

ระเบียบกระทรวงมหาดไทย
ว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น
พ.ศ. ๒๕๔๓

(ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม รก. ๒๗ เม.ย. ๕๐)

รวบรวมโดย
นางวราภรณ์ พยัคฆ์รังสี
นิติกรชำนาญการ

เทศบาลเมืองดอนสัก
อำเภอดอนสัก จังหวัดสุราษฎร์ธานี
๒๘ เมษายน ๒๕๖๕

สำนักงานเทศบาลเมืองจันทนบุรี

ระเบียบกระทรวงมหาดไทย

ว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

พ.ศ. ๒๕๕๓

โดยที่เป็นการสมควรปรับปรุงระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการจัดหา
ประโยชน์ในทรัพย์สินของหน่วยการบริหารราชการส่วนท้องถิ่นให้เหมาะสมกับสภาพ

ปัจจุบัน

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๖ และมาตรา ๗๖ แห่งพระราชบัญญัติองค์กร

บริหารส่วนจังหวัด พ.ศ. ๒๕๕๐ มาตรา ๖๕ และมาตรา ๗๗ แห่งพระราชบัญญัติเทศบาล

พ.ศ. ๒๕๔๖ มาตรา ๕ และมาตรา ๘๘ แห่งพระราชบัญญัติสภาตำบลและองค์การบริหาร
ส่วนตำบล พ.ศ. ๒๕๓๗ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยจึงออกระเบียบไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการจัดหาประโยชน์
ในทรัพย์สินขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น พ.ศ. ๒๕๕๓”

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา

เป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้ยกเลิก

(๑) ระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินของหน่วย

การบริหารราชการส่วนท้องถิ่น พ.ศ. ๒๕๓๓

(๒) ระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินของหน่วย

การบริหารราชการส่วนท้องถิ่น (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๓

(๓) ระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินของหน่วย

การบริหารราชการส่วนท้องถิ่น (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๓๕

(๔) ระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินของหน่วย

การบริหารราชการส่วนท้องถิ่น (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๔๑

(๕) ระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินของหน่วย

การบริหารราชการส่วนท้องถิ่น (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๔๑

(๖) ระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินของ

องค์การบริหารส่วนตำบล พ.ศ. ๒๕๓๘

ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๑๗ / ตอนพิเศษ ๑๒๐ ง/หน้า ๑/๒๗ พฤศจิกายน ๒๕๕๓

๑๑๗ / ตอนพิเศษ ๑๒๐ ง/หน้า ๑/๒๗ พฤศจิกายน ๒๕๕๓

การให้เช่าตามวรรคหนึ่ง ถ้ามีความจำเป็นหรือเพื่อประโยชน์ของทางราชการ ให้ผู้บริหารท้องถิ่นเสนอสภาท้องถิ่นให้ความเห็นชอบดำเนินการเป็นอย่างอื่นโดยไม่ต้องดำเนินการประมูลก็ได้ ทั้งนี้ เท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับกฎหมาย

ข้อ ๗ การให้เช่าที่ดินเพื่อก่อสร้างอาคารหรือสิ่งก่อสร้างที่มีลักษณะถาวร ให้มีเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(๑) ให้ผู้เช่ายกกรรมสิทธิ์อาคารหรือสิ่งก่อสร้างให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

(๒) ให้ผู้เช่าได้รับสิทธิการเช่าอาคารหรือสิ่งก่อสร้างมีกำหนดไม่เกินสามสิบปี นับแต่วันลงนามสัญญาเช่า

(๓) ให้ผู้เช่าประกันอัคคีภัยอาคารหรือสิ่งก่อสร้างในอัตราไม่ต่ำกว่าราคาราคาทุนก่อสร้างให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นกำหนดในนามขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นผู้เอาประกันและผู้รับประโยชน์ตลอดอายุสัญญาเช่า โดยผู้เช่าเป็นผู้ชำระเบี้ยประกันภัยแทนผู้ให้เช่าทั้งสิ้น

(๔) ให้ผู้เช่าชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่หรือภาษีอื่นใด ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เกี่ยวกับการเช่าแทนผู้ให้เช่าทั้งสิ้น

ถ้ามีเหตุจำเป็นและเพื่อประโยชน์ของทางราชการ ที่จะให้อาคารหรือสิ่งก่อสร้างยังคงเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้เช่าและหรือให้ผู้เช่าประกันอัคคีภัยหรือสิ่งก่อสร้างในอัตราต่ำกว่าทุนก่อสร้าง ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่จัดหาประโยชน์เสนอคณะกรรมการจัดหาประโยชน์ตามข้อ ๑๕ วรรคหนึ่ง พิจารณาและให้สภาท้องถิ่นอนุมัติ

ข้อ ๘ ภายใต้บังคับตามข้อ ๖ การให้เช่าให้ดำเนินการโดยวิธีประมูลตามวิธีการและเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(๑) ให้ปิดประกาศหรือใบแจ้งความเรื่องดังกล่าวโดยเปิดเผย ณ สำนักงานของ

องค์กร

(๒) ให้มีหลักประกันของประมูลโดยมีมูลค่าเป็นจำนวนเงินไม่ต่ำกว่าร้อยละห้า

แต่ไม่เกินกว่าร้อยละสิบของประโยชน์ตอบแทนขั้นต่ำตามข้อ ๑๕ (๑)

(๓) ให้ผู้ประมูลได้ไปทำสัญญาเช่ากับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นภายในสิบห้าวัน

นับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น หากไม่ไปทำสัญญาเช่าภายในกำหนด

ดังกล่าว หรือไม่วางหลักประกันสัญญาเช่าตามข้อ ๑๗ ในวันทำสัญญา ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นริบหลักประกันตาม (๒)

(๔) เงื่อนไขอื่น ๆ ตามที่ผู้มีอำนาจอนุมัติกำหนดเป็นกรณี ๆ ไป

ข้อ ๙ วรรคหนึ่ง (๒) แก่คำผิดคำว่า "ไม่เกินสามปี" ให้แก้เป็น "ไม่เกินสามสิบปี" โดยราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๒๔ / ตอนพิเศษ ๕๑ ง/ หน้า ๘๒/๒๗ เมษายน ๒๕๕๐

หรือกรณีจำเป็นหรือเพื่อประโยชน์ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น จะแต่งตั้งข้าราชการอื่น

เป็นประธานกรรมการหรือกรรมการก็ได้

การประมุขารายเดียวกัน ห้ามแต่งตั้งผู้ซึ่งเป็นประธานกรรมการหรือกรรมการใน

คณะกรรมการตาม (๑) เป็นประธานกรรมการหรือกรรมการในคณะกรรมการตาม (๒)

ข้อ ๑๑ การประชุมเพื่อปรึกษาและปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตามข้อ ๑๐ และข้อ ๑๕ แต่ละคณะต้องมีกรรมการพร้อมกันไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการ

ทั้งหมด ให้ประธานกรรมการและกรรมการแต่ละคนมีเสียงหนึ่งในการลงมติ มติของคณะกรรมการดังกล่าวให้ถือเสียงข้างมาก

ข้อ ๑๒ คณะกรรมการรับซองประมูลให้มีหน้าที่ ดังต่อไปนี้

(๑) รับซองประมูลโดยให้ลงทะเบียนไว้เป็นหลักฐานและบันทึกไว้ที่หน้าของประมูลว่าเป็นของผู้ใด แล้วให้ลงลายมือชื่อกำกับไว้ด้วย

(๒) ตรวจสอบหลักประกันของประมูลร่วมกับเจ้าหน้าที่การเงิน เมื่อถูกต้องแล้ว ให้เจ้าหน้าที่การเงินออกใบรับให้แก่ผู้ยื่นซองประมูลไว้เป็นหลักฐาน

(๓) รับเอกสารต่าง ๆ ตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในประกาศหรือใบแจ้งความเรื่องการ

ประมูล

(๔) เมื่อพ้นกำหนดระยะเวลารับซองประมูลแล้ว ห้ามรับซองประมูลอีก และให้รับส่งมอบซองประมูลทั้งหมด เอกสารต่าง ๆ ตาม (๓) พร้อมด้วยบันทึกรายงานการรับซองประมูลต่อคณะกรรมการเปิดซองประมูลเพื่อดำเนินการต่อไป

ข้อ ๑๓ คณะกรรมการเปิดซองประมูล ให้มีหน้าที่ดังต่อไปนี้

(๑) เปิดซองประมูลโดยเปิดเผยต่อหน้าผู้เข้าประมูลหรือผู้แทนซึ่งมีอยู่ในขณะเวลาเปิดซอง และให้บันทึกประโยชน์ตอบแทนจากใบเสนอราคาประมูลทุกฉบับไว้ในบัญชีเปรียบเทียบประโยชน์ตอบแทนและให้ลงลายมือชื่อกำกับไว้ด้วย

(๒) ตรวจสอบคุณสมบัติของผู้เข้าประมูล และเอกสารต่าง ๆ ว่าเป็นไปตามเงื่อนไขในประกาศหรือใบแจ้งความเรื่องการประมูลหรือไม่

(๓) พิจารณาใบเสนอราคารายที่เสนอโดยถูกต้องตาม (๒)

(๔) พิจารณาคัดเลือกผู้เสนอประโยชน์ตอบแทนการให้เช่าสูงสุดและให้อยู่ใน

ดุลพินิจของคณะกรรมการเปิดซองที่จะต่อรองประโยชน์ตอบแทนการให้เช่าหรือไม่ก็ได้ โดยคำนึงถึงประโยชน์ตอบแทนขั้นต่ำตามข้อ ๑๕ (๑) เป็นเครื่องประกอบการพิจารณา

ถ้ามีผู้เสนอประโยชน์ตอบแทนการให้เช่าสูงสุดเท่ากันหลายราย ให้คณะกรรมการเปิดซองประมูลเรียกผู้เสนอประโยชน์ตอบแทนการให้เช่าสูงสุดดังกล่าวมาเสนอประโยชน์ตอบแทนการให้เช่าใหม่พร้อมกันด้วยวิธียื่นซองประมูลหรือโดยวาจา

สัญญาเลขที่.....

ตัวอย่างสัญญาเช่าที่ดิน

สัญญานี้ทำขึ้น ณ.....
เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....ระหว่าง..... (ให้ระบุชื่อหน่วยการบริหารราชการส่วนท้องถิ่น).....โดย.....
ตำแหน่ง.....ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้ให้เช่า" ฝ่ายหนึ่ง กับ.....(1) ก.....

.....อยู่บ้านเลขที่.....หมู่ที่.....
ตรอก/ซอย.....ใกล้เคียงกับ.....ถนน.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หรือ(1) ข.....

ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้เช่า" อีกฝ่ายหนึ่ง

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าที่ดินของผู้ให้เช่าอยู่หมู่ที่.....ถนน.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

ใกล้เคียงกับ.....ตรงตามแผนที่ระวาง.....

หมายเลขที่ดิน.....โฉนดที่.....จำนวนเนื้อที่ประมาณ.....ไร่

.....งาน.....ตารางวา ปรากฏตามแผนที่แนบท้ายสัญญาและให้ถือว่าเป็น

ส่วนหนึ่งของสัญญานี้เพื่อ.....

มีกำหนดเวลา.....ปี (.....) นับตั้งแต่วันที่.....เดือน.....

พ.ศ.....ถึงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....ในอัตราค่าเช่า ดังนี้

1.1 ปีที่.....ถึงปีที่.....ตารางวาละ.....บาท (.....) ต่อปี รวมเป็น

ค่าเช่าปีละ.....บาท (.....)

1.2 ปีที่.....ถึงปีที่.....ตารางวาละ.....บาท (.....) ต่อปี รวมเป็น

ค่าเช่าปีละ.....บาท (.....)

1.3 ปีที่.....ถึงปีที่.....ตารางวาละ.....บาท (.....) ต่อปี รวมเป็น

ค่าเช่าปีละ.....บาท (.....)

1.4 ปีที่.....ถึงปีที่.....ตารางวาละ.....บาท (.....) ต่อปี รวมเป็น

ค่าเช่าปีละ.....บาท (.....)

ข้อ 10 การชำระค่าเช่า ค่าภาษี ค่าธรรมเนียมหรือเงินอื่นใดที่ผู้เช่าต้องชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามกำหนดเวลา หากชำระเกินเวลาผู้เช่าจะต้องชำระเบี้ยปรับให้ผู้ให้เช่าอีกในอัตราร้อยละ 1.25 (หนึ่งจุดสองห้า) ต่อเดือนของเงิน ที่ค้างชำระ เศษของเดือนให้นับเป็น 1 เดือน

ข้อ 11 ในการส่งมอบที่ดินที่เช่านี้ ผู้ให้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องหรือการรอนสิทธิในที่ดินที่เช่า และเงินค่าเช่าที่ผู้เช่าได้ชำระไว้แล้ว ผู้เช่ายินยอมให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องคืนไม่ว่ากรณีใด ๆ ทั้งสิ้น

ข้อ 12 ในระหว่างอายุสัญญาเช่า ถ้าผู้ให้เช่ามีความจำเป็นจะต้องใช้ที่ดินที่เช่าเพื่อประโยชน์ของรัฐหรือของทางราชการ ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาได้ โดยบอกกล่าวเป็นหนังสือให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า.....(.....) วัน

ข้อ 13 ถ้าผู้เช่าไม่ดำเนินการตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในข้อ 1 ภายใน 1 ปี(หนึ่งปี)นับแต่วันทำสัญญานี้ให้ถือว่าผู้เช่าผิดสัญญานี้

ข้อ 14 ผู้ให้เช่าจะออกใบเสร็จรับเงินให้แก่ผู้เช่าทุกครั้งที่ได้รับชำระเงินจากผู้เช่า

ข้อ 15 ในระหว่างอายุสัญญาเช่า ผู้เช่าจะต้องปฏิบัติตามระเบียบกระทรวงมหาดไทยเกี่ยวกับการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินของหน่วยการบริหารราชการส่วนท้องถิ่นที่ใช้บังคับอยู่แล้วในขณะทำสัญญานี้ทุกประการ

ข้อ 16 ถ้าผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญานี้ข้อหนึ่งข้อใด ไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ จนเป็นเหตุให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ให้เช่าแล้ว ผู้เช่ายินยอมรับผิดชอบและยินยอมชดเชยค่าเสียหายอันเกิดจากการที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญานี้ให้แก่ผู้ให้เช่าโดยสิ้นเชิงภายในกำหนด.....(.....) วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่า

ข้อ 17 ในระหว่างอายุสัญญาเช่า ถ้าผู้เช่าเป็นบุคคลล้มละลาย มีเหตุที่ทำให้ผู้ให้เช่าเชื่อว่าผู้เช่าจะไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาต่อไปได้ หรือผู้ให้เช่ามีปัญหาเกี่ยวกับการปฏิบัติตามสัญญาและจำเป็นต้องเรียกผู้เช่าไปพบแต่ผู้เช่าไม่ไปพบผู้ให้เช่าตามวันเวลาที่กำหนด ให้ถือว่าผู้เช่าผิดสัญญานี้

ข้อ 18 ถ้าผู้เช่าผิดสัญญานี้ข้อหนึ่งข้อใด ในข้อสาระสำคัญของสัญญาผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที และเมื่อผู้ให้เช่าได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาแล้ว ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าริบหลักประกันตามข้อ 3 เป็นจำนวนเงินทั้งหมดหรือบางส่วนก็ได้แล้วแต่ผู้ให้เช่าเห็นสมควร และผู้ให้เช่ายังมีสิทธิเรียกค่าเสียหายอื่น ๆ จากผู้เช่า (ถ้ามี) ได้อีกด้วย

ข้อ 19 เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงเพราะครบกำหนดตามข้อ 1 หรือเพราะความผิดของผู้เช่า ผู้เช่าจะต้องปรับที่ดินที่เช่าให้อยู่ในสภาพเรียบร้อยหรืออยู่ในสภาพเดิม โดยผู้เช่าและบริวารจะต้องขนย้ายทรัพย์สินและออกจากที่ดินที่เช่าและต้องส่งมอบที่ดินที่เช่านั้นให้แก่ ผู้ให้เช่าให้แล้วเสร็จภายใน.....(.....) วัน นับแต่วันที่สัญญาสิ้นสุดลง

ในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่ต้องการบรรดาอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ผู้เช่าทำลงในที่ดินที่เช่าตามข้อ 5 ผู้เช่าต้องรื้อถอนบรรดาอาคารและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว และขนย้ายให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาตามวรรคหนึ่งด้วย

สัญญาเลขที่.....

ตัวอย่างสัญญาเช่าอาคารหรือสิ่งก่อสร้าง

สัญญานี้ทำขึ้น ณ.....

เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....ระหว่ง (ให้ระบุชื่อหน่วยงานบริหารราชการ

ส่วนท้องถิ่น).....โดย.....

ตำแหน่ง.....ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้ให้เช่า" ฝ่ายหนึ่ง กับ.....(1) ก.....

.....อยู่บ้านเลขที่.....หมู่ที่.....

ตรอก/ซอย.....ใกล้เคียงกับ.....ถนน.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หรือ (1) ข.....

ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้เช่า" อีกฝ่ายหนึ่ง

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าอาคาร.....

.....รวมทั้งที่ดินที่ใช้ประโยชน์ต่อเนื่องกับอาคารนั้นเลขที่.....หมู่ที่.....

ตรอก/ซอย.....ใกล้เคียงกับ.....ถนน.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินตรงตามแผนที่ระวาง.....หมายเลขที่ดิน.....

โฉนดที่.....จำนวนเนื้อที่ประมาณ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

ปรากฏตามแผนที่แนบท้ายสัญญาและให้ถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้เพื่อ.....

.....มีกำหนดเวลา.....ปี (.....)

นับตั้งแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....ถึงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ในอัตราค่าเช่าดังนี้

ข้อ 2 ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าอาคารรวมทั้งที่ดินตามข้อ 1 ในอัตราค่าเช่าดังนี้

2.1 ปีที่.....ถึงปีที่.....เดือนละ.....บาท (.....)

2.2 ปีที่.....ถึงปีที่.....เดือนละ.....บาท (.....)

2.3 ปีที่.....ถึงปีที่.....เดือนละ.....บาท (.....)

2.4 ปีที่.....ถึงปีที่.....เดือนละ.....บาท (.....)

ข้อ 3 ในวันทำสัญญานี้ ผู้เช่าได้ชำระค่าเช่าล่วงหน้าตั้งแต่เดือน.....พ.ศ.....

ถึงเดือน.....พ.ศ.....รวม.....เดือน เป็นเงิน.....บาท

(.....) ให้แก่ผู้ให้เช่าไว้แล้วตามใบเสร็จรับเงินเลขที่.....

ข้อ 12 การชำระค่าเช่า ค่าภาษี ค่าธรรมเนียมหรือเงินอื่นใดที่ผู้เช่าต้องชำระให้แก่ผู้ให้เช่า ตามกำหนดเวลา หากชำระเกินกำหนดเวลาผู้เช่าจะต้องชำระเบี้ยปรับให้ผู้ให้เช่าอีก ในอัตราร้อยละ 1.25 ต่อเดือน ของเงินที่ค้างชำระเศษของเดือนให้นับเป็น 1 เดือน

ข้อ 13 ในการส่งมอบสถานที่เช่านี้ ผู้ให้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องหรือการรอนสิทธิ ในสถานที่เช่า และเงินค่าเช่าที่ผู้เช่าได้ชำระไว้แล้วผู้เช่ายินยอมให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า โดยผู้ให้เช่า ไม่ต้องคืนไม่ว่ากรณีใด ๆ ทั้งสิ้น

ข้อ 14 ในระหว่างอายุสัญญาเช่า ถ้าผู้ให้เช่ามีความจำเป็นจะต้องใช้สถานที่เช่าเพื่อประโยชน์ของ รัฐหรือของทางราชการ ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาได้ โดยบอกกล่าวเป็นหนังสือให้ผู้เช่าทราบ ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า.....(.....)วัน

ข้อ 15 ในระหว่างอายุสัญญาเช่า ถ้าได้เกิดอัคคีภัยหรือภัยพิบัติประการใด ๆ แก่สถานที่เช่าจนเป็น เหตุให้สถานที่เช่าชำรุดเสียหายและไม่อยู่ในสภาพที่จะใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์แห่งการเช่าตามข้อ 1 ได้ ให้ถือว่าสัญญาเช่าเป็นอันระงับสิ้นสุดลงทันที โดยผู้ให้เช่ามีพักต้องบอกกล่าวก่อน แต่ผู้ให้เช่าต้องคืนเงิน ค่าเช่าที่ได้รับชำระไว้ก่อนแล้วแก่ผู้เช่าตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ เว้นแต่เหตุอัคคีภัยหรือภัยพิบัติ ดังกล่าวเกิดจากความผิดของผู้เช่า

ข้อ 16 ผู้ให้เช่าจะออกใบเสร็จรับเงินให้แก่ผู้เช่าทุกครั้งที่ได้รับชำระเงินจากผู้เช่า

ข้อ 17 ในระหว่างอายุสัญญาเช่า ผู้เช่าจะต้องปฏิบัติตามระเบียบกระทรวงมหาดไทย เกี่ยวกับการ จัดทำประโยชน์ในทรัพย์สินของหน่วยการบริหารราชการส่วนท้องถิ่นที่ใช้บังคับอยู่แล้วในขณะทำสัญญานี้ ทุกประการ

ข้อ 18 ถ้าผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญานี้ข้อหนึ่งข้อใด ไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ จนเป็นเหตุให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ให้เช่าแล้ว ผู้เช่ายินยอมรับผิดชอบและยินยอมชดเชยค่าเสียหายอันเกิดจากการที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตาม สัญญานั้นให้แก่ผู้ให้เช่าโดยสิ้นเชิงภายในกำหนด.....(.....)วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่า

ข้อ 19 ในระหว่างอายุสัญญาเช่า ถ้าผู้เช่าเป็นบุคคลล้มละลาย มีเหตุที่ทำให้ผู้ให้เช่าเชื่อว่าจะไม่ สามารถปฏิบัติตามสัญญาต่อไปได้ หรือผู้ให้เช่ามีปัญหาเกี่ยวกับการปฏิบัติตามสัญญาและจำเป็นต้องเรียก ผู้เช่าไปพบแต่ผู้เช่าไม่ไปพบผู้ให้เช่าตามวันเวลาที่กำหนด ให้ถือว่าผู้เช่าผิดสัญญานี้

ข้อ 20 ถ้าผู้เช่าผิดสัญญานี้ข้อหนึ่งข้อใดในข้อสาระสำคัญ ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที และ เมื่อผู้ให้เช่าได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาแล้ว ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่ารับหลักประกันตามข้อ 3 เป็นจำนวนเงิน ทั้งหมดหรือบางส่วนก็ได้แล้วแต่ผู้ให้เช่าเห็นสมควร และผู้ให้เช่ายังมีสิทธิเรียกค่าเสียหายอื่น ๆ จากผู้เช่า (ถ้ามี) ได้อีกด้วย

ข้อ 21 เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงเพราะครบกำหนดตามข้อ 1 หรือเพราะความผิดของผู้เช่า ผู้เช่าจะ ต้องส่งมอบสถานที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่าในสภาพเรียบร้อยปราศจากความเสียหายใด ๆ ถ้าความเสียหายนั้น เกิดขึ้นจากความผิดของผู้เช่าหรือบริวาร ผู้เช่าจะต้องซ่อมแซมแก้ไขให้อยู่ในสภาพเรียบร้อยก่อนการส่งมอบ

สัญญาเลขที่.....

ตัวอย่างสัญญาก่อสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้.....

สัญญานี้ทำขึ้น ณ.....

เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....ระหว่าง (ให้ระบุชื่อหน่วยการบริหารราชการส่วนท้องถิ่น).....โดย.....

ตำแหน่ง.....ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้รับสัญญา" ฝ่ายหนึ่ง กับ.....(1)ก.....
.....อยู่บ้านเลขที่.....หมู่ที่.....

ตรอก/ซอย.....ใกล้เคียงกับ.....ถนน.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หรือ (1) ข.....

ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้ให้สัญญา" อีกฝ่ายหนึ่ง

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ผู้รับสัญญาตกลงยินยอมให้ผู้ให้สัญญาใช้ที่ดินของผู้รับสัญญาแปลงหมายเลขทะเบียนที่.....
.....ตรงตามแผนที่ระวาง.....หมายเลขที่ดิน.....โฉนดที่.....
อยู่หมู่ที่.....ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....
เนื้อที่ประมาณ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา ปราบกฎตามแผนที่
แสดงที่ตั้งของที่ดินที่จะใช้ก่อสร้างอาคารแนบท้ายสัญญานี้เพื่อทำการก่อสร้างอาคารตามข้อ 3

ข้อ 2 ผู้ให้สัญญาตกลงยินยอมรับมอบที่ดินตามข้อ 1 จากผู้รับสัญญาตามสภาพของที่ดินที่เป็นอยู่
ในวันทำสัญญานี้ และให้ถือว่าผู้ให้สัญญาได้รับมอบที่ดินจากผู้รับสัญญาแล้วนับแต่วันทำสัญญานี้โดยผู้ให้
สัญญาตกลงจะทำการทุกอย่างเพื่อให้การก่อสร้างอาคารตามข้อ 3 ดำเนินการไปได้เสร็จเรียบร้อย ซึ่งการนี้
ให้รวมตลอดถึงการขับไล่ผู้อยู่ในที่ดินที่จะก่อสร้างอาคารตามสัญญานี้โดยไม่มีสิทธิ (ถ้ามี) โดยค่าใช้จ่ายของ
ผู้ให้สัญญาแต่ฝ่ายเดียวทั้งสิ้น

ข้อ 3 ผู้ให้สัญญาต้องก่อสร้างอาคาร ดังนี้

3.1 อาคารพาณิชย์.....ชั้น จำนวน.....คูหา

3.2 อาคารพาณิชย์.....ชั้น จำนวน.....คูหา

3.3

3.4

3.5

- 6.1.2 อาคารพาณิชย์.....ชั้น คูหาละ.....บาท/เดือน
(.....)
- 6.1.3 อาคาร.....ชั้น คูหาละ.....บาท/เดือน
(.....)
- 6.1.4 อาคาร.....ชั้น คูหาละ.....บาท/เดือน
(.....)
- 6.1.5 อาคาร.....ชั้น คูหาละ.....บาท/เดือน
(.....)
- 6.1.6 อาคาร.....ชั้น คูหาละ.....บาท/เดือน
(.....)
- 6.2 ปีที่.....ถึงปีที่.....ให้เพิ่มค่าเช่าร้อยละ.....
(.....) ของอัตราค่าเช่าตามข้อ 6.1
- 6.3 ปีที่.....ถึงปีที่.....ให้เพิ่มค่าเช่าร้อยละ.....
(.....) ของอัตราค่าเช่าตามข้อ 6.2
- 6.4 ปีที่.....ถึงปีที่.....ให้เพิ่มค่าเช่าร้อยละ.....
(.....) ของอัตราค่าเช่าตามข้อ 6.3

โดยต้องทำสัญญาเช่าอาคารหรือสิ่งก่อสร้างตามแบบของผู้รับสัญญาและผู้ให้สัญญาตกลงออก
เงินค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการเช่าแทนผู้รับสัญญาด้วย

ข้อ 7 เมื่อก่อสร้างอาคารแล้วเสร็จบริบูรณ์ ผู้รับสัญญายินยอมให้ผู้ให้สัญญาเลือกปฏิบัติอย่างหนึ่ง
อย่างใด ดังต่อไปนี้

7.1 ผู้ให้สัญญาเป็นผู้เช่าอาคารเองหรือ

7.2 ผู้ให้สัญญานำบุคคลอื่นมาเป็นผู้เช่า แต่ต้องนำมาเช่าภายในหนึ่งปี นับแต่วันรับมอบอาคาร
ระหว่างที่ยังมิได้มีการทำสัญญาเช่าอาคารตามสัญญานี้ ผู้ให้สัญญาต้องชำระค่าตอบแทนให้แก่
ผู้รับสัญญาเท่ากับจำนวนเงินค่าเช่าตามข้อ 6 นับแต่วันที่ก่อสร้างอาคารแล้วเสร็จบริบูรณ์จนถึงวันที่ได้มี
การทำสัญญาเช่าอาคารดังกล่าว

ข้อ 8 ในวันทำสัญญานี้ ผู้ให้สัญญาได้นำหลักประกันเป็น.....เป็นจำนวนร้อยละ 10
ของราคาค่าก่อสร้างตามสัญญานี้เป็นเงิน.....บาท (.....)
มามอบให้แก่ผู้รับสัญญาแล้ว ตามใบรับ/ใบเสร็จรับเงิน เลขที่.....เล่มที่.....
ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....เพื่อเป็นหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญานี้
หลักประกันดังกล่าวจะคืนให้เมื่อครบกำหนดหนึ่งปี นับแต่วันที่ผู้รับสัญญาได้รับมอบอาคารและสิ่งปลูกสร้าง
ทั้งหมดตามสัญญานี้ถูกต้องเรียบร้อยแล้ว

ข้อ 15 ในระหว่างกำหนดเวลาตามสัญญานี้ ถ้าผู้ให้สัญญาเป็นบุคคลล้มละลาย มีเหตุที่ทำให้ผู้รับสัญญาเชื่อว่าผู้ให้สัญญาจะไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาได้ หรือผู้รับสัญญามีปัญหาเกี่ยวกับการปฏิบัติตามสัญญาและจำเป็นต้องเรียกผู้ให้สัญญาไปพบแต่ผู้ให้สัญญาไม่ไปพบตามวันเวลาที่กำหนดให้ถือว่าผู้ให้สัญญาผิดสัญญา

ข้อ 16 ถ้าผู้ให้สัญญาผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใดในข้อสาระสำคัญ ผู้รับสัญญามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันทีและเมื่อผู้รับสัญญาได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาแล้ว ผู้ให้สัญญายินยอมให้ผู้รับสัญญาริบหลักประกันตามข้อ 8 เป็นจำนวนเงินทั้งหมดหรือบางส่วนก็ได้แล้วแต่ผู้รับสัญญาจะเห็นสมควร และผู้รับสัญญายังมีสิทธิเรียกค่าเสียหายอื่น ๆ จากผู้ให้สัญญา (ถ้ามี) ได้อีกด้วย

ข้อ 17 ไม่ว่าในกรณีใด ๆ เมื่อผู้รับสัญญาได้บอกเลิกสัญญาแล้วผู้ให้สัญญายินยอมให้บรรดาอาคารหรือสิ่งก่อสร้างทั้งหมดที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ หรือยังไม่แล้วเสร็จก็ตามตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้รับสัญญาโดยจะเรียกรังสิทธิต่าง ๆ ค่าเสียหาย หรือค่าตอบแทนใด ๆ จากผู้รับสัญญาไม่ได้ถ้าการเลิกสัญญานั้นเกิดจากความผิดของผู้ให้สัญญา เงินใด ๆ ก็ตามที่ผู้ให้สัญญาได้ชำระหรือส่งมอบให้แก่ผู้รับสัญญาอันเนื่องมาจากสัญญานี้แล้วนั้นผู้ให้สัญญายินยอมให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้รับสัญญา โดยผู้รับสัญญาไม่ต้องคืน

ข้อ 18 คู่สัญญาดตกลงให้ถือเอกสารแนบท้ายสัญญาดังต่อไปนี้เฉพาะในส่วนที่ไม่ขัดกับข้อความในสัญญาเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้ด้วย

- 18.1 แผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดินที่จะใช้ก่อสร้างอาคารตามสัญญานี้ จำนวน.....แผ่น
- 18.2 แบบแปลน แผนผัง รายการและเงื่อนไขการก่อสร้าง จำนวน.....แผ่น
- 18.3
- 18.4

สัญญานี้ทำขึ้นสองฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านและเข้าใจข้อความในสัญญานี้ดีตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ พร้อมทั้งประทับตรา (ถ้ามี) ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเก็บไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ

ลงชื่อ.....ผู้รับสัญญา

(.....)

ลงชื่อ.....ผู้ให้สัญญา

(.....)

ลงชื่อ.....พยาน

(.....)

ตัวอย่างบันทึกข้อตกลงการโอนสิทธิการเช่า

บันทึกข้อตกลงนี้ทำขึ้น ณ.....

เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....ระหว่าง.....

โดย.....ตำแหน่ง.....ซึ่งต่อไปในบันทึก
 นี้เรียกว่า "ผู้ให้เช่า" ฝ่ายหนึ่ง(1)ก หรือ (1) ข.....ซึ่งต่อไปในบันทึกนี้เรียกว่า "ผู้เช่า" ฝ่ายหนึ่ง และ...
 (1) ก.....อยู่บ้านเลขที่.....หมู่ที่.....ถนน.....
 ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หรือ (1) ข.....ซึ่งต่อไปใน
 บันทึกนี้เรียกว่า "ผู้รับโอนสิทธิการเช่า" อีกฝ่ายหนึ่ง

คู่สัญญาทั้งสามฝ่ายได้ตกลงกันดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าโอนสิทธิการเช่า.....(ระบุชนิดของทรัพย์สินที่เช่า)
 ตามสัญญาเช่า.....สัญญาเลขที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
 ให้แก่ผู้รับโอนสิทธิการเช่าได้ตั้งแต่วันที่ทำบันทึกเป็นต้นไป

ข้อ 2 ผู้เช่าตกลงโอนสิทธิการเช่าและผู้รับโอนสิทธิการเช่าตกลงรับโอนสิทธิการเช่าทรัพย์สินตาม
 ข้อ 1 จากผู้เช่า และจะปฏิบัติตามสิทธิและหน้าที่ที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าที่ผู้เช่าทำไว้กับผู้ให้เช่าทุกประการ

ข้อ 3 ผู้รับโอนการเช่ามีสิทธิการเช่าภายในอายุสัญญาเช่าที่ผู้เช่าเหลืออยู่ตามสัญญาเช่าที่ผู้เช่าทำไว้
 กับผู้ให้เช่าเท่านั้น

ข้อ 4 ในวันทำบันทึกนี้ ผู้รับโอนสิทธิการเช่าได้นำหลักประกันเป็น.....
เป็นจำนวนเงิน.....บาท (.....)
 มามอบให้แก่ผู้ให้เช่าแล้ว ตามใบรับ/ใบเสร็จรับเงินเลขที่.....เล่มที่.....ลงวันที่.....
 เดือน.....พ.ศ.....เพื่อเป็นการประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าที่ผู้เช่าทำไว้กับผู้ให้เช่า
 หลักประกันนี้จะคืนให้เมื่อผู้รับโอนสิทธิการเช่าพ้นจากข้อผูกพันตามสัญญาเช่าดังกล่าวแล้ว

สัญญานี้ทำขึ้นสองฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกันทุกฝ่ายได้อ่านและเข้าใจข้อความในบันทึกนี้ดีตลอด
 แล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ พร้อมทั้งประทับตรา (ถ้ามี) ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเก็บไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ

ลงชื่อ.....ผู้ให้เช่า
 (.....)
 ลงชื่อ.....ผู้เช่า
 (.....)

(จ.ส.5)

ตัวอย่างบันทึกข้อตกลงการให้เช่าช่วง

บันทึกข้อตกลงนี้ทำขึ้น ณ.....
 เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....ระหว่าง.....
 โดย.....ตำแหน่ง.....ซึ่งต่อไปในบันทึก
 นี้เรียกว่า "ผู้ให้เช่า" ฝ่ายหนึ่ง.....(1) ก หรือ ข.....ซึ่งต่อไปในบันทึกนี้เรียกว่า "ผู้เช่า" ฝ่ายหนึ่ง.....
 และ.....(1) ก.....อยู่บ้านเลขที่.....หมู่ที่.....ถนน.....
 ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หรือ (1) ข.....ซึ่งต่อไปใน
 บันทึกนี้เรียกว่า "ผู้เช่าช่วง" อีกฝ่ายหนึ่ง

คู่สัญญาทั้งสามฝ่ายได้ตกลงกันดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่า.....(ระบุชนิดของทรัพย์สินที่เช่า).....
 ตามสัญญาเช่า.....สัญญาเลขที่.....วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
 ไปให้ผู้เช่าช่วงเช่าช่วงได้ตั้งแต่วันที่ทำบันทึกนี้เป็นต้นไป

ข้อ 2 ผู้เช่าตกลงให้เช่าช่วงและผู้เช่าช่วงตกลงเช่าช่วงทรัพย์สินตามข้อ 1 จากผู้เช่า และจะปฏิบัติตาม
 สิทธิและหน้าที่ที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าที่ผู้เช่าทำไว้กับผู้ให้เช่าทุกประการ

ข้อ 3 ผู้เช่าช่วงมีสิทธิการเช่าไม่เกินอายุสัญญาเช่าที่ผู้เช่าเหลืออยู่ตามสัญญาเช่าที่ผู้เช่าทำไว้กับ
 ผู้ให้เช่าเท่านั้น

ข้อ 4 ผู้เช่าช่วงต้องรับผิดชอบต่อผู้ให้เช่าโดยตรงและหากผู้เช่าช่วงได้ชำระค่าเช่าให้แก่ผู้เช่าไปก่อนแล้ว
 ผู้เช่าช่วงจะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้ผู้ให้เช่าไม่ได้

ข้อ 5 ผู้ให้เช่ายังมีสิทธิที่จะบังคับให้ผู้เช่าปฏิบัติตามสัญญาเช่าที่ผู้เช่าทำไว้กับผู้ให้เช่าได้ทุกประการ

บันทึกข้อตกลงนี้ทำขึ้นสามฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน ทุกฝ่ายได้อ่านและเข้าใจข้อความในบันทึก
 นี้ดีตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ พร้อมทั้งประทับตรา (ถ้ามี) ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเก็บไว้ฝ่ายละหนึ่ง
 ฉบับ

ลงชื่อ.....ผู้ให้เช่า

(.....)

ลงชื่อ.....ผู้เช่า

(.....)

ลงชื่อ.....ผู้เช่าช่วง

(.....)