



ประกาศเทศบาลตำบลจักราช

เรื่อง การกำหนดหลักเกณฑ์ค่าตอบแทนเกี่ยวกับการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินของเทศบาลตำบลจักราช

ด้วยระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น พ.ศ. ๒๕๔๓ ข้อ ๑๕ ข้อ ๒๒ ข้อ ๒๕ กำหนดให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่จัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ แต่งตั้งคณะกรรมการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเพื่อกำหนดประโยชน์ตอบแทนขั้นต่ำของการจะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น กำหนดหลักเกณฑ์การเช่า และการต่ออายุสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ ระยะเวลาการให้เช่าช่วง การโอนสิทธิการเช่า และการเปลี่ยนตัวผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยให้ผู้บริหารท้องถิ่นกำหนดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขการให้เช่าให้เหมาะสมกับสภาพและลักษณะของอสังหาริมทรัพย์ที่ให้เช่า ก่อนการเช่าทุกครั้ง

ฉะนั้น อาศัยอำนาจข้อ ๒๕ แห่งระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น พ.ศ. ๒๕๔๓ เทศบาลตำบลจักราช จึงกำหนดหลักเกณฑ์การกำหนดอัตราเช่า ค่าตอบแทน และค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินของเทศบาลตำบลจักราช โดยความเห็นของคณะกรรมการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินของเทศบาลตำบลจักราช ตามคำสั่งเทศบาลตำบลจักราช ที่ ๒๔๗/๒๕๖๔ ลงวันที่ ๒๗ กรกฎาคม ๒๕๖๔ ดังต่อไปนี้

๑. พื้นที่ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ของเทศบาลตำบลจักราช มีดังนี้

๑.๑ พื้นที่ให้เช่าเพื่อจำหน่ายสินค้า (แผง/ลิ้นชัก) จำหน่ายสินค้าตลาดสดเทศบาลตำบลจักราช หมู่ที่ ๑ ถนนเทศบาล ๑ ตำบลจักราช อำเภอจักราช จังหวัดนครราชสีมา (จำนวน ๑๓๓ แผง/ลิ้นชัก) (โดยวิธีการเช่า)

๑.๒ พื้นที่ให้เช่าเพื่อจำหน่ายสินค้าบริเวณหน้าโรงพยาบาลจักราช หมู่ที่ ๔ ถนนเทศบาล ๙ ตำบลจักราช อำเภอจักราช จังหวัดนครราชสีมา (จำนวน ๑๕ แผง) (โดยวิธีการเช่า)

๑.๓ พื้นที่ให้เช่าส้วมสาธารณะตลาดสดเทศบาลตำบลจักราช หมู่ที่ ๑ ถนนเทศบาล ๑ ตำบลจักราช อำเภอจักราช จังหวัดนครราชสีมา (จำนวน ๑ หลัง ได้แก่ ห้องน้ำ ๕ ห้อง ห้องน้ำชาย ๒ ห้อง ห้องน้ำหญิง ๒ ห้อง และห้องน้ำผู้พิการ ๑ ห้อง แบบราดน้ำ) (โดยวิธีการประมูล)

๑.๔ พื้นที่ให้เช่าสถานีขนส่งผู้โดยสารเทศบาลตำบลจักราช หมู่ที่ ๔ ถนนเทศบาล ๙ ตำบลจักราช อำเภอจักราช จังหวัดนครราชสีมา (จำนวน ๑ หลัง ได้แก่ ห้องเอนกประสงค์ ๑ ห้อง ห้องน้ำ ๒ ห้อง ที่จอดรถ ๓ ช่อง และที่พัสดุโดยสาร) (โดยวิธีการเช่า)

๒. การกำหนดประโยชน์ตอบแทนขั้นต่ำของการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ มีดังนี้

๒.๑ ค่าตอบแทนการต่ออายุสัญญาเช่า ผู้เช่าจะต้องชำระค่าตอบแทนการต่ออายุสัญญาเช่า อัตรา ๔๐ บาท/ครั้ง

๒.๒ ค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่า เมื่อผู้เช่าประสงค์จะโอนสิทธิการเช่า จะต้องเข้ามาดำเนินการขออนุญาตโอนสิทธิการเช่า ณ เทศบาลตำบลจักราช และผู้เช่าจะต้องชำระค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่าให้กับเทศบาลตำบลจักราช อัตรา ๑๐,๐๐๐ บาท/ครั้ง/แผง (โดยผู้รับโอนสิทธิการเช่าต้องมีภูมิลำเนาตามทะเบียนบ้านอยู่ในเขตเทศบาลตำบลจักราช)

๒.๓ ค่าตอบแทนการเปลี่ยนตัวผู้เช่า (ในกรณีเป็นทายาท) เมื่อผู้เช่าประสงค์จะเปลี่ยนตัวผู้เช่ารายใหม่ (ในกรณีเป็นทายาท) จะต้องเข้ามาดำเนินการขออนุญาตจากเทศบาลตำบลจักราช และชำระค่าตอบแทนการเปลี่ยนตัวผู้เช่า อัตรา ๕๐๐ บาท/ครั้ง

๒.๔ ค่าตอบแทนการทำสัญญาเช่าใหม่ (กรณีแผงว่าง) อัตรา ๓,๐๐๐ บาท/ครั้ง

๓. การกำหนดหลักเกณฑ์การเช่าอสังหาริมทรัพย์ของเทศบาลตำบลจักราช มีดังนี้

๓.๑ กำหนดระยะเวลาการเช่า ๑ ปี ตั้งแต่วันที่ ๑ ตุลาคม ถึงวันที่ ๓๐ กันยายน ของทุกปี

๓.๒ การต่อสัญญาเช่าจะต้องดำเนินการ ก่อนสัญญาเช่าสิ้นสุดไม่เกิน ๖๐ วัน

๓.๓ กรณีที่เทศบาลตำบลจักราชได้ประกาศผลว่ารายได้ได้รับการคัดเลือกให้เป็นผู้เช่าแล้ว ผู้ได้รับการคัดเลือกดังกล่าว จะต้องเข้าทำสัญญากับเทศบาลตำบลจักราชภายใน ๑๕ วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งพร้อมวางหลักประกันสัญญาจำนวนร้อยละ ๑๐ ของค่าเช่าตลอดอายุสัญญาให้แก่เทศบาลตำบลจักราช หากผู้ได้รับการคัดเลือกไม่มาทำสัญญาภายในกำหนด หรือไม่ได้วางหลักประกันตามที่ทางเทศบาลตำบลจักราช กำหนดถือว่าสละสิทธิ์ เทศบาลจะเรียกผู้ผ่านการคัดเลือกตามที่ได้ขึ้นบัญชีไว้ตามลำดับมาทำสัญญา

หลักประกันสัญญาให้ใช้อย่างใดอย่างหนึ่ง ดังต่อไปนี้

๓.๓.๑) เงินสด

๓.๓.๒) เช็คที่ธนาคารรับรองหรือเช็คที่ธนาคารสั่งจ่ายให้แก่เทศบาลตำบลจักราช โดยเป็นเช็คลงวันที่ทำสัญญาหรือก่อนหน้านั้นไม่เกิน ๓ วันทำการของทางราชการ

๓.๔ การชำระค่าเช่าให้ชำระเป็นงวดๆ งวดละ ๑ เดือน งวดแรกชำระก่อนวันที่ ๑๕ ของทุกเดือน งวดต่อไปชำระภายในวันที่ ๕ ของทุกเดือน ถ้าตรงกับวันหยุดราชการให้ชำระในวันทำการถัดไป หากชำระหลังจากวันที่ ๕ เทศบาลตำบลจักราชจะคิดเบี้ยปรับในอัตราร้อยละ ๑.๒๕ ต่อเดือน

๓.๕ ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่า ค่าภาษี ค่าธรรมเนียมหรือเงินอื่นใดที่ผู้เช่าต้องชำระให้แก่เทศบาลตำบลจักราชตามกำหนดเวลาภายในวันที่ ๕ ของทุกเดือน หากชำระเกินกำหนดเวลา ผู้เช่าจะต้องชำระเบี้ยปรับให้เทศบาลตำบลจักราชในอัตราร้อยละ ๑.๒๕ ต่อเดือนของเงินที่ค้างชำระเศษของเดือนให้นับเป็น ๑ เดือน หากผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าติดต่อกันเกิน ๒ เดือน เทศบาลตำบลจักราชสามารถบอกเลิกสัญญาเช่าและริบหลักประกันสัญญา โดยผู้เช่าไม่มีสิทธิ์เรียกร้องค่าเสียหายใดๆ ทั้งสิ้น

๔. เงื่อนไขอื่นๆ

๔.๑ ผู้เช่ามีหน้าที่บำรุงรักษาและซ่อมแซมเล็กน้อยเพื่อรักษาสถานที่เช่าและเครื่องอุปกรณ์ต่างๆ ให้คงอยู่ในสภาพเรียบร้อย ทั้งนี้ โดยผู้เช่าเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายเองทั้งสิ้น

๔.๒ ผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าน้ำประปา ค่าไฟฟ้า ให้แก่การประปาส่วนภูมิภาคสาขาจังหวัดนครราชสีมา และการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค อำเภอจักราช จังหวัดนครราชสีมา

๔.๓ การก่อสร้างอาคารหรือสิ่งก่อสร้างใดๆ ภายในเขตสถานที่เช่าต้องได้รับอนุญาตจากเทศบาลตำบลจักราช

/๔.๔ ผู้เช่า...

๔.๔ ผู้เช่าจะต้องยินยอมให้ผู้ให้เช่าเข้าไปดำเนินการรื้อถอนหรือต่อเติมอาคารสถานที่เช่า เพื่อซ่อมแซมปรับปรุงให้ดีขึ้น และผู้เช่าไม่มีสิทธิฟ้องร้องหรือเรียกค่าเสียหายซึ่งอาจจะมีขึ้นจากการกระทำดังกล่าวของผู้ให้เช่า

๔.๕ เทศบาลตำบลจักราช สงวนสิทธิ์ห้ามมิให้ผู้เช่าช่วง โอนสิทธิ์การเช่า หรือเปลี่ยนตัวผู้เช่า เว้นแต่จะได้รับอนุมัติจากเทศบาลตำบลจักราช

๔.๖ ห้ามผู้เช่านำที่ดินที่เช่า อาคาร หรือสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนไปใช้ประโยชน์อื่นนอกจากเพื่อวัตถุประสงค์ในการเช่า เว้นแต่จะได้รับอนุมัติจากผู้ให้เช่าเป็นกรณีไป

๔.๗ ห้ามผู้เช่าใช้หรือยินยอมให้ผู้อื่นใช้ที่ดินที่เช่าเพื่อการใดๆ อันเป็นที่น่ารังเกียจ แก่สังคมน่าจะเป็นการเสียหายแก่ที่ดินหรืออาคารที่เช่าจะก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญแก่ผู้อื่นหรือผู้อยู่ข้างเคียงหรือกระทำการใดๆ อันเป็นการละเมิดต่อกฎหมายหรือความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน

๔.๘ ห้ามผู้เช่าเคลื่อนย้ายทรัพย์สินของเทศบาลที่ตั้งอยู่ในบริเวณสถานที่เช่า เว้นแต่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจากเทศบาล

๔.๙ ผู้เช่าจะต้องปฏิบัติตามคำแนะนำของเจ้าพนักงานท้องถิ่น เจ้าพนักงานสาธารณสุข ตามพระราชบัญญัติการสาธารณสุข พ.ศ. ๒๕๓๕ และพระราชบัญญัติรักษาความสะอาดและความเป็นระเบียบเรียบร้อยของบ้านเมือง พ.ศ. ๒๕๓๕ และที่แก้ไขเพิ่มเติมถึง (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๖๐ โดยเคร่งครัด

๔.๑๐ ในระหว่างอายุสัญญาเช่าผู้เช่าจะต้องปฏิบัติตามระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น พ.ศ. ๒๕๔๓ ที่ใช้บังคับอยู่แล้วในขณะนี้ หรือที่จะออกใช้บังคับในภายหน้าทุกประการ

๔.๑๑ ในระหว่างอายุสัญญาเช่า ถ้าผู้เช่าเป็นบุคคลล้มละลายมีเหตุที่ทำให้ผู้ให้เช่าเชื่อว่าผู้เช่าจะไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาต่อไปได้ หรือผู้เช่ามีปัญหาเกี่ยวกับการปฏิบัติตามสัญญาและจำเป็นต้องเรียกผู้เช่าไปพบแต่ผู้เช่าไม่ไปพบผู้ให้เช่าตามวันเวลาที่กำหนดให้ถือว่าผู้เช่าผิดสัญญา

๔.๑๒ การชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินแทนผู้ให้เช่าถือเป็นข้อผูกพันตามสัญญาเช่า หากผู้เช่าไม่ชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินแทนผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่าสามารถนำหลักประกันสัญญาเช่าเป็นส่วนหนึ่งของการชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน หากหลักประกันสัญญาเช่าไม่เพียงพอในการชำระค่าภาษี ผู้เช่าจะต้องนำเงินในส่วนที่ขาดมาชำระให้กับผู้ให้เช่าให้ครบจำนวนเงินค่าภาษี หากเงินประกันสัญญาเช่าคงเหลือจำนวนเท่าใด เทศบาลจะคืนให้ผู้เช่า

๔.๑๓ เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงไม่ว่ากรณีใดๆ ผู้เช่าจะต้องจัดการบริเวณสถานที่เช่า พร้อมทั้งอาคารที่เช่าให้อยู่ในสภาพเรียบร้อยหรืออยู่ในสภาพเดิม โดยผู้เช่าและบริวารจะต้องขนย้ายทรัพย์สินและออกจากสถานที่เช่าพร้อมต้องส่งมอบสถานที่ให้ผู้ให้เช่าให้แล้วเสร็จภายใน ๗ วัน นับแต่วันที่สัญญาสิ้นสุดลง

๔.๑๔ หากผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดดังกล่าว เทศบาลตำบลจักราชจะบอกเลิกสัญญาและริบหลักประกันสัญญาเช่า

๔.๑๕ ถ้าผู้เช่าไม่เข้าขายสินค้าหรือละเลยไม่เข้าขายสินค้าในสถานที่เช่าในระหว่างกำหนดเวลาเช่าเกินกว่าสิบห้าวัน โดยไม่แจ้งเหตุขัดข้องเป็นหนังสือแก่ผู้ให้เช่า หรือผู้ให้เช่าพิจารณาแล้วเห็นว่าไม่มีเหตุผลอันสมควรให้ถือว่าผู้เช่าผิดสัญญาผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที โดยมีต้องบอกกล่าวก่อน และผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องเอาบรรดาค่าเช่าค่าธรรมเนียมที่ผู้เช่าได้ชำระไว้แก่ผู้ให้เช่าคืนจากผู้ให้เช่าตลอดจนค่าเสียหายอื่นใดจากผู้ให้เช่า

/๔.๑๖ ห้าม...

๔.๑๖ ห้ามผู้เช่านำสถานที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนไปให้เช่าช่วง โอนสิทธิการเช่า ยอมให้ผู้อื่นใช้ประโยชน์หรือใช้ประโยชน์อื่นนอกจากเพื่อวัตถุประสงค์การเช่า เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่าก่อน และผู้เช่าได้ชำระค่าตอบแทนการให้เช่าช่วง การโอนสิทธิการเช่าและการยอมให้ผู้อื่นใช้ประโยชน์หรือใช้ประโยชน์อื่นนอกจากเพื่อวัตถุประสงค์การเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าตามอัตราที่ผู้เช่ากำหนดเรียบร้อยแล้ว

๔.๑๗ ผู้เช่าต้องจัดการรักษาตลาดตลอดจนของใช้ทั้งหมดให้สะอาดเรียบร้อย รวมทั้งการขนขยะมูลฝอย และสิ่งปฏิกูลออกจากตลาดและปฏิบัติการอื่นๆ ตามคำแนะนำของเจ้าพนักงานสาธารณสุขของผู้ให้เช่าตามระเบียบและเทศบัญญัติของเทศบาลตำบลจักราช เรื่อง ตลาด ซึ่งใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน โดยเคร่งครัด เพื่อประโยชน์ในทางการค้าของผู้เช่าหากผู้เช่าไม่สามารถเข้าทำการค้าด้วยตนเองได้หรือไม่อยู่ บุคคลต่อไปนี้เท่านั้น ที่มีสิทธิเข้าทำการแทนผู้เช่าได้ (๑) บิดา มารดา (๒) คู่สมรส (๓) บุตร

เว้นแต่ผู้เช่ามิได้ทำการสมรสให้นายกเทศมนตรีตำบลจักราชเป็นผู้พิจารณาให้ทายาทตามเห็นสมควร

๔.๑๘ ในกรณีที่ผู้เช่าตายหรือสาบสูญก่อนที่สัญญาเช่าสิ้นสุดให้บุคคลดังต่อไปนี้ ยื่นคำร้องขอเปลี่ยนตัวผู้เช่าต่อผู้ให้เช่าภายใน ๙๐ วัน นับแต่วันที่ผู้เช่าตายหรือสาบสูญ (๑) บิดา มารดา (๒) คู่สมรส (๓) บุตร

เว้นแต่ผู้เช่ามิได้ทำการสมรสให้นายกเทศมนตรีตำบลจักราชเป็นผู้พิจารณาให้ทายาทตามเห็นสมควร หากพ้นระยะเวลาตามที่กำหนด ผู้ให้เช่ามีสิทธิดำเนินการใดๆ ก็ได้ตามเห็นสมควร โดยผู้เช่าหรือบุคคลดังกล่าวไม่มีสิทธิเรียกร้องหรือโต้แย้งใดๆ ทั้งสิ้น

๔.๑๙ ห้ามมิให้ผู้เช่าค้างหรือพักอาศัยอยู่ในตลาด วางสิ่งของกีดขวางในตลาดตามทางเข้าสู่ตลาดหลังจากเวลา ๐๙.๐๐ น ของทุกวัน ผู้เช่าต้องเก็บสินค้าให้เป็นระเบียบไม่วางสินค้าล้าออกจากแผงจำหน่ายสินค้าทางเทศบาลกำหนดให้และไม่ก่อเหตุรำคาญในตลาดโดยเด็ดขาด โดยอาศัยมติที่ประชุมในคราวประชุมเรื่อง การจัดระเบียบการจำหน่ายสินค้า เมื่อวันที่ ๒๑ สิงหาคม ๒๕๕๗ ได้มติเป็นเอกฉันท์ให้ดำเนินการกับผู้เช่าที่กระทำผิดข้อสัญญาตามรายละเอียดดังนี้

กระทำผิดครั้งที่ ๑ ผู้ให้เช่าทำหนังสือแจ้งเตือนเป็นลายลักษณ์อักษรแก่ผู้เช่า

กระทำผิดครั้งที่ ๒ ผู้ให้เช่าดำเนินการปรับเป็นจำนวนค่าปรับไม่เกิน ๒๐๐ บาท

กระทำผิดครั้งที่ ๓ ผู้ให้เช่าดำเนินการปรับ ๑ เท่าของการกระทำผิดครั้งที่ ๒

กระทำผิดครั้งที่ ๔ ผู้ให้เช่าดำเนินการปรับ ๑ เท่าของการกระทำผิดครั้งที่ ๓

กระทำผิดครั้งที่ ๕ ผู้ให้เช่าดำเนินการยกเลิกสัญญาเช่าและให้ยุติการจำหน่ายสินค้าโดยทันที และผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องหรือโต้แย้งใดๆ กับผู้ให้เช่าไม่ว่าทางแพ่งและทางอาญา

๔.๒๐ กรณีการให้เช่าสถานที่ ผู้เช่าต้องเอาสถานที่เช่าประกันอัคคีภัยไว้กับบริษัทประกันภัยตามสัญญาข้อ ๖ ให้ใช้บังคับเฉพาะสถานที่เป็นอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง ไม่รวมการเช่าแผงจำหน่ายสินค้าหน้าโรงพยาบาลจักราช (ที่มีลักษณะเป็นแผงจำหน่ายสินค้าชั่วคราว)

จึงประกาศมาเพื่อทราบโดยทั่วกัน

ประกาศ ณ วันที่ ๒๓ กันยายน พ.ศ. ๒๕๖๔

(นายชัยศ วรรณิกุล)

นายกเทศมนตรีตำบลจักราช