

## ประกาศการทำเรือแห่งประเทศไทย

เรื่อง หลักเกณฑ์การจดทะเบียนในทรัพย์สินของการทำเรือแห่งประเทศไทย

โดยที่เป็นการสมควรกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการให้เช่าที่ดิน อาคาร หรือที่ดิน และอาคารของการทำเรือแห่งประเทศไทย หรือที่ดิน อาคาร หรือที่ดินและอาคาร ที่อยู่ในความปกครองดูแลของการทำเรือแห่งประเทศไทย เพื่อให้การให้เช่ามีความชัดเจน โปร่งใส ตรวจสอบได้ อาศัยอำนาจตามความในข้อ ๑๐ ของระเบียบการทำเรือแห่งประเทศไทย ว่าด้วยการจดทะเบียนในทรัพย์สินของการทำเรือแห่งประเทศไทย พ.ศ. ๒๕๖๘ ผู้อำนวยการการทำเรือแห่งประเทศไทย จึงให้ดำเนินการ ดังนี้

ข้อ ๑ นับแต่วันใช้ประกาศนี้ให้ยกเลิก

๑.๑ ประกาศการทำเรือแห่งประเทศไทย ลงวันที่ ๒๘ กันยายน ๒๕๖๕ เรื่อง หลักเกณฑ์การจดทะเบียนในทรัพย์สินของการทำเรือแห่งประเทศไทย

๑.๒ คำสั่ง ประกาศ มติ อนุมัติ หรือหลักปฏิบัติอื่นใด ที่ขัดหรือแย้งกับประกาศนี้ ให้ใช้ประกาศนี้แทน

ข้อ ๒ ในประกาศนี้

“การทำเรือ” หมายความว่า การทำเรือแห่งประเทศไทย

“ผู้อำนวยการ” หมายความว่า ผู้อำนวยการการทำเรือแห่งประเทศไทย

“พื้นที่ที่การทำเรือปกครองดูแล” หมายความว่า พื้นที่อื่นนอกเหนือจากที่ทำเรือกรุงเทพและทำเรือแหลมฉบัง

“อาคารพาณิชย์” หมายความว่า อาคารที่สร้างขึ้นเพื่อใช้ประโยชน์ในการพาณิชย์และบริการธุรกิจ

“อาคารสูง” หมายความว่า อาคารที่บุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ โดยมีความสูงของอาคารตั้งแต่ ๒๓ เมตรขึ้นไป

การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยา ให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

“อาคารขนาดใหญ่” หมายความว่า อาคารที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกัน เกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร หรืออาคารที่มีความสูงตั้งแต่ ๑๕ เมตรขึ้นไป และมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร

“อาคารขนาดใหญ่พิเศษ” หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้อาคาร หรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคาร เป็นที่อยู่อาศัยหรือประกอบกิจการประเภทเดียวหรือหลายประเภท โดยมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันตั้งแต่ ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป

“อาคารจอดรถ” หมายความว่า อาคารที่ใช้เป็นสถานที่จอดรถยนต์เพื่อการบริการธุรกิจหรือพาณิชย์กรรม

“คลังสินค้า” หมายความว่า อาคารที่ปลูกสร้างด้วยวัสดุถาวรทนไฟเป็นส่วนใหญ่เพื่อใช้เป็นสถานที่เก็บวัสดุสินค้าหรือพืชผลทางการเกษตร

“โรงเรียน” หมายความว่า สถานที่สำหรับจัดการเรียนการสอนในสังกัดสำนักงานคณะกรรมการการศึกษาขั้นพื้นฐาน (สพฐ.) หรือสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการศึกษาเอกชน (สช.) โดยมีได้มุ่งหาผลประโยชน์ หรือกำไร หรือรายได้มาแบ่งปันกัน

“มูลนิธิ” หมายความว่า มูลนิธิที่ได้จดทะเบียนตามกฎหมาย โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการกุศล สาธารณะการศาสนา ศิลปะ วิทยาศาสตร์ วรรณคดี การศึกษา หรือเพื่อสาธารณประโยชน์อย่างอื่น โดยมีได้มุ่งหาผลประโยชน์มาแบ่งปันกัน

#### หมวด ๑

#### การจัดให้เช่า เงื่อนไข และระยะเวลาการเช่า

ข้อ ๓ การจัดให้เช่าระยะเวลาเกิน ๓ ปี หรือผลประโยชน์ตอบแทนรวมตลอดอายุสัญญาเช่า วงเงินเกินกว่า ๔๐,๐๐๐,๐๐๐ บาทขึ้นไป ให้ใช้วิธีประมูล ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในประกาศนี้ ทั้งนี้ ในการดำเนินการประมูล ให้กำหนดเงื่อนไขในเอกสารการประมูลไว้ ดังนี้

(๑) อัตราค่าเช่า ค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่า ต้องไม่ต่ำกว่าที่การทำเรื่องกำหนด

(๒) กำหนดระยะเวลาให้ผู้ประมูลชำระเงินผลประโยชน์ที่เสนอให้การทำเรื่อง รวมทั้งระยะเวลาการจัดทำสัญญาให้เสร็จสิ้นภายในกำหนดระยะเวลาตามข้อ ๒๐

(๓) ค่าชดเชยในกรณีที่จำเป็นต้องจ่ายค่าชดเชย

(๔) เงื่อนไขอื่น ๆ ตามที่ผู้อำนวยการเห็นสมควรเพื่อประโยชน์กับการทำเรื่อง

การจัดให้เช่าระยะเวลาไม่เกิน ๓ ปี หรือผลประโยชน์ตอบแทนรวมตลอดอายุสัญญาเช่าวงเงินไม่เกิน ๔๐,๐๐๐,๐๐๐ บาท หรือการเช่าที่มีผู้เสนอขอเช่าตั้งแต่ ๒ รายขึ้นไป ในทรัพย์สินเดียวกัน หากประสงค์จะใช้วิธีประมูลก็ให้ดำเนินการได้ โดยให้เสนอคณะกรรมการบริหารทรัพย์สินของการทำเรื่องพิจารณาให้ความเห็นชอบก่อน

ข้อ ๔ การประมูลการจัดให้เช่าที่ดินเพื่อปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างตามข้อ ๗ ให้กำหนดเงื่อนไขในประกาศเพิ่มเติมจากข้อ ๓ ดังนี้

(๑) ให้กำหนดสิทธิการเช่ามีระยะเวลาไม่เกิน ๓๐ ปี โดยหลักเกณฑ์การให้สิทธิการเช่า อัตราค่าเช่า และเงื่อนไขการเช่าให้เป็นไปตามที่การทำเรื่องกำหนด กรณีที่การทำเรื่องยังมีได้กำหนดให้นำคำสั่งกรมธนารักษ์ที่เกี่ยวข้องและเป็นประโยชน์มาใช้บังคับโดยอนุโลม

(๒) ในระหว่างการปลูกสร้างอาคาร ต้องกำหนดให้ผู้เช่าทำประกันวินาศภัยการก่อสร้าง ในวงเงินเอาประกันไม่ต่ำกว่ามูลค่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาก่อสร้างในนามการทำเรื่องเป็นผู้เอาประกัน และเป็นผู้รับประโยชน์ โดยผู้เช่าเป็นผู้ชำระเบี้ยประกันภัยแทนการทำเรื่องทั้งสิ้น

เมื่อการก่อสร้างอาคารแล้วเสร็จ ผู้เช่าจะต้องทำประกันอัคคีภัยอาคารที่ปลูกสร้าง ในวงเงินเอาประกัน ไม่ต่ำกว่ามูลค่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างในนามการทำเรือเป็นผู้เอาประกัน และเป็นผู้รับประกันตลอดอายุ สัญญาเช่า โดยผู้เช่าเป็นผู้ชำระเบี้ยประกันภัยแทนการทำเรือทั้งสิ้น ทั้งนี้ ผู้อำนวยการจะให้ผู้เช่าทำประกัน วิชาศกภัยอาคารด้วยก็ได้

(๓) กำหนดให้ผู้เช่าต้องเสียภาษี ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่การทำเรือมีหน้าที่ ต้องชำระอันเนื่องมาจากการให้สิทธิการปลูกสร้างดังกล่าว (ถ้ามี) แทนการทำเรือทั้งสิ้น

(๔) กำหนดให้กรรมสิทธิ์อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างตกเป็นของการทำเรือ ตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาการจัดให้เช่าที่ดินเพื่อก่อสร้างอาคารและยกกรรมสิทธิ์ให้การทำเรือ

ข้อ ๕ การประมวลการจัดให้เช่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างของการทำเรือ หรือพื้นที่ที่การทำเรือ ปกครองดูแล ให้กำหนดเงื่อนไขเพิ่มเติมจากข้อ ๓ ดังนี้

(๑) กำหนดระยะเวลาการเช่าอาคารตามความเหมาะสม เช่น มติคณะกรรมการการทำเรือ หรือมติคณะกรรมการบริหารทรัพย์สินของการทำเรือ

(๒) กำหนดให้ผู้เช่าทำประกันอัคคีภัยอาคารในวงเงินเอาประกันไม่ต่ำกว่ามูลค่าอาคารหรือ สิ่งปลูกสร้างตามอัตราส่วนที่เช่าในนามการทำเรือ และการทำเรือเป็นผู้รับประกันตลอดอายุสัญญาเช่า ทั้งนี้ ผู้อำนวยการจะให้ผู้เช่าทำประกันวิชาศกภัยอาคารด้วยก็ได้

(๓) กำหนดให้ผู้เช่าต้องเสียภาษี ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่การทำเรือมีหน้าที่ ต้องชำระอันเนื่องมาจากการให้สิทธิการเช่าดังกล่าว (ถ้ามี) แทนการทำเรือทั้งสิ้น

ข้อ ๖ การจัดให้เช่าที่ดินและอาคารดังต่อไปนี้ ไม่ต้องใช้วิธีประมวลแต่ให้ผู้มีอำนาจจัดให้เช่า กำหนดและพิจารณาเกณฑ์คัดเลือกผู้ใช้ประโยชน์พื้นที่หรืออาคารด้วยหลักความโปร่งใสและตรวจสอบได้

(๑) การจัดหาผู้เช่าสำหรับโครงการที่มีหน่วยให้เช่าจำนวนมาก โดยการทำเรือดำเนินการบริหารจัดการเอง เช่น การให้เช่าอาคารพาณิชย์บริเวณถนนสุนทรโกษา ถนนดำรงลัทธิพัฒน์ ถนนอาจณรงค์ ถนนท่าเรือ ถนน ณ ระนอง กล้วยน้ำไท อาคารสำนักงาน แพลตต่าง ๆ ร้านค้า รวมถึงการจัดให้เช่า ที่ดินริมทางรถไฟสายปากน้ำ (เดิม) สายชองนนทรี เป็นต้น

(๒) ผู้เช่าที่เป็นส่วนราชการหรือหน่วยงานของรัฐ โรงเรียน มูลนิธิ

(๓) การจัดให้เช่าซึ่งโดยสภาพไม่เหมาะสมหรือไม่คุ้มค่าที่จะใช้วิธีการประมวล ลักษณะดังนี้  
ให้นำเสนอคณะกรรมการบริหารทรัพย์สินของการทำเรือ พิจารณาและนำเสนอผู้อำนวยการอนุมัติ

(๓.๑) เป็นพื้นที่ที่ไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้อย่างเต็มที่ตามกิจกรรม

(๓.๒) มีสิ่งปลูกสร้างอยู่ในพื้นที่

(๓.๓) เป็นพื้นที่ที่ไม่สามารถใช้ประโยชน์แนวสูง พื้นราบ ใต้พื้นดิน

(๓.๔) เป็นพื้นที่ให้เช่าเพื่อป้องกันการบุกรุก

(๓.๕) พื้นที่บริเวณใต้ทางพิเศษเฉลิมมหานคร พื้นที่บริเวณด้านบน แนวท่อส่งน้ำมัน ก๊าซ

และระบบสาธารณูปโภคใต้ดิน

(๔) ระยะเวลาการเช่าไม่เกิน ๓ ปี

(๕) การจัดให้เช่าอาคารบางห้องที่ว่างไม่มีผู้เช่า และยังมีโครงการใช้พื้นที่ระยะเวลาการเช่าไม่เกิน ๓ ปี

(๖) การขอโอนสิทธิการเช่า หรือการให้สิทธิการเช่าแก่ทายาทโดยธรรมของผู้เช่าเดิมที่ถึงแก่กรรม หรือการเช่าช่วงในที่ดินและอาคารที่จัดให้เช่าโดยเรียกเก็บค่าธรรมเนียมนิยมตามประกาศของการท่าเรือ

(๗) การจัดให้เช่าที่ฝ่ายบริหารหรือผู้มีอำนาจอนุมัติมีข้อสังเกตว่าเรื่องที่หน่วยงานเจ้าของเรื่องพิจารณาเสนอยังมีปัญหาที่อาจทำให้เกิดผลกระทบต่อประโยชน์รายได้ของการท่าเรือ หรืออาจเกิดความเสียหายสามารถสั่งการให้นำเสนอคณะกรรมการบริหารทรัพย์สินของการท่าเรือพิจารณาก่อนเป็นกรณีไปได้

การจัดให้เช่าซึ่งโดยสภาพไม่ต้องประมูล ให้กำหนดเงื่อนไขแต่เฉพาะตามข้อ ๓ (๔) แต่ถ้าเป็นการจัดให้เช่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างตามข้อ ๗ จะต้องกำหนดเงื่อนไขตามข้อ ๔ เพิ่มเติม

ข้อ ๗ อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะหรือที่สร้างขึ้นเพื่อใช้ในกิจการดังต่อไปนี้ ต้องยกกรรมสิทธิ์ให้การท่าเรือ เว้นแต่ผู้อำนาจการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการบริหารทรัพย์สินของการท่าเรือจะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

(๑) อาคารสูง อาคารขนาดใหญ่ อาคารขนาดใหญ่พิเศษ

(๒) อาคารตึกห้องเดี่ยว ตึกแถว ห้องแถว อาคารพาณิชย์ อาคารแถวอยู่อาศัย อาคารที่พักอาศัยรวม

(๓) อาคารคลังสินค้า

(๔) อาคารโรงรับจำนำ ธนาคาร สถาบันการเงิน บริษัทประกันภัย อาคารสำนักงาน

(๕) อาคารตลาด

(๖) อาคารจอดรถ

(๗) โรงเรียน

(๘) มุถุนิธิ

(๙) อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอื่นที่ผู้อำนาจการจะประกาศเพิ่มเติมเป็นคราว ๆ ไป

ข้อ ๘ อำนาจของผู้มีอำนาจจัดให้เช่าและระยะเวลาการเช่า ให้เป็นไปตามระเบียบการท่าเรือแห่งประเทศไทย ว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินของการท่าเรือแห่งประเทศไทย พ.ศ. ๒๕๖๘

## หมวด ๒

### หลักเกณฑ์และวิธีการประมูลการจัดให้เช่า

ข้อ ๙ ในการดำเนินการประมูล ให้ผู้มีอำนาจจัดให้เช่าแต่งตั้งคณะกรรมการ ดังนี้

(๑) คณะกรรมการรับและเปิดซองประมูล

(๒) คณะกรรมการพิจารณาผลการประมูล

ข้อ ๑๐ คณะกรรมการตามข้อ ๙ ให้ประกอบด้วยประธานกรรมการ ๑ คน และกรรมการอย่างน้อย ๒ คน โดยคำนึงถึงลักษณะงาน หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ได้รับการแต่งตั้งเป็นสำคัญ และอาจแต่งตั้งผู้ชำนาญหรือผู้ทรงคุณวุฒิเกี่ยวกับการประมูลเรื่องนั้น ๆ เข้าร่วมเป็นกรรมการด้วยก็ได้

กรรมการในคณะกรรมการฯ ตามข้อ ๙ (๑) และ (๒) จะเป็นบุคคลเดียวกันไม่ได้

ในกรณีเมื่อถึงกำหนดเวลารับซอง เปิดซองประมูล หรือพิจารณาผลการประมูล แล้วแต่กรณี หากประธานกรรมการไม่อยู่หรือไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้กรรมการที่มาประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งทำหน้าที่ประธานกรรมการในเวลานั้น โดยให้คณะกรรมการฯ ดังกล่าวปฏิบัติหน้าที่ตามข้อ ๑๕ (๑) หรือ (๒) แล้วแต่กรณี และรายงานผลการพิจารณาให้ผู้มีอำนาจจัดให้เข้าทราบต่อไป

ข้อ ๑๑ ในการประชุมของคณะกรรมการฯ แต่ละคณะ ต้องมีกรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด ให้ประธานกรรมการและกรรมการแต่ละคนมีหนึ่งเสียงในการลงมติ

มติของคณะกรรมการฯ ให้ถือเสียงข้างมาก หากผู้ใดไม่เห็นด้วยให้บันทึกความเห็นแย้งไว้ด้วย

ข้อ ๑๒ ให้ผู้มีอำนาจจัดให้เข้าดำเนินการให้มีการปิดประกาศประมูลโดยเปิดเผย ณ ที่ทำการของผู้มีอำนาจจัดให้เข้า ซึ่งที่ดินของการท่าเรือหรือพื้นที่ที่ทำการท่าเรือปกครองดูแลแปลงที่จะเปิดประมูลตั้งอยู่รวมทั้งบริเวณอาคารที่จะเปิดประมูลด้วย และหากเห็นสมควรจะส่งประกาศไปยังผู้มีอาชีพเกี่ยวกับงานประมูลโดยตรงหรือจะโฆษณาโดยวิธีอื่นอีกก็ได้

ในการส่งประกาศการประมูล ให้ส่งเอกสารรายละเอียดประกอบการประมูลไปพร้อมกัน โดยมีสาระสำคัญ ดังนี้

- (๑) รายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ต้องการให้เช่า
- (๒) คุณสมบัติของผู้มีสิทธิเข้าประมูล
- (๓) กำหนดวันเวลารับซองปิดการรับซองและเปิดซองประมูล
- (๔) สถานที่ขอรับหรือขอซื้อเอกสารการประมูล และราคาของเอกสาร

ข้อ ๑๓ ก่อนวันเปิดซองประมูล หากมีความจำเป็นที่ต้องชี้แจงหรือให้รายละเอียดเพิ่มเติมเพื่อประโยชน์แก่การทำเรือ หรือกรณีมีความจำเป็นต้องแก้ไขรายละเอียดที่เป็นสาระสำคัญ ให้จัดทำเป็นประกาศประมูลเพิ่มเติมและดำเนินการตามข้อ ๑๒ โดยอนุโลม กับแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ขอรับหรือซื้อเอกสารประมูลไปแล้วทุกรายทราบ

การดำเนินการตามวรรคหนึ่ง หากจะเป็นเหตุให้ผู้เสนอราคาไม่สามารถยื่นซองประมูลได้ทันตามกำหนดเดิมให้เลื่อนวันเวลารับซอง ปิดการรับซอง และเปิดซองประมูลตามความจำเป็นด้วย

ข้อ ๑๔ นอกจากกรณีที่กำหนดไว้ตามข้อ ๑๓ เมื่อถึงกำหนดวันรับซองประมูล ห้ามมิให้ร่นเลื่อน หรือเปลี่ยนแปลงกำหนดเวลารับซองและเปิดซองประมูล

ข้อ ๑๕ หน้าที่ของคณะกรรมการ

- (๑) คณะกรรมการรับและเปิดซองประมูล มีหน้าที่ ดังนี้

(ก) รับซองประมูล และลงทะเบียนรับซองไว้เป็นหลักฐาน โดยให้ประธานกรรมการ ลงชื่อกำกับซองและบันทึกไว้ที่หน้าซองว่าเป็นของผู้ใด

(ข) รับเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ตามบัญชีรายการเอกสารของผู้เสนอราคา พร้อมแบบรูป และรายการละเอียด (ถ้ามี) หากไม่ถูกต้องให้ประธานกรรมการบันทึกไว้ในรายงานด้วย

(ค) เมื่อพ้นกำหนดเวลารับซองแล้ว ห้ามรับซองประมูลหรือเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ตามเงื่อนไขที่กำหนดในประกาศประมูลอีก

(ง) เปิดซองใบเสนอราคาและให้ประธานกรรมการอ่านแจ้งราคาหรือรายการที่เสนอพร้อม บัญชีรายการเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ของผู้เสนอราคาทุกรายโดยเปิดเผย ตามเวลาและสถานที่ที่กำหนด และให้กรรมการทุกคนลงลายมือชื่อกำกับไว้ในใบเสนอราคาและเอกสารประกอบใบเสนอราคาทุกแผ่น แล้วจดราคา และ/หรือผลประโยชน์จากใบเสนอราคาทุกฉบับลงในบัญชีเปรียบเทียบราคา

ในกรณีที่เป็นกรเปิดประมูลที่ต้องมีข้อเสนอทางเทคนิค และ/หรือข้อเสนออื่น ๆ ที่แยกจาก ข้อเสนอด้านราคา ซึ่งต้องพิจารณาทางเทคนิคและอื่น ๆ ก่อน ตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ คณะกรรมการรับ และเปิดซองประมูลไม่ต้องปฏิบัติหน้าที่ตามวรรคหนึ่ง โดยให้เป็นหน้าที่ของคณะกรรมการพิจารณา ผลการประมูลที่จะต้องดำเนินการต่อไป

(จ) เมื่อได้ดำเนินการตาม (ง) แล้วให้ส่งมอบใบเสนอราคาทั้งหมดและเอกสารหลักฐานต่าง ๆ บัญชีเปรียบเทียบราคาพร้อมด้วยบันทึกรายงานการดำเนินการต่อคณะกรรมการพิจารณาผลการประมูลทันที ในวันเดียวกัน

(๒) คณะกรรมการพิจารณาผลการประมูล มีหน้าที่ ดังนี้

(ก) ตรวจสอบคุณสมบัติของผู้เสนอราคา ใบเสนอราคา เอกสารหลักฐานต่าง ๆ แบบรูป และรายการละเอียด (ถ้ามี) แล้วคัดเลือกผู้เสนอราคาที่ต้องทำตามเงื่อนไขในประกาศประมูล

ในกรณีที่ผู้เสนอราคารายใดเสนอรายละเอียดแตกต่างไปจากที่กำหนดในเงื่อนไข ประกาศประมูลในส่วนที่มีสาระสำคัญและความแตกต่างนั้นไม่มีผลทำให้เกิดการได้เปรียบเสียเปรียบต่อ ผู้เสนอราคารายอื่น หรือเป็นการผิดพลาดเล็กน้อย ให้พิจารณาผ่อนปรนให้เข้าประมูลโดยไม่ตัดผู้เข้าประมูล รายนั้นออก

ในการพิจารณาคณะกรรมการอาจสอบถามข้อเท็จจริงจากผู้เสนอราคารายใดเพิ่มเติม เพื่อนำมาประกอบการพิจารณาก็ได้ แต่จะให้ผู้เสนอราคารายใดเปลี่ยนแปลงสาระสำคัญที่เสนอไว้แล้วมิได้

(ข) พิจารณาคัดเลือกผู้เสนอราคาที่ตรวจสอบแล้วตาม (ก) ซึ่งเป็นประโยชน์ต่อการทำเรือ และเสนอราคา และ/หรือผลประโยชน์สูงสุดเป็นผู้ประมูลได้

ถ้ามีผู้เสนอราคา และ/หรือผลประโยชน์เท่ากันหลายราย ให้เรียกผู้เสนอราคาดังกล่าว มาเพื่อเสนอราคาใหม่พร้อมกันด้วยวิธียื่นซองเสนอราคา หากรายใดไม่มายื่นซองให้ถือว่ารายนั้นยื่นตามราคา และ/หรือผลประโยชน์ที่เสนอไว้เดิม

คณะกรรมการพิจารณาผลการประมูลสามารถเจรจาต่อรองเพิ่มผลตอบแทนหรือผลประโยชน์อื่นที่สูงขึ้นกับผู้ประมูลที่เสนอราคาสูงสุด

ในกรณีที่มีการเสนอราคาหรือมีการเสนอราคาใหม่ก็ตาม ถ้าปรากฏว่า ราคา และ/หรือผลประโยชน์สูงสุดต่ำกว่าที่กำหนด ให้คณะกรรมการพิจารณาผลการประมูลเสนอความเห็นต่อผู้มีอำนาจจัดให้ยกเลิกการประมูลเพื่อดำเนินการเปิดประมูลใหม่

(ค) เมื่อได้ดำเนินการไปแล้วได้ผลประการใดให้จัดทำรายงานการประมูลและเสนอความเห็นพร้อมด้วยเอกสารที่ได้รับไว้ทั้งหมดต่อผู้มีอำนาจจัดให้เข้าโดยไม่ชักช้า

ข้อ ๑๖ กรณีคณะกรรมการพิจารณาผลการประมูลได้พิจารณาตามข้อ ๑๕ (๒) (ก) แล้วปรากฏว่ามีผู้เสนอราคาถูกต้องตามรายการละเอียดและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในประกาศประมูลเพียงรายเดียว แต่ถ้าคณะกรรมการพิจารณาผลการประมูลเห็นว่าไม่มีเหตุผลสมควรที่จะดำเนินการต่อไปโดยไม่ต้องยกเลิกการประมูลครั้งนั้น ให้ดำเนินการตามข้อ ๑๕ (๒) (ข) ต่อไป

ข้อ ๑๗ ในกรณีไม่มีผู้เสนอราคา หรือมีแต่ไม่ถูกต้องตรงตามรายการละเอียดและเงื่อนไขที่กำหนดหรือกรณีที่คณะกรรมการพิจารณาผลการประมูลเห็นว่าไม่มีเหตุผลสมควรที่จะดำเนินการตามผลการประมูลข้อ ๑๖ ให้เสนอผู้มีอำนาจจัดให้เข้าพิจารณายกเลิกการประมูลครั้งนั้น

ข้อ ๑๘ หลังจากเสร็จสิ้นการประมูลแล้ว แต่ยังไม่ได้ทำสัญญาหรือทำข้อตกลงกับผู้ชนะการประมูล ถ้ามีความจำเป็นเพื่อประโยชน์ของการทำเรื่องเป็นเหตุให้ต้องเปลี่ยนแปลงสาระสำคัญในรายละเอียดหรือเงื่อนไขที่กำหนดในประกาศประมูล ซึ่งทำให้เกิดความได้เปรียบเสียเปรียบระหว่างผู้เข้าประมูลด้วยกัน ให้ผู้มีอำนาจจัดให้เข้าพิจารณายกเลิกการประมูลครั้งนั้น

ข้อ ๑๙ เมื่อผู้มีอำนาจจัดให้เข้าได้รับรายงานการประมูลและความเห็น รวมทั้งเอกสารจากคณะกรรมการพิจารณาผลการประมูลตามข้อ ๑๕ (๒) (ค) แล้ว ให้พิจารณาจัดให้เข้าต่อไป

#### หมวด ๓

#### การทำสัญญา หลักประกันสัญญา ค่าเช่า และค่าธรรมเนียม

ข้อ ๒๐ ผู้เช่าต้องทำสัญญาเช่ากับการทำเรื่อง ตามแบบสัญญาที่การทำเรื่องกำหนดให้แล้วเสร็จภายใน ๔๕ วัน นับถัดจากวันประกาศผลการประมูล เว้นแต่มีเหตุจำเป็น ผู้อำนวยการอาจกำหนดระยะเวลามากกว่าก็ได้

ข้อ ๒๑ การจัดทำสัญญาต่างตอบแทนอื่น เช่น กรณีเอกชนหรือหน่วยงานของรัฐขอสร้างสะพานทางเชื่อม ขอบริเวณทาง ขอบึงเสภาพาดสายไฟฟ้า วางท่อประปา ท่อระบายน้ำ วางสายโทรศัพท์ หรือดำเนินการอื่นใดในที่เกิดจากการทำเรื่อง รวมทั้งพื้นที่ที่อยู่ในความปกครองดูแลของการทำเรื่อง ให้ผู้อำนวยการ หรือหัวหน้าหน่วยงานพิจารณาสัญญาและเงื่อนไขตามความเหมาะสม โดยคำนึงถึงสภาพทำเลและประโยชน์ที่การทำเรื่องจะได้รับเป็นสำคัญ

ข้อ ๒๒ หลักเกณฑ์และวิธีการกำหนดค่าเช่า ค่าธรรมเนียมการเช่า มูลค่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง ค่าเสื่อมอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่การทำเรื่องกำหนด

ข้อ ๒๓ หลักประกันสัญญาเช่าให้ใช้หลักประกันอย่างหนึ่งอย่างใด ดังต่อไปนี้

(๑) เงินสด

(๒) หนังสือค้ำประกันของธนาคารภายในประเทศที่กระทรวงการคลังรับรอง

ข้อ ๒๔ หลักประกันสัญญาเช่าที่ดินเพื่อปลูกสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้การทำเรื่อง ให้กำหนดมูลค่าของหลักประกันเป็นจำนวนเต็มในอัตราร้อยละสิบของราคาค่าก่อสร้างอาคาร เฉพาะของสิบบาท ให้ปิดเป็นสิบบาท

ข้อ ๒๕ ให้เรียกเก็บหลักประกันสัญญาจากผู้เช่าในอัตราไม่น้อยกว่าค่าเช่า ๓ เดือนต่อสัญญา เว้นแต่มีเหตุผลความจำเป็น ให้หน่วยงานที่จัดให้เช่าเสนอคณะกรรมการบริหารทรัพย์สินของการทำเรื่อง พิจารณา

ข้อ ๒๖ การเก็บรักษาหลักประกันสัญญาให้ถือปฏิบัติ ดังนี้

(๑) เงินสดให้นำส่งหน่วยงานการเงินที่จัดให้เช่า

(๒) หนังสือค้ำประกันให้เก็บรักษาไว้ในที่ปลอดภัย กรณีการทำเรื่องเป็นคู่สัญญาให้เก็บรักษาไว้ที่หน่วยงานการเงิน หรือหน่วยงานที่จัดให้เช่า

ข้อ ๒๗ การคืนหลักประกันสัญญาให้แก่คู่สัญญา ให้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ ดังนี้

(๑) หลักประกันสัญญาตามข้อ ๒๔ ให้คืนเมื่อครบกำหนด ๑ ปี โดยไม่มีดอกเบี้ย นับแต่วันที่การทำเรื่องได้รับมอบสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดถูกต้องเรียบร้อยและพ้นภาระผูกพันกับการทำเรื่อง ทั้งนี้ ในกรณีที่สัญญากำหนดให้สิทธิผู้ก่อสร้างสามารถส่งมอบสิ่งปลูกสร้างบางส่วนได้ และมีการรับมอบสิ่งปลูกสร้างนั้นแล้ว ให้คืนหลักประกันสัญญาตามสัดส่วนที่รับมอบนั้น เมื่อครบกำหนด ๑ ปี นับแต่วันที่การทำเรื่องได้รับมอบสิ่งปลูกสร้างบางส่วนเท่านั้น

(๒) หลักประกันสัญญาตามข้อ ๒๕ ให้คืนภายใน ๔๕ วัน โดยไม่มีดอกเบี้ย นับแต่วันสิ้นสุดสัญญา และการทำเรื่องได้รับมอบพื้นที่คืนเรียบร้อยแล้ว และพ้นภาระผูกพันกับการทำเรื่อง

ข้อ ๒๘ กรณีผู้ละเมิดเข้าใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน และ/หรือพื้นที่ที่การทำเรื่องปกครองดูแล ให้ปฏิบัติ ดังนี้

(๑) ฟ้องขับไล่และเรียกค่าเสียหายกับผู้ละเมิด หรือ

(๒) หากสมควรให้เช่า ให้เรียกเก็บค่าเช่า หลักประกันสัญญา และค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่า ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในข้อ ๒๒ และข้อ ๒๕ และหากผู้อำนวยการเห็นสมควรจะเรียกค่าเสียหายด้วยก็ได้

ข้อ ๒๙ กรณีผู้เช่ากระทำผิดสัญญา ให้หน่วยงานผู้จัดให้เช่าแจ้งให้ผู้เช่าปฏิบัติให้เป็นไปตามสัญญา โดยกำหนดระยะเวลาพอสมควร หากผู้เช่ายังคงปฏิบัติผิดสัญญาให้ดำเนินการบอกเลิกสัญญา และใช้สิทธิตามที่ระบุไว้ในสัญญา รวมทั้งเรียกค่าเสียหายต่อไป

ข้อ ๓๐ ผู้ค้างชำระค่าเช่า ผลประโยชน์ตอบแทน และ/หรือเงินอื่นใดที่จะต้องให้แก่ การทำเรือตามกำหนดเวลา นอกจากจะต้องชำระเงินที่ค้างดังกล่าวแล้วยังต้องชำระเงินที่เพิ่มขึ้นอีกในอัตรา ร้อยละ ๑.๕ ต่อเดือนของเงินที่ค้างชำระ เศษของเดือนให้นับเป็นหนึ่งเดือน

ข้อ ๓๑ ผู้ค้างชำระค่าภาษีอากร ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ภาษีอากรอื่นใดที่จะต้องให้แก่การทำเรือตามกฎหมาย นอกจากจะต้องชำระเงินที่ค้างดังกล่าวแล้ว ยังต้องชำระเงินที่เพิ่มขึ้นอีกในอัตราร้อยละ ๑๕ ต่อปี

#### หมวด ๔

#### การต่อสัญญาเช่า

ข้อ ๓๒ ในกรณีที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลง หากเห็นสมควรให้ต่อสัญญาเช่าต่อไป ให้ต่อสัญญาเช่าได้ ไม่เกินกำหนดระยะเวลาตามสัญญาเดิม โดยปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด

ข้อ ๓๓ ในกรณีที่ผู้เช่าขอต่อสัญญาเช่าออกไปอีก แต่ขอลดหรือเพิ่มระยะเวลาการเช่า ให้เสนอ ขออนุมัติจากผู้มีอำนาจจัดให้เช่าตามความเหมาะสม โดยคำนึงถึงแผนการใช้พื้นที่และประโยชน์รายได้ ของการทำเรือ

ข้อ ๓๔ การต่อสัญญาเช่าที่ดินตามข้อ ๓ ให้เสนอคณะกรรมการบริหารทรัพย์สินของการทำเรือ พิจารณาให้ความเห็นชอบก่อนเสนอขออนุมัติผู้ว่าราชการ ในกรณีระยะเวลาการเช่าไม่เกิน ๓ ปี และผลประโยชน์ตอบแทนรวมตลอดอายุสัญญาเช่าวงเงินไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐,๐๐๐ บาท หรือคณะกรรมการ การทำเรือ ในกรณีระยะเวลาการเช่าเกิน ๓ ปี หรือผลประโยชน์ตอบแทนรวมตลอดอายุสัญญาเช่าวงเงิน เกินกว่า ๑๐๐,๐๐๐,๐๐๐ บาท แล้วแต่กรณี

สำหรับการต่อสัญญาเช่าที่ดินและอาคารตามข้อ ๖ หรือการต่อสัญญาเช่าเนื้อที่ไม่เกิน ๓ ไร่ ระยะเวลาเช่าไม่เกิน ๓ ปี ให้เสนอผู้ว่าราชการพิจารณาอนุมัติ

ข้อ ๓๕ กรณีที่มีปัญหาในการปฏิบัติตามประกาศนี้ ให้เป็นอำนาจของคณะกรรมการการทำเรือ หรือคณะกรรมการการทำเรือมอบอำนาจให้ผู้ว่าราชการเป็นผู้วินิจฉัยชี้ขาดและถือเป็นที่สุด

ทั้งนี้ ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศเป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๒๕ กันยายน พ.ศ. ๒๕๖๘

เกรียงไกร ไชยศิริวงศ์สุข

ผู้อำนวยการการทำเรือแห่งประเทศไทย