจำนวนเนื้อที่ไว้ตามเดิมให้ปรับค่าเช่าเพิ่มขึ้นปีละ ๕% และคิดค่าธรรมเนียมจัดประโยชน์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ ๔.๖

(๙) การต่อสัญญาเช่าสะพานลอยคนเดินข้ามหรือสิ่งปลูกสร้างในลักษณะเดียวกัน ให้ปรับค่าเช่าเพิ่มขึ้นปีละ ๕% และคิดค่าธรรมเนียมจัดประโยชน์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ ๔.๗

(๑๐) กรณีหน่วยงานของรัฐ

๑๐.๑ ส่วนราชการ การคิดค่าเช่าให้คิดค่าเช่าตามหลักเกณฑ์ในข้อ ๔.๑.๑ (๑) (๓) และ (๔) หากอัตราค่าเช่าตามสัญญาเดิมสูงกว่าอัตราค่าเช่าตามข้อ ๔.๑.๑ (๑) (๓) และ (๔) ให้ใช้อัตราค่าเช่าตามสัญญาเดิมไว้จนกว่าปีใดที่คิดอัตราค่าเช่าตามข้อ ๔.๑.๑ (๑) (๓) และ (๔) แล้วมีอัตราค่าเช่าสูงกว่าตามสัญญาเดิมให้ใช้ราคาที่สูงกว่าดังกล่าวก่อนพิจารณาปรับลดอัตราค่าเช่า ทั้งนี้ อัตราค่าเช่าหลังหักส่วนลดต้องไม่ต่ำกว่า ๕๐.- บาท/ตารางวา/เดือน

๑๐.๒ รัฐวิสาหกิจ การคิดค่าเช่าให้คิดตามหลักเกณฑ์ในข้อ ๔.๓ (๑) (๓) และ (๔) หากอัตราค่าเช่าตามสัญญาเดิมสูงกว่าอัตราค่าเช่าตามข้อ ๔.๓ (๑) (๓) และ (๔) ให้ใช้อัตราค่าเช่าตามสัญญาเดิมไว้จนกว่าปีใดที่คิดอัตราค่าเช่าตามข้อ ๔.๓ (๑) (๓) และ (๔) แล้วมีอัตราค่าเช่าสูงกว่าตามสัญญาเดิมให้ใช้ราคาที่สูงกว่าดังกล่าวก่อนพิจารณาปรับลดอัตราค่าเช่า ทั้งนี้ อัตราค่าเช่าหลังหักส่วนลดต้องไม่ต่ำกว่า ๕๐.- บาท/ตารางวา/เดือน

๑๐.๓ องค์กรอื่นของรัฐ การคิดค่าเช่าให้คิดตามหลักเกณฑ์ในข้อ ๔.๑.๑ (๑) (๓) และ (๔) หากอัตราค่าเช่าตามสัญญาเดิมสูงกว่าอัตราค่าเช่าตามข้อ ๔.๑.๑ (๑) (๓) และ (๔) ให้ใช้อัตราค่าเช่าตามสัญญาเดิมไว้จนกว่าปีใดที่คิดอัตราค่าเช่าตามข้อ ๔.๑.๑ (๑) (๓) และ (๔) แล้วมีอัตราค่าเช่าสูงกว่าตามสัญญาเดิมให้ใช้ราคาที่สูงกว่าดังกล่าวก่อนพิจารณาปรับลดอัตราค่าเช่า ทั้งนี้ อัตราค่าเช่าหลังหักส่วนลดต้องไม่ต่ำกว่า ๕๐.- บาท/ตารางวา/เดือน

๑๐.๔ สภากาชาดไทย มูลนิธิฯ เข้มในสมเด็จพระศรีนครินทราบรมราชชนนี มูลนิธิแพथ์อาสาสมเด็จพระศรีนครินทราบรมราชชนนี (มูลนิธิ พอ.สว.) มูลนิธิสีบนาคะเสถียร มูลนิธิพระดาบส มูลนิธิ Miracle of Life มูลนิธิสมเด็จพระเทพรัตนราชสุดา มูลนิธิจุฬาลงกรณ์ หรือมูลนิธิศูนย์พัฒนาและฝึกอบรมคนพิการแห่งเอเชียและแปซิฟิกในพระบรมราชูปถัมภ์สมเด็จพระเทพรัตนราชสุดาฯ สยามบรมราชกุมารี

- ๑๓ -

และมูลนิธิต่างๆ ในพระบรมราชูปถัมภ์/ในพระบรมราชินูปถัมภ์ การคิดค่าเช่าให้คิดตามหลักเกณฑ์ในข้อ ๔.๑.๑ (๑) (๓) และ (๔) หากอัตราค่าเช่าตามสัญญาเดิมสูงกว่าอัตราค่าเช่าตามข้อ ๔.๑.๑ (๑) (๓) และ (๔) ให้ใช้อัตราค่าเช่าตามสัญญาเดิมไว้จนกว่าปีใดที่คิดอัตราค่าเช่าตามข้อ ๔.๑.๑ (๑) (๓) และ (๔) แล้วมีอัตราค่าเช่าสูงกว่าตามสัญญาเดิม ให้ใช้ราคาที่สูงกว่าดังกล่าวก่อนพิจารณาปรับลดอัตราค่าเช่า ทั้งนี้ อัตราค่าเช่าหลังหักส่วนลดต้องไม่ต่ำกว่า ๕๐.- บาท/ตารางวา/เดือน

กรณีมีการปรับเปลี่ยนสถานะของหน่วยงานของรัฐให้นำเสนอ ผวก. เพื่อขออนุมัติเป็นกรณีไป

ทั้งนี้ การอนุญาตให้ต่อสัญญาเช่าหรือต่อสัญญาการพัฒนาพื้นที่ในเขตทางพิเศษเป็นการพิจารณาและดุลพินิจของ กทพ. มิใช่สิทธิที่จะพึงเรียกร้อง

๑๔. การโอนสิทธิการเช่า/ค่าธรรมเนียมการโอน

๑๔.๑ บัญชีโฆษณาประชาสัมพันธ์ จะต้องดำเนินการ ดังต่อไปนี้

- (๑) มีหนังสือร้องขอโดยระบุเหตุจำเป็น
- (๒) เริ่มต้นสัญญามาแล้วไม่น้อยกว่า ๑ ปี หากผู้เช่ามีความประสงค์โอนสิทธิการเช่าก่อนครบ ๑ ปี จะต้องชำระค่าเช่าส่วนที่เหลือให้ครบ ๑ ปี
- (๓) ชำระค่าธรรมเนียมการโอนเป็น ๔ (สี่) เท่าของค่าเช่าต่อเดือนในปีที่โอนให้แก่ กทพ.

(๔) ให้โอนสิทธิการเช่าเท่ากับระยะเวลาที่เหลืออยู่ตามสัญญาเดิม

๑๔.๒ การให้เช่าที่ดินในลักษณะโครงการ

เงื่อนไข/ระยะเวลา ให้เป็นไปตามเอกสารประกาศเชิญชวน

๑๕. เรื่องทั่วไป

การดำเนินการใดที่ไม่ได้กำหนดไว้ในหลักเกณฑ์และเงื่อนไขดังกล่าวให้เสนอคณะกรรมการพัฒนาและบริหารจัดการพื้นที่ในเขตทางพิเศษเพื่อพิจารณาเห็นความเห็นเสนอแนะต่อคณะกรรมการ กทพ. พิจารณาเป็นกรณีไป

๑๖. บทเฉพาะกาล

ความในข้อ ๑๓ (๓) วรรคสองมิให้ใช้บังคับกับกรณีสัญญาเช่าที่สิ้นสุดและผู้เช่าได้ยื่นคำร้องขอต่อสัญญาเช่าก่อนวันที่หลักเกณฑ์นี้มีผลใช้บังคับ

- ๑๔ -

เอกสารแนบท้ายหมายเลข ๑

กลุ่มที่ ๑ กลุ่มรัฐวิสาหกิจที่เป็นบริษัทมหาชน หรือจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

กลุ่มที่ ๑ กลุ่มรัฐวิสาหกิจที่เป็นบริษัทมหาชน หรือจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย  
เช่น บริษัท ท่าอากาศยานไทย จำกัด (มหาชน), บริษัท ปตท. จำกัด (มหาชน), บริษัท โทรคมนาคมแห่งชาติ  
จำกัด (มหาชน), บริษัท อสมท จำกัด (มหาชน)

- ๑๕ -

เอกสารแนบท้ายหมายเลข ๒  
กลุ่มที่ ๒ กลุ่มรัฐวิสาหกิจที่ดำเนินกิจการในเชิงพาณิชย์กรรม

กลุ่มที่ ๒ กลุ่มรัฐวิสาหกิจที่ดำเนินกิจการในเชิงพาณิชย์กรรม เช่น บริษัท ขนส่ง จำกัด, การท่าเรือแห่งประเทศไทย, การไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย, การไฟฟ้านครหลวง, การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค, บริษัท ไปรษณีย์ไทย จำกัด, การประปานครหลวง, การประปาส่วนภูมิภาค, การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย, โรงงานยาสูบกระทรวงการคลัง, โรงงานไฟ ักรมสรรพสามิต, องค์การสุรา, สำนักงานสลากกินแบ่งรัฐบาล, บริษัท สหโรงแรมไทยและการท่องเที่ยว จำกัด, โรงพิมพ์ตำรวจ สำนักงานตำรวจแห่งชาติ, บริษัท อู่กรุงเทพ จำกัด, ธนาคารออมสิน, ธนาคารอาคารสงเคราะห์, ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร, ธนาคารเพื่อการส่งออกและนำเข้าแห่งประเทศไทย, บริษัทประกันสินเชื่อบุคคลขนาดย่อม, สำนักงานธนานุเคราะห์ กรมพัฒนาสังคมและสวัสดิการ

- ๑๖ -

เอกสารแนบท้ายหมายเลข ๓

กลุ่มที่ ๓ กลุ่มรัฐวิสาหกิจที่ดำเนินกิจการกึ่งพาณิชย์กรรมกึ่งบริการสังคม

กลุ่มที่ ๓ กลุ่มรัฐวิสาหกิจที่ดำเนินกิจการกึ่งพาณิชย์กรรมกึ่งบริการสังคม เช่น การรถไฟแห่งประเทศไทย, การรถไฟฟ้ามหานครแห่งประเทศไทย, องค์การขนส่งมวลชนกรุงเทพ, บริษัท วิทยุการบินแห่งประเทศไทย จำกัด, บริษัท เอสอาร์ที แอสเสท จำกัด (SRTA), องค์การจัดการน้ำเสีย, การเคหะแห่งชาติ, บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด, องค์การตลาด, องค์การส่งเสริมกิจการโคนมแห่งประเทศไทย, องค์การตลาดเพื่อเกษตรกร, องค์การสะพานปลา, องค์การคลังสินค้า, องค์การอุตสาหกรรมป่าไม้, องค์การเภสัชกรรม, ธนาคารพัฒนาวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อมแห่งประเทศไทย, ธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย



- ๑๗ -

เอกสารแนบท้ายหมายเลข ๔

กลุ่มที่ ๔ กลุ่มรัฐวิสาหกิจประเภทบริการสังคมหรือส่งเสริมที่ไม่มุ่งหารายได้

กลุ่มที่ ๔ กลุ่มรัฐวิสาหกิจประเภทบริการสังคมหรือส่งเสริมที่ไม่มุ่งหารายได้ เช่น สถาบันการบินพลเรือน, การยางแห่งประเทศไทย, องค์การสวนพฤกษศาสตร์, องค์การสวนสัตว์, สถาบันวิจัยวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีแห่งประเทศไทย, การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย, การกีฬาแห่งประเทศไทย, องค์การพิพิธภัณฑ์วิทยาศาสตร์แห่งประเทศไทย

- ๑๘ -

เอกสารแนบท้ายหมายเลข ๕  
กลุ่มที่ ๕ องค์การอื่นของรัฐ

๑. องค์การมหาชน เป็นหน่วยงานที่รับผิดชอบบริการสาธารณะทางสังคมและวัฒนธรรม เช่น การศึกษา การวิจัย การฝึกอบรม การทำนุบำรุงศิลปวัฒนธรรม การพัฒนาและส่งเสริมการกีฬา การพัฒนาและถ่ายทอดวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยี การอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมและทรัพยากรธรรมชาติ การบริการทางสาธารณสุขและการแพทย์ การสังคมสงเคราะห์ นันทนาการ สวัสดิ์ การอำนวยความสะดวกบริการแก่ประชาชน หรือการดำเนินการอันเป็นสาธารณประโยชน์อื่นใดซึ่งไม่เหมาะที่จะใช้วิธีการของราชการในการบริหาร หนึ่ง บริการสาธารณะขององค์การมหาชนต้องไม่เป็นกิจการที่มีลักษณะเป็นการแข่งขันกับภาคเอกชนซึ่งเป็นลักษณะต้องห้ามตามรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย

๒. หน่วยงานของรัฐรูปแบบใหม่

(๑) หน่วยราชการขององค์การของรัฐที่เป็นอิสระ

(๒) กองทุนที่เป็นนิติบุคคล : กลไกทางเศรษฐกิจของรัฐ

(๓) หน่วยบริการรูปแบบพิเศษ