

## TOR

### การใช้ประโยชน์อาคารโรงงานแปรรูปผลิตผลทางการเกษตร อำเภอหนองจิก จังหวัดปัตตานี

#### ๑. เหตุผลความจำเป็น

ตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๓๐ มิถุนายน ๒๕๔๗ อนุมัติให้สร้างโรงงานแปรรูปอาหารฮาลาล ในจังหวัดชายแดนภาคใต้ โดยได้จัดสรรงบประมาณประจำปี ๒๕๔๗ งบกลางแก่สำนักเลขาธิการนายกรัฐมนตรี จำนวน ๒๒๐ ล้านบาท เพื่อจัดสร้างโรงงานแปรรูปผลิตผลทางการเกษตร OTOP ตั้งอยู่ตำบลบ่อทอง อำเภอหนองจิก จังหวัดปัตตานี ได้ดำเนินการก่อสร้างเมื่อวันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๔๘ และแล้วเสร็จในวันที่ ๒๔ ตุลาคม ๒๕๔๙ นั้น

ปัจจุบันสำนักเลขาธิการนายกรัฐมนตรี ได้ส่งมอบอาคารโรงงานดังกล่าวให้กรมธนารักษ์ เพื่อดำเนินการหาผู้เข้าใช้ประโยชน์ต่อไป ซึ่งขณะนี้อาคารโรงงานดังกล่าวยังไม่ได้เปิดดำเนินการใช้ประโยชน์ ตามวัตถุประสงค์ที่วางไว้

ดังนั้น เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดในการใช้อาคารโรงงานแปรรูปผลิตผลทางการเกษตร จังหวัดปัตตานี จึงขอเชิญชวนผู้สนใจเข้าใช้อาคารโรงงานดังกล่าว

#### ๒. ที่ตั้งและองค์ประกอบของอาคารโรงงาน

๒.๑ ที่ตั้ง ถนนทางหลวงแผ่นดิน หมายเลข ๔๓ (สายปัตตานี - หาดใหญ่) ตำบลบ่อทอง อำเภอหนองจิก จังหวัดปัตตานี

##### ๒.๒ องค์ประกอบของอาคารโรงงาน ดังนี้

๒.๒.๑ อาคารโรงงานเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีพื้นที่ใช้สอย ๕,๒๕๐ ตารางเมตร ด้านนอกอาคารโรงงานทางซ้ายมือ มีลานจอดรถบรรทุก จำนวน ๖ คัน และทางขวามือมีลานจอดรถบรรทุก จำนวน ๓ คัน บริเวณด้านหน้าของโรงงานมีช่องจอดรถบรรทุก ๒ ช่อง สำหรับด้านหลังของโรงงาน มีช่องจอดรถบรรทุก ๓ ช่อง

๒.๒.๒ อาคารสำนักงาน เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ๒ ชั้น โดยเป็นส่วนหนึ่งของตัวอาคารโรงงานมีพื้นที่ใช้สอย ๖๘๒.๕ ตารางเมตร มีพื้นที่ใช้สอยที่สำคัญ คือ ห้องโถงต้อนรับ ห้องละหมาด ห้องพยาบาล ห้องประชุม ห้องฝึกอบรม ห้องผู้จัดการ เป็นต้น

๒.๒.๓ อาคาร Utility เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว อยู่บริเวณด้านหลังของโรงงาน หน้าที่หลักของตัวอาคาร คือ แหล่งจ่ายไฟฟ้า แหล่งจ่ายไอน้ำ และแหล่งจ่ายอากาศที่มีความดันสูง

๒.๒.๔ Water Treatment Plant อยู่บริเวณด้านหลังของโรงงาน หน้าที่หลักคือ จ่ายน้ำประปาให้แก่อาคาร และจ่ายน้ำอ่อนให้กับกระบวนการผลิต โดยน้ำประปาจะถูกสูบขึ้นบนหอถังสูงความจุ ๕๐ ลูกบาศก์เมตร สูงจากพื้น ๓๐ เมตร เพื่อจ่ายน้ำประปาให้กับทุกอาคาร

๒.๒.๕ Waste Water Treatment Plant อยู่ด้านหลังของโรงงาน หน้าที่หลักคือ การบำบัดน้ำเสียจากโรงงาน โดยน้ำเสียจะไหลมาผ่านกระบวนการเติมสารเคมีก่อนปล่อยบ่อบำบัดน้ำเสีย

๒.๒.๖ อาคารโรงอาหาร เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว พื้นที่ใช้สอย ๔๕๐ ตารางเมตร มีห้องละหมาด บริเวณที่รับประทานอาหารจุคนได้ประมาณ ๒๐๐ คน ที่ตั้งร้านขายอาหาร ๔ ร้าน

๒.๒.๗ อาคารเก็บสารเคมี (ฟอสเฟส คลอรีน ปูนขาว) เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว พื้นที่ใช้สอย ๓๔ ตารางเมตร

นอกจากนี้มีปั๊มน้ำ ๒ ปั๊ม มีลานจอดรถจักรยานยนต์ขนาด ๑๐๐ คัน ท่อน้ำทั้งภายใน และภายนอกอาคาร ที่ล้างรถบรรทุก หม้อแปลงไฟฟ้า ระบบไฟฟ้าและแสงสว่าง ระบบไฟฟ้าสำรอง ระบบโทรศัพท์ (เดินสายโทรศัพท์) ระบบเสียงประกาศ (ติดตั้งลำโพงกระจายเสียงตามอาคารต่างๆ) ระบบสุขาภิบาลและระบบดับเพลิง และระบบปรับอากาศและระบายอากาศ (ติดตั้งเครื่องปรับอากาศในบางพื้นที่)

### ๒.๓ งบประมาณอาคารโรงงาน ดังนี้

๒.๓.๑ ค่าก่อสร้างอาคารโรงงานแปรรูปสินค้าเกษตร OTOP จำนวน ๑๖๓,๕๐๐,๐๐๐ บาท

๒.๓.๒ อื่น (ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน) จำนวน ๑๓,๘๕๐,๐๐๐ บาท

### ๓. วัตถุประสงค์ของ TOR

ให้ภาคเอกชนในพื้นที่ ๓ จังหวัดชายแดนภาคใต้เข้าขอใช้อาคารโรงงาน เพื่อใช้อาคารโรงงานให้เกิดประโยชน์สูงสุด เกิดการสร้างงาน สร้างรายได้ แก่ประชาชนในพื้นที่ รวมทั้งใช้แรงงานและวัตถุดิบในพื้นที่

### ๔. วิธีการ

เป็นการให้เอกชนในพื้นที่ ๓ จังหวัดชายแดนภาคใต้เข้าอาคารโรงงานจาก กรมธนารักษ์ ตามพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๑๘ กฎกระทรวงว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการปกครอง ดูแล บำรุงรักษา ใช้ และจัดหาประโยชน์เกี่ยวกับที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๔๕ กฎกระทรวงว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการปกครอง ดูแล บำรุงรักษา ใช้ และจัดหาประโยชน์เกี่ยวกับที่ราชพัสดุ (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๙ และระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๕๒

### ๕. คุณสมบัติผู้เช่า

๕.๑ เป็นนิติบุคคลตามกฎหมายไทย

๕.๒ บริษัทที่จะขอเช่าจะต้องไม่เป็นผู้ได้รับเอกสิทธิ์หรือความคุ้มกัน ซึ่งอาจปฏิเสธไม่ยอมขึ้นศาลไทย เว้นแต่รัฐบาลของผู้ประกอบการได้มีคำสั่งให้สละสิทธิ์และความคุ้มกันเช่นนั้น

๕.๓ เป็นนิติบุคคลเดิมที่ประกอบธุรกิจในพื้นที่ ๓ จังหวัดชายแดนภาคใต้ ไม่น้อยกว่า ๓ ปี

๕.๔ หรือเป็นนิติบุคคลใหม่ ที่ประกอบไปด้วยหุ้นส่วนกรรมการที่ประกอบธุรกิจในพื้นที่ ๓ จังหวัดชายแดนภาคใต้มาแล้วไม่น้อยกว่า ๓ ปี อย่างน้อยกึ่งหนึ่งของหุ้นส่วนกรรมการทั้งหมด

### ๖. เกณฑ์ในการพิจารณา

๖.๑ คณะกรรมการจะพิจารณาผู้ประกอบการที่เสนอแผนการบริหารจัดการโรงงานที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดในพื้นที่ ๓ จังหวัดชายแดนภาคใต้ เป็นลำดับแรกก่อน โดยพิจารณาจาก

(๑) ผลประโยชน์ค่าตอบแทนในรูปตัวเงิน น้ำหนักคะแนนร้อยละ ๓๐

(๒) ความเป็นไปได้ของโครงการ น้ำหนักคะแนนร้อยละ ๓๕

(๓) สร้างงานสร้างอาชีพในพื้นที่ น้ำหนักคะแนนร้อยละ ๓๕

๖.๒ ผู้ประกอบการที่ประสงค์จะขอใช้พื้นที่จะต้องมาชี้แจงรายละเอียดแผนการบริหารจัดการโรงงาน แผนการบริหารการเงินและบุคลากร แผนการส่งเสริมการใช้ประโยชน์วัตถุดิบในพื้นที่ ตามวันเวลา และสถานที่ ที่กำหนด

### ๗. เงื่อนไขที่ผู้เช่าต้องปฏิบัติ

- ๗.๑ ต้องมีการ สร้างงาน สร้างอาชีพในพื้นที่
- ๗.๒ ผู้ประกอบการจะต้องนำเสนอแผนการบริหารจัดการอาคารโรงงาน แผนการบริหารการเงินและบุคลากร
- ๗.๓ ผู้ได้รับการอนุมัติให้เช่าจะต้องดูแลอาคารสถานที่ รักษาความปลอดภัยในกรณีที่มีความจำเป็น โดยผู้เช่าเป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่ายทั้งหมด
- ๗.๔ ผู้เช่าจะต้องเปิดดำเนินการ ภายใน ๒ ปี หลังจากวันที่ลงนามในสัญญาเช่า
- ๗.๕ ผู้เช่าจะต้องดำเนินการประกอบกิจการโรงงานให้เป็นไปตามกฎหมาย ข้อกำหนด ด้านสิ่งแวดล้อม

### ๘. เงื่อนไขในการช่วยเหลือของภาครัฐ

- ๘.๑ การช่วยเหลืออำนวยความสะดวกตามกฎหมาย/ข้อกำหนดที่ใช้ในพื้นที่เขตพัฒนาพิเศษ เฉพาะกิจ ๓ จังหวัดชายแดนภาคใต้
  - ๘.๒ สนับสนุน อำนวยความสะดวกแก่ผู้ได้รับอนุมัติใช้ประโยชน์อาคารโรงงานใน บทบาทหน้าที่
  - ๘.๓ หากผู้เช่ามีความประสงค์จะขอใช้พื้นที่บริเวณดังกล่าวเพิ่มเติม เพื่อประโยชน์ในการ ดำเนินงาน ให้ขออนุญาตจากกรมธนารักษ์พิจารณา
-

# ภาคผนวก

### ระเบียบและเงื่อนไขกรรมธนากรักษ์

๑. การดำเนินการจัดให้เช่าอาคารราชพัสดุจะต้องดำเนินการประมูล ตามกฎกระทรวงว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการปกครอง ดูแล บำรุงรักษา ใช้ และจัดหาประโยชน์เกี่ยวกับที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๔๕ ข้อ ๒๖ หรือหากจะยกเว้นการประมูลจะต้องนำเสนอต่อคณะกรรมการที่ราชพัสดุพิจารณาขออนุญาตยกเว้นการประมูล

๒. ระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุ พ.ศ.๒๕๕๒ กำหนดไว้ดังนี้

ข้อ ๔ หลักเกณฑ์และวิธีการพิจารณากำหนดค่าเช่า และค่าธรรมเนียมให้เป็นไปตามคำสั่งกรมธนากรักษ์

ข้อ ๑๐ การจัดให้เช่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างให้กำหนดเงื่อนไขเพิ่มเติม ดังนี้

(๑) ให้สิทธิการเช่ามีกำหนดเวลาไม่เกิน ๓๐ ปี นับแต่วันลงนามในสัญญาเช่า

(๒) ผู้เช่าจะต้องประกันวินาศภัยอาคารในอัตราไม่ต่ำกว่ามูลค่าอาคาร ในนามกระทรวงการคลังเป็นผู้เอาประกันและเป็นผู้รับประโยชน์ตลอดอายุสัญญาเช่า โดยผู้เช่าจะต้องชำระเบี้ยประกันภัยแทนผู้ให้เช่าทั้งสิ้น

(๓) ผู้เช่าจะต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ หรือภาษีอื่นใดตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่างๆที่ใช้อยู่ในขณะบังคับขณนี้ หรือหากมีต่อไปในภายภาคหน้าแทนผู้ให้เช่าทั้งสิ้น

(๔) ห้ามนำสิทธิการปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง หรือสิทธิการเช่าที่ประมูลได้ไปทำเงื่อนไขผูกพันในการกู้เงิน หรือเบิกเงินเกินบัญชี หรือค้ำประกันเงินกู้ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากกรมธนากรักษ์

๓. คำสั่งกรมธนากรักษ์ที่ ๒๙๖/๒๕๕๓ ลงวันที่ ๒๙ มิถุนายน ๒๕๕๓ เรื่อง หลักเกณฑ์การกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุ

เอกสารหมายเลข ๑

ข้อ ๒.๕ อัตราค่าเช่าโรงงานอุตสาหกรรม และอาคารสิ่งปลูกสร้างอื่นที่ใช้ประโยชน์ต่อเนื่องกับโรงงานอุตสาหกรรม ให้คิดค่าเช่าตามบัญชีหมายเลข ๘ ข ทั้งนี้ ตารางเมตรละไม่ต่ำกว่า ๔ บาทต่อเดือนตามทำเล

บัญชีหมายเลข ๘ ราคาประเมินที่ดินปี พ.ศ. ๒๕๕๕ - พ.ศ.๒๕๕๘ ตารางวาละ ๔,๐๐๐ บาท

ทำเลชั้น ๑ อัตราค่าเช่าตารางเมตรละ ๔.๗๕ บาท

ทำเลชั้น ๒ อัตราค่าเช่าตารางเมตรละ ๔.๕๐ บาท

ทำเลชั้น ๓ อัตราค่าเช่าตารางเมตรละ ๔.๒๕ บาท

ทำเลชั้น ๔ อัตราค่าเช่าตารางเมตรละ ๔.๐๐ บาท

เอกสารหมายเลข ๒

ข้อ ๑ (๗) ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่าอาคาร

=  $\frac{[ \text{ร้อยละ } ๒๐ \text{ ของราคาที่ดิน} + (\text{ราคาก่อสร้างอาคารปัจจุบัน} - \text{ค่าเสื่อมตามสภาพ}) ] * \text{จำนวนปีที่จัดให้เช่า}}$

## รายละเอียดเพิ่มเติมประกอบการพิจารณา

๑. การกำหนดอายุสัญญาเช่าจะมีผลต่อค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่า และหากอายุสัญญาเช่าเกิน ๓ ปี จะต้องไปดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสัญญาเช่าที่สำนักงานที่ดิน และการจดทะเบียนจะต้องให้เจ้าของที่ดินให้ความยินยอมให้กรมธนารักษ์ดำเนินการจัดให้เช่าบนที่ดินดังกล่าวได้ ทั้งนี้เจ้าของที่ดินสาธารณประโยชน์คือ กระทรวงมหาดไทย ซึ่งมีระเบียบและข้อกำหนดของกระทรวงมหาดไทยจะทำให้เกิดความยุ่งยาก จึงดำเนินการให้เช่า ๓ ปี เพื่อจะได้ไม่ต้องจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสัญญาเช่า

๒. หลังจากสัญญาเช่าสิ้นสุดลงจะต้องมีค่าใช้จ่ายเกิดขึ้นอีกคือ ค่าธรรมเนียมการต่ออายุสัญญาเช่า ซึ่งจะได้นำมาพิจารณาอีกครั้งหนึ่งเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง

หมายเหตุ จำนวนเงินค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่า อัตราค่าเช่าต่อเดือน ค่าเบี้ยประกันภัย จะประมาณการให้ทราบต่อไป

---

รายการอาคารสิ่งปลูกสร้าง พร้อมทั้งรายการประกอบอื่น ดังนี้

๑. อาคารสิ่งปลูกสร้าง จำนวน ๑๕ รายการ

ลำดับที่	รายการอาคารสิ่งปลูกสร้าง	จำนวน (หลัง)	เนื้อที่ปลูกสร้าง (ตารางเมตร)	เนื้อที่ใช้สอย (ตารางเมตร)
๑	อาคารโรงงาน	๑	๕,๒๕๐.๐๐	๕,๒๕๐.๐๐
๒	อาคารสำนักงาน	๑	๓๖๗.๕๐	๖๘๒.๕๐
๓	โรงอาหาร	๑	๔๕๐.๐๐	๔๕๐.๐๐
๔	อาคาร Utility	๑	๔๐๐.๐๐	๔๐๐.๐๐
๕	Waste Water Treatment Plant	๑		
๖	Waste Treatment Plant	๑	๔๓๐.๕๐	๔๓๐.๕๐
๗	อาคารเก็บสารเคมี	๑	๓๔.๐๐	๓๔.๐๐
๘	ปั๊มน้ำ	๑	๔๕.๐๐	๔๕.๐๐
๙	ปั๊มน้ำ	๑	๔.๐๐	๔.๐๐
๑๐	ห้องน้ำ	๑	๖๕.๐๐	๖๕.๐๐
๑๑	ห้องน้ำ	๑	๓๕.๐๐	๓๕.๐๐
๑๒	เสาธง	๓ ต้น		
๑๓	ประตูรั้วด้านหน้า	๑	๑๐.๓๐	๑๐.๓๐
๑๔	ลานจอดรถจักรยานยนต์	๑	๓๒๔.๐๐	๓๒๔.๐๐
๑๕	ที่ล้างล้อรถบรรทุก	๑	๓๑.๕๐	๓๑.๕๐

## ๒. รายการสิ่งปลูกสร้างประกอบอื่นๆ จำนวน ๗ รายการ

ลำดับที่	รายการสิ่งปลูกสร้างประกอบอื่น
๑	ระบบไฟฟ้าแสงสว่างและไฟฟ้ากำลัง
	- หม้อแปลงไฟฟ้า ๑,๐๐๐ KVA
	- ระบบแสงสว่างและปลั๊กไฟฟ้า
๒	ระบบแจ้งเหตุไฟไหม้
๓	ระบบโทรศัพท์
๔	ระบบเสียงประกาศ
๕	ระบบป้องกันฟ้าผ่า ชนิด Early Stream Emission System
๖	ระบบดับเพลิง
๗	ระบบปรับอากาศ และระบายอากาศ
	- ระบบปรับอากาศ
	- ระบบระบายอากาศห้องทั่วไป
	- ระบบระบายอากาศในโรงงาน



## ระเบียบกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

พระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๑๘

มาตรา ๔ ที่ราชพัสดุ หมายความว่า อสังหาริมทรัพย์อันเป็นทรัพย์สินของแผ่นดินทุกชนิด เว้นแต่ สาธารณสมบัติของแผ่นดินดังต่อไปนี้

(๑) ที่ดินรกร้างว่างเปล่า และที่ดินซึ่งมีผู้เวนคืน หรือทอดทิ้งหรือกลับมาเป็นของแผ่นดิน โดย ประการอื่นตามกฎหมาย

(๒) อสังหาริมทรัพย์สำหรับพลเมืองใช้หรือสงวนไว้ใช้ร่วมกัน เป็นต้นว่า ที่ชายตลิ่ง ทางน้ำ ทางหลวง ทะเลสาบ

ส่วนอสังหาริมทรัพย์ของรัฐวิสาหกิจที่เป็นนิติบุคคลและขององค์การปกครองท้องถิ่นไม่ถือว่าเป็น ที่ราชพัสดุ

มาตรา ๕ ให้กระทรวงการคลังเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์

(อาคารราชพัสดุได้มาโดยรัฐบาลซื้อด้วยเงินงบประมาณ)

กฎกระทรวงว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการปกครอง ดูแล บำรุงรักษา ใช้ และจัดหาประโยชน์ เกี่ยวกับที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๔๕ และฉบับที่ ๓ พ.ศ. ๒๕๔๙

ข้อ ๒๓ บรรดาค้าย การให้เช่าที่ราชพัสดุตามกฎหมายว่าด้วยการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรม และอุตสาหกรรมจะดำเนินการได้ต่อเมื่อได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการที่ราชพัสดุโดยความเห็นชอบของคณะรัฐมนตรี

ข้อ ๒๔ การจัดให้เช่าที่ราชพัสดุ การใช้สิทธิตามสัญญาเช่า การบอกเลิกสัญญาเช่า การจัดทำ สัญญาต่างตอบแทนอื่นนอกเหนือจากการจัดให้เช่า การใช้สิทธิตามสัญญาต่างตอบแทน และการบอกเลิกสัญญา ต่างตอบแทน ให้เป็นอำนาจหน้าที่ของอธิบดีกรมธนารักษ์

ในการดำเนินการตามวรรคหนึ่ง อธิบดีกรมธนารักษ์จะมอบอำนาจให้ผู้ว่าราชการจังหวัด ธนารักษ์พื้นที่ หรือผู้ใช้ที่ราชพัสดุเป็นผู้ดำเนินการแทนก็ได้

ข้อ ๒๖ การจัดให้เช่าหรือการจัดทำสัญญาต่างตอบแทนอื่นนอกเหนือจากการจัดให้เช่าให้ดำเนินการ โดยวิธีประมูลตามระเบียบที่กระทรวงการคลังกำหนด เว้นแต่การจัดให้เช่าดังต่อไปนี้

(๑) การจัดให้เช่าที่ดินที่ผู้เช่าใช้เป็นอยู่อาศัย

(๒) การจัดให้เช่าที่ดินที่ผู้เช่าใช้ประกอบการเกษตร

(๓) การให้รัฐวิสาหกิจที่เป็นนิติบุคคลเช่าที่ราชพัสดุเพื่อใช้เป็นที่ดินดำเนินงานของรัฐวิสาหกิจ

(๔) การให้องค์กรอื่นของรัฐเช่าที่ราชพัสดุเพื่อใช้ดำเนินงานตามอำนาจหน้าที่

(๕) การให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเช่าที่ราชพัสดุเพื่อดำเนินการจัดหาประโยชน์ตาม อำนาจหน้าที่

(๖) การจัดให้เช่าที่ราชพัสดุเพื่อใช้ในกิจการอันเป็นสาธารณกุศลไม่ได้มุ่งหากำไร

(๗) การจัดให้เช่าที่ราชพัสดุเพื่อดำเนินการในทางสงเคราะห์ข้าราชการหรือเพื่อสวัสดิการ ข้าราชการ

(๘) การให้เช่าที่ราชพัสดุอย่างอื่นหรือการจัดทำสัญญาต่างตอบแทนใดที่คณะกรรมการที่ราชพัสดุ เห็นว่าโดยสภาพไม่เหมาะสมที่จะประมูล

ระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในที่ดินราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๕๒

ข้อ ๔ วรรคสอง หลักเกณฑ์และวิธีการพิจารณากำหนดค่าเช่า ค่าธรรมเนียม มูลค่าอาคาร หรือสิ่งปลูกสร้าง ค่าเสื่อมอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง ค่าชดเชย เงินชดเชยค่าก่อสร้างอาคารราคาปานกลาง ค่าทดแทน ค่าปรับ และค่าเสียหาย ให้เป็นไปตามคำสั่งกรมธนารักษ์

ข้อ ๙ การจัดให้เช่าโดยวิธีประมูล ให้กำหนดเงื่อนไขดังนี้

(๑) อัตราค่าเช่า ค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่าหรือค่าธรรมเนียมการจัดหาประโยชน์ต้องไม่ต่ำกว่า หลักเกณฑ์และวิธีการพิจารณาที่กำหนดไว้ในข้อ ๔ วรรคสอง

(๒) กำหนดระยะเวลาให้ผู้ประมูลได้ชำระเงินผลประโยชน์ที่เสนอให้ทางราชการให้เสร็จสิ้น ภายใน ๔๕ วัน นับตั้งแต่วันที่ทางราชการได้แจ้งให้ทราบว่าเป็นผู้ประมูลได้ หากไม่ชำระภายในกำหนดให้รับหลักประกันซอง

การประกาศกำหนดระยะเวลา ๔๕ วันตามวรรคแรก หากอธิบดีเห็นสมควรอาจกำหนดระยะเวลา มากกว่า ๔๕ วันก็ได้

(๓) ค่าชดเชยในกรณีที่จำเป็นต้องจ่ายค่าชดเชย

(๔) เงื่อนไขอื่น ๆ ตามที่อธิบดีเห็นสมควรเพื่อประโยชน์ในทางราชการ

ส่วนวิธีการประมูลให้ดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในหมวด ๔

ข้อ ๑๑ การประมูลเพื่อจัดให้เช่าอาคาร หรือสิ่งปลูกสร้าง ให้กำหนดเงื่อนไขเพิ่มเติม ดังนี้

(๑) ให้สิทธิการเช่าอาคารตามกำหนดเวลาที่อธิบดีเห็นชอบ

(๒) จะต้องประกันอสังหาริมทรัพย์ในอัตราไม่ต่ำกว่ามูลค่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างในนาม กระทรวงการคลังเป็นผู้เอาประกันและเป็นผู้รับประโยชน์ตลอดอายุสัญญาเช่า โดยผู้เช่าจะต้องชำระเบี้ยประกันภัยแทนกระทรวงการคลังทั้งสิ้น

(๓) ผู้เช่าจะต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ หรือภาษีอื่นใด ตลอดจนค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายต่างๆที่ขึ้นอยู่กับขณะนี้ หรือหากมีต่อไปในภายภาคหน้าแทนกระทรวงการคลังทั้งสิ้น

(๔) การนำสิทธิการเช่าที่ประมูลได้ไปทำเงื่อนไขผูกพันในการกู้เงิน หรือเบิกเงินเกินบัญชี หรือ ค้ำประกันเงินกู้ จะดำเนินการได้ต่อเมื่อได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากกรมธนารักษ์ โดยหลักเกณฑ์การอนุญาต ให้เป็นไปตามคำสั่งกรมธนารักษ์

(๕) ข้อกำหนดตามข้อ ๑๘

ข้อ ๑๘ กรณีผู้เช่าต้องซ่อมแซมปรับปรุงอาคารตามเงื่อนไขในสัญญาเช่า หรือผู้เช่าขออนุญาต เปลี่ยนแปลง รื้อถอน ดัดแปลงอาคาร ให้นำมูลค่าของวัสดุที่เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นและลดลงในคราวเดียวกันหักลบ กันได้ แต่หากมูลค่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างลดลงให้เรียกเก็บเงินทดแทนราคาที่ลดลงนั้นด้วย

กรณีผู้เช่าได้รับอนุญาตให้รื้อถอนอาคารที่เช่าทิ้งหลังโดยไม่ได้ปลูกสร้างอาคารหลังใหม่ทดแทน เนื่องจากสาเหตุที่อาคารชำรุดเสื่อมโทรมจนไม่สามารถใช้ประโยชน์ต่อไปได้ หรืออาจเกิดภัยอันตรายจากอาคารนั้น หรือมีเหตุอื่นๆ ที่จำเป็นต้องรื้อถอนโดยเหตุนั้นมีได้เกิดจากผู้เช่าหรือบริวาร กรณีเช่นนี้ไม่เรียกเก็บค่าชดเชยอาคาร ที่รื้อถอนดังกล่าว แต่ทั้งนี้ ผู้เช่าจะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่อธิบดีเห็นสมควรกำหนดเพื่อประโยชน์ของทางราชการ เป็นสำคัญ

## วิธีการประมูลจัดให้เช่าที่ราชพัสดุ

### ส่วนที่ ๑ วิธีประมูล

ข้อ ๒๗ ให้ผู้มีอำนาจในการจัดให้เช่าดำเนินการให้มีการปิดประกาศประมูลโดยเปิดเผย ที่ทำการของผู้มีอำนาจในการจัดให้เช่า สำนักงานธนารักษ์พื้นที่ สำนักงานเขต หรือ ที่ว่าการอำเภอ หรือ ที่ว่าการกิ่งอำเภอแล้วแต่กรณีซึ่งที่ราชพัสดุแปลงที่จะเปิดประมูลตั้งอยู่ รวมทั้งบริเวณที่ราชพัสดุที่จะเปิดประมูลด้วย และส่งไปประกาศทางวิทยุกระจายเสียงและหรือลงประกาศในหนังสือพิมพ์กรมประชาสัมพันธ์ องค์การสื่อสารมวลชนแห่งประเทศไทย ศูนย์รวมข่าวประกวดราคาและสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินหรือสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินภูมิภาค แล้วแต่กรณี และหากเห็นสมควรจะส่งประกาศไปยังผู้มีอาชีพเกี่ยวกับงานประมูลโดยตรงหรือจะโฆษณาโดยวิธีอื่นอีกก็ได้

ในการส่งประกาศการประมูลให้ศูนย์รวมข่าวประกวดราคาและสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน หรือสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินภูมิภาค ให้ส่งเอกสารประกวดราคาไปพร้อมกันโดยมีสาระสำคัญของการประมูล ดังนี้

- (๑) รายละเอียดเกี่ยวกับที่ราชพัสดุที่ต้องการให้เช่า
  - (๒) คุณสมบัติของผู้มีสิทธิเข้าประมูล
  - (๓) กำหนดวัน เวลารับซอง ปิดการรับซอง และเปิดซองประมูล
  - (๔) สถานที่ขอรับหรือขอซื้อเอกสารการประมูล และราคาของเอกสาร
- การดำเนินการในสองวรรคดังกล่าวข้างต้น ต้องกระทำก่อนวันรับซองประมูลไม่น้อยกว่า

๓๐ วัน

ข้อ ๒๘ การให้หรือขายเอกสารการประมูล ในกรุงเทพมหานครให้กระทำ ณ กรมธนารักษ์ ในจังหวัดอื่นให้กระทำ ณ สำนักงานธนารักษ์พื้นที่ซึ่งที่ราชพัสดุแปลงที่จะเปิดประมูลตั้งอยู่ หรือสถานที่อื่นที่สะดวกและไม่เป็นเขตหวงห้ามที่ผู้มีอำนาจจัดให้เช่าเห็นสมควร ก็จะต้องจัดเตรียมไว้ให้มากพอสำหรับความต้องการของผู้มาขอรับหรือขอซื้อรายละเอียด ๑ ชุด โดยไม่มีเงื่อนไขในการให้หรือขาย ในกรณีที่มีการขายให้กำหนดราคาพอสมควรกับค่าใช้จ่ายที่ทางราชการต้องเสียไปในการจัดทำสำเนาเอกสารการประมูลนั้น ทั้งนี้ให้เผื่อเวลาไว้สำหรับการคำนวณราคาของผู้ประสงค์จะเข้าประมูลโดยอย่างน้อยให้มีขั้นตอนและกำหนดเวลาในการดำเนินการ ดังนี้

- (๑) การให้หรือขายเอกสารประมูล ให้ดำเนินการพร้อมกันกับวันประกาศตามข้อ ๒๗ และให้มีช่วงเวลาในการให้หรือขายไม่น้อยกว่า ๑๕ วัน
  - (๒) เมื่อปิดการให้หรือขายตาม (๑) แล้ว อาจจะจัดให้ผู้ประสงค์จะเข้าประมูลไปดูสถานที่และหรือจัดให้มีการชี้แจงรายละเอียดเกี่ยวกับการประมูล ทั้งนี้ให้ดำเนินการก่อนวันรับซองไม่น้อยกว่า ๑๕ วัน
- ถ้ามีการยกเลิกการประมูลครั้งนั้นและมีการประมูลใหม่ ให้ผู้รับหรือซื้อเอกสารการประมูลครั้งก่อนมีสิทธิใช้เอกสารการประมูลนั้นหรือได้รับเอกสารการประมูลใหม่โดยไม่ต้องเสียค่าซื้อเอกสารการประมูลอีก

### ส่วนที่ ๒ กรรมการ

ข้อ ๓๖ ให้ผู้มีอำนาจในการจัดให้เช่าแต่งตั้งคณะกรรมการขึ้นเพื่อปฏิบัติการตามระเบียบนี้คือ

- (๑) คณะกรรมการรับและเปิดซองประมูล
- (๒) คณะกรรมการพิจารณาผลการประมูล

ข้อ ๓๗ คณะกรรมการตามข้อ ๓๖ แต่ละคณะให้ประกอบด้วยประธานกรรมการ ๑ คน และ

กรรมการอย่างน้อย ๒ คน โดยให้แต่งตั้งจากข้าราชการในสังกัดกรมธนารักษ์โดยคำนึงถึงลักษณะงานหน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ได้รับการแต่งตั้งเป็นสำคัญ ในกรณีจำเป็นหรือเพื่อประโยชน์ของทางราชการจะแต่งตั้งข้าราชการจากหน่วยงานอื่นในสังกัดกระทรวงการคลัง หรือส่วนราชการอื่นร่วมเป็นกรรมการด้วยก็ได้แต่จะต้องแต่งตั้งจากข้าราชการในสังกัดกรมธนารักษ์ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งร่วมเป็นกรรมการด้วย

ความในวรรคก่อนมิใช่บังคับในกรณีที่กรมธนารักษ์มอบให้ส่วนราชการอื่นเป็นผู้มีอำนาจในการจัดให้เข้าแทน แต่ทั้งนี้ ส่วนราชการที่ได้รับมอบอำนาจจะต้องแต่งตั้งข้าราชการในสังกัดไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งร่วมเป็นกรรมการ

ถ้าประธานกรรมการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ผู้มีอำนาจในการจัดให้เข้าแต่งตั้งข้าราชการ ที่มีคุณสมบัติดังกล่าวข้างต้นทำหน้าที่ประธานกรรมการแทน

ในกรณีเมื่อถึงกำหนดเวลารับซองหรือเปิดซองประมูลแล้ว ประธานกรรมการยังไม่มาปฏิบัติหน้าที่ ให้กรรมการที่มาประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งทำหน้าที่ประธานกรรมการ ในเวลานั้น โดยให้คณะกรรมการดังกล่าวปฏิบัติหน้าที่เฉพาะข้อ ๓๙ แล้ว รายงานประธานกรรมการซึ่งได้รับการแต่งตั้งเพื่อดำเนินการต่อไป

ในการประมูลครั้งเดียวกัน ห้ามแต่งตั้งผู้ที่เป็นกรรมการรับและเปิดซองประมูลเป็นกรรมการพิจารณาผลการประมูล

ในคณะกรรมการพิจารณาผลการประมูลอาจแต่งตั้งผู้ชำนาญหรือผู้ทรงคุณวุฒิเกี่ยวกับการประมูล เรื่องนั้น ๆ เข้าร่วมเป็นกรรมการด้วยก็ได้

### ส่วนที่ ๓ หลักประกัน

ข้อ ๔๑ หลักประกันของ ให้ใช้หลักประกันอย่างหนึ่งอย่างใดดังต่อไปนี้

(๑) เงินสด

(๒) เช็คที่ธนาคารเซ็นสั่งจ่ายซึ่งเป็นเช็คลงวันที่ที่ใช้เช็คนั้นชำระต่อเจ้าหน้าทีหรือก่อนวันนั้น

ไม่เกิน ๓ วันทำการ

(๓) หนังสือค้ำประกันของธนาคารภายในประเทศตามแบบที่กำหนดท้ายระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยการพัสดุ

(๔) พันธบัตรรัฐบาลไทย หรือพันธบัตรรัฐวิสาหกิจหรือตราสารอื่นที่ธนาคารแห่งประเทศไทยให้การรับรอง

หนังสือค้ำประกันของบริษัทเงินทุนที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบกิจการเงินทุนเพื่อการพาณิชย์ และประกอบธุรกิจค้ำประกันตามประกาศของธนาคารแห่งประเทศไทยตามรายชื่อบริษัทเงินทุนที่ธนาคารแห่งประเทศไทยได้แจ้งเวียนให้ส่วนราชการต่าง ๆ ทราบแล้วให้ใช้เป็นหลักประกันของได้โดยอนุโลมให้ใช้แบบหนังสือค้ำประกันของธนาคารตามแบบที่กำหนดท้ายระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยการพัสดุ

ข้อ ๔๒ หลักประกันดังกล่าวในข้อ ๔๑ ให้เรียกไว้ตามมูลค่าเป็นจำนวนเต็มในอัตราร้อยละสิบของค่าธรรมเนียมการจัดให้เข้า หรือค่าธรรมเนียมการจัดหาประโยชน์ขั้นต่ำที่ทางราชการกำหนด เศษของสิบบาท ให้ปัดเป็นสิบบาท

ข้อ ๔๓ ให้คืนหลักประกันให้แก่ผู้เสนอราคา ให้คืนให้แก่ผู้เสนอราคาภายใน ๑๕ วันนับแต่วันที่ได้พิจารณาคัดเลือกตามข้อ ๔๐ (๒) เรียบร้อยแล้ว เว้นแต่ผู้เสนอราคารายที่คัดเลือกไว้ ซึ่งเสนอราคาและหรือผลประโยชน์สูงสุดไม่เกิน ๓ รายให้คืนได้ต่อเมื่อได้แจ้งให้ผู้เสนอราคารายหนึ่งรายใดเป็นผู้ประมูลได้ แต่ทั้งนี้ไม่เกิน ๖๐ วัน นับแต่วันที่รับซอง

การคืนหลักประกันที่เป็นหนังสือค้ำประกันของธนาคารหรือหนังสือค้ำประกันของบริษัทเงินทุน ในกรณีที่ผู้เสนอราคาหรือคู่สัญญาไม่มารับภายในกำหนดเวลาข้างต้น ให้รับส่งต้นฉบับหนังสือค้ำประกันคืนให้แก่ผู้เสนอราคาหรือคู่สัญญาโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียนโดยเร็วพร้อมกับแจ้งให้ธนาคารหรือบริษัทเงินทุน ผู้ค้ำประกันทราบด้วย

๓. คำสั่งกรมธนารักษ์ที่ ๒๙๖/๒๕๕๓ ลงวันที่ ๒๙ มิถุนายน ๒๕๕๓ เรื่อง หลักเกณฑ์การ กำหนดอัตราค่าเช่าและค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุ

เอกสารหมายเลข ๑

ข้อ ๒.๕ อัตราค่าเช่าโรงงานอุตสาหกรรม และอาคารสิ่งปลูกสร้างอื่นที่ใช้ประโยชน์ ต่อเนื่องกับโรงงานอุตสาหกรรม ให้คิดค่าเช่าตามบัญชีหมายเลข ๘ ข ทั้งนี้ ตารางเมตรละไม่ต่ำกว่า ๔ บาทต่อเดือน ตามทำเล

บัญชีหมายเลข ๘ ราคาประเมินที่ดินปี พ.ศ. ๒๕๕๕ - พ.ศ. ๒๕๕๘ ตารางวาละ ๔,๐๐๐ บาท

ทำเลชั้น ๑ อัตราค่าเช่าตารางเมตรละ ๔.๗๕ บาท

ทำเลชั้น ๒ อัตราค่าเช่าตารางเมตรละ ๔.๕๐ บาท

ทำเลชั้น ๓ อัตราค่าเช่าตารางเมตรละ ๔.๒๕ บาท

ทำเลชั้น ๔ อัตราค่าเช่าตารางเมตรละ ๔.๐๐ บาท

เอกสารหมายเลข ๒

ข้อ ๑ (๗) ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่าอาคาร

$$= \frac{[\text{ร้อยละ } ๒๐ \text{ ของราคาที่ดิน} + (\text{ราคาก่อสร้างอาคารปัจจุบัน} - \text{ค่าเสื่อมตามสภาพ}) * \text{จำนวนปีที่จัดให้เช่า}]}{๑๕}$$

ข้อมูลประกอบการคำนวณ

๑. ราคาประเมินที่ดินปี พ.ศ. ๒๕๕๕ - พ.ศ. ๒๕๕๘ ตารางวาละ ๔,๐๐๐ บาท

๒. ราคาก่อสร้างปัจจุบันใช้วิธีประมาณราคาก่อสร้างจริงตามข้อ ๓ ของเอกสารหมายเลข ๑ เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีพิจารณากำหนดมูลค่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง ค่าเสื่อมอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างในที่ราชพัสดุ แนบท้ายคำสั่งกรมธนารักษ์ที่ ๒๙๗/๒๕๕๓ ลงวันที่ ๒๙ มิถุนายน ๒๕๕๓ เรื่อง หลักเกณฑ์การกำหนดมูลค่า สิ่งปลูกสร้าง ค่าเสื่อม ค่าชดเชย ค่าตอบแทน ค่าปรับและค่าเสียหาย

๓. ค่าเสื่อมตามสภาพ ประเภทตึก อายุการใช้งาน ๘ ปี ๘ %

๔. การจัดให้เช่าโดยวิธีประมูลตามระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๕๒ ให้จัดให้เช่าครั้งแรกไม่เกิน ๓๐ ปี

สรุป

๑. อาคารโรงงานอุตสาหกรรมถือว่าเป็นอาคารราชพัสดุตามมาตรา ๔ และกระทรวงการคลัง เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๑๘

๒. การจัดให้เช่าอาคารราชพัสดุจะต้องดำเนินการโดยวิธีประมูล หรือหากไม่ประมูลจะต้อง เสนอคณะกรรมการที่ราชพัสดุพิจารณากำหนดการประมูลตามกฎหมายกระทรวงว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการปกครอง ดูแล บำรุงรักษา ใช้ และจัดหาประโยชน์เกี่ยวกับที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๔๕ และฉบับที่ ๓ พ.ศ. ๒๕๔๙ และระเบียบ กระทรวงการคลังว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๕๒

๓. การพิจารณากำหนดอัตราค่าเช่า ค่าธรรมเนียม เป็นอำนาจของกรมธนารักษ์

### รายละเอียดอาคารโรงงานและสิ่งก่อสร้างอื่น ๆ

๑. อาคารโรงงานเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีพื้นที่ใช้สอย ๕,๒๕๐ ตารางเมตร ด้านนอกอาคารโรงงานทางซ้ายมือ มีลานจอดรถบรรทุก จำนวน ๖ คัน และทางขวามือมีลานจอดรถบรรทุก จำนวน ๓ คัน บริเวณด้านหน้าของโรงงานมีช่องจอดรถบรรทุก ๒ ช่อง สำหรับด้านหลังของโรงงานมีช่องจอดรถบรรทุก ๓ ช่อง
๒. อาคารสำนักงาน เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ๒ ชั้น โดยเป็นส่วนหนึ่งของตัวอาคารโรงงานมีพื้นที่ใช้สอย ๖๘๒.๕ ตารางเมตร มีพื้นที่ใช้สอยที่สำคัญ คือ ห้องโถงต้อนรับ ห้องละหมาด ห้องพยาบาล ห้องประชุม ห้องฝึกอบรม ห้องผู้จัดการ เป็นต้น
๓. อาคาร Utility เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว อยู่บริเวณด้านหลังของตัวโรงงาน หน้าที่หลักของตัวอาคาร คือ แหล่งจ่ายไฟฟ้า แหล่งจ่ายไอน้ำ และแหล่งจ่ายอากาศที่มีความดันสูง
๔. Water Treatment Plant อยู่บริเวณด้านหลังของโรงงาน หน้าที่หลักคือ จ่ายน้ำประปาให้แก่อาคาร และจ่ายน้ำอ่อนให้กับกระบวนการผลิต โดยน้ำประปาจะถูกสูบขึ้นบนหอถังสูงความจุ ๕๐ ลูกบาศก์เมตร สูงจากพื้น ๓๐ เมตร เพื่อจ่ายน้ำประปาให้กับทุกอาคาร
๕. Waste Water Treatment Plant อยู่ด้านหลังของโรงงาน หน้าที่หลักคือ การบำบัดน้ำเสียจากโรงงาน โดยน้ำเสียจะไหลมาผ่านกระบวนการเติมสารเคมีก่อนส่งลงบ่อบำบัดน้ำเสีย
๖. อาคารโรงอาหาร เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว พื้นที่ใช้สอย ๔๕๐ ตารางเมตร มีห้องละหมาด บริเวณที่รับประทานอาหารจนได้ประมาณ ๒๐๐ คน ที่ตั้งร้านขายอาหาร ๔ ร้าน
๗. อาคารเก็บสารเคมี (ฟอสเฟส คลอรีน ปูนขาว) เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูงชั้นเดียว พื้นที่ใช้สอย ๓๔ ตารางเมตร
๘. บ่อมายม ๒ หลัง หลังที่ ๑ ขนาด ๔๕ ตารางเมตร หลังที่ ๒ ขนาด ๔ ตารางเมตร.
๙. ป้ายชื่อโรงงาน เป็นแผ่นป้ายคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาด ๘ X ๒.๖ ม. กรุแผ่นป้ายด้วยแกรนิตสีดำ สลักชื่อ “โรงงานแปรรูปผลิตภัณฑ์เกษตร OTOP ฮาลาล”
๑๐. ประตูรั้วด้านหน้า เป็นประตูรั้วบานเลื่อนกว้าง ๑๐.๓๐ ม. สามารถรองรับรถบรรทุกเข้าออกได้ในคราวละ ๒ คัน ด้านข้างจะมีประตูสำหรับคนผ่านเข้าออกได้
๑๑. ลานจอดรถจักรยานยนต์ อยู่บริเวณด้านหลังของป้ายชื่อโรงงาน เป็นลานคอนกรีตเสริมเหล็ก มีพื้นที่ ๓๒๔ ตารางเมตร จอดรถจักรยานยนต์ได้ ๑๐๐ คัน
๑๒. ห้องน้ำภายในและภายนอกอาคาร ห้องน้ำภายในเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว พื้นที่ใช้สอย ๖๕ ตารางเมตร แบ่งส่วนของห้องน้ำชายและห้องน้ำหญิง ห้องน้ำภายนอกอาคารเป็นคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีพื้นที่ใช้สอย ๓๕ ตารางเมตร แบ่งเป็นห้องน้ำชาย - หญิง และห้องน้ำคนพิการ
๑๓. เสาธง เป็นฐานคอนกรีตเสริมเหล็กกรุด้วยแผ่นหินแกรนิต มีเสาธงสำเร็จรูปทำจากไฟเบอร์กลาส จำนวน ๓ ต้น ต้นกลางสูง ๑๒ ม. ส่วนเสาธงอีกสองต้นสูงต้นละ ๑๐ ม.
๑๔. ที่ล้างล้อรถบรรทุก มีลักษณะเป็นอ่างคอนกรีต ขนาด ๓.๕ x ๙ ม. ไว้สำหรับใส่น้ำยาเพื่อฆ่าเชื้อโรคที่ติดมากับล้อของรถบรรทุก
๑๕. ตราขัง ในชั้นนี้จัดทำเฉพาะตัวโครงสร้างเท่านั้น สำหรับตัวตาขังไม่รวมในงานก่อสร้าง ตราขังจะบันทึกน้ำหนักของรถบรรทุกและน้ำหนักของวัตถุดิบในตอนขาเข้าโรงงาน และบันทึกน้ำหนักของรถเปล่าในตอนขาออกจากโรงงาน

## ๑๖. ระบบไฟฟ้าแสงสว่างและไฟฟ้ากำลัง

(๑) หม้อแปลงไฟฟ้า ภายในโรงงานได้ติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้า ขนาด ๑,๐๐๐ KVA เพื่อจ่ายไฟฟ้าให้กับอาคารทุกหลัง

(๒) ระบบแสงสว่างและปลั๊กไฟฟ้า ตามพื้นที่ของแต่ละห้องติดตั้งไฟแสงสว่าง และปลั๊กไฟฟ้า

(๓) ระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ติดตั้งตัวรับสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ตามอาคารต่าง ๆ มีศูนย์รับแจ้งเหตุเพลิงไหม้ อยู่ที่ชั้นล่างของอาคารสำนักงาน

(๔) ระบบโทรศัพท์ เดินสายโทรศัพท์ และติดตั้งเต้ารับโทรศัพท์ ตามอาคารต่าง ๆ มีศูนย์รวมสายโทรศัพท์ อยู่ที่ชั้นล่างของอาคารสำนักงาน แต่ไม่รวมงานติดตั้งตู้ PABX

(๕) ระบบเสียงประกาศ ติดตั้งลำโพงกระจายเสียงตามอาคารต่าง ๆ จุดประกาศการกระจายเสียงอยู่ที่ชั้นล่างของอาคารสำนักงาน

(๖) ระบบป้องกันฟ้าผ่า ติดตั้งระบบป้องกันอันตรายจากฟ้าผ่า ชนิด Early Stream Emission System ที่หลังคาของอาคารโรงงาน

๑๖. ระบบดับเพลิง ติดตั้งเครื่องสูบน้ำดับเพลิง เครื่องสูบน้ำเสริมแรงดัน และตู้ดับเพลิงแบบสายฉีดไว้ที่อาคารโรงงานเท่านั้น ส่วนอาคารอื่น ๆ ใช้เครื่องดับเพลิงแบบเคมี

## ๑๗. ระบบปรับอากาศและระบายอากาศ

(๑) ระบบปรับอากาศ ติดตั้งเครื่องปรับอากาศในบางพื้นที่ เป็นเครื่องปรับอากาศแบบ Split Type

(๒) ระบบระบายอากาศห้องทั่วไป ติดตั้งพัดลมระบายอากาศในห้องทั่วไป โดยเฉพาะในบริเวณห้องน้ำ เพื่อระบายอากาศทั้งด้านนอกห้อง

(๓) ระบบระบายอากาศในโรงงาน ภายในโรงงานบริเวณผลิตได้ติดตั้งท่อลมและพัดลมเพื่อดูดอากาศเข้าในบริเวณผลิต และในขณะเดียวกันก็มีการติดตั้งท่อลมและพัดลมดูดอากาศออกจากบริเวณผลิต

## เอกสารประกอบการยื่นประมูลเพื่อบริหารโรงงานแปรรูป

๑. หนังสือรับรองของสำนักงานทะเบียนหุ้นส่วนบริษัท กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์หรือสำนักงานพาณิชย์จังหวัด

๒. ใบทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่มของกรมสรรพากร หรือสำนักงานสรรพากรพื้นที่

ในกรณีเอกสารตามข้อ ๑ หรือข้อ ๒ เป็นภาพถ่าย ผู้ประกอบการจะต้องลงนามรับรองความถูกต้องของภาพถ่ายเอกสารนั้นด้วย และหากทางราชการประสงค์จะขอดูต้นฉบับเอกสารเหล่านั้นเมื่อใด จะต้องสามารถนำมาให้ดูได้ทันที

ผู้ได้รับอนุมัติให้เข้าจะต้องปฏิบัติตามระเบียบและเงื่อนไขกรมธนารักษ์ ดังนี้

๑. จะต้องชำระค่าเช่า ค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่าอาคารในอัตราที่กรมธนารักษ์กำหนด

๒. จะต้องนำอาคารไปประกันอัคคีภัยไว้กับบริษัทประกันที่กรมธนารักษ์กำหนด โดยมีจำนวนเงินเอาประกันภัยไม่ต่ำกว่ามูลค่าของอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง ในนามกระทรวงการคลังเป็นผู้เอาประกันและผู้รับประกันผลตอบแทนอายุสัญญาเช่า โดยผู้ประกอบการเป็นผู้ชำระเบี้ยประกันภัยแทนกระทรวงการคลัง

๓. จะต้องชำระหลักประกันสัญญาเช่า เพื่อประกันความเสียหายอันเกิดจากการที่ผู้เช่าประพฤติฝ่าฝืนสัญญาเช่าหรือฝ่าฝืนหน้าที่ของผู้เช่าตามกฎหมายเป็นเงินสดเท่ากับค่าเช่าสามเดือน หลักประกันสัญญาเช่านี้จะคืนให้เมื่อพ้นจากข้อผูกพันตามสัญญาเช่า ผู้ได้รับอนุมัติให้เข้าค้างชำระค่าเช่าหรือเงินอื่นใดที่จะต้องชำระให้แก่ทางราชการ อันเนื่องจากการเช่าผู้ได้รับอนุมัติให้เข้ายินยอมให้หักจากหลักประกันสัญญาเช่าได้

๔. ผู้ได้รับอนุมัติให้เข้าจะต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่หรือภาษีอื่นใดตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการเช่าตามสัญญาเช่า ไม่ว่าจะที่ใช้บังคับอยู่ในขณะนี้ หรือหากมีบังคับใช้ต่อไปในภายหน้าแทนผู้ให้เช่าทั้งสิ้น

๕. ผู้ได้รับอนุมัติให้เข้าจะต้องบำรุง รักษา ซ่อมแซมเล็กน้อยและซ่อมแซมใหญ่ เพื่อรักษาสถานที่เช่าและอุปกรณ์ต่าง ๆ ให้คงอยู่ในสภาพเรียบร้อยใช้งานได้ โดยผู้ได้รับอนุมัติให้เข้าเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายเองทั้งสิ้น

๖. ถ้าผู้ประกอบการมีความประสงค์จะตัดแปลงต่อเติมหรือถอนสถานที่เช่าจะต้องได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าเป็นหนังสือก่อนถึงจะทำได้ มิฉะนั้นจะต้องเสียเบี้ยปรับตามระเบียบว่าด้วยที่ราชพัสดุของผู้ให้เช่า

๗. ผู้ได้รับอนุมัติให้เข้าต้องยินยอมให้ผู้ให้เช่าหรือผู้แทนเข้าไปตรวจสถานที่เช่าได้เสมอ โดยผู้ได้รับอนุมัติให้เข้าจะต้องอำนวยความสะดวกให้ตามสมควร

๘. การชำระค่าเช่า ค่าภาษี ค่าธรรมเนียมหรือเงินอื่นใดที่ผู้ได้รับอนุมัติให้เข้าต้องชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามกำหนดเวลา หากชำระเกินกำหนดเวลา ผู้ได้รับอนุมัติให้เข้าจะต้องชำระเงินเพิ่มขึ้นจากเงินดังกล่าวเป็นเบี้ยปรับให้ผู้ให้เช่าอีกในอัตราร้อยละ ๑.๕ ต่อเดือนของเงินที่ค้างชำระ เศษของเดือนให้นับเป็น ๑ เดือน

๙. ระยะเวลาการเช่า ๓ ปี (สัญญาเช่าเกิน ๓ ปี จะต้องไปดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสัญญาเช่าที่สำนักงานที่ดิน ซึ่งผู้ได้รับอนุมัติให้เข้าจะต้องชำระค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสัญญาเช่าเองทั้งสิ้น) เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาเช่า ๓ ปี จะพิจารณาต่อสัญญาเช่าครั้งละ ๓ ปี (การต่ออายุสัญญาเช่าจะมีค่าธรรมเนียมการต่ออายุสัญญาเช่า)