

# สำเนา

## ระเบียบการยาสูบแห่งประเทศไทย ว่าด้วยการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ และที่แก้ไขเพิ่มเติม

โดยที่เป็นการสมควรกำหนดให้มีระเบียบเกี่ยวกับการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ของการยาสูบแห่งประเทศไทย เพื่อให้การจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของการยาสูบแห่งประเทศไทยดำเนินการภายในขอบแห่งวัตถุประสงค์อย่างมีประสิทธิภาพ ประสิทธิผล เกิดความคุ้มค่าและประโยชน์สูงสุด โดยไม่ก่อภาระหรือผลกระทบต่อภารกิจของการยาสูบแห่งประเทศไทย

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 ในส่วนที่ขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

ข้อ ๔ ในระเบียบนี้

“ยสท.” หมายความว่า การยาสูบแห่งประเทศไทย

“การให้เช่า” หมายความว่า การที่ ยสท. ให้สิทธิแก่บุคคลอื่นใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ สำหรับช่วงเวลาที่เกิดกลงกัน โดยได้รับค่าเช่าเป็นการตอบแทน

“อสังหาริมทรัพย์” หมายความว่า ที่ดิน อาคาร สิ่งปลูกสร้าง ที่ ยสท. มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง

“ค่าเช่า” หมายความว่า เงิน สิ่งของ สิทธิ หรือประโยชน์ตอบแทนอย่างอื่นที่ ยสท. ได้รับเป็นการตอบแทนการให้เช่า

“คณะกรรมการ” หมายความว่า คณะกรรมการการยาสูบแห่งประเทศไทย

“คณะอนุกรรมการบริหารจัดการทรัพย์สิน” หมายความว่า คณะอนุกรรมการบริหารจัดการ และจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของ ยสท.

“ผู้ว่าการ” หมายความว่า ผู้ว่าการการยาสูบแห่งประเทศไทย

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

“สมาคมสโมสร” หมายความว่า สมาคมสโมสรพนักงานยาสูบที่ได้จดทะเบียนเป็นสมาคม โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อช่วยส่งเสริม ช่วยเหลือในด้านการค้า การสงเคราะห์และการจัดบริการต่างๆ แก่สมาชิกที่เป็นพนักงานของ ยสท. โดยมีข้อบังคับของสมาคมสโมสรกำหนดให้ตำแหน่งทางบริหารของ ยสท. เป็นนายกสมาคมสโมสร หรืออุปนายกสมาคมสโมสร และ ยสท. อนุญาตให้ผู้ดำรงตำแหน่งทางบริหารดังกล่าวเข้าไปร่วมเป็นนายกสมาคมสโมสร หรืออุปนายกสมาคมสโมสรได้

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

“สหภาพ” หมายความว่า สหภาพแรงงานรัฐวิสาหกิจยาสูบ 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 ๘ (๓) เว้นแต่กรณีที่ได้กำหนดไว้เป็นการเฉพาะในระเบียบนี้ หรือกรณีมีเหตุจำเป็นให้ผู้ว่าการพิจารณาอนุมัติยกเว้นเป็นการเฉพาะราย โดยได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริหารจัดการทรัพย์สิน

(๓) การให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่ผู้เช่ารายเดียวกันในลักษณะแบ่งแยกสัญญา ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งแยกแปลงอสังหาริมทรัพย์ที่จะให้เช่าออกเป็นแปลงย่อย หรือแบ่งระยะเวลาเช่าจะกระทำมิได้ เว้นแต่คณะกรรมการเห็นควรอนุมัติเนื่องจากมีเหตุผลจำเป็นพิเศษเพื่อประโยชน์ของ ยสท.

(๔) การให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะเป็นค้ำมั่นว่าจะให้ผู้เช่าเดิมเช่าต่อเมื่อหมดสัญญา จะกระทำมิได้ เว้นแต่คณะกรรมการเห็นควรอนุมัติเนื่องจากมีเหตุผลจำเป็นพิเศษเพื่อประโยชน์ของ ยสท.

(๕) การให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ยสท. ต้องกำหนดห้ามผู้เช่ากระทำการอย่างหนึ่งอย่างใด ดังต่อไปนี้ ได้แก่ นำอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนไปให้ผู้อื่นเช่าช่วง นำไปใช้หรือหาประโยชน์อย่างอื่นนอกเหนือจากวัตถุประสงค์การเช่า ยอมให้ผู้อื่นใช้หรือหาประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า หรือโอนสิทธิการเช่าให้กับบุคคลอื่น เว้นแต่ก่อนทำสัญญาเช่า คณะกรรมการเห็นควรอนุมัติให้ได้รับยกเว้นเนื่องจากมีเหตุผลจำเป็นพิเศษเพื่อประโยชน์ของ ยสท.

(๖) การให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ถ้าผู้เช่าตายสัญญาเช่าเป็นอันระงับ เว้นแต่คู่สมรสหรือบุตร โดยชอบด้วยกฎหมายของผู้เช่าประสงค์จะขอเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นแทนต่อไปตามสัญญาเช่าเดิม ยสท. จะอนุญาตให้บุคคลดังกล่าวข้างต้นเป็นผู้เช่าต่อไปจนครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเดิมก็ได้

๑ ข้อ ๘ ให้มีคณะกรรมการคณะหนึ่ง เรียกว่า “คณะกรรมการบริหารจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของ 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 ให้ผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริหารจัดการทรัพย์สินก่อนเสนอขอรับความเห็นชอบต่อคณะกรรมการเป็นรายกรณี

(๓) ผู้ว่าการ เป็นอนุกรรมการ

(๔) รองผู้ว่าการผู้มีหน้าที่รับผิดชอบด้านการบริหารจัดการทรัพย์สิน เป็นอนุกรรมการและเลขานุการ

ให้ผู้ว่าการมอบหมายให้ผู้บริหารไม่ต่ำกว่ารองผู้อำนวยการฝ่าย เป็นผู้ช่วยเลขานุการ

ข้อ ๙ คณะกรรมการบริหารจัดการทรัพย์สิน มีหน้าที่และอำนาจดังต่อไปนี้

(๑) พิจารณากลับกรองแผนการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ระยะยาวห้าปี และแผนบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประจำปี ซึ่งผู้ว่าการได้จัดทำขึ้นก่อนเสนอคณะกรรมการเพื่อเห็นชอบ

(๒) เสนอแนะนโยบายเกี่ยวกับการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินต่างๆ ของ ยสท. ต่อคณะกรรมการ

๑ ข้อ ๘ แก้ไขเพิ่มเติมโดยระเบียบฯ ว่าด้วยการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๖๔

(๓) ให้ข้อเสนอแนะต่อผู้ว่าการในการกำหนดหลักเกณฑ์การเช่า การต่ออายุสัญญาเช่า อสังหาริมทรัพย์ และการกำหนดอัตราค่าเช่าขั้นต่ำโดยคำนึงถึงสภาพและทำเลของอสังหาริมทรัพย์นั้น โดยพิจารณาปรับให้เป็นปัจจุบันก่อนการให้เช่าทุกครั้ง

(๔) ให้ความเห็นชอบการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามที่กำหนดในข้อ ๑๙ (๒)

(๕) ปฏิบัติหน้าที่อื่นตามที่กำหนดไว้ในระเบียบนี้

(๖) ปฏิบัติงานอื่นตามที่คณะกรรมการมอบหมาย

## หมวด ๒

### แผนการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์

ข้อ ๑๐ ให้ผู้ว่าการจัดทำแผนการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ระยะยาวห้าปี และแผนการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประจำปีสำหรับแต่ละปีบัญชีงบประมาณ โดยให้เสนอแผนนั้นต่อคณะกรรมการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ล่วงหน้าเพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบ ทั้งนี้ ในการเสนอแผนการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประจำปีต่อคณะกรรมการ ให้เสนอก่อนวันเริ่มปีบัญชีงบประมาณนั้น ไม่น้อยกว่าสามสิบวัน

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

ในกรณีที่หน่วยงานใดประสงค์จะเสนอโครงการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีได้อยู่ในแผนการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ ไม่ว่าจะ เป็นโครงการที่หน่วยงานนั้นเป็นผู้ริเริ่มขึ้น 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

(๒) ให้เทียบเคียงกับราคาให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ของส่วนราชการ ทั้งนี้ การกำหนดมูลค่าโครงการต้องไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่ราชพัสดุ

(๓) ให้พิจารณาความเหมาะสม และวัตถุประสงค์ของการให้เช่า

<sup>๒</sup> ข้อ ๑๔ (๒) แก้ไขเพิ่มเติมโดยระเบียบฯ ว่าด้วยการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๖๗

(๔) ให้นำคำภาษีทุกประเภท ค่าธรรมเนียม ค่าอากรแสตมป์ หรือเงินค่าใช้จ่ายอย่างอื่นที่เกิดขึ้นมา คำนวณรวมด้วย

(๕) กรณีอื่นๆ ตามนโยบายที่คณะกรรมการกำหนด

ข้อ ๑๕ การนำเสนอโครงการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แปลงใด ให้หน่วยงานเจ้าของโครงการเสนอต่อผู้มีอำนาจพิจารณาอนุมัติตามข้อ ๑๔ 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 หรือพืชอื่นที่เกี่ยวข้องกับกิจการของ 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 ๑๔ แล้วแต่กรณี เพื่อพิจารณา เมื่อผู้มีอำนาจพิจารณาอนุมัติดังกล่าวพิจารณาแล้ว ผลเป็นประการใดให้ดำเนินการด้วยวิธีการตามที่อนุมัตินั้น

ข้อ ๑๘ เมื่อหน่วยงานเจ้าของโครงการได้ดำเนินการประมูล หรือคัดเลือกโดยวิธีอื่นแล้ว ปรากฏว่ามีผู้ยื่นข้อเสนอที่สมควรได้รับการคัดเลือกให้เป็นผู้เช่า ตามโครงการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แล้ว ให้เสนอต่อผู้มีอำนาจอนุมัติตามข้อ ๑๔ แล้วแต่กรณี เพื่อพิจารณาอนุมัติการให้เช่า

**หมวด ๔**  
**การอนุมัติโครงการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์**

ข้อ ๑๙ ผู้มีอำนาจอนุมัติโครงการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ ดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ว่าการมีอำนาจอนุมัติโครงการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ในกรณีดังต่อไปนี้

(๑.๑) การให้เช่าซึ่งโดยสภาพการใช้งานมีลักษณะเป็นครั้งคราวระยะเวลาเช่าไม่เกินหนึ่งปี

(๑.๒) การให้เช่าซึ่งมีกำหนดระยะเวลาการให้เช่าที่แน่นอน โดยมีระยะเวลาการให้เช่า

ไม่เกินกว่าสามปีและมีมูลค่าโครงการไม่เกินสิบล้านบาท

(๑.๓) การให้เช่าเพื่อปลูกพืชยาสูบ หรือพืชอื่นที่เกี่ยวกับกิจการของ ยสท. ที่ต้องมีการทำสัญญาทุกปี

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

(๑.๕) การให้เช่ากรณีผู้เช่าตายและคู่สมรสหรือบุตรโดยชอบด้วยกฎหมายของผู้เช่า ประสงค์จะขอเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นแทนต่อไปตามสัญญาเช่าเดิมจนครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเดิม

(๑.๖) กรณีอื่นๆ ตามที่คณะกรรมการกำหนด

(๒) ผู้ว่าการโดยความเห็นชอบของคณะอนุกรรมการบริหารจัดการทรัพย์สิน เป็นผู้มีอำนาจอนุมัติโครงการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ในกรณีดังต่อไปนี้

(๒.๑) การให้เช่าซึ่งโดยสภาพมีลักษณะเป็นโครงการใหญ่ มีระยะเวลาเช่าเกินกว่าสามปี แต่ไม่เกินหกปี ไม่ว่าจะมูลค่าโครงการจะเป็นเท่าใด

(๒.๒) การให้เช่าซึ่งโดยสภาพมีลักษณะเป็นโครงการใหญ่ มีมูลค่าโครงการเกินกว่าสิบล้านบาทแต่ไม่เกินยี่สิบล้านบาท ไม่ว่าจะระยะเวลาเช่าจะเป็นเท่าใด

(๒.๓) การให้เช่าที่มีลักษณะเป็นสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา ซึ่งมีอำนาจอนุมัติไม่เกินหกปี 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

## หมวด ๕ การแก้ไขสัญญาและการต่อสัญญา

ข้อ ๒๑ สัญญาที่ได้ลงนามแล้วจะแก้ไขเปลี่ยนแปลงไม่ได้ เว้นแต่กรณีมีความจำเป็นต้องแก้ไขเพื่อประโยชน์ของ ยสท.

ให้หน่วยงานเจ้าของโครงการที่เห็นว่าสมควรต้องมีการแก้ไขสัญญา เป็นผู้ทำข้อเสนอขอแก้ไขสัญญาต่อผู้มีอำนาจที่จะพิจารณาอนุมัติการให้เข้าตามข้อ ๑๙ เพื่อพิจารณา โดยให้หน่วยงานเจ้าของโครงการรับฟังความคิดเห็นของคณะทำงานหรือหน่วยงานที่ผู้ว่าการมอบหมายตามข้อ ๒๓ ประกอบการนำเสนอขออนุมัติด้วย ทั้งนี้ การแก้ไขสัญญาต้องอยู่ภายในขอบข่ายแห่งวัตถุประสงค์การเข้าเดิมของสัญญานั้น ในกรณีที่ข้อสัญญาที่เสนอขอแก้ไขส่งผลให้เปลี่ยนแปลงผู้มีอำนาจในการอนุมัติเป็นระดับที่สูงขึ้น ให้ยื่นข้อเสนอต่อผู้มีอำนาจอนุมัติในระดับที่สูงกว่าเป็นผู้พิจารณา

การเสนอแก้ไขสัญญาตามวรรคสอง ให้หน่วยงานเจ้าของโครงการเสนอเหตุผลและความจำเป็น ประเด็นที่ขอแก้ไข ผลกระทบจากการแก้ไข ความเห็นของผู้เกี่ยวข้อง และข้อมูลอื่นๆ ที่จำเป็นต่อผู้มีอำนาจอนุมัติ เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติด้วย

เมื่อผู้มีอำนาจอนุมัติได้อนุมัติการแก้ไขสัญญาแล้ว ให้ผู้ว่าการเป็นผู้ลงนามในสัญญาที่ได้แก้ไขนั้น

ข้อ ๒๒ ในกรณีที่ ยสท. เห็นว่าการทำสัญญากับผู้เช่ารายเดิมจะเป็นประโยชน์ ยสท. จะพิจารณาต่อสัญญาเข้ากับผู้เช่ารายเดิมโดยไม่ต้องประมูลก็ได้ 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 รายงานผลการดำเนินงานความคืบหน้า ปัญหา เสนอต่อผู้ว่าการ เพื่อจัดทำเป็นรายงานประจำปีด้านการบริหารจัดการทรัพย์สินรายงานต่อคณะกรรมการต่อไป



ในการทำหน้าที่ดังกล่าวของคณะทำงานหรือหน่วยงานที่ผู้ว่าการมอบหมายตามวรรคหนึ่ง ให้หน่วยงานเจ้าของโครงการและบุคคลที่เกี่ยวข้องให้ข้อมูล ชี้แจง แสดงความคิดเห็น หรือจัดส่งข้อมูล หรือ เอกสารที่เกี่ยวข้องเมื่อได้รับการร้องขอด้วย

#### บทเฉพาะกาล

ข้อ ๒๕ การให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ของ ยสท. ที่ได้ทำสัญญาเช่าไว้ก่อนวันที่ระเบียบนี้ใช้บังคับ ให้ดำเนินการต่อไปจนกว่าจะครบกำหนดตามสัญญา และให้การดำเนินการตามสัญญาดังกล่าวอยู่ภายใต้บังคับ หมวด ๖ ด้วย

ข้อ ๒๖ สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้ทำไว้ก่อนวันที่ระเบียบนี้มีผลใช้บังคับ ๒ รายการ ดังที่ระบุไว้ต่อไปนี้ หากผู้เช่าประสงค์จะเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นต่อไป ให้ผู้ว่าการมีอำนาจพิจารณาอนุมัติต่อสัญญา ได้หนึ่งครั้งเป็นระยะเวลาไม่เกินหนึ่งปี 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