

ฉบับร่างเพื่อรับฟังความคิดเห็น

ข้อกำหนดและหลักเกณฑ์การเข้าร่วมยื่นข้อเสนอการเช่าลงทุนพัฒนาที่ดิน
ที่ดินโฉนดเลขที่ 217239 ขนาดประมาณ 2 ไร่ 2 งาน 96 ตารางวา บริเวณซอยรามคำแหง 24
เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร

สำนักงานจัดการทรัพย์สิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย (สำนักงานฯ) มีความประสงค์จะเปิดให้เอกชน
ผู้สนใจเช่าลงทุนพัฒนาที่ดินโฉนดเลขที่ 217239 ขนาดประมาณ 2 ไร่ 2 งาน 96 ตารางวา บริเวณซอย
รามคำแหง 24 เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร ให้เป็นสถานที่ประกอบการเชิงพาณิชย์หรือธุรกิจ ซึ่งที่ดิน
ทั้งหมดสามารถส่งมอบและดำเนินการได้ทันที มีรายละเอียดดังนี้

1. รายละเอียดที่ดินโฉนดเลขที่ 217239 บริเวณซอยรามคำแหง 24

- ขนาดที่ดิน ประมาณ 2 ไร่ 2 งาน 96 ตารางวา
- ตำแหน่งที่ดิน ด้านหน้าติดกับถนนซอยรามคำแหง 24
- ในกรณีการรังวัดพื้นที่จริง หากปรากฏว่าขนาดพื้นที่เช่ามีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นหรือลดลงไม่เกิน
ร้อยละ 5(ห้า) ทั้งสองฝ่ายตกลงยึดถือขนาดพื้นที่ตามที่ระบุในสัญญา และกรณีขนาดพื้นที่วัดจริง
เพิ่มขึ้นหรือลดลงเกินกว่าร้อยละ 5(ห้า) ให้คิดขนาดพื้นที่เช่าตามขนาดพื้นที่วัดได้จริงและผู้เช่าจะ
ไม่ถือเป็นเหตุในการเรียกร้องค่าเสียหาย ลดค่าตอบแทน หรือนำมาใช้เป็นเหตุข้ออ้างในการไม่
ปฏิบัติตามสัญญา

สำนักงานฯ จะให้เช่าลงทุนพัฒนาที่ดินโดยส่งมอบตามสภาพปัจจุบัน โดยถือว่าผู้ยื่นข้อเสนอรับทราบ
สภาพของที่ดินแล้ว รายละเอียดเขตที่ดินปรากฏตามแบบผังที่ดินแนบท้าย

2. ระยะเวลาเช่า

ผู้ยื่นข้อเสนอที่ได้รับการคัดเลือก จะได้รับสิทธิการเช่าที่ดินขนาด 2 ไร่ 2 งาน 96 ตารางวาบริเวณ
ซอยรามคำแหง 24 ไม่เกิน 20 (ยี่สิบ) ปี

3. วัตถุประสงค์

เพื่อเพิ่มศักยภาพและมูลค่าการใช้ประโยชน์ในที่ดิน ซึ่งปัจจุบันเป็นพื้นที่ที่ไม่มีการใช้ประโยชน์
ให้พัฒนาเป็นสถานที่ประกอบกิจการเชิงพาณิชย์หรือธุรกิจ ที่สนับสนุนหรือรองรับความต้องการของชุมชน
ในย่านดังกล่าว ไม่ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ไม่ขัดต่อกฎหมาย และศีลธรรมอันดีของประชาชน และ
ภาพลักษณ์ของมหาวิทยาลัย

4. คุณสมบัติของผู้ยื่นข้อเสนอ

4.1 ผู้ยื่นข้อเสนอต้องเป็นบุคคลธรรมดาสัญชาติไทย หรือ นิติบุคคลสัญชาติไทย

4.1.1 กรณีบุคคลธรรมดาต้องมีทรัพย์สินไม่น้อยกว่า 1,000,000 (หนึ่งล้าน) บาท พิจารณาจาก
หลักฐานอย่างใดอย่างหนึ่งที่ปลอดจากภาระติดพัน เช่น รายการเงินฝากถอนของบัญชีเงินฝากในธนาคารหรือ
สถาบันการเงินอื่น (Bank Statement) ที่แสดงรายการเดินบัญชีย้อนหลังอย่างน้อย 6 (หก) เดือน
ซึ่งรับรองโดยธนาคารหรือสถาบันการเงินก่อนถึงวันยื่นข้อเสนอ ไม่เกิน 1 (หนึ่ง) เดือน หรือ พันธบัตรรัฐบาลไทย

4.1.2 กรณีนิติบุคคลต้องมีทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้ว ไม่น้อยกว่า 1,000,000 (หนึ่งล้าน) บาท และ
ต้องมีส่วนของผู้ถือหุ้น (Equity) (ตามงบการเงินล่าสุด) เป็นบวก

4.1.3 กรณีที่เป็นบุคคล และ/หรือ นิติบุคคลหลายรายร่วมกันยื่นข้อเสนอจะต้องมีผู้ร่วมยื่นรายใดรายหนึ่ง ต้องมีคุณสมบัติตามที่ระบุในข้อ 4.1.1 หรือ 4.1.2 และจะต้องทำสัญญาหรือข้อตกลงที่มีข้อความระบุให้ต้องรับผิดชอบร่วมกันและแทนกันอย่างลูกหนี้ร่วม (Jointly and Severally) และจะต้องระบุชื่อ บุคคลหลัก (Leader) หรือ นิติบุคคลหลัก (Lead Firm)

4.2 ต้องไม่เป็นบุคคลที่มีหนี้สินล้นพ้นตัว หรือเป็นบุคคลล้มละลายหรือถูกศาลพิทักษ์ทรัพย์และ ไม่เป็นผู้ถูกห้ามติดต่อหรือเข้าประกวดราคากับราชการและ/หรือมหาวิทยาลัยและต้องไม่เป็นผู้ที่มีข้อพิพาท ในประเด็นของสัญญาหรือข้อกำหนดกับมหาวิทยาลัยที่ถึงขนาดเป็นคดีความกันในศาลขณะที่ยื่นซองข้อเสนอ หรือเป็นผู้เคยค้างชำระหนี้ค่าตอบแทนให้แก่สำนักงานฯ ภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 (สาม) ปี นับถึงวันยื่นข้อเสนอ

4.3 กรณีบุคคลธรรมดา ต้องไม่เคยเป็นผู้ถูกจำคุกตามคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษ สำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาท หรือความผิดลหุโทษ

4.4 ต้องไม่เป็นผู้ได้รับเอกสิทธิ์หรือความคุ้มกันซึ่งอาจปฏิเสธไม่ยอมขึ้นศาลไทย หากเป็นผู้ได้รับเอกสิทธิ์ หรือความคุ้มกัน รัฐบาลของผู้ยื่นข้อเสนอต้องมีหนังสือแสดงการสละสิทธิ์และความคุ้มกันเช่นนั้น ในกรณี ที่เกิดข้อพิพาทให้ใช้สิทธิ์ทางศาลภายใต้กฎหมายไทย

4.5 ในกรณีผู้ยื่นข้อเสนอเป็นบุคคลธรรมดา หรือเป็นการร่วมกันยื่นข้อเสนอหลายราย หากได้รับการ พิจารณาผ่านการคัดเลือกแล้ว จะต้องทำการจัดตั้งเป็นนิติบุคคลใหม่ที่มีทุนจดทะเบียนชำระเต็ม ไม่น้อยกว่า 2,000,000 (สองล้าน) บาท หรือเป็นนิติบุคคลอยู่แล้วต้องดำเนินการเพิ่มทุนจดทะเบียนชำระเต็ม ไม่น้อยกว่า 2,000,000 (สองล้าน) บาท โดยต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จและแจ้งให้สำนักงานฯทราบภายใน 45 (สี่สิบห้า) วัน นับแต่วันที่สำนักงานฯแจ้งผลการคัดเลือกให้ทราบ โดยนิติบุคคลดังกล่าวต้องมีผู้ยื่นข้อเสนอ (กรณีบุคคลธรรมดา) หรือผู้ยื่นข้อเสนอทุกราย (กรณีร่วมกันยื่นข้อเสนอ) เป็นผู้ถือหุ้นรวมกันในสัดส่วน มากกว่าร้อยละ 50 (ห้าสิบ) และให้นิติบุคคลใหม่หรือนิติบุคคลที่เพิ่มทุนแล้วเป็นผู้เข้าทำสัญญา มิฉะนั้นให้ถือว่า ผิดเงื่อนไขการพิจารณาคัดเลือก

4.6 ผู้ยื่นข้อเสนอและสมาชิกทุกรายในกลุ่มผู้ยื่นข้อเสนอต้องไม่เป็นผู้มีผลประโยชน์ร่วมกันกับผู้ยื่น ข้อเสนอรายอื่น หรือสมาชิกในกลุ่มผู้ยื่นข้อเสนอรายอื่น ณ วันประกาศเชิญชวนเข้าร่วมยื่นข้อเสนอโครงการ หรือไม่เป็นผู้กระทำการอันเป็นการขัดขวางการแข่งขันราคาอย่างเป็นธรรม ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยความผิดเกี่ยวกับการเสนอราคาต่อหน่วยงานของรัฐ พ.ศ. 2542

4.7 ผู้ยื่นข้อเสนอต้องเป็นผู้ซื้อเอกสารรายละเอียดเสนองาน ในกรณีที่เป็นบุคคล และ/หรือ นิติบุคคล หลายรายร่วมกันยื่นข้อเสนอ ต้องมีบุคคลหรือนิติบุคคลอย่างน้อยหนึ่งรายที่ร่วมกันยื่นข้อเสนอ เป็นผู้ซื้อ เอกสารรายละเอียดเสนองาน

5. หลักฐานประกอบการยื่นข้อเสนอ

ผู้ยื่นข้อเสนอต้องจัดทำเอกสารข้อเสนอเป็นภาษาไทย โดยอาจใช้ภาษาอังกฤษร่วมด้วยในบางส่วน เท่าที่จำเป็น แยกเอกสารเป็น 3 (สาม) ซอง ประกอบด้วย

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

ในกรณีที่ผู้ยื่นข้อเสนอมอบอำนาจให้บุคคลอื่นลงนามในข้อเสนอแทน ผู้ยื่นข้อเสนอต้องจัดทำหนังสือ มอบอำนาจซึ่งปิดอากรแสตมป์ตามกฎหมาย มาส่งมอบด้วย

5.1 ข้อเสนอด้านคุณสมบัติ

5.1.1 กรณีบุคคลธรรมดา

- (1) สำเนาบัตรประชาชนและสำเนาทะเบียนบ้าน
- (2) หลักฐานแสดงฐานะทางการเงิน ตามข้อ 4.1.1
- (3) หนังสือรับรองตนเองพร้อมลงลายมือชื่อ ระบุข้อความว่า “ข้าพเจ้า (ชื่อ-สกุล) ขอรับรองว่า ข้าพเจ้าไม่เคยเป็นผู้ถูกจำคุกตามคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาท หรือความผิดลหุโทษ”

5.1.2 กรณีนิติบุคคล

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

5.1.3 กรณีผู้ยื่นข้อเสนอยื่นร่วมกันหลายราย

- (1) ข้อตกลงหรือสัญญาที่แสดงถึงการเข้าร่วมกลุ่ม และการแบ่งขอบเขตความรับผิดชอบ โดยข้อความระบุให้ต้องรับผิดชอบร่วมกันและแทนกันอย่างลูกหนี้ร่วม (Jointly and Severally) และจะต้องระบุชื่อบุคคลหลัก (Leader) หรือนิติบุคคลหลัก (Lead Firm)
- (2) ผู้ยื่นข้อเสนอที่ร่วมกันทุกรายต้องยื่นเอกสารตามที่ระบุไว้ในข้อ 5.1.1 หรือ

5.1.2 แล้วแต่กรณี

5.2 ข้อเสนอด้านเทคนิค โดยมีหัวข้ออย่างน้อย ดังนี้

5.2.1 ผลงานและประสบการณ์ของผู้ยื่นข้อเสนอ

- กรณีบุคคลธรรมดา - ประวัติผู้ยื่นข้อเสนอ พร้อมหลักฐานผลงานที่น่าเชื่อถือได้
- กรณีนิติบุคคล - ประวัติของบริษัท และ/หรือ ผู้บริหาร พร้อมหลักฐานผลงานที่น่าเชื่อถือได้

5.2.2 แผนธุรกิจ ซึ่งประกอบด้วย

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

5.2.3 แผนการเงิน ซึ่งประกอบด้วย

- ผลการศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงิน (Financial Feasibility Study) ในรูปแบบเอกสารและไฟล์โปรแกรม Excel (.xls หรือ .xlsx)

- โครงสร้างเงินทุนและแหล่งเงินทุนที่ชัดเจนและตรวจสอบได้
(Capital Structure and Source of Fund)

5.3 ข้อเสนอด้านราคา

ผู้ยื่นข้อเสนอต้องจัดทำข้อเสนอด้านราคา ประกอบด้วย

- (1) มูลค่าเงินลงทุนในการพัฒนา
- (2) ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

(2.1) ค่าตอบแทนการทำสัญญา (Upfront) ผู้ได้รับสิทธิต้องชำระค่าตอบแทนการทำสัญญาเพื่อเป็นค่าตอบแทนการได้รับสิทธิให้กับสำนักงานฯ เป็นจำนวนเงินตามที่เสนอไว้ในข้อเสนอด้านผลประโยชน์ตอบแทน ทั้งนี้ จำนวนเงินดังกล่าวต้องไม่ต่ำกว่า 2,000,000.-บาท (สองล้านบาทถ้วน)และ

(2.2) ค่าตอบแทนเป็นรายปี ผู้ได้รับสิทธิต้องชำระค่าตอบแทนรายปีตามที่เสนอให้แก่สำนักงานฯ นับแต่วันที่ครบกำหนดระยะเวลาการออกแบบ การยื่นขออนุญาต และก่อสร้าง ตามที่กำหนด โดยต้องชำระเป็นรายปีภายในวันที่ 20 (ยี่สิบ) ในเดือนแรกในแต่ละปีการได้รับสิทธิ และมีจำนวนเงินในแต่ละปีตามที่ระบุไว้ในข้อเสนอด้านผลประโยชน์ตอบแทนรายปี จำนวน 20 (ยี่สิบ) งวด ผู้ยื่นข้อเสนอจะต้องจัดทำข้อเสนอค่าผลประโยชน์ตอบแทนสำหรับระยะเวลาการได้รับสิทธิ 20 ปี โดยจำนวนเงินในแต่ละปีที่เสนอต้องเป็นไปตามที่กำหนดโดยจะต้องไม่ต่ำกว่าจำนวนเงินดังต่อไปนี้

- ปีที่ 1 – 3 จำนวนเงินในแต่ละปีต้องไม่ต่ำกว่า 1,800,000 บาท(หนึ่งล้านแปดแสนบาทถ้วน) ต่อปี
- ปีที่ 4 – 6 จำนวนเงินในแต่ละปีต้องไม่ต่ำกว่า 1,980,000 บาท(หนึ่งล้านเก้าแสนแปดหมื่นบาทถ้วน) ต่อปี
- ปีที่ 7 – 9 จำนวนเงินในแต่ละปีต้องไม่ต่ำกว่า 2,178,000 บาท(สองล้านหนึ่งแสนเจ็ดหมื่นแปดพันบาทถ้วน) ต่อปี
- ปีที่ 10 – 12 จำนวนเงินในแต่ละปีต้องไม่ต่ำกว่า 2,395,800 บาท(สองล้านสามแสนเก้าหมื่นห้าพันแปดร้อยบาทถ้วน) ต่อปี
- ปีที่ 13 – 15 จำนวนเงินในแต่ละปีต้องไม่ต่ำกว่า 2,635,380 บาท(สองล้านหกแสนสามหมื่นห้าพันสามร้อยแปดสิบบาทถ้วน) ต่อปี
- ปีที่ 16 – 18 จำนวนเงินในแต่ละปีต้องไม่ต่ำกว่า 2,898,918 บาท(สองล้านแปดแสนเก้าหมื่นแปดพันเก้าร้อยสิบแปดบาทถ้วน) ต่อปี
- ปีที่ 19 – 20 จำนวนเงินในแต่ละปีต้องไม่ต่ำกว่า 3,188,810 บาท(สามล้านหนึ่งแสนแปดหมื่นแปดพันแปดร้อยสิบบาทถ้วน) ต่อปี

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

5.4 หลักประกันการยื่นข้อเสนอ

ผู้ยื่นข้อเสนอต้องวางหลักประกันการยื่นข้อเสนอเป็นแคชเชียร์เช็คสั่งจ่าย “สำนักงานจัดการทรัพย์สิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย (เงินรับฝาก)” หรือหนังสือค้ำประกันจากสถาบันการเงินที่น่าเชื่อถือเป็นจำนวนเงิน 500,000 บาท(ห้าแสนบาทถ้วน) ณ วันที่ยื่นข้อเสนอ

กรณีใช้หนังสือค้ำประกัน กำหนดระยะเวลาค้ำประกันไม่น้อยกว่า 180 (หนึ่งร้อยแปดสิบ) วัน และสามารถต่อระยะเวลาดังกล่าวได้ เมื่อได้รับการร้องขอ

ในกรณีที่ผู้ยื่นข้อเสนอเป็นบุคคล และ/หรือ นิติบุคคลหลายรายร่วมกันยื่นข้อเสนอ โดยใช้หนังสือค้ำประกันเป็นหลักประกัน จะต้องระบุชื่อสมาชิกบุคคล และ/หรือ นิติบุคคลทุกรายในหนังสือค้ำประกันด้วย

หากผู้ยื่นข้อเสนอวางหลักประกันไม่ถูกต้องครบถ้วน สำนักงานฯ จะไม่พิจารณาข้อเสนอทั้งหมด

หากผู้ยื่นข้อเสนอเพิกถอนหรือยกเลิกการยื่นข้อเสนอหรือไม่เข้าทำสัญญาตามที่สำนักงานฯ กำหนดไว้ สำนักงานฯ มีสิทธิในการรับหลักประกันทั้งหมด

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) โดยการนับหมายเลขหน้าให้นับแยกออกจากกันสำหรับเอกสารในแต่ละซอง พร้อมทั้งใส่ซองเอกสารดังนี้

- (1) ต้นฉบับเอกสารคุณสมบัติของผู้ยื่นข้อเสนอ “ปิดผนึก” ตามข้อ 5.1 จำนวน 1 (หนึ่ง) ชุด
- (2) เอกสารข้อเสนอด้านเทคนิคตามข้อ 5.2 จำนวน 1 (หนึ่ง) ชุด “ปิดผนึก” และระบุว่า “ซองข้อเสนอด้านเทคนิค” และจัดทำเป็นไฟล์อิเล็กทรอนิกส์ในรูปแบบไฟล์ Word (.doc หรือ .docx) หรือ PDF ใส่ใน CD หรือ DVD หรือ Flashdrive 1 (หนึ่ง) ชุด
- (3) เอกสารข้อเสนอด้านราคาตามข้อ 5.3 จำนวน 1 (หนึ่ง) ชุด “ปิดผนึก” และระบุว่า “ซองข้อเสนอด้านราคา” ซึ่งประกอบด้วยต้นฉบับ 1 (หนึ่ง) ชุด
- (4) แคชเชียร์เช็คสั่งจ่าย “สำนักงานจัดการทรัพย์สิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย (เงินรับฝาก)” หรือหนังสือค้ำประกันจากสถาบันการเงินที่น่าเชื่อถือเป็นจำนวนเงิน 500,000 บาท(ห้าแสนบาทถ้วน) (ไม่ปิดผนึก)

เอกสารข้างต้นให้ระบุข้อความตอนบนของหน้าซองถึง “ประธานกรรมการ คณะกรรมการคัดเลือกโครงการเช่าลงทุนพัฒนาที่ดินโฉนดเลขที่ 217239 ขนาดประมาณ 2 ไร่ 2 งาน 96 ตารางวา บริเวณซอยรามคำแหง 24”

ในกรณีที่ผู้ยื่นข้อเสนอมอบหมายให้ผู้หนึ่งผู้ใดนำซองข้อเสนอมาส่งให้แทน ผู้ที่ส่งเอกสารต้องแสดงหลักฐานที่ชัดเจนว่าได้รับมอบอำนาจจากผู้ยื่นข้อเสนอให้เป็นผู้นำข้อเสนอโครงการมาส่งให้แทน

ในกรณีที่มีข้อแตกต่างระหว่างชุดต้นฉบับกับชุดสำเนาจะถือชุดต้นฉบับเป็นหลัก ทั้งนี้หากผู้ยื่นข้อเสนอรายใดยื่นเอกสารไม่ถูกต้องหรือไม่ครบถ้วนตามข้อ 5 และข้อ 6 แล้ว สำนักงานฯ จะไม่รับพิจารณาเอกสารของผู้ยื่น

ข้อเสนอรายนั้น เว้นแต่เป็นข้อผิดพลาดหรือผิดพลาดเพียงเล็กน้อย หรือที่ผิดแยกไปจากเงื่อนไขและขอบเขตตามเอกสารนี้ในส่วนที่มีใช้สาระสำคัญ ทั้งนี้เฉพาะในกรณีที่พิจารณาเห็นว่าเป็นประโยชน์ต่อสำนักงานฯ เท่านั้น

7. เกณฑ์การพิจารณา

7.1 สำนักงานฯ จะพิจารณาข้อเสนอของผู้ยื่นข้อเสนอแต่ละราย เพื่อคัดเลือกผู้ยื่นข้อเสนอ เพื่อลงนามเป็นคู่สัญญากับสำนักงานฯ ในการพิจารณาคัดเลือกดังกล่าวให้ถือว่าการตัดสินใจของสำนักงานฯ เป็นที่สิ้นสุด ผู้ยื่นข้อเสนอจะเรียกร้องค่าเสียหายใดๆ มิได้

7.2 สำนักงานฯ จะพิจารณาคุณสมบัติของผู้ยื่นข้อเสนอเป็นอันดับแรก หากผู้ยื่นข้อเสนอไม่ผ่านคุณสมบัติจะส่งคืนซองข้อเสนอด้านเทคนิคและซองข้อเสนอด้านราคา โดยจะไม่มีมีการพิจารณาแต่อย่างใด

7.3 ข้อเสนอทางด้านเทคนิคและข้อเสนอด้านราคาของผู้ยื่นข้อเสนอทุกรายจะพิจารณาเพื่อให้คะแนนและจัดลำดับโดยมีเกณฑ์ ดังนี้

เกณฑ์การให้คะแนน (คะแนนเต็ม 100)		คะแนน
1	ข้อเสนอด้านเทคนิค <ul style="list-style-type: none">- ผลงานและประสบการณ์- ความเหมาะสมของแผนธุรกิจ/รูปแบบ Conceptual Design- การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงิน (Financial Feasibility Study) และ ความน่าเชื่อถือของแหล่งเงินทุน- ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมชุมชนและการจราจรโดยรอบทั้งในช่วงเวลา ก่อสร้างและช่วงเวลาดำเนินการ	40
2	ข้อเสนอด้านราคา <p>ข้อเสนอด้านผลประโยชน์ตอบแทน (ผู้ยื่นข้อเสนอรายใดเสนอผลตอบแทนในรูปแบบมูลค่าปัจจุบันตามข้อ 5.3 และมูลค่าเงินลงทุนในการพัฒนามากที่สุด จะได้คะแนนเต็ม และผู้ยื่นข้อเสนอรายอื่นจะได้คะแนนลดตามสัดส่วนผลตอบแทนที่เสนอ)</p> <ul style="list-style-type: none">- มูลค่าเงินลงทุนในการพัฒนา- ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน	60

การพิจารณาข้อเสนอทางด้านเทคนิคและข้อเสนอทางด้านราคาจะพิจารณาถึงศักยภาพของโครงการและความเป็นไปได้ในการดำเนินกิจการ หากปรากฏว่าข้อเสนอขาดความน่าเชื่อถือและมีแนวโน้มว่าไม่สามารถทำให้เกิดขึ้นได้จริง สำนักงานฯ สงวนสิทธิ์ที่จะยกเลิกหรือปรับลดการให้คะแนนสำหรับผู้ยื่นข้อเสนอรายนั้น

ในการพิจารณาค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน จะใช้การคำนวณมูลค่าปัจจุบันของค่าผลประโยชน์ตอบแทน โดยกำหนดให้ใช้อัตราคิดลด (Discount Rate) เท่ากับร้อยละ 6 (หก) ต่อปี

7.4 การพิจารณาจัดลำดับจะพิจารณาเฉพาะผู้ยื่นข้อเสนอที่คุณสมบัติผ่านตามที่กำหนด โดยคณะกรรมการจะพิจารณาเพื่อเจรจาต่อรองกับผู้ที่ได้คะแนนรวมสูงสุดเป็นลำดับแรกเพื่อให้ได้ราคาที่เหมาะสม ในกรณีที่ไม่สามารถเจรจาต่อรองได้ในราคาที่เหมาะสม สำนักงานฯ สงวนสิทธิ์ที่จะเจรจากับผู้ยื่นข้อเสนอที่ได้คะแนนรวมในลำดับถัดไปเพื่อให้เกิดประโยชน์กับโครงการมากที่สุด

7.5 สำนักงานฯ ทรงไว้ซึ่งสิทธิที่จะยกเลิกข้อเสนอโดยไม่พิจารณารายใดรายหนึ่งหรือทั้งหมดก็ได้ ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ของทางสำนักงานฯ เป็นสำคัญและให้ถือว่า การตัดสินใจของสำนักงานฯ เป็นที่สุด ผู้ยื่นข้อเสนอจะเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใดๆ มิได้

7.6 สำนักงานฯ มีสิทธิพิจารณายกเลิกการยื่นข้อเสนอและลงโทษผู้ยื่นข้อเสนอเสมือนเป็นผู้ที่ทำงานหากมีเหตุที่เชื่อได้ว่าการยื่นข้อเสนอกระทำไปโดยไม่สุจริตหรือมีการสมยอมกันในการยื่นข้อเสนอ

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

7.8 หากมีผู้ยื่นข้อเสนอเพียงรายเดียว สำนักงานฯ ขอสงวนสิทธิ์ในการดำเนินการคัดเลือก หรือดำเนินการยกเลิกการคัดเลือกครั้งนี้ก็ได้

7.9 การลงนามในสัญญาจะกระทำได้ก็ต่อเมื่อสำนักงานฯ ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการจัดการทรัพย์สินหรือผู้มีอำนาจอนุมัติ ตามระเบียบที่เกี่ยวข้องแล้วเท่านั้น

7.10 ผู้ยื่นข้อเสนอที่ได้รับการคัดเลือกจะต้องทำสัญญาตามแบบสัญญาที่กำหนดกับสำนักงานฯ ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วัน นับถัดจากวันที่สำนักงานฯ ได้แจ้งให้มาทำสัญญา และจะต้องวางหลักประกันสัญญาให้สำนักงานฯ ยึดถือไว้ตามที่กำหนดในข้อ 9

7.11 สำนักงานฯ ขอสงวนสิทธิ์ที่จะแก้ไขเพิ่มเติม เงื่อนไขหรือข้อกำหนดในร่างสัญญา หรือดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อให้เป็นไปตามมติของคณะกรรมการจัดการทรัพย์สิน หรือข้อเสนอแนะของสำนักงานฯ อัยการสูงสุด (ถ้ามี)

8. เงื่อนไขทั่วไปในสัญญา

8.1 กำหนดระยะเวลาก่อสร้างโครงการพร้อมสำหรับเปิดใช้งาน ไม่เกิน 1 (หนึ่ง) ปี นับถัดจากวันที่ลงนามในสัญญา และกำหนดระยะเวลาเช่าไม่เกิน 20 (ยี่สิบ) ปี นับถัดจากวันครบกำหนดระยะเวลาก่อสร้าง หรือนับถัดจากวันที่การก่อสร้างแล้วเสร็จพร้อมสำหรับเปิดใช้งาน (ได้รับใบรับรองการก่อสร้างอาคาร แบบ อ.5) แล้วแต่วันใดจะเกิดขึ้นก่อน

กรณีผู้ได้รับสิทธิไม่สามารถก่อสร้างให้แล้วเสร็จพร้อมสำหรับเปิดใช้งาน (ได้รับใบรับรองการก่อสร้างอาคาร แบบ อ.5) ภายในระยะเวลาที่กำหนด ไม่ว่าจะด้วยสาเหตุใดก็ตาม ให้เริ่มนับระยะเวลาการเช่าทันทีและผู้ได้รับสิทธิต้องเริ่มชำระค่าตอบแทนให้แก่สำนักงานฯ

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

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

8.3 บรรดาอาคาร สิ่งปลูกสร้างและส่วนควบต่างๆ ของอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ได้รับสิทธิสร้างขึ้น ให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของสำนักงานฯทันทีตั้งแต่เริ่มทำการก่อสร้าง ตลอดจนวัสดุก่อสร้างที่นำมาไว้ในสถานที่ก่อสร้างทั้งหมดให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของสำนักงานฯด้วยเช่นกัน

ทั้งนี้ หลังจากผู้ได้รับสิทธิโอนกรรมสิทธิ์และส่งมอบอาคาร สิ่งปลูกสร้างและส่วนควบดังกล่าวให้แก่สำนักงานฯแล้ว ผู้ได้รับสิทธิยังคงมีสิทธิที่จะใช้สอยอาคาร สิ่งปลูกสร้างและส่วนควบเช่นว่านั้นเพื่อประกอบกิจการตลอดอายุสัญญาหรือจนกว่าจะมีการบอกเลิกสัญญา

8.4 ในการประกอบกิจการ ผู้ได้รับสิทธิต้องดำเนินงานด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ได้รับสิทธิเองทั้งหมด ซึ่งรวมถึง ค่าสาธารณูปโภค ค่ารักษาความสะอาด ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าบำรุงรักษา ค่าใช้จ่ายในการประชาสัมพันธ์และการทำการตลาด ตลอดจนค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ที่เกิดจากการติดต่อขออนุญาต หรือดำเนินการใด ๆ ตามที่กฎหมายกำหนด ค่าอากร และค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการจดทะเบียนสิทธิการเช่าเต็มจำนวน รวมถึงค่าภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และภาษีอื่นๆที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์พื้นที่ รวมถึงภาษีอื่นในลักษณะเดียวกัน ไม่ว่าจะอยู่ในรูปแบบใดก็ตามที่มีกฎหมายให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมในอนาคต ตลอดเวลาที่ผู้ได้รับสิทธิครอบครองพื้นที่ จนถึงวันที่ส่งมอบพื้นที่คืนให้แก่สำนักงานฯเรียบร้อยแล้ว

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 ผู้ได้รับสิทธิตกลงที่จะทำให้อำนาจสำนักงานฯหลุดพ้นจากความรับผิด หรือขอใช้คืนให้แก่สำนักงานฯบรรดาค่าเสียหาย ค่ารักษาพยาบาล หรือค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่สำนักงานฯได้ชำระไป อันเนื่องมาจากการเรียกร้องหรือการฟ้องร้อง เช่นว่านั้นทันที เมื่อสำนักงานฯทวงถามโดยไม่ได้แย้งคัดค้านใดๆ ทั้งสิ้น

8.6 ผู้ได้รับสิทธิต้องจัดให้มีการประกันภัยระหว่างการก่อสร้าง (Construction All Risk) และคุ้มครองความรับผิดแก่บุคคลภายนอก โดยผู้ได้รับสิทธิเป็นผู้ชำระเบี้ยประกันภัยและให้สำนักงานฯ เป็นผู้รับผลประโยชน์ ทั้งนี้ประเภทของการเอาประกันภัยและจำนวนเงินที่เอาประกันภัยให้เป็นไปตามที่สำนักงานฯ กำหนด ผู้ได้รับสิทธิจะต้องส่งมอบสำเนากรมธรรม์ประกันภัยที่รับรองสำเนาถูกต้องให้แก่สำนักงานฯด้วย

8.7 ตลอดอายุสัญญาของโครงการ ผู้ได้รับสิทธิต้องจัดทำประกันภัยอาคาร สิ่งปลูกสร้างและส่วนควบต่างๆ ตลอดทั้งอุปกรณ์และระบบของผู้ได้รับสิทธิสำหรับการเสี่ยงภัยทุกชนิด (All Risks) จนเต็มมูลค่าของทรัพย์สิน

เช่นว่านั้น ซึ่งครอบคลุมมูลค่าการปลูกสร้างทดแทนให้อยู่ในสภาพใหม่ (New Replacement Value) ทั้งหมด รวมฐานรากด้วย โดยต้องจัดทำกับบริษัทประกันภัยที่สำนักงานฯให้ความเห็นชอบ โดยผู้ได้รับสิทธิเป็นผู้ชำระ เบี้ยประกันภัยและระบุให้สำนักงานฯเป็นผู้รับประโยชน์แต่เพียงผู้เดียว ทั้งนี้ สำนักงานฯจะชำระเงินที่ได้จากการทำประกันภัยดังกล่าวให้แก่ผู้ได้รับสิทธิเพื่อนำไปใช้ในการซ่อมแซมความเสียหายหรือจัดหาสิ่งทดแทนสิ่งที่ สูญหายหรือเสียหายนั้นภายหลังจากที่สำนักงานฯได้รับเงินดังกล่าวจากบริษัทประกันภัยแล้ว ผู้ได้รับสิทธิ จะต้องส่งมอบกรมธรรม์ประกันภัยรวมทั้งกรมธรรม์ประกันภัยสำหรับการประกันภัยเพิ่มเติมหรือที่แก้ไข เปลี่ยนแปลงให้แก่สำนักงานฯภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่ผู้ได้รับสิทธิทำประกันภัยแต่ละคราว หรือ ประกันภัยเพิ่มเติมหรือที่เปลี่ยนแปลงแล้วแต่กรณี ทั้งนี้ การประกันภัยเพิ่มเติมหรือที่แก้ไข เปลี่ยนแปลง ต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานฯด้วย

8.8 ผู้ได้รับสิทธิต้องดำเนินการตามกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับ รวมถึงการขอใบอนุญาตต่างๆ ที่เกี่ยวกับการปรับปรุงโครงการหรือธุรกิจของผู้ได้รับสิทธิโดยค่าใช้จ่ายของผู้ได้รับสิทธิทั้งสิ้น

8.9 ผู้ได้รับสิทธิมีหน้าที่ยื่นขออนุญาตปรับปรุงในนามสำนักงานฯจากกรุงเทพมหานคร รวมถึง ขออนุญาตอื่นใดจากส่วนราชการที่เกี่ยวข้อง

8.10 ผู้ได้รับสิทธิมีหน้าที่บำรุงรักษา ซ่อมแซม อาคารที่เช่าให้อยู่ในสภาพดี มีความปลอดภัยต่อ ผู้อาศัย และผู้เข้าใช้อาคาร ในกรณีที่ความเสียหาย หรือชำรุดบกพร่องเกิดแก่ตัวอาคาร ผู้ได้รับสิทธิจะทำการซ่อมแซมโดยทันที

8.11 ผู้ได้รับสิทธิจะนำสิทธิการเช่าไปเป็นหลักประกันการชำระหนี้ หรือโอนสิทธิและหน้าที่ของตน ตามสัญญาให้แก่บุคคลใดๆ หรืออนุญาตให้บุคคลอื่นใดประกอบกิจการแทนตนไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน มิได้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าจากสำนักงานฯก่อน

8.12 ในกรณีที่เป็นการให้เช่าพื้นที่เพื่อดำเนินการตามขอบเขต และวัตถุประสงค์ของโครงการ ผู้ได้รับสิทธิสามารถดำเนินการได้โดยไม่ต้องขอความเห็นชอบจากสำนักงานฯ ทั้งนี้ ระยะเวลาการให้เช่าพื้นที่ หรือเช่าช่วงทุกกรณีต้องสิ้นสุดลงก่อนการครบกำหนดระยะเวลาการได้รับสิทธิ และผู้ได้รับสิทธิต้องนำเสนอ สัญญาเช่าพื้นที่หรือสัญญาเช่าช่วงทุกกรณีมอบให้กับทางสำนักงานฯเก็บไว้เป็นข้อมูลเพื่อการตรวจสอบ

8.13 กรณีผู้ได้รับสิทธิใช้เงินลงทุนในการพัฒนาจริงต่ำกว่าที่เสนอในข้อเสนอด้านราคา ผู้ได้รับสิทธิ ต้องชำระเงินส่วนที่เหลือทั้งหมด (จำนวนเงินที่เสนอ ลบกับ จำนวนเงินลงทุนในการพัฒนาจริง) ให้แก่ สำนักงานฯ

8.14 หากผู้ได้รับสิทธิผิดนัดการชำระเงินใดๆ ที่ต้องชำระให้สำนักงานฯตามโครงการนี้ ผู้ได้รับสิทธิ ยินยอมชำระค่าดอกเบี้ยให้แก่สำนักงานฯในอัตราสูงสุดตามที่กฎหมายกำหนด ณ ช่วงเวลาดังกล่าว แต่ต้อง ไม่ต่ำกว่าอัตราร้อยละ 15 (สิบห้า) ต่อปี ของจำนวนเงินที่ค้างชำระตลอดระยะเวลาที่ผิดนัดนั้น เศษของเดือน ให้คิดเป็นหนึ่งเดือน การเรียกค่าดอกเบี้ยตามข้อนี้ไม่กระทบต่อสิทธิการบอกเลิกสัญญาและสิทธิเรียกร้อง ค่าเสียหายใดๆ ของสำนักงานฯ

8.15 การก่อสร้าง การประกอบกิจการ และการใช้ประโยชน์อาคารและสิ่งปลูกสร้างของโครงการ จะต้องอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของสำนักงานฯ ผู้ได้รับสิทธิจะต้องยินยอมให้เจ้าหน้าที่ของสำนักงานฯ หรือ ผู้แทนของสำนักงานฯเข้าตรวจสอบการประกอบกิจการ และการใช้ประโยชน์อาคารและสิ่งปลูกสร้างของ

ผู้ได้รับสิทธิ ทั้งนี้ ผู้ได้รับสิทธิจะต้องอำนวยความสะดวกและให้ความร่วมมือในการเข้าตรวจสอบเช่นว่านั้น
อย่างเต็มที่ โดยสำนักงานฯจะแจ้งให้ผู้ได้รับสิทธิทราบล่วงหน้าถึงการเข้าตรวจสอบเช่นว่านั้น

9. หลักประกันสัญญา

เพื่อเป็นหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญา ผู้ได้รับสิทธิต้องส่งมอบหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญา
ให้แก่สำนักงานฯ ผู้ได้รับสิทธิจะต้องนำแคชเชียร์เช็คหรือหนังสือค้ำประกันของธนาคารที่สำนักงานฯเห็นชอบ
ในวงเงินไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของมูลค่าตอบแทนรายปี มามอบให้แก่สำนักงานฯในวันทำสัญญา
เพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญาให้สิทธิใช้ประโยชน์ หากผู้ยื่นข้อเสนอผิดสัญญาข้อใดข้อหนึ่ง สำนักงานฯ
มีสิทธิเรียกเอาค่าเสียหาย โดยหักเงินจากหลักประกันได้ทั้งหมดทันที และสำนักงานฯจะคืนหลักประกันให้ผู้
ได้รับสิทธิภายใน 30 (สามสิบ) วัน โดยไม่มีดอกเบี้ย เมื่อพ้นความผูกพันตามสัญญา

10. ข้อสงวนสิทธิ์

10.1 การเพิ่มเติมหรือเปลี่ยนแปลงเอกสารข้อกำหนดและขอบเขตของโครงการ

สำนักงานฯสงวนสิทธิ์ที่จะปรับปรุง เปลี่ยนแปลง รายละเอียดต่าง ๆ ในเอกสารข้อกำหนด
โครงการก่อนวันยื่นซองข้อเสนอโครงการ โดยสำนักงานฯจะแจ้งให้ผู้ซื้อของประกวดราคาทราบ
โดยทั่วกันทุกรายอย่างเป็นลายลักษณ์อักษร และหากสำนักงานฯพิจารณาเห็นว่าการแก้ไข เพิ่มเติม
เอกสารดังกล่าว เป็นเหตุทำให้ผู้ยื่นข้อเสนอจะต้องใช้เวลาในการพิจารณาและจัดเตรียมเอกสารต่าง ๆ
มากขึ้น สำนักงานฯอาจพิจารณาขยายระยะเวลาการยื่นซองข้อเสนอโครงการได้ตามความจำเป็น

10.2 การชี้แจงข้อมูลผลการคัดเลือก

ผลการพิจารณาต่างๆ ของสำนักงานฯให้ถือเป็นที่สุด และสิทธิดังกล่าวทั้งหมดข้างต้น
เป็นสิทธิของสำนักงานฯ โดยไม่จำเป็นต้องแจ้งรายละเอียดหรือชี้แจงเหตุผลใดๆ ให้ผู้ยื่นข้อเสนอ
ทราบ ซึ่งผู้ยื่นข้อเสนอจะร้องเรียนหรือนำไปเป็นเหตุกล่าวอ้างฟ้องร้อง เรียกร้องค่าเสียหาย
ต่อสำนักงานฯ อย่างไรก็ดีอย่างไรก็ตามภายหลังมิได้

10.3 การยกเลิกหรือไม่ประกาศผลการคัดเลือก

ผู้ยื่นข้อเสนอเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายทั้งหมดในการยื่นข้อเสนอโครงการของตนเอง
โดยสำนักงานฯสงวนสิทธิ์ที่จะยกเลิกโดยไม่พิจารณาคัดเลือกข้อเสนอใดเลยก็ได้ หรือจะไม่คัดเลือก
ผู้ยื่นข้อเสนอที่เสนอผลประโยชน์ตอบแทนสูงสุดก็ได้ ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ของสำนักงานฯเป็นสำคัญ
และให้ถือว่าการตัดสินใจของสำนักงานฯเป็นเด็ดขาด ผู้ยื่นข้อเสนอจะเรียกร้องค่าเสียหายใดๆ มิได้

10.4 ข้อสงวนสิทธิ์อื่น ๆ

สำนักงานฯสงวนสิทธิ์ที่จะขอเอกสารชี้แจง (Clarification) ข้อมูลเพิ่มเติมจากผู้ยื่นข้อเสนอ
รายหนึ่งรายใดและให้ส่งเพิ่มภายในระยะเวลาที่สำนักงานฯกำหนด มิฉะนั้นสำนักงานฯอาจจะตัดสิทธิ
การยื่นข้อเสนอผู้ยื่นข้อเสนออื่นเสียทั้งหมด ทั้งนี้ การส่งเอกสารชี้แจงข้อมูลเพิ่มเติมดังกล่าวต้องมี
รายละเอียดตรงตามประเด็นที่สำนักงานฯกำหนดให้ชี้แจงเพิ่มเติมเท่านั้น โดยสำนักงานฯถือว่า
เอกสารชี้แจงข้อมูลเพิ่มเติมดังกล่าวเป็นเพียงข้อมูลประกอบเพื่อการทำความเข้าใจในข้อเสนอของ
ผู้ยื่นข้อเสนอเท่านั้น และเอกสารชี้แจงข้อมูลเพิ่มเติมดังกล่าวไม่ถือเป็นการเปลี่ยนแปลงสาระสำคัญ
ที่เสนอไว้แล้วแต่อย่างใด

11. การตอบข้อซักถาม

ก่อนยื่นข้อเสนอโครงการ ผู้ยื่นข้อเสนอจะต้องตรวจสอบรายละเอียดเงื่อนไขต่าง ๆ ที่กำหนดให้ถี่ถ้วน และทำความเข้าใจเอกสารข้อกำหนดโครงการทั้งหมดเสียก่อนที่จะตกลงยื่นข้อเสนอโครงการตามเงื่อนไขในเอกสารข้อกำหนด

หากมีข้อสงสัยเกี่ยวกับข้อกำหนดและหลักเกณฑ์การเข้าร่วมยื่นข้อเสนอการเช่าลงทุนพัฒนาที่ดิน และ/หรือมีข้อสงสัยที่เกิดขึ้นจากการเข้ารับฟังคำชี้แจง ผู้ยื่นข้อเสนอสามารถส่งคำถามเป็นลายลักษณ์อักษรถึงสำนักงานฯ ได้ โดยสำนักงานฯ จะตอบคำถามเป็นลายลักษณ์อักษรส่งถึงผู้ยื่นข้อเสนอทุกรายที่ปรากฏชื่ออยู่ในบัญชีรายชื่อผู้ซื้อเอกสารจากสำนักงานฯ โดยคำตอบจากสำนักงานฯ ที่เป็นลายลักษณ์อักษรดังกล่าวเท่านั้นที่จะถือว่าเป็นไปตามเงื่อนไขในการจัดทำเอกสารข้อเสนอ และให้ถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของข้อกำหนดและหลักเกณฑ์การเข้าร่วมยื่นข้อเสนอการเช่าลงทุนพัฒนาที่ดิน

ผู้ยื่นข้อเสนอต้องจัดทำคำถาม และนำส่งเอกสารหรือทางไปรษณีย์ลงทะเบียนถึง

“ประธานกรรมการ คณะกรรมการคัดเลือก โครงการเช่าลงทุนพัฒนาที่ดินโฉนดเลขที่ 217239 ขนาดประมาณ 2 ไร่ 2 งาน 96 ตารางวา บริเวณซอยรามคำแหง 24”

สำนักงานจัดการทรัพย์สิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ถนนพญาไท แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

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

ทั้งนี้ สำนักงานฯ สงวนสิทธิ์ที่จะพิจารณาชี้แจงหรือไม่ชี้แจงคำถามหนึ่งคำถามใดก็ได้ ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของสำนักงานฯ และสำนักงานฯ จะไม่ตอบคำถามใดๆ ที่ไม่ได้ดำเนินการให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ข้างต้น

สำนักงานจัดการทรัพย์สิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สิงหาคม 2565