

ระเบียบคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก
ว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการ เงื่อนไข การเช่าที่ดินราชพัสดุ ที่ประกาศเป็นเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ
พ.ศ. ๒๕๖๒

โดยที่เป็นการสมควรกำหนดให้มีหลักเกณฑ์ วิธีการ เงื่อนไข การเช่าที่ดินราชพัสดุ ที่ประกาศเป็นเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ เพื่อให้การดำเนินงานและการบริหารงาน เป็นไปด้วยความ สะดวกคล่องตัว และมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๑ (๗) ประกอบกับตามความในมาตรา ๕๓ แห่งพระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. ๒๕๖๑ และมติคณะกรรมการนโยบาย เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออกในการประชุมครั้งที่ ๑/๒๕๖๒ เมื่อวันที่ ๒๓ มกราคม ๒๕๖๒ ประกอบกับมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๒๔ เมษายน ๒๕๖๒ คณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษ ภาคตะวันออก จึงได้กำหนดระเบียบไว้ ดังนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบสำนักงานคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษ ภาคตะวันออก ว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการ เงื่อนไข การเช่าที่ดินราชพัสดุ ที่ประกาศเป็นเขตส่งเสริม เศรษฐกิจพิเศษ พ.ศ. ๒๕๖๒”

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ข้อ ๓ ในระเบียบนี้

“เขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ” หมายความว่า พื้นที่ภายในเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก ตามที่คณะกรรมการนโยบายประกาศกำหนดตามมาตรา ๔๐ แห่งพระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษ ภาคตะวันออก พ.ศ. ๒๕๖๑

“คณะกรรมการนโยบาย” หมายความว่า คณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก

“สำนักงาน” หมายความว่า สำนักงานคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก

“เลขานุการ” หมายความว่า เลขานุการคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก

“พนักงาน” หมายความว่า พนักงานของสำนักงานหรือผู้ที่เลขานุการแต่งตั้งให้มีหน้าที่ในการ จัดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามระเบียบนี้

ข้อ ๔ การเสนอที่ราชพัสดุเพื่อประกาศเป็นเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษมีขั้นตอน ดังนี้

(๑) สำนักงานและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เป็นผู้เสนอรายละเอียดโครงการที่จะนำที่ดิน ราชพัสดุในพื้นที่เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก มาใช้ประโยชน์ในการประกาศเป็นเขตส่งเสริม เศรษฐกิจพิเศษเพื่อดำเนินการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ในการพัฒนาและส่งเสริมอุตสาหกรรมเป้าหมายพิเศษ ต่อคณะกรรมการนโยบาย โดยจะต้องมีรายละเอียดตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่สำนักงานกำหนด

(๒) ถ้าที่ราชพัสดุนั้นอยู่ในความครอบครองหรือใช้ประโยชน์ของหน่วยงานของรัฐอื่นใด ต้องได้รับความยินยอมจากหน่วยงานของรัฐนั้นก่อน

(๓) เมื่อคณะกรรมการนโยบายมีมติให้นำที่ราชพัสดุมาใช้ประโยชน์ในการประกาศเป็นเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ รวมทั้งการนำไปให้เช่า หรือให้เช่าช่วงแล้ว ให้อำนาจทั้งปวงของกรมธนารักษ์เกี่ยวกับที่ราชพัสดุนั้นเป็นอำนาจของสำนักงาน และให้ที่ดินราชพัสดุแปลงดังกล่าวเป็นที่ดินราชพัสดุที่ต้องดำเนินการตามระเบียบฉบับนี้

ข้อ ๕ วิธีการให้เช่า ประกอบด้วย

(๑) การจัดให้เช่า โดยวิธีประมูล ได้แก่ การเปิดประมูลทั่วไป โดยการประกาศเชิญชวนผู้สนใจเข้าร่วมประมูลตามเงื่อนไขที่กำหนด หรือการคัดเลือกผู้สนใจที่มีคุณสมบัติเฉพาะตามที่กำหนดให้เข้าร่วมประมูล

(๒) การจัดให้เช่า โดยไม่ต้องใช้วิธีประมูล กระทำได้ ดังต่อไปนี้

(ก) การให้หน่วยงานภาครัฐหรือรัฐวิสาหกิจเช่า เพื่อประกอบการในกิจการที่สนองตอบต่อนโยบายของภาครัฐ

(ข) การให้เอกชนเช่า เพื่อประกอบการตามวัตถุประสงค์ และนโยบายที่ภาครัฐกำหนด เพื่อตอบสนองการพัฒนาเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก ตามพระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. ๒๕๖๑

(ค) การให้เอกชนเช่า เพื่อประกอบธุรกิจเฉพาะที่มีผู้ประกอบการน้อยรายที่มีความจำเป็นสำหรับการพัฒนาเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก

(๓) การจัดให้เช่าแก่เอกชนที่ร่วมลงทุนตามประกาศคณะกรรมการนโยบายการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก เรื่อง หลักเกณฑ์ วิธีการ เงื่อนไข และกระบวนการในการร่วมลงทุนกับเอกชน หรือให้เอกชนเป็นผู้ลงทุน พ.ศ. ๒๕๖๐ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ การให้เช่าดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามที่กำหนดอยู่ในหลักการของโครงการตามรายงานการศึกษาและวิเคราะห์โครงการ ซึ่งคณะกรรมการนโยบายเห็นชอบ

ข้อ ๖ รายละเอียดวิธีการตามข้อ ๕ (๑) (๒) ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ตามที่เลขาธิการกำหนด

ข้อ ๗ การกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดิน ค่าเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ค่าธรรมเนียมจัดประโยชน์ให้สำนักงานประกาศกำหนดโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการนโยบาย

ข้อ ๘ การกำหนดอัตราค่าเช่า ตามข้อ ๗ ให้ใช้เกณฑ์ ดังต่อไปนี้

(๑) ค่าเช่าที่ดิน และ ค่าเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจะใช้แนวทางการคำนวณค่าเช่าที่ดินกรมธนารักษ์เป็นฐาน โดยกำหนดอัตราค่าเช่าในอัตราร้อยละ ๓ ของมูลค่าทรัพย์สิน ปรับเพิ่มร้อยละ ๔ ทุก ๓ ปี ทั้งนี้ มูลค่าทรัพย์สินที่นำมาใช้คำนวณอัตราผลตอบแทนจะพิจารณาจากปัจจัย ดังต่อไปนี้

(ก) ราคาที่ดิน คือ ราคาตามบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน โดยอ้างอิงการกำหนดค่าเช่าที่ดินจากการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรมของกรมธนารักษ์รอบบัญชีที่จัดให้เช่า และ

(ข) ราคาอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่จัดให้เช่า ให้ใช้มูลค่ายุติธรรม (Fair Value) หรือเป็นไปตามที่คณะกรรมการนโยบายกำหนด นับแต่วันที่ทำสัญญาเช่าที่ดิน

(๒) ค่าธรรมเนียมจัดประโยชน์ อ้างอิงการกำหนดหลักเกณฑ์อัตราผลตอบแทนการใช้ประโยชน์ที่ราชพัสดุเพื่อการพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม ซึ่งกำหนดอัตราค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่า หรือค่าธรรมเนียมการจัดหาประโยชน์ ดังนี้

(ก) กรณีระยะเวลาการเช่าที่ดินน้อยกว่าหรือเท่ากับ ๑๐ ปี คิดในอัตราร้อยละ ๑ ของมูลค่าทรัพย์สินคุณจำนวนปีที่จัดให้เช่า

(ข) กรณีระยะเวลาการเช่าที่ดินมากกว่า ๑๐ ปี แต่ไม่เกิน ๕๐ ปี การจัดเก็บค่าธรรมเนียมจัดประโยชน์เป็นไปตามที่คณะกรรมการนโยบายกำหนด

(๓) ส่วนแบ่งรายได้ (Revenue Sharing) จากการประกอบธุรกิจเชิงพาณิชย์จะกำหนดอัตราส่วนแบ่งรายได้ที่เหมาะสม โดยคำนึงถึงประเภทธุรกิจ ระยะเวลา ขนาดและตำแหน่งของพื้นที่ให้เช่า ทั้งนี้ การยกเว้นการเก็บค่าเช่าที่ดิน และค่าเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง หรือการยกเว้นค่าธรรมเนียมอื่นใด อาจกระทำได้โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการนโยบาย

(๔) การแบ่งสัดส่วนรายได้ที่ได้รับจากการให้เช่าที่ราชพัสดุ หรือให้เช่าที่ราชพัสดุ พร้อมสิ่งปลูกสร้างนั้น ให้สำนักงานแบ่งสัดส่วนรายได้ที่ได้รับจากการใช้ที่ราชพัสดุนั้นให้เป็นรายได้ของหน่วยงานของรัฐที่ครอบครองหรือใช้ประโยชน์ที่ราชพัสดุนั้นอยู่เดิมหรือกรมธนารักษ์ก็ได้ ทั้งนี้ ต้องไม่เกินร้อยละ ๕๐ ของรายได้จากการให้เช่าที่ราชพัสดุและการให้เช่าที่ราชพัสดุพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เว้นแต่คณะกรรมการนโยบายกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

(๕) ผู้ที่ได้รับสิทธิการใช้ประโยชน์ที่ดิน หรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจะต้องดำเนินการทำสัญญาเช่าที่ดิน หรือสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และเป็นผู้สัญญาโดยตรงกับสำนักงาน

กรณี (๑) (๒) และ(๓) สำนักงานสามารถกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ หรือเงื่อนไขที่ยืดหยุ่น สอดคล้องกับกระแสเงินสดในการประกอบธุรกิจ เพื่อให้ผู้เช่าที่ดิน มีสภาพคล่องในการบริหารจัดการ โครงการได้ตลอดอายุสัญญาโครงการ โดยสามารถอนุญาตให้ภาคเอกชน ชำระค่าเช่าที่ดินหรือค่าเช่าที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง ค่าธรรมเนียมการจัดประโยชน์ และส่วนแบ่งรายได้ (Revenue Sharing) จากการประกอบธุรกิจพาณิชย์ ให้สอดคล้องกับกระแสเงินสดของธุรกิจ แต่จะต้องมีมูลค่าปัจจุบัน (Present Value : PV) ไม่น้อยกว่าผลตอบแทนที่ได้จากการให้เช่ากรณีปกติ โดยใช้อัตราคิดลด (Discount Rate) ที่เหมาะสม

ข้อ ๙ การกำหนดเกณฑ์ตามข้อ ๘ ห้ามมิให้ใช้บังคับกับโครงการที่ดำเนินงานโดยวิธีการให้เอกชนเข้าร่วมลงทุนในกิจการของรัฐ (Public Private Partnership : PPP) โดยค่าเช่าดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักการของโครงการและเงื่อนไขที่คณะกรรมการนโยบายให้ความเห็นชอบ

ข้อ ๑๐ รายได้ที่เกิดจากการจัดประโยชน์ในที่ดินราชพัสดุที่ประกาศเป็นเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ ให้ถือเป็นรายได้ของสำนักงาน

ข้อ ๑๑ การจัดให้เช่าที่ดิน เพื่อประกาศเป็นเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ โดยมีวัตถุประสงค์ในการพัฒนาและส่งเสริมอุตสาหกรรมเป้าหมายพิเศษ กรณีผู้ที่ได้รับสิทธิการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นผู้ใช้ประโยชน์ที่ดินอยู่ก่อนและเป็นเจ้าของโครงการ ให้เจ้าของโครงการ เสนอหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการใช้ประโยชน์ที่ดินราชพัสดุที่ประกาศเป็นเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ เพื่อนำเสนอต่อสำนักงานเพื่อพิจารณาก่อนนำเสนอคณะกรรมการนโยบายพิจารณา ทั้งนี้ การเสนอผลตอบแทนการใช้ประโยชน์ที่ดินราชพัสดุ ต้องไม่ต่ำกว่ามูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนตามหลักเกณฑ์ วิธีการของกรมธนารักษ์ ว่าด้วยการใช้ประโยชน์ที่ดินราชพัสดุ

ข้อ ๑๒ การจัดให้เช่าที่ดิน เพื่อจัดตั้งเป็นเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ โดยมีวัตถุประสงค์ในการพัฒนาและส่งเสริมอุตสาหกรรมเป้าหมายพิเศษ กรณีผู้ที่ได้รับสิทธิการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นผู้ใช้ประโยชน์ที่ดินรายใหม่ให้เสนอหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการประมูลที่ดินราชพัสดุที่ประกาศเป็นเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษต่อสำนักงาน

ข้อ ๑๓ ผู้เช่าที่ดินราชพัสดุตามข้อ ๑๑ และข้อ ๑๒ จะต้องทำสัญญาเช่าที่ดินตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และแบบสัญญาเช่าที่สำนักงานกำหนด โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่าที่ดินไม่เกิน ๕๐ ปี

ในกรณีผู้เช่าประสงค์จะขอต่อสัญญาเช่าเกินกว่ากำหนดเวลาในวรรคแรก โดยการต่ออายุสัญญาเช่าต้องกำหนดระยะเวลาการเช่าที่ดินไม่เกิน ๔๙ ปี ให้เลขาธิการเป็นผู้อนุมัติการต่อสัญญาเช่า โดยความเห็นชอบจากคณะกรรมการนโยบาย

ข้อ ๑๔ เพื่อประโยชน์ในการอำนวยความสะดวกในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมการเช่าที่ดิน อันเป็นที่ราชพัสดุหรือที่ดินของรัฐในเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ เลขาธิการอาจแต่งตั้งพนักงานเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ในเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ โดยให้ถือว่าเมื่อได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแล้ว ให้ถือว่าได้มีการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แล้ว

ในกรณีที่สำนักงานได้นำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารมาใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามวรรคหนึ่ง ให้พนักงานจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ นั้น ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารได้ด้วย

ในกรณีที่จำเป็นต้องมีการรังวัดที่ดินแปลงใดเพื่อดำเนินการตามวรรคหนึ่ง ให้พนักงานดำเนินการรังวัดที่ดินแปลงนั้นด้วย แต่ต้องกำหนดวัน เวลา เป็นหนังสือให้เจ้าของที่ดินที่เกี่ยวข้องทราบ และมาชี้หรือรับรองแนวเขต โดยต้องแจ้งล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสิบห้าวัน

หากเจ้าของที่ดินตามวรรคสามไม่มาชี้หรือรับรองแนวเขต หรือมาแต่ไม่ยอมลงชื่อรับรองแนวเขต ให้พนักงานดำเนินการรังวัดต่อไปได้โดยไม่ต้องมีการชี้รับรองแนวเขต

ในการรังวัดตามวรรคสาม พนักงานจะทำการรังวัดเองหรือขอให้เจ้าพนักงานที่ดินทำการรังวัดให้หรือมอบหมายให้ช่างรังวัดเอกชนตามกฎหมายว่าด้วยช่างรังวัดเอกชนทำการรังวัดก็ได้ และให้ถือว่าการรังวัดดังกล่าวเป็นการรังวัดของเจ้าพนักงานที่ดินตามพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

เพื่อประโยชน์ในการดำเนินการตามข้อนี้ ให้สำนักงานขอความร่วมมือจากเจ้าพนักงานที่ดินเพื่ออำนวยความสะดวกในการดำเนินการ

หลักเกณฑ์ วิธีการ ในการจดทะเบียนตามวรรคหนึ่ง ให้เป็นไปตามระเบียบนี้หรือตามที่เลขาธิการกำหนด เว้นแต่การรังวัด ให้นำบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับการรังวัดที่ดินมาใช้บังคับโดยอนุโลม

ข้อ ๑๕ ให้เลขาธิการเป็นผู้มีอำนาจลงนามทำสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุที่จัดตั้งเป็นเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ

ข้อ ๑๖ การดำเนินการใด ๆ ซึ่งมีได้กำหนดไว้ในระเบียบนี้ ให้นำบทบัญญัติว่าด้วยกฎหมายว่าด้วยที่ราชพัสดุ นำมาใช้บังคับโดยอนุโลม

ประกาศ ณ วันที่ ๑๖ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๖๒

คณิต แสงสุพรรณ

เลขาธิการคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก

กรรมการและเลขานุการ ปฏิบัติหน้าที่แทน

ประธานกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก