

ข้อกำหนดและหลักเกณฑ์การเข้าร่วมยื่นข้อเสนอการเช่าลงทุนพัฒนาที่ดิน
ศูนย์บริการวิชาการจรัญ-พูนทรัพย์

สำนักงานจัดการทรัพย์สิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย (สำนักงานฯ) มีความประสงค์จะเปิดให้เอกชน ผู้สนใจเช่าลงทุนพัฒนาที่ดินศูนย์บริการวิชาการจรัญ-พูนทรัพย์ ตั้งอยู่บริเวณริมหาดแสงจันทร์ ตำบลปากน้ำ อำเภอเมือง จังหวัดระยอง ให้เป็นสถานที่ประกอบการเชิงพาณิชย์หรือธุรกิจ ซึ่งที่ดินทั้งหมดสามารถส่งมอบ และดำเนินการได้ทันที มีรายละเอียดดังนี้

1. รายละเอียดที่ดินศูนย์บริการวิชาการจรัญ-พูนทรัพย์

- ขนาดที่ดินตามโฉนดที่ดินรวม ประมาณ 1,507.5 ตารางวา (3 ไร่ 3 งาน 7.5 ตารางวา)
- ตำแหน่งที่ดิน ด้านหน้าติดกับถนนเลียบริมชายหาดแสงจันทร์

สำนักงานฯ จะให้เช่าลงทุนพัฒนาที่ดินโดยส่งมอบตามสภาพจริงปัจจุบัน โดยถือว่าผู้ยื่นข้อเสนอ รับทราบสภาพของที่ดินแล้ว รายละเอียดขอบเขตที่ดินปรากฏตามแผนผังที่ดินเอกสารแนบท้าย

2. ระยะเวลาเช่า

ผู้ยื่นข้อเสนอที่ได้รับการคัดเลือก จะได้รับสิทธิการเช่าที่ดินศูนย์บริการวิชาการจรัญ-พูนทรัพย์ บริเวณริมหาดแสงจันทร์ ตำบลปากน้ำ อำเภอเมือง จังหวัดระยอง ไม่นเกิน 20 (ยี่สิบ) ปี

3. วัตถุประสงค์

เพื่อเพิ่มศักยภาพและมูลค่าการใช้ประโยชน์ในที่ดิน ซึ่งปัจจุบันทรุดโทรมจนไม่สามารถให้บริการได้จากอายุการใช้งานและน้ำลมหักกร่อนเป็นพื้นที่ที่ไม่มีการใช้ประโยชน์ ให้พัฒนาเป็นสถานที่ประกอบกิจการเชิงพาณิชย์หรือธุรกิจ และต้องไม่ขัดต่อกฎหมายและศีลธรรมอันดีของประชาชน และภาพลักษณ์ของมหาวิทยาลัย

4. คุณสมบัติของผู้ยื่นข้อเสนอ

4.1 ผู้ยื่นข้อเสนอต้องเป็น นิติบุคคลสัญชาติไทย

4.1.1 นิติบุคคลต้องมีทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้ว ไม่น้อยกว่า 1,000,000.-บาท (หนึ่งล้านบาทถ้วน) และต้องมีส่วนของผู้ถือหุ้น (Equity) (ตามงบการเงินล่าสุด) เป็นบวก

4.1.2 กรณีที่เป็น นิติบุคคลหลายรายร่วมกันยื่นข้อเสนอจะต้องมีผู้ร่วมยื่นรายใดรายหนึ่งต้องมีคุณสมบัติตามที่ระบุในข้อ 4.1.1 และจะต้องทำสัญญาหรือข้อตกลงที่มีข้อความระบุให้ต้องรับผิดชอบร่วมกัน และแทนกันอย่างลูกหนี้ร่วม (Jointly and Severally) และจะต้องระบุชื่อ นิติบุคคลหลัก (Lead Firm)

4.2 ต้องไม่เป็นบุคคลที่มีหนี้สินล้นพ้นตัว หรือเป็นบุคคลล้มละลายหรือถูกศาลพิทักษ์ทรัพย์และ ไม่เป็นผู้ถูกห้ามติดต่อหรือเข้าประกวดราคากับราชการและ/หรือมหาวิทยาลัยและต้องไม่เป็นผู้ที่มีข้อพิพาท ในประเด็นของสัญญาหรือข้อกำหนดกับมหาวิทยาลัยที่ถึงขนาดเป็นคดีความกันในศาลขณะที่ยื่นของข้อเสนอ หรือเป็นผู้เคยค้างชำระหนี้ค่าตอบแทนให้แก่สำนักงานฯ ภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 (สาม) ปี นับถึงวันยื่น ข้อเสนอ

4.3 ต้องไม่เป็นผู้ได้รับเอกสิทธิ์หรือความคุ้มกันซึ่งอาจปฏิเสธไม่ยอมขึ้นศาลไทย หากเป็นผู้ได้รับเอกสิทธิ์ หรือความคุ้มกัน รัฐบาลของผู้ยื่นข้อเสนอต้องมีหนังสือแสดงการสละสิทธิ์และความคุ้มกันเช่นนั้น ในกรณีที่เกิดข้อพิพาทให้ใช้สิทธิ์ทางศาลภายใต้กฎหมายไทย

4.4 ผู้ยื่นข้อเสนอและสมาชิกทุกรายในกลุ่มผู้ยื่นข้อเสนอต้องไม่เป็นผู้มีผลประโยชน์ร่วมกันกับผู้ยื่น ข้อเสนอรายอื่น หรือสมาชิกในกลุ่มผู้ยื่นข้อเสนอรายอื่น ณ วันประกาศเชิญชวนเข้าร่วมยื่นข้อเสนอโครงการ

หรือไม่เป็นผู้กระทำการอันเป็นการขัดขวางการแข่งขันราคาอย่างเป็นธรรม ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยความผิดเกี่ยวกับการเสนอราคาต่อหน่วยงานของรัฐ พ.ศ. 2542

4.5 ผู้ยื่นข้อเสนอต้องเป็นผู้ซื้อเอกสารรายละเอียดเสนองาน ในกรณีที่เป็น นิติบุคคลหลายรายร่วมกันยื่นข้อเสนอ ต้องมีนิติบุคคลอย่างน้อยหนึ่งรายที่ร่วมกันยื่นข้อเสนอ เป็นผู้ซื้อเอกสารรายละเอียดเสนองาน

5. หลักฐานประกอบการยื่นข้อเสนอ

ผู้ยื่นข้อเสนอต้องจัดทำเอกสารข้อเสนอเป็นภาษาไทย โดยอาจใช้ภาษาอังกฤษร่วมด้วยในบางส่วนเท่าที่จำเป็น แยกเอกสารเป็น 3 (สาม) ซอง ประกอบด้วย

- i) ซองที่ 1 ข้อเสนอด้านคุณสมบัติ
- ii) ซองที่ 2 ข้อเสนอด้านเทคนิค
- iii) ซองที่ 3 ข้อเสนอด้านราคา

ในกรณีที่ผู้ยื่นข้อเสนอมอบอำนาจให้บุคคลอื่นลงนามในข้อเสนอแทน ผู้ยื่นข้อเสนอต้องจัดทำหนังสือมอบอำนาจซึ่งปิดอากรแสตมป์ตามกฎหมาย มาส่งมอบด้วย

5.1 ข้อเสนอด้านคุณสมบัติ

5.1.1 กรณีนิติบุคคล

- (1) สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล
- (2) หนังสือบริคณห์สนธิ
- (3) บัญชีรายชื่อกรรมการผู้จัดการ
- (4) ผู้มีอำนาจควบคุม (ถ้ามี)
- (5) บัญชีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือสำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นที่กระทรวงพาณิชย์ออกให้
- (6) สำเนางบแสดงฐานะการเงินล่าสุด ซึ่งผ่านการรับรองโดยผู้ตรวจสอบบัญชีที่ได้รับใบอนุญาตและเชื่อถือได้

5.1.2 กรณีผู้ยื่นข้อเสนอยื่นร่วมกันหลายราย

- (1) ข้อตกลงหรือสัญญาที่แสดงถึงการเข้าร่วมกลุ่ม และการแบ่งขอบเขตความรับผิดชอบ โดยข้อความระบุให้ต้องรับผิดชอบร่วมกันและแทนกันอย่างลูกหนี้ร่วม (Jointly and Severally) และจะต้องระบุชื่อ นิติบุคคลหลัก (Lead Firm)
- (2) ผู้ยื่นข้อเสนอที่ร่วมกันทุกรายต้องยื่นเอกสารตามที่ระบุไว้ในข้อ 5.1.1

5.2 ข้อเสนอด้านเทคนิค โดยมีหัวข้ออย่างน้อย ดังนี้

5.2.1 ผลงานและประสบการณ์ของผู้ยื่นข้อเสนอ

- ประวัติของบริษัท และ/หรือ ผู้บริหาร พร้อมหลักฐานผลงานที่น่าเชื่อถือได้

5.2.2 แผนธุรกิจ ซึ่งประกอบด้วย

- รูปแบบธุรกิจ
- รูปแบบโครงการทางสถาปัตยกรรม (Conceptual Design)
- การวิเคราะห์พื้นที่ คู่แข่ง
- แผนการตลาด
- แผนการพัฒนาโครงการและการก่อสร้าง

5.2.3 แผนการเงิน ซึ่งประกอบด้วย

- ผลการศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงิน (Financial Feasibility Study) โดยอย่างน้อยต้องแสดงให้เห็น เงินลงทุน รายได้ และค่าใช้จ่ายต่างๆ เป็นรายปี ตลอดระยะเวลาการเช่าที่เสนอ รวมถึงแสดงผลลัพธ์จากการศึกษา เช่น มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV), อัตราผลตอบแทนการลงทุน (IRR), ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) เป็นต้น
- และให้นำส่งผลการศึกษาส่วนนี้มาในรูปแบบไฟล์โปรแกรม Excel (.xls หรือ .xlsx) ด้วย
- โครงสร้างเงินทุนและแหล่งเงินทุนหรือผู้ที่ชัดเจนที่ชัดเจนและตรวจสอบได้ (Capital Structure and Source of Fund)

5.3 ข้อเสนอด้านราคา

ผู้ยื่นข้อเสนอต้องจัดทำข้อเสนอด้านราคา ประกอบด้วย

(1) ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

(1.1) ค่าตอบแทนการทำสัญญา (Upfront) จำนวน 1 (หนึ่ง) งวด ชำระ ณ วันที่ลงนามในสัญญา

(1.2) ค่าตอบแทนเป็นรายปี จำนวน 20 (ยี่สิบ) งวด โดยต้องชำระภายใน 15 วันแรกในแต่ละปีการเช่า

(1.3) ผลประโยชน์ตอบแทนอื่นเช่น สิทธิในการใช้บริการห้องพัก, ห้องประชุมสัมมนา บริการอื่นๆหรือได้รับส่วนลดราคาห้องพักและห้องประชุมสัมมนา แก่มหาวิทยาลัย เป็นต้น โดยให้ระบุสิทธิประโยชน์จำนวนและมูลค่าให้ชัดเจน

ผู้ยื่นข้อเสนอจะต้องเสนอผลประโยชน์ตอบแทนเป็นเงินบาท ทั้งนี้ มูลค่าผลประโยชน์ตอบแทนที่เสนอจะต้องตรงกันทั้งตัวเลขและตัวหนังสือ ถ้าตัวเลขและตัวหนังสือไม่ตรงกันให้ถือตัวหนังสือเป็นสำคัญ โดยไม่มีการชดเชยหรือแก้ไข หากมีการชดเชย แต่งเติม แก้ไขเปลี่ยนแปลงจะต้องลงลายมือชื่อผู้ยื่นข้อเสนอ พร้อมทั้งประทับตรา (ถ้ามี) กำกับไว้ด้วยทุกแห่ง

5.4 หลักประกันการยื่นข้อเสนอ

ผู้ยื่นข้อเสนอต้องวางหลักประกันการยื่นข้อเสนอเป็นแคชเชียร์เช็คสั่งจ่าย “สำนักงานจัดการทรัพย์สิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย (เงินรับฝาก)” หรือหนังสือค้ำประกันจากสถาบันการเงินที่นำเชื่อถือเป็นจำนวนเงิน 100,000.-บาท (หนึ่งแสนบาทถ้วน) ณ วันที่ยื่นข้อเสนอ

กรณีใช้หนังสือค้ำประกัน กำหนดระยะเวลาค้ำประกันไม่น้อยกว่า 180 (หนึ่งร้อยแปดสิบ) วัน และสามารถต่อระยะเวลาดังกล่าวได้ เมื่อได้รับการร้องขอ

ในกรณีที่นิติบุคคลหลายรายร่วมกันยื่นข้อเสนอ โดยใช้หนังสือค้ำประกัน เป็นหลักประกัน จะต้องระบุชื่อสมาชิกนิติบุคคลทุกรายในหนังสือค้ำประกันด้วย

หากผู้ยื่นข้อเสนอวางหลักประกันไม่ถูกต้องครบถ้วน สำนักงานฯจะไม่พิจารณาข้อเสนอทั้งหมด

หากผู้ยื่นข้อเสนอเพิกถอนหรือยกเลิกการยื่นข้อเสนอหรือไม่เข้าทำสัญญาตามที่สำนักงานฯ กำหนดไว้ สำนักงานฯมีสิทธิในการรับหลักประกันทั้งหมด

ในกรณีที่ผู้ยื่นข้อเสนอไม่ผ่านการคัดเลือก สำนักงานฯ จะดำเนินการคืนหลักประกันดังกล่าวคืนแก่ผู้ยื่นข้อเสนอภายใน 15 (สิบห้า) วัน นับถัดจากวันที่สำนักงานฯ ได้ประกาศผลการพิจารณาเรียบร้อยแล้ว เว้นแต่ผู้ยื่นข้อเสนอรายที่ได้คะแนนสูงสุด 3 ลำดับแรก จะคืนให้ต่อเมื่อได้ทำสัญญาหรือข้อตกลง หรือเมื่อผู้ยื่นข้อเสนอได้พ้นจากข้อผูกพันแล้ว การคืนหลักประกันไม่ว่ากรณีใดๆ จะคืนให้โดยไม่มีดอกเบี้ย

6. การจัดทำเอกสารข้อเสนอ

ผู้ยื่นข้อเสนอจะต้องลงลายมือชื่อ และประทับตรา (ถ้ามี) ไว้ในเอกสารข้อเสนอ และเอกสารประกอบทุกแผ่นให้ถูกต้องเรียบร้อย โดยมีผลผูกพันตามกฎหมาย เอกสารทุกแผ่นในซองข้อเสนอแต่ละซองต้องมีการระบุหมายเลขกำกับเอกสารแต่ละหน้า (Running Number) โดยการนับหมายเลขหน้าให้นับแยกออกจากกัน สำหรับเอกสารในแต่ละซอง พร้อมทั้งใส่ซองเอกสารดังนี้

- (1) เอกสารคุณสมบัติของผู้ยื่นข้อเสนอ “ปิดผนึก” ตามข้อ 5.1 จำนวน 1 (หนึ่ง) ชุด ประกอบด้วย ต้นฉบับ 1 (หนึ่ง) ชุด
- (2) เอกสารข้อเสนอด้านเทคนิคตามข้อ 5.2 จำนวน 7 (เจ็ด) ชุด “ปิดผนึก” และระบุว่า “ซองข้อเสนอด้านเทคนิค” ไม่เกิน 20 หน้ากระดาษ A4 หรือกรณีแบบสามารถใช้กระดาษ A3 ได้ ซึ่งประกอบด้วย ต้นฉบับ 1 (หนึ่ง) ชุด และสำเนาเอกสาร 6 (หก) ชุด และจัดทำเป็นไฟล์อิเล็กทรอนิกส์ในรูปแบบไฟล์ Word (.doc หรือ .docx) หรือ PDF ใส่ใน CD หรือ DVD หรือ USB drive 1 (หนึ่ง) ชุด
- (3) เอกสารข้อเสนอด้านราคาตามข้อ 5.3 จำนวน 1 (หนึ่ง) ชุด “ปิดผนึก” และระบุว่า “ซองข้อเสนอด้านราคา” ซึ่งประกอบด้วยต้นฉบับ 1 (หนึ่ง) ชุด
- (4) แคชเชียร์เช็คส่งจ่าย “สำนักงานจัดการทรัพย์สิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย (เงินรับฝาก)” หรือ หนังสือค้ำประกันจากสถาบันการเงินที่น่าเชื่อถือเป็นจำนวนเงิน 100,000 (หนึ่งแสน) บาท (ไม่ปิดผนึก)

เอกสารข้างต้นให้ระบุข้อความตอนบนของหน้าของถึง “ประธานกรรมการ คณะกรรมการคัดเลือกโครงการเช่าลงทุนพัฒนาที่ดินศูนย์บริการวิชาการจรัญ-พูนทรัพย์”

ในกรณีที่ผู้ยื่นข้อเสนอมอบหมายให้ผู้อื่นผู้ใดนำซองข้อเสนอมาส่งให้แทน ผู้ที่ส่งเอกสารต้องแสดงหลักฐานที่ชัดเจนว่าได้รับมอบอำนาจจากผู้ยื่นข้อเสนอให้เป็นผู้นำข้อเสนอโครงการมาส่งให้แทน

ในกรณีที่มิใช่ข้อแตกต่างระหว่างชุดต้นฉบับกับชุดสำเนาจะถือชุดต้นฉบับเป็นหลัก ทั้งนี้หากผู้ยื่นข้อเสนอ รายใดยื่นเอกสารไม่ถูกต้องหรือไม่ครบถ้วนตามข้อ 5 และข้อ 6 แล้ว สำนักงานฯ จะไม่รับพิจารณาเอกสารของผู้ยื่นข้อเสนอรายนั้น เว้นแต่เป็นข้อผิดพลาดหรือผิดพลาดเพียงเล็กน้อย หรือที่ผิดแผกไปจากเงื่อนไขและขอบเขตตามเอกสารนี้ในส่วนที่มีสาระสำคัญ ทั้งนี้เฉพาะในกรณีที่พิจารณาเห็นว่าเป็นประโยชน์ต่อสำนักงานฯ เท่านั้น

7. เกณฑ์การพิจารณา

7.1 สำนักงานฯ จะพิจารณาข้อเสนอของผู้ยื่นข้อเสนอแต่ละราย เพื่อคัดเลือกผู้ยื่นข้อเสนอ เพื่อลงนามเป็นคู่สัญญากับสำนักงานฯ ในการพิจารณาคัดเลือกดังกล่าวให้ถือว่าการตัดสินใจของสำนักงานฯ เป็นที่สิ้นสุด ผู้ยื่นข้อเสนอจะเรียกร้องค่าเสียหายใดๆ มิได้

7.2 สำนักงานฯ จะพิจารณาคุณสมบัติของผู้ยื่นข้อเสนอเป็นอันดับแรกหากผู้ยื่นข้อเสนอไม่ผ่านคุณสมบัติจะส่งคืนซองข้อเสนอด้านเทคนิคและซองข้อเสนอด้านราคา โดยจะไม่มีมีการพิจารณาแต่อย่างใด

7.3 ข้อเสนอทางด้านเทคนิคและข้อเสนอด้านราคาของผู้ยื่นข้อเสนอทุกรายจะพิจารณาเพื่อให้คะแนนและจัดลำดับโดยมีเกณฑ์ ดังนี้

เกณฑ์การให้คะแนน (คะแนนเต็ม 100)		คะแนน
1	ข้อเสนอด้านเทคนิค	45
	- ความเหมาะสมของแผนธุรกิจ	20
	- ผลงานและประสบการณ์	10
	- การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงิน (Financial Feasibility Study) และ ความน่าเชื่อถือของแหล่งเงินทุน	15
2	ข้อเสนอด้านราคา	55
	- ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน	50
	- สิทธิประโยชน์อื่น	5

การพิจารณาข้อเสนอทางด้านเทคนิคและข้อเสนอทางด้านราคาจะพิจารณาถึงศักยภาพของโครงการและความเป็นไปได้ในการดำเนินกิจการ หากปรากฏว่าข้อเสนอขาดความน่าเชื่อถือและมีแนวโน้มว่าไม่สามารถทำให้เกิดขึ้นได้จริงสำนักงานฯ สงวนสิทธิ์ที่จะยกเลิกหรือปรับลดการให้คะแนนสำหรับผู้ยื่นข้อเสนอรายนั้น

ในการพิจารณาข้อเสนอด้านราคาในส่วนค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน จะใช้การคำนวณมูลค่าปัจจุบันของค่าผลประโยชน์ตอบแทน โดยกำหนดให้ใช้อัตราคิดลด (Discount Rate) เท่ากับร้อยละ 8 (แปด) ต่อปี

7.4 การพิจารณาจัดลำดับจะพิจารณาเฉพาะผู้ยื่นข้อเสนอที่คุณสมบัติผ่านตามที่กำหนด โดยคณะกรรมการจะพิจารณาเพื่อเจรจาต่อรองกับผู้ที่ได้คะแนนรวมสูงสุดเป็นลำดับแรกเพื่อให้ได้ราคาที่เหมาะสม ในกรณีที่ไม่สามารถเจรจาต่อรองได้ในราคาที่เหมาะสมสำนักงานฯ สงวนสิทธิ์ที่จะเจรจากับผู้ยื่นข้อเสนอที่ได้คะแนนรวมในลำดับถัดไปเพื่อให้เกิดประโยชน์กับโครงการมากที่สุด

7.5 สำนักงานฯ ทรงไว้ซึ่งสิทธิ์ที่จะยกเลิกข้อเสนอโดยไม่พิจารณารายใดรายหนึ่งหรือทั้งหมดก็ได้ ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ของทางสำนักงานฯ เป็นสำคัญและให้ถือว่าการตัดสินใจของสำนักงานฯ เป็นที่สุด ผู้ยื่นข้อเสนอจะเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใดๆ มิได้

7.6 สำนักงานฯ มีสิทธิ์พิจารณายกเลิกการยื่นข้อเสนอและลงโทษผู้ยื่นข้อเสนอเสมือนเป็นผู้ทำงานหากมีเหตุที่เชื่อได้ว่าการยื่นข้อเสนอกระทำไปโดยไม่สุจริตหรือมีการสมยอมกันในการยื่นข้อเสนอ

7.7 ตุลพินิจในการตัดสินใจคัดเลือกของสำนักงานฯ ถือเป็นเด็ดขาด และผู้เข้าร่วมยื่นข้อเสนอต้องยอมรับและยืนยันว่า ไม่ว่าผลการตัดสินใจจะเป็นประการใด ไม่ว่าจะเป็นที่พอใจของผู้ร่วมยื่นข้อเสนอหรือไม่ก็ตาม ผู้เข้าร่วมยื่นข้อเสนอจะไม่ฟ้องร้องหรือดำเนินคดีไม่ว่าทางแพ่งหรือทางอาญากับสำนักงานฯ หรือพนักงานหรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจากสำนักงานฯ ในการรับรองเอกสาร รับข้อเสนอ หรือเกี่ยวข้องกับการพิจารณาคัดเลือกผู้ได้รับสิทธิการเช่า ในทุกกรณี

7.8 หากมีผู้ยื่นข้อเสนอเพียงรายเดียว สำนักงานฯ ขอสงวนสิทธิ์ในการดำเนินการคัดเลือก หรือดำเนินการยกเลิกการคัดเลือกครั้งนี้ก็ได้

7.9 การลงนามในสัญญาจะกระทำได้ก็ต่อเมื่อสำนักงานฯ ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการจัดการทรัพย์สิน หรือผู้มีอำนาจอนุมัติ ตามระเบียบที่เกี่ยวข้องแล้วเท่านั้น

7.10 ผู้ยื่นข้อเสนอที่ได้รับการคัดเลือกจะต้องทำสัญญาตามแบบสัญญาที่กำหนดกับสำนักงานฯ ภายใน 15 (สิบห้า) วัน นับถัดจากวันที่สำนักงานฯ ได้แจ้งให้มาทำสัญญา และจะต้องวางหลักประกันสัญญาให้สำนักงานฯ ยึดถือไว้ตามที่กำหนดในข้อ 9

7.11 สำนักงานฯ สงวนสิทธิ์ที่จะแก้ไขเพิ่มเติม เงื่อนไขหรือข้อกำหนดในร่างสัญญา หรือดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อให้เป็นไปตามมติของคณะกรรมการจัดการทรัพย์สิน หรือข้อเสนอแนะของสำนักงานฯ อัยการสูงสุด (ถ้ามี)

8. เงื่อนไขทั่วไปในสัญญา

8.1 กำหนดระยะเวลาก่อสร้างโครงการพร้อมสำหรับเปิดใช้งาน ไม่เกิน 300 (สามร้อย) วัน นับถัดจากวันที่ลงนามในสัญญา และกำหนดระยะเวลาเช่าไม่เกิน 20 (ยี่สิบ) ปี นับถัดจากวันครบกำหนดระยะเวลาก่อสร้าง หรือนับถัดจากวันที่การก่อสร้างแล้วเสร็จพร้อมสำหรับเปิดใช้งาน (ได้รับใบรับรองการก่อสร้างอาคารแบบ อ.6) แล้วแต่วันใดจะเกิดขึ้นก่อน

กรณีผู้ได้รับสิทธิไม่สามารถก่อสร้างให้แล้วเสร็จพร้อมสำหรับเปิดใช้งาน (ได้รับใบรับรองการก่อสร้างอาคารแบบ อ.6) ภายในระยะเวลาที่กำหนด ไม่ว่าจะด้วยสาเหตุใดก็ตาม ให้เริ่มนับระยะเวลาการเช่าทันทีและผู้ได้รับสิทธิต้องเริ่มชำระค่าตอบแทนให้แก่สำนักงานฯ

ในกรณีที่ผู้ได้รับสิทธิไม่สามารถดำเนินการก่อสร้างให้แล้วเสร็จและเปิดดำเนินการกิจการได้ตามกำหนดเวลาดังกล่าว หรือคาดหมายได้ว่าผู้ได้รับสิทธิอาจไม่สามารถดำเนินการก่อสร้างให้แล้วเสร็จและเปิดดำเนินการกิจการได้ตามกำหนดเวลาดังกล่าว สำนักงานฯ อาจพิจารณาบอกเลิกสัญญา หากสำนักงานฯ เห็นว่าเหตุของความล่าช้าดังกล่าวเกิดขึ้นจากการขาดประสิทธิภาพ ความเพิกเฉย ไม้ใส่ใจ หรือความประมาทเลินเล่อของผู้ได้รับสิทธิ หรือ ลูกจ้าง ผู้รับจ้างหรือตัวแทนของของผู้ได้รับสิทธิ

8.2 ผู้ได้รับสิทธิต้องรับผิดชอบในการพัฒนาพื้นที่ของโครงการให้เป็นไปตามรูปแบบที่สำนักงานฯ เห็นชอบ ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ได้รับสิทธิเองทั้งหมด ซึ่งค่าใช้จ่ายดังกล่าวรวมถึง ค่าออกแบบ ค่าใช้จ่ายในการขออนุญาตต่าง ๆ ตามที่กฎหมายกำหนด ค่าก่อสร้าง ตกแต่ง หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ ในบริเวณพื้นที่ทั้งหมดของโครงการ

8.3 บรรดาอาคาร สิ่งปลูกสร้างและส่วนควบต่างๆ ของอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ได้รับสิทธิสร้างขึ้นให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของสำนักงานฯ ทันทีตั้งแต่เริ่มทำการก่อสร้าง

ทั้งนี้ หลังจากผู้ได้รับสิทธิโอนกรรมสิทธิ์และส่งมอบอาคาร สิ่งปลูกสร้างและส่วนควบดังกล่าวให้แก่สำนักงานฯ แล้ว ผู้ได้รับสิทธิยังคงมีสิทธิที่จะใช้สอยอาคาร สิ่งปลูกสร้างและส่วนควบเช่นว่านั้นเพื่อประกอบกิจการตลอดอายุสัญญาหรือจนกว่าจะมีการบอกเลิกสัญญา

8.4 ในการประกอบกิจการ ผู้ได้รับสิทธิต้องดำเนินงานด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ได้รับสิทธิเองทั้งหมด ซึ่งรวมถึง ค่าสาธารณูปโภค ค่ารักษาความสะอาด ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าบำรุงรักษา ค่าใช้จ่ายในการประชาสัมพันธ์และการทำการตลาด ตลอดจนค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ที่เกิดจากการติดต่อขออนุญาต หรือดำเนินการใด ๆ ตามที่กฎหมายกำหนด ค่าอากร และค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการจดทะเบียนสิทธิการเช่าเต็มจำนวน รวมถึงค่าภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และภาษีอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์พื้นที่ รวมถึงภาษีอื่นในลักษณะเดียวกัน ไม่ว่าจะอยู่ในรูปแบบใดก็ตามที่มีกฎหมายให้แก่เปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมในอนาคต ตลอดเวลาที่ผู้ได้รับสิทธิครอบครองพื้นที่ จนถึงวันที่ส่งมอบพื้นที่คืนให้แก่สำนักงานฯ เรียบร้อยแล้ว

8.5 ในการดำเนินการตามโครงการนี้ ไม่ว่าจะเป็นการออกแบบ การก่อสร้าง การประกอบกิจการ ตลอดจนการดำเนินการอื่นใด ผู้ได้รับสิทธิจะต้องดำเนินการด้วยความรอบคอบ ปลอดภัย และป้องกันมิให้เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินของ สำนักงานฯ และ/หรือของบุคคลอื่นใดหรือต่อสิ่งแวดล้อม และป้องกันมิให้เกิดความบาดเจ็บ สูญหายหรือเสียชีวิตต่อคนงาน หรือบุคคลอื่นใด ทั้งนี้หากเกิดความเสียหาย ความบาดเจ็บ สูญหายหรือเสียชีวิตดังกล่าว ผู้ได้รับสิทธิจะต้องรับผิดชอบใช้ค่าเสียหาย ค่ารักษาพยาบาลหรือค่าใช้จ่ายทั้งปวงจากการนั้นแต่เพียงผู้เดียว ในกรณีที่ สำนักงานฯ ต้องรับผิดชอบใช้ค่าเสียหาย ค่ารักษาพยาบาลหรือค่าใช้จ่ายข้างต้นไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ก็ตามอันเกิดจากการเรียกร้องหรือการฟ้องร้องโดยบุคคลใดๆ ก็ตาม ผู้ได้รับสิทธิตกลงที่จะทำให้อำนาจสำนักงานฯ หลุดพ้นจากความรับผิด หรือชดใช้คืนให้แก่สำนักงานฯ บรรดาค่าเสียหาย ค่ารักษาพยาบาล หรือค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่สำนักงานฯ ได้ชำระไป อันเนื่องมาจากการเรียกร้องหรือการฟ้องร้อง เช่นว่านั้นทันที เมื่อสำนักงานฯ ทวงถามโดยไม่ได้แจ้งคัดค้านใดๆ ทั้งสิ้น

8.6 ผู้ได้รับสิทธิต้องจัดให้มีการประกันภัยระหว่างการก่อสร้าง (Construction All Risks) และคุ้มครองความรับผิดแก่บุคคลภายนอกโดยผู้ได้รับสิทธิเป็นผู้ชำระเบี้ยประกันภัยและให้สำนักงานฯ เป็นผู้รับผลประโยชน์ ทั้งนี้ประเภทของการเอาประกันภัยและจำนวนเงินที่เอาประกันภัยให้เป็นไปตามที่สำนักงานฯ กำหนด ผู้ได้รับสิทธิจะต้องส่งมอบสำเนากรมธรรม์ประกันภัยที่รับรองสำเนาถูกต้องให้แก่สำนักงานฯ ด้วย

8.7 ตลอดอายุสัญญาของโครงการ ผู้ได้รับสิทธิต้องจัดทำประกันภัยอาคาร สิ่งปลูกสร้างและส่วนควบต่างๆ ตลอดทั้งอุปกรณ์และระบบของผู้ได้รับสิทธิสำหรับการเสี่ยงภัยทุกชนิด (All Risks) จนเต็มมูลค่าของทรัพย์สินเช่นว่านั้น ซึ่งครอบคลุมมูลค่าการปลูกสร้างทดแทนให้อยู่ในสภาพใหม่ (New Replacement Value) ทั้งหมดรวมฐานรากด้วย โดยต้องจัดทำกับบริษัทประกันภัยที่สำนักงานฯ ให้ความเห็นชอบ โดยผู้ได้รับสิทธิเป็นผู้ชำระเบี้ยประกันภัยและระบุให้สำนักงานฯ เป็นผู้รับประโยชน์แต่เพียงผู้เดียว ทั้งนี้ สำนักงานฯ จะชำระเงินที่ได้จากการทำประกันภัยดังกล่าวให้แก่ผู้ได้รับสิทธิเพื่อนำไปใช้ในการซ่อมแซมความเสียหายหรือจัดหาสิ่งทดแทนสิ่งที่สูญหายหรือเสียหายนั้นภายหลังจากที่สำนักงานฯ ได้รับเงินดังกล่าวจากบริษัทประกันภัยแล้ว ผู้ได้รับสิทธิจะต้องส่งมอบกรมธรรม์ประกันภัยรวมทั้งกรมธรรม์ประกันภัยสำหรับการประกันภัยเพิ่มเติมหรือที่แก้ไข เปลี่ยนแปลงให้แก่สำนักงานฯ ภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่ผู้ได้รับสิทธิทำประกันภัยแต่ละคราว หรือประกันภัยเพิ่มเติมหรือที่เปลี่ยนแปลงแล้วแต่กรณี ทั้งนี้ การประกันภัยเพิ่มเติมหรือที่แก้ไข เปลี่ยนแปลง ต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานฯ ด้วย

8.8 ผู้ได้รับสิทธิต้องดำเนินการตามกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับ รวมถึงการขอใบอนุญาตต่างๆ ที่เกี่ยวกับการปรับปรุงโครงการหรือธุรกิจของผู้ได้รับสิทธิโดยค่าใช้จ่ายของผู้ได้รับสิทธิทั้งสิ้น

8.9 ผู้ได้รับสิทธิมีหน้าที่ยื่นขออนุญาตปรับปรุงในนามจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย รวมถึงขออนุญาตอื่นใดจากส่วนราชการที่เกี่ยวข้อง

8.10 ผู้ได้รับสิทธิมีหน้าที่บำรุงรักษา ซ่อมแซม อาคารที่เช่าให้อยู่ในสภาพดี มีความปลอดภัยต่อผู้อาศัย และผู้เข้าใช้อาคาร ในกรณีที่ความเสียหาย หรือชำรุดบกพร่องเกิดแก่ตัวอาคาร ผู้ได้รับสิทธิจะทำการซ่อมแซมโดยทันที

8.11 ผู้ได้รับสิทธิจะนำสิทธิการเช่าไปเป็นหลักประกันการชำระหนี้ หรือโอนสิทธิและหน้าที่ของตนตามสัญญาให้แก่บุคคลใดๆ หรืออนุญาตให้บุคคลอื่นใดประกอบกิจการแทนตนไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วนมิได้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าจากสำนักงานฯ ก่อน

8.12 ในกรณีที่เป็นการให้เช่าพื้นที่เพื่อดำเนินการตามขอบเขต และวัตถุประสงค์ของโครงการ ผู้ได้รับสิทธิสามารถดำเนินการได้โดยไม่ต้องขอความเห็นชอบจากสำนักงานฯ ทั้งนี้ ระยะเวลาการให้เช่าพื้นที่

หรือเช่าช่วงทุกกรณีต้องสิ้นสุดลงก่อนการครบกำหนดระยะเวลาการได้รับสิทธิ และผู้ได้รับสิทธิต้องนำสำเนาสัญญาเช่าพื้นที่หรือสัญญาเช่าช่วงทุกกรณีมามอบให้กับทางสำนักงานฯ เก็บไว้เป็นข้อมูลเพื่อการตรวจสอบ

8.13 หากผู้ได้รับสิทธิผิดนัดการชำระเงินใดๆ ที่ต้องชำระให้สำนักงานฯตามโครงการนี้ ผู้ได้รับสิทธิยินยอมชำระค่าดอกเบี้ยให้แก่สำนักงานฯในอัตราสูงสุดตามที่กฎหมายกำหนด ณ ช่วงเวลาดังกล่าว แต่ต้องไม่ต่ำกว่าอัตราร้อยละ 15 (สิบห้า) ต่อปี ของจำนวนเงินที่ค้างชำระตลอดระยะเวลาที่ผิดนัดนั้น เศษของเดือนให้คิดเป็นหนึ่งเดือน การเรียกค่าดอกเบี้ยตามข้อนี้ไม่กระทบต่อสิทธิการบอกเลิกสัญญาและสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใดๆ ของสำนักงานฯ

8.14 การก่อสร้าง การประกอบกิจการ และการใช้ประโยชน์อาคารและสิ่งปลูกสร้างของโครงการจะต้องอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของสำนักงานฯ ผู้ได้รับสิทธิจะต้องยินยอมให้เจ้าหน้าที่ของสำนักงานฯ หรือผู้แทนของสำนักงานฯเข้าตรวจสอบการประกอบกิจการ และการใช้ประโยชน์อาคารและสิ่งปลูกสร้างของผู้ได้รับสิทธิ ทั้งนี้ ผู้ได้รับสิทธิจะต้องอำนวยความสะดวกและให้ความร่วมมือในการเข้าตรวจสอบเช่นว่านั้นอย่างเต็มที่ โดยสำนักงานฯจะแจ้งให้ผู้ได้รับสิทธิทราบล่วงหน้าถึงการเข้าตรวจสอบเช่นว่านั้น

9. หลักประกันสัญญา

เพื่อเป็นหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญา ผู้ได้รับสิทธิต้องส่งมอบหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาให้แก่สำนักงานฯ ผู้ได้รับสิทธิจะต้องนำแคชเชียร์เช็คหรือหนังสือค้ำประกันของธนาคารที่สำนักงานฯเห็นชอบในวงเงินไม่น้อยกว่ามูลค่าตอบแทนรายปีที่เสนอสูงสุด มามอบให้แก่สำนักงานฯในวันทำสัญญา เพื่อเป็นหลักประกัน

การปฏิบัติตามสัญญาให้สิทธิใช้ประโยชน์ หากผู้ยื่นข้อเสนอผิดสัญญาข้อใดข้อหนึ่ง สำนักงานฯมีสิทธิเรียกเอาค่าเสียหาย โดยหักเงินจากหลักประกันได้ทั้งหมดทันที

10. ข้อสงวนสิทธิ์

10.1 การเพิ่มเติมหรือเปลี่ยนแปลงเอกสารข้อกำหนดและขอบเขตของโครงการ

สำนักงานฯสงวนสิทธิ์ที่จะปรับปรุง เปลี่ยนแปลง รายละเอียดต่าง ๆ ในเอกสารข้อกำหนดโครงการก่อนวันยื่นซองข้อเสนอโครงการ โดยสำนักงานฯจะแจ้งให้ผู้ซื้อของประกวดราคาทราบโดยทั่วกันทุกรายอย่างเป็นลายลักษณ์อักษร และหากสำนักงานฯพิจารณาเห็นว่าการแก้ไข เพิ่มเติมเอกสารดังกล่าว เป็นเหตุทำให้ผู้ยื่นข้อเสนอจะต้องใช้เวลาในการพิจารณาและจัดเตรียมเอกสารต่าง ๆ มากขึ้น สำนักงานฯอาจพิจารณาขยายระยะเวลาการยื่นซองข้อเสนอโครงการได้ตามความจำเป็น

10.2 การชี้แจงข้อมูลผลการคัดเลือก

ผลการพิจารณาต่างๆ ของสำนักงานฯให้ถือเป็นที่สุด และสิทธิดังกล่าวทั้งหมดข้างต้นเป็นสิทธิของสำนักงานฯ โดยไม่จำเป็นต้องแจ้งรายละเอียดหรือชี้แจงเหตุผลใดๆ ให้ผู้ยื่นข้อเสนอทราบ ซึ่งผู้ยื่นข้อเสนอจะร้องเรียนหรือนำไปเป็นเหตุกล่าวอ้างฟ้องร้อง เรียกร้องค่าเสียหายต่อสำนักงานฯ อย่างใดอย่างหนึ่งภายหลังมิได้

10.3 การยกเลิกหรือไม่ประกาศผลการคัดเลือก

ผู้ยื่นข้อเสนอเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายทั้งหมดในการยื่นข้อเสนอโครงการของตนเอง โดยสำนักงานฯสงวนสิทธิ์ที่จะยกเลิกโดยไม่พิจารณาคัดเลือกข้อเสนอใดเลยก็ได้ หรือจะไม่คัดเลือกผู้ยื่นข้อเสนอที่เสนอผลประโยชน์ตอบแทนสูงสุดก็ได้ ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ของสำนักงานฯเป็นสำคัญ และให้ถือว่าการตัดสินใจของสำนักงานฯเป็นเด็ดขาด ผู้ยื่นข้อเสนอจะเรียกร้องค่าเสียหายใดๆ มิได้

10.4 ข้อสงวนสิทธิ์อื่น ๆ

สำนักงานฯ สงวนสิทธิ์ที่จะขอเอกสารชี้แจง (Clarification) ข้อมูลเพิ่มเติมจากผู้ยื่นข้อเสนอ หนึ่งรายใดและให้ส่งเพิ่มภายในระยะเวลาที่สำนักงานฯ กำหนด มิฉะนั้นสำนักงานฯ อาจจะต้องตัดสิทธิ์การยื่นข้อเสนอของผู้ยื่นข้อเสนออื่นเสียทั้งหมด ทั้งนี้ การส่งเอกสารชี้แจงข้อมูลเพิ่มเติมดังกล่าวต้องมีรายละเอียดตรงตามประเด็นที่สำนักงานฯ กำหนดให้ชี้แจงเพิ่มเติมเท่านั้น โดยสำนักงานฯ ถือว่าเอกสารชี้แจงข้อมูลเพิ่มเติมดังกล่าวเป็นเพียงข้อมูลประกอบเพื่อการทำความเข้าใจในข้อเสนอของผู้ยื่นข้อเสนอเท่านั้น และเอกสารชี้แจงข้อมูลเพิ่มเติมดังกล่าวไม่ถือเป็นการเปลี่ยนแปลงสาระสำคัญที่เสนอไว้แล้วแต่อย่างใด

11. การตอบข้อซักถาม

ก่อนยื่นข้อเสนอโครงการ ผู้ยื่นข้อเสนอจะต้องตรวจดูรายละเอียดเงื่อนไขต่าง ๆ ที่กำหนดให้ถี่ถ้วน และทำความเข้าใจเอกสารข้อกำหนดโครงการทั้งหมดเสียก่อนที่จะตกลงยื่นข้อเสนอโครงการตามเงื่อนไขในเอกสารข้อกำหนด

หากมีข้อสงสัยเกี่ยวกับข้อกำหนดและหลักเกณฑ์การเข้าร่วมยื่นข้อเสนอการเช่าลงทุนพัฒนาที่ดิน และ/หรือมีข้อสงสัยที่เกิดขึ้นจากการเข้ารับฟังคำชี้แจง ผู้ยื่นข้อเสนอสามารถส่งคำถามเป็นลายลักษณ์อักษรถึงสำนักงานฯ ได้ โดยสำนักงานฯ จะตอบคำถามเป็นลายลักษณ์อักษรส่งถึงผู้ยื่นข้อเสนอทุกรายที่ปรากฏชื่ออยู่ในบัญชีรายชื่อผู้ยื่นข้อเสนอจากสำนักงานฯ โดยคำตอบจากสำนักงานฯ ที่เป็นลายลักษณ์อักษรดังกล่าวเท่านั้นที่จะถือว่าเป็นไปตามเงื่อนไขในการจัดทำเอกสารข้อเสนอ และให้ถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของข้อกำหนดและหลักเกณฑ์การเข้าร่วมยื่นข้อเสนอการเช่าลงทุนพัฒนาที่ดิน

ผู้ยื่นข้อเสนอต้องจัดทำคำถาม และนำส่งเอกสารหรือทางไปรษณีย์ลงทะเบียนถึง

“ประธานกรรมการ คณะกรรมการคัดเลือก โครงการเช่าลงทุนพัฒนาที่ดินศูนย์บริการวิชาการจรัญ-พูนทรัพย์”

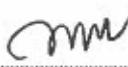



สำนักงานจัดการทรัพย์สิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เลขที่ 254 ถนนพญาไท แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

ผู้ที่ต้องการยื่นคำถามต้องส่งสำเนาอิเล็กทรอนิกส์ในรูปแบบไฟล์ Word (.doc หรือ .docx) จำนวน 1 (หนึ่ง) ชุด ในรูปแบบ CD หรือ DVD มาพร้อมเอกสารคำถามฉบับจริงด้วย

ทั้งนี้ สำนักงานฯ สงวนสิทธิ์ที่จะพิจารณาชี้แจงหรือไม่ชี้แจงคำถามหนึ่งคำถามใดก็ได้ ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของสำนักงานฯ และสำนักงานฯ จะไม่ตอบคำถามใดๆ ที่ไม่ได้ดำเนินการให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ข้างต้น

สำนักงานจัดการทรัพย์สิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

เมษายน 2562

* ประธานกรรมการ  กรรมการ  กรรมการ  กรรมการและเลขานุการ 

แผนผังที่ดินแนบท้ายโครงการเช่าลงทุนพัฒนาที่ดินศูนย์บริการวิชาการจรัญ-พูนทรัพย์
โฉนดเลขที่ 15296,9465,9466 ต.ปากน้ำ อ.เมือง จ.ระยอง
เนื้อที่ตามโฉนดที่ดินรวม 3 ไร่ 3 งาน 7.5 ตารางวา



- *หมายเหตุ 1) กรณีที่ดินตามโฉนดที่ดิน ให้ถือตามสภาพที่ดินจริง ณ ปัจจุบันเป็นสำคัญ
2) การลงทุนพัฒนาที่ดิน จะถือเอาสภาพและขนาดพื้นที่ตามที่ส่งมอบที่จริง โดยจะไม่เปลี่ยนแปลงมูลค่าการลงทุนหรือค่าตอบแทน หากปรากฏว่าที่ดินตามโฉนดที่ดิน ได้มีการรังวัดแล้วจะมีการเพิ่มหรือลดลงก็ตาม มิให้ถือเป็นองค์ประกอบในการปรับเพิ่มหรือลด มูลค่าการลงทุนหรือค่าตอบแทนได้