สำเนา

ระเบียบการยาสูบแห่งประเทศไทย ว่าด้วยการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ และที่แก้ไขเพิ่มเติม

โดยที่เป็นการสมควรกำหนดให้มีระเบียบเกี่ยวกับการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ของการยาสูบแห่งประเทศไทย เพื่อให้การจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของการยาสูบแห่งประเทศไทยดำเนินการภายในขอบแห่งวัตถุประสงค์อย่างมีประสิทธิภาพ ประสิทธิผล เกิดความคุ้มค่าและประโยชน์สูงสุด โดยไม่ก่อภาระหรือผลกระทบต่อการประกอบกิจการของการยาสูบแห่งประเทศไทย

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๗ (๑) และ (๓) แห่งพระราชบัญญัติการยาสูบแห่งประเทศไทย พ.ศ. ๒๕๖๑ คณะกรรมการการยาสูบแห่งประเทศไทยจึงวางระเบียบไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบการยาสูบแห่งประเทศไทย ว่าด้วยการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒”

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศเป็นต้นไป

ข้อ ๓ บรรดา ระเบียบ ข้อบังคับ ประกาศ หรือคำสั่งอื่นใด ในส่วนที่ขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

ข้อ ๔ ในระเบียบนี้

“ยสท.” หมายความว่า การยาสูบแห่งประเทศไทย

“การให้เช่า” หมายความว่า การที่ ยสท. ให้สิทธิแก่บุคคลอื่นใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์สำหรับช่วงเวลาที่ตกลงกัน โดยได้รับค่าเช่าเป็นการตอบแทน

“อสังหาริมทรัพย์” หมายความว่า ที่ดิน อาคาร สิ่งปลูกสร้าง ที่ ยสท. มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง

“ค่าเช่า” หมายความว่า เงิน สิ่งของ สิทธิ หรือประโยชน์ตอบแทนอย่างอื่นที่ ยสท. ได้รับเป็นการตอบแทนการให้เช่า

“คณะกรรมการ” หมายความว่า คณะกรรมการการยาสูบแห่งประเทศไทย

“คณะอนุกรรมการบริหารจัดการทรัพย์สิน” หมายความว่า คณะอนุกรรมการบริหารจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของ ยสท.

“ผู้ว่าการ” หมายความว่า ผู้ว่าการการยาสูบแห่งประเทศไทย

“หน่วยงานของรัฐ” หมายความว่า ราชการส่วนกลาง ราชการส่วนภูมิภาค ราชการส่วนท้องถิ่น รัฐวิสาหกิจตามกฎหมายว่าด้วยวิธีการงบประมาณ องค์การมหาชน ศาล องค์กรอิสระและองค์กรตามรัฐธรรมนูญ หน่วยธุรการของศาล มหาวิทยาลัยในกำกับของรัฐ หน่วยงานสังกัดรัฐสภาหรือในกำกับของรัฐสภา หน่วยงานอิสระของรัฐ และหน่วยงานอื่นตามที่กฎหมายกำหนด

“สมาคมสโมสร” หมายความว่า สมาคมสโมสรพนักงานยาสูบที่ได้จดทะเบียนเป็นสมาคม โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อช่วยส่งเสริม ช่วยเหลือในด้านการค้า การสงเคราะห์และการจัดบริการต่างๆ แก่สมาชิก

ที่เป็นพนักงานของ ยสท. โดยมีข้อบังคับของสมาคมสโมสรกำหนดให้ตำแหน่งทางบริหารของ ยสท. เป็นนายกสมาคมสโมสร หรืออุปนายกสมาคมสโมสร และ ยสท. อนุญาตให้ผู้ดำรงตำแหน่งทางบริหารดังกล่าวเข้าไปร่วมเป็นนายกสมาคมสโมสร หรืออุปนายกสมาคมสโมสรได้

“สหกรณ์” หมายความว่า สหกรณ์ออมทรัพย์พนักงานยาสูบที่จดทะเบียนเป็นสหกรณ์ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อส่งเสริม ให้สวัสดิการ และการสงเคราะห์แก่สมาชิกซึ่งเป็นพนักงานของ ยสท. โดย ยสท. อนุญาตให้พนักงานของ ยสท. ที่เป็นสมาชิกเข้าไปร่วมเป็นคณะกรรมการในการบริหารสหกรณ์ได้

“สหภาพ” หมายความว่า สหภาพแรงงงานรัฐวิสาหกิจยาสูบ ที่จดทะเบียนตามกฎหมายว่าด้วยแรงงานรัฐวิสาหกิจสัมพันธ์

ข้อ ๕ ให้ผู้ว่าการเป็นผู้รักษาการตามระเบียบนี้ รวมทั้งมีอำนาจออกประกาศและดำเนินการอื่นใดที่จำเป็น เพื่อให้การปฏิบัติตามระเบียบนี้เป็นไปตามวัตถุประสงค์

ในกรณีมีปัญหาในการปฏิบัติตามระเบียบนี้ ให้ผู้ว่าการมีอำนาจตีความ และวินิจฉัยชี้ขาด

การขอผ่อนผันการปฏิบัติ การยกเว้นการปฏิบัติ หรือการปฏิบัตินอกเหนือจากที่กำหนดในระเบียบนี้ ให้ผู้ว่าการเสนอคณะกรรมการพิจารณา

หมวด ๑
บททั่วไป

ข้อ ๖ ยสท. อาจนำอสังหาริมทรัพย์ออกให้เช่าได้ภายในวัตถุประสงค์ ดังต่อไปนี้

(๑) เพื่อให้ใช้ปลูกพืชยาสูบ หรือพืชอื่นที่เกี่ยวกับกิจการของ ยสท.

(๒) เพื่อจัดหาประโยชน์เชิงพาณิชย์ตามวัตถุประสงค์

(๓) เพื่อจัดสวัสดิการ หรือเพื่อเสริมสร้างคุณภาพชีวิตพนักงาน และลูกจ้างของ ยสท.

(๔) เพื่อให้บริการสังคม และชุมชนในการจัดกิจกรรมต่างๆ ที่เป็นประโยชน์สาธารณะ

(๕) กรณีอื่นๆ อันเป็นการสนับสนุนกิจการของ ยสท. ตามที่คณะกรรมการเห็นสมควร

ข้อ ๗ การให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ต้องดำเนินการภายใต้หลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

(๑) การให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ต้องเป็นไปตามแผนการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่คณะกรรมการให้ความเห็นชอบ ในกรณีที่ ยสท. จะนำอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่มีการกำหนดไว้ในแผนการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ออกให้เช่า หรือให้เช่าในลักษณะที่แตกต่างจากที่กำหนดไว้ในแผน ให้ดำเนินการตามที่กำหนดในข้อ ๑๒

(๒) การให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ยสท. ต้องกำหนดหลักเกณฑ์ และเงื่อนไขการให้เช่าให้เหมาะสมกับสภาพ และลักษณะของอสังหาริมทรัพย์ที่ให้เช่าก่อนการเช่าทุกครั้ง และต้องกำหนดค่าเช่าไม่ต่ำกว่าที่กำหนดไว้ตามข้อ ๙ (๓) เว้นแต่กรณีที่ได้กำหนดไว้เป็นการเฉพาะในระเบียบนี้ หรือกรณีมีเหตุจำเป็นให้ผู้ว่าการพิจารณาอนุมัติยกเว้นเป็นการเฉพาะราย โดยได้รับความเห็นชอบจากคณะอนุกรรมการบริหารจัดการทรัพย์สิน

(๓) การให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่ผู้เช่ารายเดียวกันในลักษณะแบ่งแยกสัญญา ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งแยกแปลงอสังหาริมทรัพย์ที่จะให้เช่าออกเป็นแปลงย่อย หรือแบ่งระยะเวลาเช่าจะกระทำมิได้ เว้นแต่คณะกรรมการเห็นควรอนุมัติเนื่องจากมีเหตุผลจำเป็นพิเศษเพื่อประโยชน์ของ ยสท.

(๔) การให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะเป็นคำมั่นว่าจะให้ผู้เช่าเดิมเช่าต่อเมื่อหมดสัญญาจะกระทำมิได้ เว้นแต่คณะกรรมการเห็นควรอนุมัติเนื่องจากมีเหตุผลจำเป็นพิเศษเพื่อประโยชน์ของ ยสท.

[๑](๕) การให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ยสท. ต้องกำหนดห้ามผู้เช่ากระทำการอย่างหนึ่งอย่างใดดังต่อไปนี้ ได้แก่ นำอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนไปให้ผู้อื่นเช่าช่วง นำไปใช้หรือหาประโยชน์อย่างอื่นนอกเหนือจากวัตถุประสงค์การเช่า ยอมให้ผู้อื่นใช้หรือหาประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า หรือโอนสิทธิการเช่าให้กับบุคคลอื่น เว้นแต่ก่อนทำสัญญาเช่า คณะกรรมการเห็นควรอนุมัติให้ได้รับยกเว้นเนื่องจากมีเหตุผลจำเป็นพิเศษเพื่อประโยชน์ของ ยสท. หรือเพื่อประโยชน์สาธารณะ

[๒](๖) การให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ถ้าผู้เช่าตายสัญญาเช่าเป็นอันระงับ เว้นแต่ทายาทของผู้เช่าประสงค์จะขอเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นแทนต่อไปตามสัญญาเช่าเดิม ยสท. จะอนุญาตให้บุคคลดังกล่าวข้างต้นเป็นผู้เช่าต่อไปจนครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเดิมก็ได้ ทั้งนี้ โดยมีรายละเอียดดังนี้

(๖.๑) สิทธิและลำดับทายาทของผู้เช่าที่ถึงแก่ความตาย ให้เป็นไปตามลำดับดังนี้

(๖.๑.๑) ผู้รับพินัยกรรม

(๖.๑.๒) บุตรที่ชอบด้วยกฎหมาย บุตรนอกกฎหมายที่บิดารับรอง บุตรบุญธรรม บิดามารดาและคู่สมรส

(๖.๑.๓) พี่น้องร่วมบิดามารดาเดียวกัน

(๖.๑.๔) พี่น้องร่วมบิดาหรือมารดาเดียวกัน

(๖.๑.๕) ปู่ ย่า ตา ยาย

(๖.๑.๖) ลุง ป้า น้า อา

การจัดให้ผู้รับพินัยกรรมได้รับสิทธิการเช่า จะต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากทายาทอื่นที่มีสิทธิได้รับสิทธิการเช่าลำดับถัดจากผู้รับพินัยกรรม หรือมีหนังสือรับรองคดีถึงที่สุดว่าเป็นผู้มีสิทธิตามพินัยกรรม

(๖.๒) เมื่อผู้เช่าถึงแก่ความตายและมีทายาทลำดับเดียวกันหลายรายให้พิจารณาดังนี้

(๖.๒.๑) กรณีทายาทเพียงรายเดียวแจ้งความประสงค์ขอเช่า จะจัดให้ทายาทรายนั้นได้รับสิทธิการเช่าได้ เมื่อทายาทรายอื่นสละสิทธิขอเช่า

(๖.๒.๒) กรณีทายาททุกรายแจ้งความประสงค์ขอเช่าร่วมกัน จะจัดให้ทายาทที่แจ้งความประสงค์นั้นได้รับสิทธิการเช่าร่วมกันก็ได้

(๖.๒.๓) กรณีทายาทตั้งแต่สองรายขึ้นไป แจ้งความประสงค์ขอเช่าร่วมกัน จะจัดให้ทายาทที่แจ้งความประสงค์นั้นได้รับสิทธิการเช่าร่วมกันก็ได้ เมื่อทายาทรายอื่นที่เหลืออยู่สละสิทธิขอเช่า

---

[๑] ข้อ ๗ (๕) แก้ไขเพิ่มเติมโดยระเบียบฯ ว่าด้วยการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๖๙

[๒] ข้อ ๗ (๖) แก้ไขเพิ่มเติมโดยระเบียบฯ ว่าด้วยการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๖๙

(๖.๒.๔) กรณีทายาทหลายรายแจ้งความประสงค์ขอเช่าและไม่อาจตกลงกัน ยสท. อาจไม่จัดให้ทายาทรายใดได้รับสิทธิการเช่าจนกว่าจะได้ข้อยุติ ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขที่ ยสท. กำหนด

กรณีการขอเช่าร่วมตาม (๖.๒.๒) หรือ (๖.๒.๓) แล้วแต่กรณี หากผู้เช่าร่วมคนหนึ่งคนใดถึงแก่ความตาย ให้ ยสท. จัดให้ผู้เช่าร่วมเพียงเท่าที่เหลืออยู่เป็นผู้เช่า

[๓]ข้อ ๘ ให้มีคณะอนุกรรมการคณะหนึ่ง เรียกว่า “คณะอนุกรรมการบริหารจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของ ยสท.” ซึ่งคณะกรรมการแต่งตั้งประกอบด้วย

(๑) กรรมการ ยสท. จำนวนสองคน เป็นประธาน และเป็นอนุกรรมการ

(๒) ผู้ทรงคุณวุฒิจากภายนอกที่มีความรู้ ความชำนาญ หรือความเชี่ยวชาญในเรื่องที่จำเป็นด้านการเงิน การคลัง การบัญชี การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เศรษฐศาสตร์ การตลาด การลงทุน กฎหมาย วิทยาศาสตร์ วิศวกรรมศาสตร์ เกษตรศาสตร์ สถาปัตยกรรมและผังเมือง หรือด้านอื่น ๆ ที่เป็นประโยชน์ต่อการบริหารจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของ ยสท. จำนวนไม่เกินห้าคน เป็นอนุกรรมการ ในกรณีที่มีเหตุจำเป็นต้องมีผู้ทรงคุณวุฒิเกินกว่าจำนวนที่กำหนด ให้ผ่านความเห็นชอบจากคณะอนุกรรมการบริหารจัดการทรัพย์สินก่อนเสนอขอรับความเห็นชอบต่อคณะกรรมการเป็นรายกรณี

(๓) ผู้ว่าการ เป็นอนุกรรมการ

(๔) รองผู้ว่าการผู้มีหน้าที่รับผิดชอบด้านการบริหารจัดการทรัพย์สิน เป็นอนุกรรมการและเลขานุการ

ให้ผู้ว่าการมอบหมายให้ผู้บริหารไม่ต่ำกว่ารองผู้อำนวยการฝ่าย เป็นผู้ช่วยเลขานุการ

ข้อ ๙ คณะอนุกรรมการบริหารจัดการทรัพย์สิน มีหน้าที่และอำนาจดังต่อไปนี้

(๑) พิจารณากลั่นกรองแผนการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ระยะยาวห้าปี และแผนบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประจำปี ซึ่งผู้ว่าการได้จัดทำขึ้นก่อนเสนอคณะกรรมการเพื่อเห็นชอบ

(๒) เสนอแนะนโยบายเกี่ยวกับการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินต่างๆ ของ ยสท. ต่อคณะกรรมการ

(๓) ให้ข้อเสนอแนะต่อผู้ว่าการในการกำหนดหลักเกณฑ์การเช่า การต่ออายุสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ และการกำหนดอัตราค่าเช่าขั้นต่ำโดยคำนึงถึงสภาพและทำเลของอสังหาริมทรัพย์นั้น โดยพิจารณาปรับให้เป็นปัจจุบันก่อนการให้เช่าทุกครั้ง

(๔) ให้ความเห็นชอบการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามที่กำหนดในข้อ ๑๙ (๒)

(๕) ปฏิบัติหน้าที่อื่นตามที่กำหนดไว้ในระเบียบนี้

(๖) ปฏิบัติงานอื่นตามที่คณะกรรมการมอบหมาย

---

[๓] ข้อ ๘ แก้ไขเพิ่มเติมโดยระเบียบฯ ว่าด้วยการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๖๔

หมวด ๒
แผนการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์

ข้อ ๑๐ ให้ผู้ว่าการจัดทำแผนการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ระยะยาวห้าปี และแผนการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประจำปีสำหรับแต่ละปีบัญชีงบประมาณ โดยให้เสนอแผนนั้นต่อคณะอนุกรรมการบริหารจัดการทรัพย์สินเพื่อให้ความเห็นก่อนนำเสนอคณะกรรมการเพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบ ทั้งนี้ ในการเสนอแผนการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประจำปีใดต่อคณะกรรมการ ให้เสนอก่อนวันเริ่มปีบัญชีงบประมาณนั้นไม่น้อยกว่าสามสิบวัน

แผนการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์อย่างน้อยต้องมีเนื้อหาสาระ ดังต่อไปนี้

(๑) แผนการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ระยะยาวห้าปี

(๑.๑) รายละเอียดและจำนวนอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดของ ยสท. แยกประเภทเป็นแปลงที่ ยสท. ใช้ประโยชน์อยู่และแปลงที่ ยสท. ยังไม่ได้ใช้ประโยชน์ โดยต้องมีรายละเอียดเกี่ยวกับบริเวณที่ตั้งอสังหาริมทรัพย์ ความเป็นไปได้หรือข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ สภาพพื้นที่ และสภาพแวดล้อมของอสังหาริมทรัพย์ประกอบการจัดทำรายละเอียดอสังหาริมทรัพย์แต่ละแปลงด้วย

(๑.๒) รายละเอียดของแผนการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แต่ละแปลง ระยะเวลาการให้เช่าสำหรับช่วงระยะเวลาห้าปีของแผนนั้น

(๑.๓) ประมาณการค่าเช่าที่ได้รับตลอดระยะเวลาตามแผน และหาก ยสท. ได้รับประโยชน์อย่างอื่นที่ไม่อาจคำนวณเป็นเงินได้ให้ลงรายละเอียดไว้ด้วย

(๒) แผนการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประจำปี

(๒.๑) เป้าหมาย และแผนการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประจำปี

(๒.๒) รายละเอียด และจำนวนอสังหาริมทรัพย์แปลงที่ ยสท. จะให้เช่าในปีนั้น

(๒.๓) ผลการดำเนินงานจากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนแผนงานของปีถัดไปต่อคณะกรรมการเพื่อพิจารณา

(๒.๔) รายละเอียดอื่นที่จำเป็น และสมควรบรรจุไว้ในแผน

ข้อ ๑๑ ในการจัดทำแผนการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ ผู้ว่าการอาจแต่งตั้งคณะทำงานหรือมอบหมายหน่วยงานใดใน ยสท. รับผิดชอบดำเนินการก็ได้

หมวด ๓
การเสนอโครงการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์

ข้อ ๑๒ การเสนอโครงการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ต้องเป็นไปตามแผนการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่คณะกรรมการให้ความเห็นชอบแล้ว

ในกรณีที่หน่วยงานใดประสงค์จะเสนอโครงการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมิได้อยู่ในแผนการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็นโครงการที่หน่วยงานนั้นเป็นผู้ริเริ่มขึ้น หรือเป็นโครงการที่มีผู้มาเสนอขอเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือกรณีที่หน่วยงานใดเสนอโครงการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ในลักษณะที่แตกต่างจากที่กำหนดไว้ในแผนการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ ให้หน่วยงานนั้นหรือหน่วยงานที่ผู้ว่าการมอบหมายเสนอผู้ว่าการเพื่อพิจารณา โดยให้รับฟังความเห็นของคณะอนุกรรมการบริหารจัดการทรัพย์สินประกอบด้วย หากผู้ว่าการเห็นชอบตามข้อเสนอ ให้เสนอโครงการดังกล่าวต่อคณะกรรมการเพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบก่อนดำเนินการ

ในกรณีที่คณะกรรมการให้ความเห็นชอบโครงการใดตามวรรคสองแล้ว ให้ ยสท. นำโครงการนั้นไปบรรจุในแผนการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ และดำเนินการปรับแผนด้วยทุกครั้ง

ข้อ ๑๓ ในการเสนอโครงการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ตามข้อ ๑๒ ให้หน่วยงานเจ้าของโครงการจัดทำข้อเสนอโครงการซึ่งอย่างน้อยต้องระบุ

(๑) รายละเอียดเกี่ยวกับวัตถุประสงค์ เหตุผล และความจำเป็นในการให้เช่า

(๒) รายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ที่จะให้เช่า

(๓) รายละเอียดเกี่ยวกับระยะเวลาเช่า อัตราค่าเช่า และในกรณีที่อัตราค่าเช่าที่เสนอไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ หรืออัตราที่ ยสท. กำหนด ให้เสนอเหตุผลความจำเป็นประกอบด้วย

(๔) มูลค่าโครงการ

(๕) รายการอื่นๆ หรือเงื่อนไขอื่นที่จำเป็น และจะเป็นประโยชน์ต่อการพิจารณา

ในกรณีที่เป็นการเสนอโครงการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ตามข้อ ๑๒ วรรคสอง ให้หน่วยงานเจ้าของโครงการแสดงถึงรายละเอียดแผนงานที่เกิดขึ้นใหม่ หรือที่เปลี่ยนแปลงไป และกิจกรรมที่คาดว่าจะดำเนินการจริงทั้งหมด ตลอดจนผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับแผนการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่คณะกรรมการได้ให้ความเห็นชอบไว้แล้วด้วย

ข้อ ๑๔ การคำนวณมูลค่าโครงการตามข้อ ๑๓ (๔) ให้ใช้หลักเกณฑ์การพิจารณา ดังต่อไปนี้

(๑) ให้พิจารณาถึงศักยภาพ หรือสภาพของอสังหาริมทรัพย์ และทำเลที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์

[๕](๒) ให้เทียบเคียงกับราคาให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ของส่วนราชการ ทั้งนี้ การกำหนดมูลค่าโครงการต้องไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่ราชพัสดุ

(๓) ให้พิจารณาความเหมาะสม และวัตถุประสงค์ของการให้เช่า

---

[๕] ข้อ ๑๔ (๒) แก้ไขเพิ่มเติมโดยระเบียบฯ ว่าด้วยการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๖๗

(๔) ให้นำค่าภาษีทุกประเภท ค่าธรรมเนียม ค่าอากรแสตมป์ หรือเงินค่าใช้จ่ายอย่างอื่นที่เกิดขึ้นมาคำนวณรวมด้วย

(๕) กรณีอื่นๆ ตามนโยบายที่คณะกรรมการกำหนด

ข้อ ๑๕ การนำเสนอโครงการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แปลงใด ให้หน่วยงานเจ้าของโครงการเสนอต่อผู้มีอำนาจพิจารณาอนุมัติตามข้อ ๑๙ โดยให้นำเสนอผ่านผู้บังคับบัญชาตามลำดับชั้น เพื่อให้ความเห็นประกอบการนำเสนอผู้มีอำนาจอนุมัติดังกล่าวด้วย

ข้อ ๑๖ เมื่อโครงการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ได้เสนอตามข้อ ๑๕ ได้รับอนุมัติแล้ว ให้หน่วยงานเจ้าของโครงการดำเนินการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ได้ โดยใช้วิธีการประมูล

หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการประมูล ให้เป็นไปตามที่ผู้ว่าการประกาศกำหนดโดยความเห็นชอบของคณะอนุกรรมการบริหารจัดการทรัพย์สิน

ข้อ ๑๗ ในกรณีที่มีความจำเป็น หรือเพื่อประโยชน์ของ ยสท. ยสท. อาจดำเนินการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์โดยใช้วิธีการอื่นซึ่งไม่ใช่วิธีการประมูลก็ได้ ทั้งนี้ สำหรับการให้เช่าในกรณี ดังต่อไปนี้

(๑) การให้เช่าเพื่อใช้ปลูกพืชยาสูบ หรือพืชอื่นที่เกี่ยวกับกิจการของ ยสท. โดยมีระยะเวลาการให้เช่าไม่เกินสามปี

(๒) การให้เช่าเพื่อดำเนินการตามโครงการ เพื่อจัดสวัสดิการ หรือเพื่อเสริมสร้างคุณภาพชีวิตพนักงานและลูกจ้างของ ยสท.

(๓) การให้เช่าที่ผู้เช่าเป็นสมาคมสโมสร สหกรณ์หรือสหภาพ เพื่อใช้เป็นที่ดำเนินงานของผู้เช่า หรือที่ ยสท. เห็นว่ากรณีใดควรให้เช่าโดยไม่ต้องประมูล เช่น การให้เช่าที่ ยสท. ยังไม่ได้มีโครงการที่จะนำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไปใช้ประโยชน์ เป็นต้น

(๔) การให้เช่าเพื่อประโยชน์ของหน่วยงานของรัฐ และผู้ขอเช่ามิได้แสวงหาประโยชน์เชิงพาณิชย์

(๕) การให้เช่าที่โดยสภาพการใช้งานมีลักษณะระยะเวลาสั้นๆ เป็นครั้งคราวไม่เกินหกเดือน

(๖) การให้เช่าในลักษณะที่เป็นการต่อสัญญาเช่าตามข้อ ๒๒

(๗) การให้เช่าที่ผู้ว่าการเห็นควรอนุมัติ เมื่อได้รับความเห็นชอบจากคณะอนุกรรมการบริหารจัดการทรัพย์สิน ซึ่งเห็นว่าโดยสภาพการดำเนินการสมควรใช้วิธีการอื่นซึ่งเหมาะสมยิ่งกว่าวิธีการประมูล

ในกรณีที่หน่วยงานเจ้าของโครงการเห็นว่า การดำเนินการให้เช่าโครงการใดเข้าลักษณะที่ไม่ต้องใช้วิธีประมูล ให้นำเสนอความเห็น พร้อมเหตุผลความจำเป็น และวิธีดำเนินการที่จะมาใช้แทนวิธีการประมูลต่อผู้มีอำนาจอนุมัติตามข้อ ๑๙ แล้วแต่กรณี เพื่อพิจารณา เมื่อผู้มีอำนาจพิจารณาอนุมัติดังกล่าวพิจารณาแล้วผลเป็นประการใดให้ดำเนินการด้วยวิธีการตามที่อนุมัตินั้น

ข้อ ๑๘ เมื่อหน่วยงานเจ้าของโครงการได้ดำเนินการประมูล หรือคัดเลือกโดยวิธีอื่นแล้ว ปรากฏว่ามีผู้ยื่นข้อเสนอที่สมควรได้รับการคัดเลือกให้เป็นผู้เช่า ตามโครงการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แล้ว ให้เสนอต่อผู้ที่มีอำนาจอนุมัติตามข้อ ๑๙ แล้วแต่กรณี เพื่อพิจารณาอนุมัติการให้เช่า

หมวด ๔
การอนุมัติโครงการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์

ข้อ ๑๙ ผู้มีอำนาจอนุมัติโครงการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ ดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ว่าการมีอำนาจอนุมัติโครงการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ในกรณีดังต่อไปนี้

(๑.๑) การให้เช่าซึ่งโดยสภาพการใช้งานมีลักษณะเป็นครั้งคราวระยะเวลาเช่าไม่เกินหนึ่งปี

(๑.๒) การให้เช่าซึ่งมีกำหนดระยะเวลาการให้เช่าที่แน่นอน โดยมีระยะเวลาการให้เช่าไม่เกินกว่าสามปีและมีมูลค่าโครงการไม่เกินสิบล้านบาท

(๑.๓) การให้เช่าเพื่อปลูกพืชยาสูบ หรือพืชอื่นที่เกี่ยวกับกิจการของ ยสท. ที่ต้องมีการทำสัญญาทุกปี

(๑.๔) การให้เช่าตามข้อ ๖ (๑) (๓) หรือ (๔) โดยผู้ขอเช่าไม่ได้แสวงหาประโยชน์เชิงพาณิชย์และมีช่วงระยะเวลาเช่าเป็นรายวัน รายสัปดาห์ ซึ่งรวมแล้วไม่เกินหนึ่งเดือน ทั้งนี้ การอนุมัติให้แสดงเหตุผลและความจำเป็นประกอบการพิจารณาด้วยทุกครั้ง

[๕](๑.๕) การให้เช่ากรณีผู้เช่าตายและทายาทของผู้เช่าประสงค์จะขอเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นแทนต่อไปตามสัญญาเช่าเดิมจนครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเดิม

(๑.๖) กรณีอื่นๆ ตามที่คณะกรรมการกำหนด

(๒) ผู้ว่าการโดยความเห็นชอบของคณะอนุกรรมการบริหารจัดการทรัพย์สิน เป็นผู้มีอำนาจอนุมัติโครงการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ในกรณีดังต่อไปนี้

(๒.๑) การให้เช่าซึ่งโดยสภาพมีลักษณะเป็นโครงการใหญ่ มีระยะเวลาเช่าเกินกว่าสามปีแต่ไม่เกินหกปี ไม่ว่ามูลค่าโครงการจะเป็นเท่าใด

(๒.๒) การให้เช่าซึ่งโดยสภาพมีลักษณะเป็นโครงการใหญ่ มีมูลค่าโครงการเกินกว่าสิบล้านบาทแต่ไม่เกินยี่สิบล้านบาท ไม่ว่าระยะเวลาเช่าจะเป็นเท่าใด

(๒.๓) การให้เช่าที่มีลักษณะเป็นสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดาซึ่งมีอำนาจอนุมัติไม่เกินหกปี และมีวงเงินไม่เกินยี่สิบล้านบาท

(๒.๔) กรณีอื่นๆ ตามที่คณะกรรมการกำหนด

(๓) คณะกรรมการมีอำนาจอนุมัติโครงการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ในกรณีดังต่อไปนี้

(๓.๑) การให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีระยะเวลาและวงเงินการเช่าทุกกรณี

(๓.๒) การให้เช่าที่มีลักษณะเป็นสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดาทุกกรณี

(๓.๓) การให้เช่าตามข้อ ๗ (๓) (๔) หรือ (๕)

(๓.๔) การให้เช่ากรณีอื่นที่เป็นประโยชน์ต่อ ยสท.

ข้อ ๒๐ เมื่อโครงการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ได้รับการอนุมัติการให้เช่าจากผู้ที่มีอำนาจอนุมัติแล้ว ให้หน่วยงานเจ้าของโครงการจัดทำร่างสัญญาเช่าแล้วเสนอผู้ว่าการลงนามต่อไป

---

[๕] ข้อ ๑๙ (๑.๕) แก้ไขเพิ่มเติมโดยระเบียบฯ ว่าด้วยการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๖๙

หมวด ๕
การแก้ไขสัญญาและการต่อสัญญา

ข้อ ๒๑ สัญญาที่ได้ลงนามแล้วจะแก้ไขเปลี่ยนแปลงไม่ได้ เว้นแต่กรณีมีความจำเป็นต้องแก้ไขเพื่อประโยชน์ของ ยสท.

ให้หน่วยงานเจ้าของโครงการที่เห็นว่าสมควรต้องมีการแก้ไขสัญญา เป็นผู้ทำข้อเสนอขอแก้ไขสัญญาต่อผู้มีอำนาจที่จะพิจารณาอนุมัติการให้เช่าตามข้อ ๑๙ เพื่อพิจารณา โดยให้หน่วยงานเจ้าของโครงการรับฟังความคิดเห็นของคณะทำงานหรือหน่วยงานที่ผู้ว่าการมอบหมายตามข้อ ๒๓ ประกอบการนำเสนอขออนุมัติด้วย ทั้งนี้ การแก้ไขสัญญาต้องอยู่ภายในขอบข่ายแห่งวัตถุประสงค์การเช่าเดิมของสัญญานั้น ในกรณีที่ข้อสัญญาที่เสนอขอแก้ไขส่งผลให้เปลี่ยนแปลงผู้มีอำนาจในการอนุมัติเป็นระดับที่สูงขึ้น ให้ยื่นข้อเสนอต่อผู้มีอำนาจอนุมัติในระดับที่สูงกว่าเป็นผู้พิจารณา

การเสนอแก้ไขสัญญาตามวรรคสอง ให้หน่วยงานเจ้าของโครงการเสนอเหตุผลและความจำเป็นประเด็นที่ขอแก้ไข ผลกระทบจากการแก้ไข ความเห็นของผู้เกี่ยวข้อง และข้อมูลอื่นๆ ที่จำเป็นต่อผู้มีอำนาจอนุมัติเพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติด้วย

เมื่อผู้มีอำนาจอนุมัติได้อนุมัติการแก้ไขสัญญาแล้ว ให้ผู้ว่าการเป็นผู้ลงนามในสัญญาที่ได้แก้ไขนั้น

ข้อ ๒๒ ในกรณีที่ ยสท. เห็นว่าการทำสัญญากับผู้เช่ารายเดิมจะเป็นประโยชน์ ยสท. จะพิจารณาต่อสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายเดิมโดยไม่ต้องประมูลก็ได้ โดยให้หน่วยงานเจ้าของโครงการที่เห็นว่าสมควรต้องมีการต่อสัญญาเช่าเสนอเรื่องต่อผู้มีอำนาจที่จะพิจารณาอนุมัติการเช่า โดยดำเนินการเช่นเดียวกับการทำสัญญาเช่าทุกประการ ทั้งนี้ ให้ผู้มีอำนาจอนุมัติตามที่กำหนดในข้อ ๑๙ แล้วแต่กรณี เป็นผู้มีอำนาจอนุมัติต่อสัญญา

ในการต่อสัญญาครั้งใดหากรวมมูลค่าโครงการและระยะเวลาเช่าครั้งก่อนหน้าทุกครั้งแล้วเกินกรอบอำนาจอนุมัติของผู้ว่าการ เมื่อผู้ว่าการอนุมัติตามวรรคหนึ่งแล้วต้องรายงานให้คณะกรรมการเพื่อทราบด้วย

หมวด ๖
การกำกับดูแลโครงการ

ข้อ ๒๓ ให้ผู้ว่าการแต่งตั้งคณะทำงาน หรือมอบหมายหน่วยงานใดใน ยสท. รับผิดชอบดำเนินการเพื่อทำหน้าที่กำกับดูแลการดำเนินการของโครงการตามลักษณะของแต่ละโครงการ

ข้อ ๒๔ คณะทำงานหรือหน่วยงานที่ผู้ว่าการมอบหมายตามข้อ ๒๓ ต้องกำกับดูแล ติดตามโครงการ เสนอแนะแนวทางการแก้ไขปัญหาที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินการ รายงานผลการดำเนินงานความคืบหน้าปัญหา เสนอต่อผู้ว่าการ เพื่อจัดทำเป็นรายงานประจำปีด้านการบริหารจัดการทรัพย์สินรายงานต่อคณะกรรมการต่อไป

ในการทำหน้าที่ดังกล่าวของคณะทำงานหรือหน่วยงานที่ผู้ว่าการมอบหมายตามวรรคหนึ่ง ให้หน่วยงานเจ้าของโครงการและบุคคลที่เกี่ยวข้องให้ข้อมูล ชี้แจง แสดงความคิดเห็น หรือจัดส่งข้อมูล หรือเอกสารที่เกี่ยวข้องเมื่อได้รับการร้องขอด้วย

บทเฉพาะกาล

ข้อ ๒๕ การให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ของ ยสท. ที่ได้ทำสัญญาเช่าไว้ก่อนวันที่ระเบียบนี้ใช้บังคับ ให้ดำเนินการต่อไปจนกว่าจะครบกำหนดตามสัญญา และให้การดำเนินการตามสัญญาดังกล่าวอยู่ภายใต้บังคับหมวด ๖ ด้วย

ข้อ ๒๖ สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้ทำไว้ก่อนวันที่ระเบียบนี้มีผลใช้บังคับ ๒ รายการ ดังที่ระบุไว้ต่อไปนี้ หากผู้เช่าประสงค์จะเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นต่อไป ให้ผู้ว่าการมีอำนาจพิจารณาอนุมัติต่อสัญญาได้หนึ่งครั้งเป็นระยะเวลาไม่เกินหนึ่งปี ภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเดิม ได้แก่

(๑) สัญญาเช่าที่ดินโรงงานยาสูบ กระทรวงการคลัง เพื่อติดตั้งเสาอากาศฯ ลำดับที่ ๑๓๘/๒๕๔๑ ลงวันที่ ๒๒ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๔๑ และหนังสือต่อท้ายสัญญาลำดับที่ ๑๓๘/๒๕๔๑ ลงวันที่ ๓๑ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๔๓ ลำดับที่ ๑๓๘/๒๕๔๑ (ฉบับที่ ๒) ลงวันที่ ๑๐ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๔๗ ลำดับที่ ๑๓๘/๒๕๔๑ (ฉบับที่ ๓) ลงวันที่ ๒๕ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๔๙ ลำดับที่ ๑๓๘/๒๕๔๑ (ฉบับที่ ๔) ลงวันที่ ๔ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๒ ลำดับที่ ๑๓๘/๒๕๔๑ (ฉบับที่ ๕) ลงวันที่ ๑๗ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๕ ลำดับที่ ๑๓๘/๒๕๔๑ (ฉบับที่ ๖) ลงวันที่ ๘ กันยายน พ.ศ. ๒๕๕๘ และลำดับที่ ๑๓๘/๒๕๔๑ (ฉบับที่ ๗) ลงวันที่ ๑๑ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๖๑

(๒) สัญญาเช่าอาคารและที่ดินราชพัสดุ ลำดับที่ ๓๙/๒๕๔๔ ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๔๔ และหนังสือต่อท้ายสัญญาเช่าอาคารและที่ดินราชพัสดุ ลำดับที่ ๓๙/๒๕๔๔ ลงวันที่ ๓๐ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๔๘ ลำดับที่ ๓๙/๒๕๔๔ ลงวันที่ ๑๔ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๕๑ ลำดับที่ ๓๙/๒๕๔๔ ลงวันที่ ๑๐ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๕๔ ลำดับที่ ๓๙/๒๕๔๔ ลงวันที่ ๑๖ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๕๗ และลำดับที่ ๓๙/๒๕๔๔ ลงวันที่ ๓ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๖๐

ประกาศ ณ วันที่ ๙ เดือน สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๖๒

(ลงชื่อ) ระเฑียร ศรีมงคล

(นายระเฑียร ศรีมงคล)

ประธานกรรมการการยาสูบแห่งประเทศไทย