

**ข้อกำหนดและหลักเกณฑ์การเข้าร่วมยื่นข้อเสนอ**  
**โครงการให้เอกชนดำเนินการลงทุนในโครงการปรับปรุง (Renovate) อาคารหอพัก U-Center 1, 2**  
**บริเวณเขตพาณิชย์สวนหลวง-สามย่าน**

ด้วยสำนักงานจัดการทรัพย์สิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย (สำนักงานฯ) มีนโยบายจะดำเนินการปรับปรุง (Renovate) อาคารหอพัก U-Center 1, 2 บริเวณเขตพาณิชย์สวนหลวง-สามย่าน โดยมีความประสงค์จะให้เปิดให้เอกชนผู้สนใจเช่าลงทุนปรับปรุง (Renovate) และบริหารจัดการอาคารหอพัก U-Center 1, 2 เนื่องจากสภาพสิ่งปลูกสร้างและระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ในพื้นที่อยู่ในสภาพเก่าและค่อนข้างทรุดโทรมสำนักงานฯ จึงเห็นควรที่จะพัฒนาพื้นที่ดังกล่าว ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

**1. วัตถุประสงค์**

เพื่อปรับปรุง (Renovate) และบริหารจัดการอาคารหอพัก U-Center 1, 2 ให้เป็นหอพักสำหรับนิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยระดับปริญญาตรีเท่านั้น โดยจะเชิญชวนและคัดเลือกเอกชนที่มีศักยภาพมาเป็นผู้ลงทุน เพื่อเพิ่มศักยภาพการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ให้เกิดประโยชน์อย่างคุ้มค่า เสริมสร้างสภาพแวดล้อมและภาพลักษณ์ที่ดีของมหาวิทยาลัย

**2. รายละเอียดและที่ตั้งโครงการ**

2.1 โครงการตั้งอยู่ในเขตพาณิชย์สวนหลวง-สามย่าน บริเวณถนนจุฬาฯ 42 รายละเอียดผังที่ตั้งโครงการ ดังแสดงในรูปที่ 1



รูปที่ 1 ผังที่ตั้งโครงการ

## 2.2 ข้อมูลปัจจุบัน เป็นอาคารสูง 3 ชั้น 2 อาคาร

- ข้อมูลโครงการ

ข้อมูลโครงการ	ขนาดที่ดิน (ตร.ว.)	ชั้น 1 พื้นที่พาณิชย์กรรม (Retail) (ห้อง)	ชั้น 2-3 พื้นที่หอพัก (Dormitory) (ห้อง)
อาคาร U-Center 1	1,886.72	132	256
อาคาร U-Center 2	1,716.75	96	212
รวม	3,603.47	228	468

โดยสำนักงานฯ จะประกาศเชิญชวนให้เอกชนเป็นผู้ลงทุนปรับปรุง (Renovate) และบริหารจัดการ ในส่วนพื้นที่หอพัก ชั้น 2-3 ของอาคาร U-Center 1 และ 2 เท่านั้น **รายละเอียดแผนผังห้องพักปัจจุบันตามสิ่งที่ส่งมาด้วย**

2.3 สำนักงานฯ จะส่งมอบพื้นที่ตามสภาพเดิมเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดโดยไม่มีผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย โดยจะส่งมอบพื้นที่ทั้งหมดภายในวันที่ 1 กรกฎาคม 2566

### 3. ระยะเวลาของสัญญา

#### 3.1 ระยะเวลาการออกแบบ การยื่นขออนุญาต และปรับปรุงก่อสร้าง

- 3.1.1 ผู้ยื่นข้อเสนอที่ได้รับการคัดเลือก จะได้รับสิทธิการเช่าโดยมีระยะเวลาการออกแบบ การยื่นขออนุญาตต่าง ๆ ตามที่กฎหมายกำหนด และการปรับปรุงก่อสร้าง เป็นระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือน โดยนับจากวันที่ส่งมอบพื้นที่ตามข้อ 2.3
- 3.1.2 ในกรณีที่ผู้ได้รับสิทธิไม่สามารถดำเนินการก่อสร้างให้แล้วเสร็จและเปิดดำเนินการได้ตามกำหนดเวลาดังกล่าวไม่ว่าด้วยสาเหตุใดก็ตาม ให้เริ่มนับระยะเวลาการได้รับสิทธิตามข้อ 3.2 โดยทันที และผู้ได้รับสิทธิต้องเริ่มจ่ายค่าตอบแทนให้แก่สำนักงานฯ ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 6.3
- 3.1.3 ในกรณีที่ผู้ได้รับสิทธิไม่สามารถดำเนินการก่อสร้างให้แล้วเสร็จและเปิดดำเนินการได้ตามกำหนดเวลาดังกล่าว หรือคาดหมายได้ว่าผู้ได้รับสิทธิอาจไม่สามารถดำเนินการก่อสร้างให้แล้วเสร็จและเปิดดำเนินการได้ตามกำหนดเวลาดังกล่าว สำนักงานฯ อาจพิจารณาบอกเลิกสัญญา หากสำนักงานฯ เห็นว่าเหตุของความล่าช้าดังกล่าวเกิดขึ้นจากการขาดประสิทธิภาพ ความเพิกเฉย ไม่ใส่ใจ หรือความประมาท เลินเล่อของผู้ได้รับสิทธิ หรือ ลูกจ้าง ผู้รับจ้างหรือตัวแทนของของผู้ได้รับสิทธิ

**3.2 ระยะเวลาการได้รับสิทธิ** ผู้ยื่นข้อเสนอที่ได้รับการคัดเลือก จะได้รับสิทธิเป็นระยะเวลา 7 ปี 8 เดือน (ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2566 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2574) โดยนับถดถอยจากวันที่ 30 กันยายน 2566 ซึ่งเป็นวันครบกำหนดระยะเวลาการออกแบบ การยื่นขออนุญาตและการปรับปรุงก่อสร้าง ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 3.1 โดยสำนักงานฯ จะเริ่มคิดค่าตอบแทนนับจากวันดังกล่าว

#### 4. คุณสมบัติของผู้ยื่นข้อเสนอ

##### 4.1 คุณสมบัติของผู้ยื่นข้อเสนอในกรณีที่เป็นนิติบุคคล

ผู้ยื่นข้อเสนอที่ยื่นข้อเสนอเพียงผู้เดียวต้องมีคุณสมบัติดังต่อไปนี้

4.1.1 ผู้ยื่นข้อเสนอต้องเป็นนิติบุคคลไทย

4.1.2 ผู้ยื่นข้อเสนอต้องมีคุณสมบัติด้านการเงินดังต่อไปนี้

(1) ทุนที่เรียกชำระแล้วไม่ต่ำกว่า 10,000,000 บาท ณ วันสิ้นสุดบัญชี ตามงบการเงินปีพ.ศ.2564 ทั้งนี้ ต้องเป็นงบการเงินที่ผ่านการรับรองจากผู้ตรวจสอบบัญชีอย่างถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด

(2) สินทรัพย์รวมไม่ต่ำกว่า 50,000,000 บาท ณ วันสิ้นสุดบัญชี ตามงบการเงินปีพ.ศ. 2564 ทั้งนี้ ต้องเป็นงบการเงินที่ผ่านการรับรองจากผู้ตรวจสอบบัญชีอย่างถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด

(3) ต้องมียอดรายได้รวมตามงบการเงินของบริษัทเฉลี่ย 5 ปีย้อนหลัง (ปีพ.ศ.2560 – พ.ศ. 2564) มากกว่า 25,000,000 บาท/ปี

4.1.3 ผู้ยื่นข้อเสนอต้องมีประสบการณ์ในด้านการลงทุนพัฒนา และบริหารจัดการอาคารประเภทที่พักอาศัย โดยโครงการต่าง ๆ ที่นับเป็นผลงานต้องเป็นโครงการที่เปิดดำเนินการแล้ว และต้องมีขนาดพื้นที่รวม (G.F.A.) ในโครงการเดียวกันไม่น้อยกว่า 7,000 ตารางเมตร โดยต้องแสดงหลักฐานที่น่าเชื่อถือที่ประกอบการอ้างอิงผลงานดังกล่าวด้วย เช่น สำเนาใบอนุญาตก่อสร้าง สำเนาสัญญาที่เกี่ยวข้อง สำเนาสัญญาเช่าพื้นที่ หนังสือรับรองผลงาน เป็นต้น

4.1.4 ในการพิจารณาคุณสมบัติและประสบการณ์ตามข้อ 4.1.2 (3) และ 4.1.3 ผู้ยื่นข้อเสนอไม่สามารถนำผลงานของบริษัทลูก หรือบริษัทในเครือ หรือของนิติบุคคลที่เป็นผู้ถือหุ้นมานับรวมได้ เว้นแต่ผู้ยื่นข้อเสนอมีส่วนถือหุ้นในบริษัทลูกดังกล่าวตั้งแต่อ้อยละ 50 ขึ้นไป หรือนิติบุคคลที่เป็นผู้ถือหุ้นดังกล่าวมีส่วนถือหุ้นในนิติบุคคลของผู้ยื่นข้อเสนอตั้งแต่อ้อยละ 50 ขึ้นไปแล้วแต่กรณี และต้องแสดงหนังสือยินยอมให้อ้างอิงผลงานจากบริษัทลูกดังกล่าวหรือนิติบุคคลผู้ถือหุ้นดังกล่าวด้วย

4.1.5 ในกรณีที่ผู้ยื่นข้อเสนอได้รับการคัดเลือกแล้วต้องการจัดตั้งนิติบุคคลขึ้นใหม่เพื่อเข้าทำสัญญากับสำนักงานฯ นั้น นิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นดังกล่าวจะต้องเป็นนิติบุคคลไทย และจะต้องมีทุนจดทะเบียนที่ชำระหุ้นเต็มจำนวนไม่น้อยกว่า 10,000,000 บาท โดยผู้ยื่นข้อเสนอต้องเป็นผู้ถือหุ้นในนิติบุคคลใหม่ที่จัดตั้งขึ้นใหม่ดังกล่าวเกินกว่าร้อยละ 90 และต้องให้คำรับรองว่าจะค้ำประกันการดำเนินงานของนิติบุคคลใหม่ตั้งแต่วันลงนามในสัญญาจนครบระยะเวลา 5 ปี นับจากวันที่เริ่มนับระยะเวลาการได้รับสิทธิ ตามข้อ 3.2 และต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขข้อ 16. เกี่ยวกับโครงสร้างผู้ถือหุ้นของนิติบุคคลใหม่ดังกล่าวด้วย

#### 4.2 คุณสมบัติของผู้ยื่นข้อเสนอในกรณีที่รวมกลุ่มกันยื่นข้อเสนอ

ผู้ยื่นข้อเสนอที่รวมกลุ่มกันยื่นข้อเสนอในลักษณะกิจการร่วมทำงาน (Consortium) หรือกิจการร่วมค้า (Joint Venture) ต้องมีคุณสมบัติตามที่กำหนด รวมถึงต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดดังต่อไปนี้

4.2.1 ผู้ยื่นข้อเสนอต้องแสดงเอกสาร หลักฐานที่แสดงถึงการเข้าร่วมกลุ่ม และการแบ่งขอบเขตความรับผิดชอบระหว่างสมาชิกในกลุ่มแต่ละราย และจะต้องระบุข้อความในการรับผิดชอบโครงการนี้ร่วมกัน (Jointly and Severally Responsible to the Project) โดยระบุให้นิติบุคคลหลัก (Lead Firm) มีอำนาจตามกฎหมายที่จะกระทำการแทนในนามของกลุ่ม Consortium หรือ Joint Venture ในการติดต่อประสานงานและรับคำแนะนำ หรือดำเนินกิจการใด ๆ ในระหว่างขั้นตอนการคัดเลือก

4.2.2 ผู้ยื่นข้อเสนอต้องมีนิติบุคคลหลัก (Lead Firm) เป็นนิติบุคคลไทย

4.2.3 นิติบุคคลหลัก (Lead Firm) ต้องมีคุณสมบัติด้านการเงินดังต่อไปนี้

- (1) ทุนที่เรียกชำระแล้วไม่ต่ำกว่า 10,000,000 บาท ณ วันสิ้นงวดบัญชี ตามงบการเงินปีพ.ศ.2564 ทั้งนี้ ต้องเป็นงบการเงินที่ผ่านการรับรองจากผู้ตรวจสอบบัญชีอย่างถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด
- (2) สินทรัพย์รวมไม่ต่ำกว่า 50,000,000 บาท มีมูลค่าไม่น้อยกว่า 5,000,000 บาท ณ วันสิ้นงวดบัญชี ตามงบการเงินปีพ.ศ.2564 ทั้งนี้ ต้องเป็นงบการเงินที่ผ่านการรับรองจากผู้ตรวจสอบบัญชีอย่างถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด
- (3) ต้องมียอดรายได้รวมตามงบการเงินของบริษัทเฉลี่ย 5 ปีย้อนหลัง (ปีพ.ศ.2560 – พ.ศ. 2564) มากกว่า 25,000,000 บาท/ปี

4.2.4 ผู้ยื่นข้อเสนอรายใดรายหนึ่งที่รวมกลุ่มกันยื่นข้อเสนอต้องมีประสบการณ์ในด้านการลงทุนพัฒนา และบริหารจัดการอาคารประเภทที่พักอาศัย โดยโครงการต่าง ๆ ที่นับเป็นผลงานต้องเป็นโครงการที่เปิดดำเนินการแล้ว และต้องมีขนาดพื้นที่รวม (G.F.A.) ในโครงการเดียวกันไม่น้อยกว่า 7,000 ตารางเมตร โดยต้องแสดงหลักฐานที่น่าเชื่อถือที่ประกอบการอ้างอิงผลงานดังกล่าวด้วย เช่น สำเนาใบอนุญาตก่อสร้าง สำเนาสัญญาที่เกี่ยวข้อง สำเนาสัญญาเช่าพื้นที่ หนังสือรับรองผลงาน เป็นต้น

- 4.2.5 ในการพิจารณาคุณสมบัติและประสบการณ์ตามข้อ 4.2.3 (3) และ 4.2.4 ผู้ยื่นข้อเสนอไม่สามารถนำผลงานของบริษัทลูก หรือบริษัทในเครือ หรือของนิติบุคคลที่เป็นผู้ถือหุ้นมานับรวมได้ เว้นแต่ว่าผู้ยื่นข้อเสนอมีส่วนการถือหุ้นในบริษัทลูกดังกล่าวตั้งแต่ร้อยละ 50 ขึ้นไป หรือนิติบุคคลที่เป็นผู้ถือหุ้นดังกล่าวมีส่วนการถือหุ้นในนิติบุคคลของผู้ยื่นข้อเสนอตั้งแต่ร้อยละ 50 ขึ้นไปแล้วแต่กรณี และต้องแสดงหนังสือยินยอมให้อำนาจผลงานจากบริษัทลูกดังกล่าวหรือนิติบุคคลผู้ถือหุ้นดังกล่าวด้วย
- 4.2.6 ในกรณีที่กลุ่มนิติบุคคลได้รับการคัดเลือกแล้วต้องการจัดตั้งนิติบุคคลขึ้นใหม่เพื่อเข้าทำสัญญากับสำนักงานฯ นิติบุคคลหลัก (Lead Firm) จะต้องเป็นผู้ที่มีส่วนการถือหุ้นในนิติบุคคลใหม่ดังกล่าวมากที่สุด และต้องมีส่วนการถือหุ้นในนิติบุคคลใหม่ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 และสมาชิกที่เหลือในกลุ่มต้องมีส่วนการถือหุ้นในนิติบุคคลใหม่ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 10 โดยสมาชิกในกลุ่มผู้ยื่นข้อเสนอทั้งหมดจะต้องรับประกันและค้ำประกันผลการดำเนินงานของนิติบุคคลใหม่ดังกล่าวด้วย ตั้งแต่วันลงนามในสัญญาจนครบระยะเวลา 5 ปี นับจากวันที่เริ่มนับระยะเวลาการได้รับสิทธิ ตามข้อ 3.2 และต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขข้อ 16. เกี่ยวกับโครงสร้างผู้ถือหุ้นของนิติบุคคลใหม่ดังกล่าวด้วย
- 4.2.7 นิติบุคคลใหม่ที่จัดตั้งขึ้นดังกล่าวจะต้องเป็นนิติบุคคลไทย และจะต้องมีทุนจดทะเบียนที่ชำระหุ้นเต็มจำนวนไม่น้อยกว่า 10,000,000 บาท
- 4.3 ผู้ยื่นข้อเสนอหรือนิติบุคคลหลัก (Lead Firm) ในกลุ่มผู้ยื่นข้อเสนอต้องไม่เป็นบุคคลที่มีหนี้สินล้นพ้นตัว หรือเป็นบุคคลล้มละลายหรือถูกศาลพิทักษ์ทรัพย์และไม่ใช่ผู้ถูกห้ามติดต่อหรือเข้าประกวดราคากับราชการและ/หรือสำนักงานฯ และต้องไม่ใช่ผู้มีข้อพิพาทในประเด็นของสัญญาหรือข้อกำหนดกับสำนักงานฯ ที่ถึงขนาดเป็นคดีความกันในศาลขณะที่ยื่นข้อเสนอหรือเป็นผู้เคยค้างชำระหนี้กับสำนักงานฯ ภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 ปี นับถึงวันยื่นข้อเสนอ และยังมีหนี้ค้าง ณ วันยื่นข้อเสนอ
- 4.4 ผู้ยื่นข้อเสนอหรือนิติบุคคลทุกรายในกลุ่มผู้ยื่นข้อเสนอต้องไม่เป็นผู้มีผลประโยชน์ร่วมกันกับผู้ยื่นข้อเสนอรายอื่น ณ วันประกาศเชิญชวนเข้าร่วมยื่นข้อเสนอโครงการ และไม่ใช่ผู้กระทำการอันเป็นการขัดขวางการแข่งขันอย่างเป็นธรรม ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยความผิดเกี่ยวกับการเสนอราคาต่อหน่วยงานของรัฐ พ.ศ. 2542 ตลอดจนกฎหมายหรือกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง
- 4.5 ผู้ยื่นข้อเสนอหรือนิติบุคคลรายใดรายหนึ่งในกลุ่มผู้ยื่นข้อเสนอต้องเป็นผู้ซื้อเอกสารรายละเอียดเสนอโครงการ และสามารถเข้าร่วมกลุ่มนิติบุคคลได้เพียงกลุ่มเดียว

## 5. ข้อกำหนดทางเทคนิคและการปรับปรุงที่ต้องดำเนินการ

- 5.1 ผู้ยื่นข้อเสนอต้องปฏิบัติตามกฎหมาย และระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบ การปรับปรุงก่อสร้าง การควบคุมอาคารและสิ่งปลูกสร้าง การควบคุมและรักษาสิ่งแวดล้อมอย่างเคร่งครัด หรือการศึกษาอื่นใดที่เกี่ยวข้องด้วย โดยดำเนินการยื่นขออนุญาตต่างๆ ในนามมหาวิทยาลัย
- 5.2 ผู้ยื่นข้อเสนอต้องดำเนินการปรับปรุงก่อสร้างอาคารโครงการ ดังต่อไปนี้
- 5.2.1 เปลี่ยนเครื่องปรับอากาศที่เหมาะสมกับห้องพัก และเพอร์นิเจอร์ทั้งหมดภายในห้องพัก
- 5.2.2 เปลี่ยนสุขภัณฑ์ และอุปกรณ์ประกอบภายในห้องน้ำให้อยู่ในสภาพทันสมัยและใช้งานได้
- 5.2.3 สำรวจระบบสาธารณูปโภคพร้อมปรับปรุงให้อยู่ในสภาพใช้งานได้

5.2.4 ปรับปรุง Corridor และเพิ่มแสงสว่างให้เพียงพอต่อการใช้งานตามมาตรฐาน

5.2.5 ปรับปรุงอุปกรณ์ระบบรักษาความปลอดภัยในส่วนหอพัก เช่น

- Access Gate
- CCTV
- ราวกันตก

5.2.6 ตรวจสอบและซ่อมบำรุงรักษางานระบบ เช่น ระบบห้องพัก สาธารณูปโภค ระบบรักษาความปลอดภัย ระบบไฟฟ้า ให้มีประสิทธิภาพตลอดอายุสัญญา

5.3 ผู้ยื่นข้อเสนอจะได้รับสิทธิเป็นผู้บริหารจัดการอาคารในส่วนหอพัก และบริหารจัดการผู้เช่าที่เป็นนิสิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยระดับปริญญาตรีเท่านั้น

## 6. หลักฐานประกอบการยื่นข้อเสนอ

ผู้ยื่นข้อเสนอต้องจัดทำเอกสารข้อเสนอเป็นภาษาไทย โดยอาจใช้ภาษาอังกฤษร่วมด้วยในบางส่วนเท่าที่จำเป็น แยกเอกสารเป็น 3 ซองประกอบด้วย

- (1) ซองที่ 1 ข้อเสนอด้านคุณสมบัติ
- (2) ซองที่ 2 ข้อเสนอด้านเทคนิค
- (3) ซองที่ 3 ข้อเสนอด้านผลประโยชน์ตอบแทน

ในกรณีที่ผู้ยื่นข้อเสนอมอบอำนาจให้บุคคลอื่นลงนามในข้อเสนอแทน ผู้ยื่นข้อเสนอต้องจัดทำหนังสือมอบอำนาจซึ่งปิดอากรแสตมป์ตามกฎหมาย มาส่งมอบด้วย

### 6.1 ข้อเสนอด้านคุณสมบัติ

6.1.1 สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคลของทุกบริษัท

6.1.2 สำเนาหนังสือบริคณห์สนธิของทุกบริษัท

6.1.3 บัญชีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (ในกรณีบริษัทมหาชนสามารถใช้รายงานบัญชีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่รายงานต่อ ก.ล.ต. หรือตลาดหลักทรัพย์ได้) หรือสำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นที่กระทรวงพาณิชย์ออกให้ของทุกบริษัทในกลุ่มนิติบุคคลและบัญชีผู้ถือหุ้นของบริษัทในเครือ (กรณีใช้ผลงานของบริษัทในเครือ)

6.1.4 ข้อตกลงการรวมกลุ่มของกลุ่มนิติบุคคล (เฉพาะกรณีรวมกลุ่มยื่นข้อเสนอ) ตามข้อ 4.2.1

6.1.5 ในกรณีสมาชิกของผู้รวมกลุ่มยื่นข้อเสนอที่เป็นนิติบุคคลที่ตั้งขึ้นตามกฎหมายต่างประเทศจะต้องยื่นสำเนาเอกสารแสดงการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคล ซึ่งมีรายการเกี่ยวกับชื่อ วัตถุประสงค์ ทุน ที่ตั้งสำนักงาน รายชื่อกรรมการและอำนาจกรรมการพร้อมจัดให้มีคำแปลเป็นภาษาไทย ซึ่งคำแปลดังกล่าวจะต้องได้รับการรับรองคำแปลจากสถานทูตไทยหรือสถานกงสุลไทยในประเทศที่นิติบุคคลนั้นตั้งอยู่หรือกระทรวงการต่างประเทศของประเทศไทยพร้อมทั้งจัดทำบัญชีผู้ถือหุ้นรายใหญ่มาพร้อมกัน

สำนักงานฯ สงวนสิทธิ์ที่จะไม่รับพิจารณาเอกสารที่มีได้มีคำแปลเป็นภาษาไทยซึ่งไม่ได้รับการรับรองคำแปลตามที่กำหนดไว้ข้างต้นโดยให้ถือว่าเป็นการยื่นข้อเสนอที่ผิดเงื่อนไขในสาระสำคัญยกเว้นบัญชีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่อาจจัดทำคำแปลเป็นภาษาไทยและรับรองโดยนิติบุคคลเองได้

- 6.1.6 ผลงานและประสบการณ์ ต้องมีหลักฐานที่แสดงถึงผลงานด้านการลงทุนพัฒนา และบริหารจัดการอาคารประเภทที่พักอาศัย โดยเป็นหลักฐานที่น่าเชื่อถือที่เป็นเอกสารทางราชการ หรือเอกสารที่มีผลผูกพันตามกฎหมายประกอบการอ้างอิงผลงานดังกล่าวด้วย ตามข้อ 4.1.3 และข้อ 4.2.4 เช่น สำเนาใบอนุญาตการก่อสร้าง หรือสำเนาสัญญาเช่าพื้นที่ เป็นต้น
- 6.1.7 หนังสือยินยอมให้อ้างอิงผลงาน ตามข้อ 4.1.4 และข้อ 4.2.5
- 6.1.8 งบการเงินและหมายเหตุประกอบงบการเงินปี พ.ศ. 2560-2564 ของผู้ยื่นข้อเสนอ หรือนิติบุคคลหลักของกลุ่มผู้ยื่นข้อเสนอ หรือนิติบุคคลที่ยินยอมให้อ้างอิงผลงาน
- 6.2 ข้อเสนอด้านเทคนิค ประกอบด้วย
- 6.2.1 บทสรุปผู้บริหาร (Executive Summary) ขนาด A4 จำนวนไม่เกิน 15 หน้า
- 6.2.2 รูปแบบแนวความคิดการปรับปรุงห้องพักภายนอก/ภายใน เช่น แผนผังห้องพัก ทัศนียภาพ การปรับปรุง (Perspective) เป็นต้น
- 6.2.3 แนวคิดทางธุรกิจ (Business Concept) เช่น แผนธุรกิจ แผนการตลาดและการประชาสัมพันธ์ แนวทางการกำหนดราคาห้องพักเป็นรายเดือน แผนการดำเนินโครงการ (Operation Plan) แผนบุคลากร มีระบบ Property Management System เป็นต้น
- 6.2.4 แผนการดำเนินโครงการเพื่อประโยชน์ของประชาคมจุฬาฯ
- 6.2.5 งบประมาณในการลงทุนปรับปรุง พร้อมแสดงรายละเอียดให้ชัดเจน
- 6.2.6 แผนด้านการเงิน
- (1) แหล่งที่มาของเงินทุน เช่น เงินฝากในบัญชี ทุน วงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงิน สำหรับโครงการนี้
  - (2) ผลการศึกษาด้านการเงิน (Financial Feasibility Study) ต้องมี รายได้รวมและ รายได้แยกประเภทธุรกิจ เงินลงทุนทั้งหมด ค่าใช้จ่ายดำเนินการทั้งหมด กำไรสุทธิ รายปี NPV IRR ตลอดจนอายุสัญญา

### 6.3 ข้อเสนอด้านผลประโยชน์ตอบแทน

ผู้ยื่นข้อเสนอต้องเสนอค่าส่วนแบ่งรายได้ให้สำนักงานฯ ในสัดส่วนไม่ต่ำกว่า 10% ของรายได้ ส่วนที่เกินกว่าค่าตอบแทนคงที่ขั้นต่ำ ในกรณีที่รายได้จากการประกอบกิจการในเดือนดังกล่าวสูงเกินกว่า ค่าตอบแทนคงที่ขั้นต่ำในเดือนนั้น โดยรายได้ดังกล่าวนับรวมเฉพาะรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (ไม่รวมค่าน้ำ ค่าไฟ) ยกตัวอย่างเช่น

ค่าตอบแทนคงที่ขั้นต่ำ 1,200,000 บาท/เดือน  
 รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ X บาท/เดือน  
 หากเสนอสัดส่วนค่าส่วนแบ่งรายได้ที่ Y%  
 เดือนนั้นจ่ายเพิ่ม  $Y\% \times (X - 1,200,000)$

ในการเสนอค่าส่วนแบ่งรายได้ให้เสนอเป็นเปอร์เซ็นต์ (%) โดยเสนอทศนิยมไม่เกิน 2 ตำแหน่ง ทั้งนี้ มูลค่าผลประโยชน์ตอบแทนที่เสนอจะต้องตรงกันทั้งตัวเลขและตัวหนังสือถ้าตัวเลขและตัวหนังสือไม่ตรงกันให้ถือตัวหนังสือเป็นสำคัญ โดยไม่มีการชดเชยหรือแก้ไข หากมีการชดเชย แต่งเติม แก้ไขเปลี่ยนแปลงจะต้องลงลายมือชื่อผู้ยื่นข้อเสนอพร้อมทั้งประทับตรา (ถ้ามี) กำกับไว้ด้วยทุกแห่ง

นอกจากนี้ ผู้ยื่นข้อเสนอต้องชำระค่าตอบแทนให้สำนักงานฯ ดังนี้

- (1) ค่าตอบแทนการทำสัญญา (Up Front) เพื่อเป็นค่าตอบแทนการได้รับสิทธิให้กับสำนักงานฯ เป็นจำนวนเงิน 5,000,000 บาท โดยชำระ ณ วันที่ลงนามในสัญญา
- (2) ค่าตอบแทนคงที่ขั้นต่ำในอัตรา 1,200,000 บาท/เดือน โดยชำระภายในวันที่ 5 ของเดือนตลอดระยะเวลาการได้รับสิทธิ

## 7. หลักประกันการยื่นข้อเสนอ

ผู้ยื่นข้อเสนอต้องวางหลักประกันการยื่นข้อเสนอเป็นแคชเชียร์เช็คสั่งจ่าย “สำนักงานจัดการทรัพย์สิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย (เงินรับฝาก)” หรือหนังสือค้ำประกันจากธนาคารในประเทศ เป็นจำนวนเงิน 3,600,000 บาท ณ วันที่ยื่นข้อเสนอ

กรณีใช้หนังสือค้ำประกัน กำหนดระยะเวลาค้ำประกันไม่น้อยกว่า 180 วัน นับตั้งแต่วันที่ยื่นข้อเสนอและสามารถต่อระยะเวลาดังกล่าวได้เมื่อได้รับการร้องขอ

หากผู้ยื่นข้อเสนอวางหลักประกันไม่ถูกต้องครบถ้วน สำนักงานฯจะไม่พิจารณาข้อเสนอทั้งหมด

หากผู้ยื่นข้อเสนอเพิกถอนหรือยกเลิกการยื่นข้อเสนอหรือไม่เข้าทำสัญญาตามที่สำนักงานฯ

กำหนดไว้ สำนักงานฯมีสิทธิในการริบหลักประกันทั้งหมด

ในกรณีที่ผู้ยื่นข้อเสนอไม่ผ่านการคัดเลือก สำนักงานฯ จะดำเนินการคืนหลักประกันดังกล่าวคืนแก่ผู้ยื่นข้อเสนอภายใน 30 วันนับถัดจากวันที่สำนักงานฯได้ประกาศผลการพิจารณาเรียบร้อยแล้ว เว้นแต่ผู้ยื่นข้อเสนอรายที่ได้คะแนนสูงสุด 3 หรือเมื่อผู้ยื่น ลำดับแรก จะคืนให้ต่อเมื่อได้ทำสัญญาหรือข้อตกลงข้อเสนอได้พ้นจากข้อผูกพันแล้ว การคืนหลักประกันจะคืนให้โดยไม่มีดอกเบี้ย

## 8. การจัดทำเอกสารข้อเสนอ

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

- (1) เอกสารคุณสมบัติของผู้ยื่นข้อเสนอ ตามข้อ 6.1 “ปิดผนึก” และระบุว่า “ซองข้อเสนอด้านคุณสมบัติ” จำนวน 1 ชุดประกอบด้วย ต้นฉบับ 1 ชุด ในรูปแบบกระดาษขนาด A4 และไฟล์สแกนในรูปแบบ PDF ใส่ใน USB drive 1 ชุด
- (2) เอกสารข้อเสนอด้านเทคนิคตามข้อ 6.2 จำนวน 6 ชุด “ปิดผนึก” และระบุว่า “ซองข้อเสนอด้านเทคนิค” ซึ่งประกอบด้วย ต้นฉบับ 1 ชุดและสำเนาเอกสาร 5 ชุด ในรูปแบบกระดาษขนาด A4 หรือขนาด A3 เฉพาะในหน้าที่เป็นแบบรายละเอียด และจัดทำเป็นไฟล์อิเล็กทรอนิกส์ในรูปแบบไฟล์ Word (.doc หรือ .docx) หรือ PDF และ รูปแบบไฟล์โปรแกรม Excel (.xls หรือ .xlsx) เฉพาะหัวข้อ 6.2.6 ใส่ใน USBdrive 1 ชุด
- (3) เอกสารข้อเสนอด้านผลประโยชน์ตอบแทนตามข้อ 6.3 จำนวน 1 ชุด “ปิดผนึก” และระบุว่า “ซองข้อเสนอด้านผลประโยชน์ตอบแทน” ซึ่งประกอบด้วยต้นฉบับ 1 ชุด ในรูปแบบกระดาษขนาด A4



- (4) หลักประกันการยื่นข้อเสนอตามข้อ 7. แคชเชียร์เช็คสั่งจ่าย “สำนักงานจัดการทรัพย์สิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย (เงินรับฝาก)” หรือหนังสือค้ำประกันจากธนาคารในประเทศ หรือพันธบัตรรัฐบาลไทย (ไม่ปิดผนึก)

เอกสารข้างต้นให้ระบุข้อความตอนบนของหน้าซองถึง “ประธานคณะกรรมการคัดเลือกเอกชน ดำเนินโครงการปรับปรุงอาคารหอพัก U-Center 1 และ 2 บริเวณเขตพาณิชย์สวนหลวง-สามย่าน”

สถานที่ยื่นข้อเสนอชั้น 2 อาคารสำนักงานจัดการทรัพย์สิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย วันเวลา การยื่นข้อเสนอเป็นไปตามกำหนดการในประกาศเชิญชวน

ในกรณีที่ผู้ยื่นข้อเสนอมอบหมายให้ผู้หนึ่งผู้ใดนำซองข้อเสนอมาส่งให้แทน ผู้ที่ส่งเอกสารต้อง แสดงหลักฐานที่ชัดเจนว่าได้รับมอบอำนาจจากผู้ยื่นข้อเสนอให้เป็นผู้นำข้อเสนอโครงการมาส่งให้แทน

ในกรณีที่ข้อแตกต่างระหว่างชุดต้นฉบับกับชุดสำเนาจะถือชุดต้นฉบับเป็นหลัก ทั้งนี้ หากผู้ยื่น ข้อเสนอรายใดยื่นเอกสารไม่ถูกต้องหรือไม่ครบถ้วนตามข้อ 6. แล้ว สำนักงานฯ จะไม่รับพิจารณาเอกสารของผู้ ยื่นข้อเสนอรายนั้น เว้นแต่เป็นข้อผิดพลาดหรือผิดพลาดเพียงเล็กน้อย หรือที่ผิดแยกไปจากข้อกำหนดและ หลักเกณฑ์ตามเอกสารนี้ในส่วนที่มีใช้สาระสำคัญ ทั้งนี้เฉพาะในกรณีที่พิจารณาเห็นว่าเป็นประโยชน์ต่อ สำนักงานฯ เท่านั้น

## 9. เกณฑ์การพิจารณา

- 9.1 สำนักงานฯ จะพิจารณาข้อเสนอ เพื่อคัดเลือกผู้ยื่นข้อเสนอและลงนามเป็นคู่สัญญา กับ สำนักงาน ในการพิจารณาคัดเลือกดังกล่าวให้ถือว่าการตัดสินใจของสำนักงานฯ เป็นที่สิ้นสุด ผู้ ยื่นข้อเสนอจะเรียกร้องค่าเสียหายใดๆ มิได้
- 9.2 สำนักงานฯ จะพิจารณาคูณสมบัติของผู้ยื่นข้อเสนอเป็นอันดับแรกหากผู้ยื่นข้อเสนอไม่ผ่าน คุณสมบัติจะส่งคืนซองข้อเสนอด้านเทคนิคและซองข้อเสนอด้านผลประโยชน์ตอบแทน โดยจะ ไม่มีการพิจารณาแต่อย่างใด
- 9.3 สำนักงานฯ จะพิจารณาข้อเสนอด้านเทคนิคและข้อเสนอด้านผลประโยชน์ตอบแทนของผู้ยื่น ข้อเสนอที่ผ่านคุณสมบัติทุกราย โดยมีเกณฑ์การให้คะแนน ดังนี้

ข้อ	เกณฑ์การพิจารณา	คะแนน
1.	ข้อเสนอด้านเทคนิค	
	1.1 ผลงาน ประสบการณ์ การก่อสร้าง/ปรับปรุง/บริหารจัดการอาคารที่พักอาศัย	20
	1.2 รูปแบบแนวคิดการปรับปรุงห้องพัก ภายนอก/ภายใน	20
	1.3 แผนธุรกิจ แผนการตลาดและการประชาสัมพันธ์ แนวทางการกำหนดราคา ห้องพักเป็นรายเดือน แผนการดำเนินโครงการ (Operation Plan) แผนบุคลากร มีระบบ Property Management System	15
	1.4 แผนการดำเนินโครงการเพื่อประโยชน์ของประชาคมจุฬาฯ	10
	1.5 แหล่งเงินทุน และผลการศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงิน	5
2.	ข้อเสนอด้านผลประโยชน์ตอบแทน	30
	รวม	100

- 9.4 สำนักงานฯ จะพิจารณาให้คะแนนข้อเสนอด้านเทคนิคและผลประโยชน์ตอบแทนร่วมกัน โดยมีสัดส่วนการพิจารณาข้อเสนอทางเทคนิคร้อยละ 70 และข้อเสนอด้านผลประโยชน์ตอบแทนร้อยละ 30 กรณีผู้ที่ได้รับคะแนนรวมสูงสุดเป็นอันดับแรก จะเป็นผู้ที่ได้รับการพิจารณาคัดเลือกในเบื้องต้น
- 9.5 ในกรณีที่ผู้ยื่นข้อเสนอได้คะแนนรวมสูงที่สุดเท่ากัน ผู้ที่ได้คะแนนข้อเสนอด้านผลประโยชน์ตอบแทนสูงกว่าจะเป็นผู้ที่ได้รับการพิจารณาคัดเลือกในเบื้องต้น
- 9.6 ในกรณีที่สำนักงานฯ ไม่สามารถบรรลุข้อตกลงกับผู้ที่ได้รับการพิจารณาคัดเลือกในเบื้องต้น สำนักงานฯ สงวนสิทธิ์ที่จะเจรจากับผู้ยื่นข้อเสนอที่ได้รับคะแนนสูงสุดในลำดับถัดไป
- 9.7 สำนักงานฯ ทรงไว้ซึ่งสิทธิ์ที่จะยกเลิกข้อเสนอโดยไม่พิจารณารายได้รายหนึ่งหรือทั้งหมดก็ได้ ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ของทางสำนักงานฯ เป็นสำคัญและให้ถือว่าการตัดสินใจของสำนักงานฯ เป็นที่สุด ผู้ยื่นข้อเสนอจะเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใดๆ มิได้
- 9.8 สำนักงานฯ มีสิทธิพิจารณายกเลิกการยื่นข้อเสนอและลงโทษผู้ยื่นข้อเสนอเสมือนเป็นผู้ทิ้งงาน หากมีเหตุที่เชื่อได้ว่าการยื่นข้อเสนอกระทำไปโดยไม่สุจริตหรือมีการสมยอมกันในการยื่นข้อเสนอ
- 9.9 ดุลพินิจในการตัดสินคัดเลือกของสำนักงานฯ ถือเป็นเด็ดขาด และผู้เข้าร่วมยื่นข้อเสนอต้องยอมรับและยืนยันว่า ไม่ว่าผลการตัดสินจะเป็นประการใด ไม่ว่าจะเป็นที่พอใจของผู้ร่วมยื่นข้อเสนอหรือไม่ก็ตาม ผู้เข้าร่วมยื่นข้อเสนอจะไม่ฟ้องร้องหรือดำเนินคดีไม่ว่าทางแพ่งหรือทางอาญาหรือทางปกครองกับสำนักงานฯ หรือพนักงาน หรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจากสำนักงานฯ ในการรับรองเอกสาร รับข้อเสนอ หรือเกี่ยวข้องกับการพิจารณาคัดเลือกผู้ได้รับสิทธิ ในทุกกรณี
- 9.10 หากมีผู้ยื่นข้อเสนอเพียงรายเดียว สำนักงานฯ ขอสงวนสิทธิ์ในการดำเนินการคัดเลือก หรือดำเนินการยกเลิกการคัดเลือกครั้งนี้ได้

## 10. เงื่อนไขด้านสัญญา

- 10.1 การลงนามในสัญญาจะกระทำได้ก็ต่อเมื่อสำนักงานฯ ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการจัดการทรัพย์สิน จุฬาฯ แล้วเท่านั้น
- 10.2 ผู้ยื่นข้อเสนอที่ได้รับการคัดเลือกจะต้องทำสัญญาตามแบบสัญญาที่กำหนดกับสำนักงานฯ ภายใน 45 วัน นับถัดจากวันที่สำนักงานฯ ได้แจ้งให้มาทำสัญญา และจะต้องวางหลักประกันสัญญาให้สำนักงานฯ ยึดถือไว้ตามที่กำหนดในข้อ 12.
- 10.3 สำนักงานฯ สงวนสิทธิ์ที่จะแก้ไขเพิ่มเติม เงื่อนไขหรือข้อกำหนดในร่างสัญญา หรือดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อให้เป็นไปตามมติของสภามหาวิทยาลัย

## 11. เงื่อนไขสำคัญในสัญญา

- 11.1 ระยะเวลาการได้รับสิทธิ 7 ปี 8 เดือน (ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2566 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2574) นับถัดจากวันที่ 30 กันยายน 2566 ซึ่งเป็นวันครบกำหนดระยะเวลาการออกแบบ การยื่นขออนุญาตและการปรับปรุงก่อสร้างตามที่กำหนดไว้ในข้อ 3.1

- 11.2 ผู้ได้รับสิทธิต้องรับผิดชอบในการพัฒนาพื้นที่ของโครงการให้เป็นไปตามรูปแบบที่ยื่นข้อเสนอ ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ได้รับสิทธิเองทั้งหมด ซึ่งค่าใช้จ่ายดังกล่าวรวมถึง ค่าออกแบบ ค่าใช้จ่ายในการขออนุญาตต่าง ๆ ตามที่กฎหมายกำหนด ค่าปรับปรุงก่อสร้าง ตกแต่ง หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ ในบริเวณพื้นที่ทั้งหมดของโครงการ
- 11.3 บรรดาอาคาร สิ่งปลูกสร้างและส่วนควบต่างๆ ของอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ได้รับสิทธิสร้างขึ้นให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของมหาวิทยาลัยทันทีตั้งแต่เริ่มทำการก่อสร้าง ตลอดจนวัสดุก่อสร้างที่นำมาไว้ในสถานที่ก่อสร้างทั้งหมดให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของมหาวิทยาลัยด้วยเช่นกัน  
 ทั้งนี้ หลังจากผู้ได้รับสิทธิส่งมอบอาคาร สิ่งปลูกสร้างและส่วนควบดังกล่าวให้แก่สำนักงานฯ แล้ว ผู้ได้รับสิทธิยังคงมีสิทธิที่จะใช้สอยอาคาร สิ่งปลูกสร้างและส่วนควบเช่นว่านั้นเพื่อประกอบกิจการตลอดอายุสัญญาหรือจนกว่าจะมีการบอกเลิกสัญญา
- 11.4 ในการประกอบกิจการ ผู้ได้รับสิทธิต้องดำเนินงานด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ได้รับสิทธิเองทั้งหมด ซึ่งรวมถึง ค่าสาธารณูปโภค ค่ารักษาความสะอาด ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าบำรุงรักษา ค่าใช้จ่ายในการประชาสัมพันธ์และการทำการตลาด ตลอดจนค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ที่เกิดจากการติดต่อ ขออนุญาต หรือดำเนินการใด ๆ ตามที่กฎหมายกำหนด
- 11.5 ในการดำเนินการตามโครงการนี้ ไม่ว่าจะเป็นการออกแบบ การก่อสร้าง การประกอบกิจการ ตลอดจนการดำเนินการอื่นใด ผู้ได้รับสิทธิจะต้องดำเนินการด้วยความรอบคอบ ปลอดภัย และป้องกันมิให้เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินของ สำนักงานฯ และ/หรือของบุคคลอื่นใดหรือต่อสิ่งแวดล้อม และป้องกันมิให้เกิดความบาดเจ็บ สูญหายหรือเสียชีวิตต่อคนงาน หรือบุคคลอื่นใด ทั้งนี้หากเกิดความเสียหาย ความบาดเจ็บ สูญหายหรือเสียชีวิตดังกล่าว ผู้ได้รับสิทธิจะต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่าย ค่ารักษาพยาบาลหรือค่าใช้จ่ายทั้งปวงจากการนั้นแต่เพียงผู้เดียว ในกรณีที่สำนักงานฯ ต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่าย ค่ารักษาพยาบาลหรือค่าใช้จ่ายข้างต้นไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ก็ตามอันเกิดจากการเรียกร้องหรือการฟ้องร้องโดยบุคคลใดๆ ก็ตาม ผู้ได้รับสิทธิตกลงที่จะทำให้มหาวิทยาลัยหลุดพ้นจากความรับผิด หรือชดใช้คืนให้แก่มหาวิทยาลัยบรรดาค่าเสียหาย ค่ารักษาพยาบาล หรือค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่มหาวิทยาลัยได้ชำระไป อันเนื่องมาจากการเรียกร้องหรือการฟ้องร้องเช่นว่านั้นทันที เมื่อสำนักงานฯ ทวงถามโดยไม่ได้แย้งคัดค้านใดๆ ทั้งสิ้น
- 11.6 เมื่อผู้ได้รับสิทธิดำเนินการพัฒนาพื้นที่โครงการ และก่อสร้างอาคารโครงการ สิ่งปลูกสร้างต่างๆ การติดตั้งส่วนควบ เครื่องอุปกรณ์และอื่นๆ รวมทั้งระบบสาธารณูปโภคและระบบต่างๆ แล้วเสร็จ พร้อมเปิดใช้พื้นที่เชิงพาณิชย์ให้ผู้ได้รับสิทธิทำหนังสือแจ้งสำนักงานฯ ทราบ โดยผู้ได้รับสิทธิต้องให้ที่ปรึกษาผู้ควบคุมงานรับรองความถูกต้องตามรูปแบบและมูลค่าโครงการตามที่เสนอ ในกรณีที่มูลค่าโครงการเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จต่ำกว่าที่ผู้ได้รับสิทธิเสนอต่อสำนักงานฯ ผู้ได้รับสิทธิจะต้องจ่ายค่าชดเชยมูลค่าส่วนต่างให้กับสำนักงานฯ
- 11.7 หากผู้ได้รับสิทธิมีนัดการชำระเงินใดๆ ที่ต้องชำระให้สำนักงานฯ ตามโครงการนี้ ผู้ได้รับสิทธิยินยอมชำระค่าดอกเบี้ยให้แก่สำนักงานฯ ในอัตราสูงสุดตามที่กฎหมายกำหนด ณ ช่วงเวลาดังกล่าว แต่ต้องไม่ต่ำกว่าอัตราร้อยละ 15 ต่อปี ของจำนวนเงินที่ค้างชำระตลอดระยะเวลาที่ผิดนัดนั้น เศษของเดือนให้คิดเป็นหนึ่งเดือน การเรียกค่าดอกเบี้ยตามข้อนี้ไม่กระทบต่อสิทธิการบอกเลิกสัญญาและสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใดๆ ของสำนักงานฯ

- 11.8 ผู้ได้รับสิทธิต้องชำระภาษีและ/หรือค่าธรรมเนียมใดๆ ตามกฎหมายที่เรียกเก็บจากการดำเนินการและประกอบกิจการตามโครงการนี้
- 11.9 ผู้ได้รับสิทธิต้องจัดทำประกันภัยระหว่างการก่อสร้าง (Construction All Risks) กับบริษัทประกันภัยที่สำนักงานฯ เห็นชอบ โดยผู้ได้รับสิทธิเป็นผู้ชำระเบี้ยประกันภัยและระบุให้มหาวิทยาลัยเป็นผู้รับประกันแต่เพียงผู้เดียว เพื่อประกันความรับผิดของผู้ได้รับสิทธิหรือผู้รับจ้างของผู้ได้รับสิทธิ สำหรับการบาดเจ็บ สูญหายหรือเสียชีวิตต่อบุคคลใดๆ หรือความเสียหายต่อทรัพย์สินของสำนักงานฯ หรือของบุคคลอื่นใดอันเกิดจากการก่อสร้างโครงการของผู้ได้รับสิทธิ ทั้งนี้ จำนวนเงินที่เอาประกันภัยต้องไม่น้อยกว่ามูลค่าการลงทุนค่าก่อสร้างโครงการที่ผู้ได้รับสิทธิการคัดเลือกยื่นข้อเสนอ โดยสำนักงานฯ จะชำระเงินที่ได้จากการทำประกันภัยดังกล่าวให้แก่ผู้ได้รับสิทธิเพื่อนำไปใช้ในการซ่อมแซมความเสียหายหรือจัดหาสิ่งทดแทนสิ่งที่สูญหายหรือเสียหายนั้นภายหลังจากที่สำนักงานฯ ได้รับเงินดังกล่าวจากบริษัทประกันภัยแล้ว โดยผู้ได้รับสิทธิจะต้องส่งมอบสำเนากรมธรรม์ประกันภัยที่รับรองสำเนาถูกต้องให้แก่สำนักงานฯ ด้วย
- 11.10 ตลอดอายุสัญญาของโครงการ ผู้ได้รับสิทธิต้องจัดทำประกันภัยอาคาร สิ่งปลูกสร้างและส่วนควบต่างๆ ตลอดทั้งอุปกรณ์และระบบของผู้ได้รับสิทธิสำหรับการเสี่ยงภัยทุกชนิด (All Risks) จนเต็มมูลค่าของทรัพย์สินเช่นว่านั้น ซึ่งครอบคลุมมูลค่าการปลูกสร้างทดแทนให้อยู่ในสภาพใหม่ (New Replacement Value Clause) ทั้งหมดรวมฐานรากด้วย โดยต้องจัดทำกับบริษัทประกันภัยที่สำนักงานฯ ให้ความเห็นชอบ โดยผู้ได้รับสิทธิเป็นผู้ชำระเบี้ยประกันภัยและระบุให้มหาวิทยาลัยเป็นผู้รับประกันแต่เพียงผู้เดียว ทั้งนี้ สำนักงานฯ จะชำระเงินที่ได้จากการทำประกันภัยดังกล่าวให้แก่ผู้ได้รับสิทธิเพื่อนำไปใช้ในการซ่อมแซมความเสียหายหรือจัดหาสิ่งทดแทนสิ่งที่สูญหายหรือเสียหายนั้นภายหลังจากที่สำนักงานฯ ได้รับเงินดังกล่าวจากบริษัทประกันภัยแล้ว ผู้ได้รับสิทธิจะต้องส่งมอบกรมธรรม์ประกันภัยรวมทั้งกรมธรรม์ประกันภัยสำหรับการประกันภัยเพิ่มเติมหรือที่แก้ไข เปลี่ยนแปลงให้แก่สำนักงานฯ ภายใน 30 วันนับแต่วันที่ผู้ได้รับสิทธิทำประกันภัยแต่ละคราว หรือประกันภัยเพิ่มเติมหรือที่เปลี่ยนแปลงแล้วแต่กรณี ทั้งนี้ การประกันภัยเพิ่มเติมหรือที่แก้ไข เปลี่ยนแปลงต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานฯ ด้วย
- 11.11 ตลอดอายุสัญญาของโครงการ ผู้ได้รับสิทธิต้องจัดทำประกันภัยค่าผลประโยชน์ตอบแทน (Business Interruption Insurance) ที่เพียงพอต่อการชำระค่าผลประโยชน์ตอบแทนให้สำนักงานฯ โดยให้มหาวิทยาลัยเป็นผู้รับประกันไม่น้อยกว่าค่าผลประโยชน์ตอบแทนรายปีของแต่ละปี ทั้งนี้ ผู้ได้รับสิทธิจะต้องนำเสนอกรมธรรม์ประกันภัยให้สำนักงานฯ เห็นชอบ
- 11.12 ผู้ได้รับสิทธิสามารถเสนอติดตั้งตู้ขายสินค้าอัตโนมัติในพื้นที่ส่วนกลางของโครงการได้ โดยต้องเสนอให้สำนักงานฯ พิจารณาและเจรจาตกลงผลประโยชน์ร่วมกับสำนักงานฯ ต่อไป
- 11.13 ผู้ยื่นข้อเสนอต้องจัดให้มีที่พักสำหรับนิสิตที่มหาวิทยาลัยพิจารณาคัดเลือก จำนวน 50 ห้องพัก พร้อมกำหนดราคาห้องพักเป็นรายเดือนในอัตราครึ่งหนึ่ง (ร้อยละ 50) ของราคาห้องพักที่กำหนดไว้ให้สำนักงานฯ พิจารณา เพื่อสนับสนุนภารกิจของมหาวิทยาลัย
- 11.14 ผู้ได้รับสิทธิมีสิทธิเรียกเก็บค่าน้ำค่าไฟฟ้าในอัตราหน่วยละไม่เกิน 10% ของค่าน้ำค่าไฟฟ้าที่เรียกเก็บจริง

## 12. หลักประกันสัญญา

เพื่อเป็นหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญา ผู้ได้รับสิทธิต้องส่งมอบหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาให้แก่สำนักงานฯ ดังนี้

- 12.1 ตั้งแต่วันที่ทำสัญญาจนครบกำหนดระยะเวลาการออกแบบ การขออนุญาตและปรับปรุงก่อสร้าง มูลค่าหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาเท่ากับร้อยละ 5 (ห้า) ของมูลค่าการปรับปรุงก่อสร้างอาคารโครงการตามที่ระบุในข้อเสนอด้านเทคนิค ข้อ 6.2.5
- 12.2 ตั้งแต่วันที่ครบกำหนดระยะเวลาการออกแบบและปรับปรุงก่อสร้างจนถึงสิ้นปีสุดท้ายของระยะเวลาการได้รับสิทธิ มูลค่าหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาในแต่ละปีจะต้องไม่น้อยกว่า 7,200,000 บาท (6 เท่าของค่าตอบแทนคงที่ขั้นต่ำ)
- 12.3 ในกรณีที่การก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างไม่แล้วเสร็จภายในกำหนดระยะเวลาการออกแบบและก่อสร้างไม่ว่าด้วยเหตุอันใดก็ตาม ผู้ได้รับสิทธิต้องคงหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาในช่วงระยะเวลาการออกแบบและก่อสร้างไว้เช่นเดิม และนำหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาในช่วงระยะเวลาการได้รับสิทธิมาเพิ่มเติมให้กับสำนักงานฯ ไว้อีกส่วนหนึ่ง จนเมื่อการก่อสร้างแล้วเสร็จสำนักงานฯ จึงจะคืนหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาในช่วงระยะเวลาการออกแบบและก่อสร้างให้แก่ผู้ได้รับสิทธิ
- 12.4 ในปีที่มีการเปลี่ยนแปลงหรือปรับเพิ่มมูลค่าของหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญา ผู้ได้รับสิทธิต้องดำเนินการเปลี่ยนแปลงหรือปรับเพิ่มมูลค่าของหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาให้กับสำนักงานฯ ให้เท่ากับมูลค่าที่กำหนดไว้ โดยต้องดำเนินการให้เสร็จสิ้นภายใน 15 วันก่อนวันที่ครบกำหนดต้องเปลี่ยนแปลงหรือปรับเพิ่มมูลค่าของหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาดังกล่าว

รูปแบบของหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาให้มีรูปแบบใดรูปแบบหนึ่งดังต่อไปนี้

- (1) หนังสือค้ำประกันของธนาคารในประเทศ ตามแบบหนังสือค้ำประกันที่สำนักงานฯ กำหนดไว้
- (2) พันธบัตรรัฐบาลไทย ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ยื่นข้อเสนอโดยชอบด้วยกฎหมาย และทำการโอนหรือได้จดทะเบียนจำนำให้ไว้แก่สำนักงานฯ แล้ว

สำนักงานฯ จะคืนหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาที่ระบุไว้ในข้อนี้ให้แก่ผู้ได้รับสิทธิโดยไม่มีดอกเบี้ย ภายใน 150 วันนับจากวันสุดท้ายของปีที่ 30 ของระยะเวลาการได้รับสิทธิ โดยมีเงื่อนไขว่าผู้ได้รับสิทธิจะต้องไม่มีหนี้สินหรือความรับผิดชอบใดๆ ค้างชำระแก่สำนักงานฯ

### 13. กรณีผู้ได้รับสิทธิผิดสัญญา

- 13.1 ในกรณีที่ผู้ได้รับสิทธิผิดสัญญาข้อใดข้อหนึ่ง และ สำนักงานฯ ได้บอกกล่าวการผิดสัญญานั้น ให้ผู้ได้รับสิทธินั้นทราบเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว หากสำนักงานฯ มิได้ใช้สิทธิเลิกสัญญา ตามที่ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา ผู้ได้รับสิทธิยินยอมให้สำนักงานฯ รับผิดชอบต่อหลักประกันหรือ บังคับตามหนังสือค้ำประกันของธนาคารดังกล่าวจากธนาคารผู้ค้ำประกันได้ โดยตรงและทันทีเพื่อชดใช้ความเสียหายที่สำนักงานฯ ได้รับจากการผิดสัญญาของผู้ได้รับสิทธิ โดยผู้ได้รับสิทธิจะไม่ได้แย้งหรือคัดค้านใดๆ ทั้งสิ้น ในกรณีเช่นว่านี้ ผู้ได้รับสิทธิจะต้องนำหลักประกันมาเพิ่มเติมให้ครบตามจำนวนภายใน 15 วันนับจากวันที่ได้รับคำบอกกล่าวถึงการนั้นจากสำนักงานฯ
- 13.2 ในกรณีที่ สำนักงานฯ ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาอันเนื่องมาจากการผิดสัญญาของผู้ได้รับสิทธิ ผู้ได้รับสิทธิยินยอมให้รับผิดชอบต่อหลักประกันข้างต้นโดยให้สำนักงานฯ บังคับตามหนังสือค้ำประกันของธนาคารได้เต็มจำนวน

### 14. กฎหมายที่จะใช้บังคับ

เอกสารสัญญาและเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้องกับโครงการนี้ ให้ตีความตามและอยู่ภายใต้บังคับของกฎหมายไทย

### 15. การโอนสิทธิ

- 15.1 ผู้ได้รับสิทธิจะโอนสิทธิและหน้าที่ของตนตามสัญญาให้แก่บุคคลใดๆ หรืออนุญาตให้บุคคลอื่นใดประกอบกิจการแทนตนทั้งหมดมิได้เด็ดขาด เว้นแต่เป็นการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเพียงบางส่วนจะกระทำได้อีกต่อเมื่อได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าจากสำนักงานฯ ก่อน
- 15.2 ในกรณีของการโอนสิทธิและหน้าที่ให้เพื่อประโยชน์แก่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศและ/หรือ สถาบันการเงินเฉพาะกิจที่เป็นเจ้านั้นของผู้ได้รับสิทธิจากการกู้ยืมเงินหรือสินเชื่อเพื่อก่อสร้างอาคาร สิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบต่างๆ ของอาคารและสิ่งปลูกสร้างเช่นว่านั้น หรือเพื่อจัดหาและติดตั้งอุปกรณ์และระบบ หรือสิ่งอื่นใดสำหรับการดำเนินการตามโครงการ การโอนสิทธิและหน้าที่เช่นว่านั้นให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศและ/หรือ สถาบันการเงินเฉพาะกิจเช่นว่านั้นได้เรียกร้องให้ผู้ได้รับสิทธิชำระหนี้ที่ค้างอยู่ทั้งหมดตามสัญญากู้ยืมเงิน หรือสัญญาสินเชื่ออื่น และผู้ได้รับสิทธิไม่สามารถชำระหนี้ทั้งหมดได้ภายในเวลาที่กำหนดให้ตามสัญญากู้ยืมเงินหรือสัญญาสินเชื่ออื่น ในกรณีเช่นว่านี้ ผู้ได้รับสิทธิจะต้องส่งคำบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรให้ สำนักงานฯ ทราบถึงการโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวโดยพลัน ทั้งนี้ สำนักงานฯ จะพิจารณาและให้ความเห็นชอบต่อคุณสมบัติของนิติบุคคลที่กำหนดโดยธนาคารพาณิชย์ในประเทศและ/หรือ สถาบันการเงินเฉพาะกิจผู้ที่จะเข้ามารับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญานี้จากผู้ได้รับสิทธิ ภายในระยะเวลาอันสมควร

- 15.3 ไม่ว่ากรณีใดก็ตาม การโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้ได้รับสิทธิตามสัญญา ย่อมไม่ปลดเปลื้องผู้ได้รับสิทธิให้หลุดพ้นจากความรับผิดชอบตามสัญญา สำหรับความเสียหายอันเกิดจากการผิดสัญญา หรือการไม่ปฏิบัติตามสัญญาของผู้ได้รับสิทธิที่เกิดขึ้นก่อนการโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าว และผู้ได้รับสิทธิตกลงชำระค่าสินไหมทดแทนให้แก่สำนักงานฯ สำหรับความเสียหายอันเกิดจากการผิดสัญญาหรือการไม่ปฏิบัติตามสัญญานี้ของผู้ได้รับสิทธิ
- 15.4 การโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญานี้ ผู้ได้รับสิทธิจะต้องจัดให้ผู้รับโอนสิทธิและหน้าที่เข้าทำสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่กับสำนักงานฯ อีกครั้งหนึ่ง โดยผู้รับโอนสิทธิและหน้าที่ตกลงที่จะปฏิบัติตามสัญญานี้ และหากการทำสัญญาดังกล่าวมีผลให้การโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญานี้เป็นการแปลงหนี้ใหม่ ผู้ได้รับสิทธิยังคงยอมผูกพันตามที่กำหนดในวรรคก่อนหน้าทุกประการ
- 15.5 ในกรณีที่เป็นการให้เช่าพื้นที่หรือเช่าช่วงเพื่อดำเนินการตามขอบเขตกิจกรรม/ธุรกิจหลักของโครงการ ผู้ได้รับสิทธิสามารถดำเนินการได้โดยไม่ต้องขอความเห็นชอบจากสำนักงานฯ ยกเว้นกรณีที่เป็นการให้เช่าหรือเช่าช่วงพื้นที่ขนาดใหญ่ที่มีเนื้อที่มากกว่า 5,000 ตารางเมตร (G.F.A.) การให้เช่าหรือเช่าช่วงดังกล่าวต้องได้รับความเห็นชอบเป็นลายลักษณ์อักษรจากสำนักงานฯ ด้วย ทั้งนี้ ระยะเวลาการให้เช่าพื้นที่หรือเช่าช่วงทุกกรณีต้องสิ้นสุดลงก่อนการครบกำหนดระยะเวลาการได้รับสิทธิตามข้อ 3.2 และผู้ได้รับสิทธิต้องนำเสนอสัญญาเช่าพื้นที่หรือสัญญาเช่าช่วงทุกกรณีมามอบให้กับทางสำนักงานฯ เก็บไว้เป็นข้อมูลเพื่อการตรวจสอบ

## 16. โครงสร้างผู้ถือหุ้น

- 16.1 ในกรณีที่เป็นการยื่นข้อเสนอเพียงผู้เดียว แล้วมีการจัดตั้งนิติบุคคลขึ้นใหม่เพื่อเข้าทำสัญญากับสำนักงานฯ ตามข้อ 4.1.5 นั้น หากในภายหลังต้องการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้นของนิติบุคคลดังกล่าว จะต้องดำเนินการตามเงื่อนไขโดยแบ่งเป็น 2 กรณี ดังนี้
- (1) กรณีที่เป็นการเปลี่ยนแปลงโดยที่ผู้ยื่นข้อเสนอยังคงเป็นผู้ถือหุ้นในนิติบุคคลดังกล่าวเกินกว่าร้อยละ 90 นั้น การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวสามารถดำเนินการได้ โดยต้องแจ้งให้สำนักงานฯ ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร
  - (2) กรณีที่เป็นการเปลี่ยนแปลงแล้วทำให้ผู้ยื่นข้อเสนอไม่ได้ถือหุ้นในนิติบุคคลดังกล่าวเกินกว่าร้อยละ 90 อีกต่อไป การเปลี่ยนแปลงเช่นว่าต้องได้รับการเห็นชอบอย่างเป็นลายลักษณ์อักษรจากสำนักงานฯ ก่อน และผู้ถือหุ้นที่มีสัดส่วนการถือหุ้นในนิติบุคคลใหม่ดังกล่าวมากที่สุดต้องให้คำรับรองว่าจะค้ำประกันการดำเนินงานของนิติบุคคลดังกล่าวไปจนครบช่วงเวลา 5 ปีนับจากวันที่เริ่มนับระยะเวลาการใช้ประโยชน์ด้วย
- 16.2 ในกรณีที่เป็นการรวมกลุ่มกันยื่นข้อเสนอในลักษณะกิจการร่วมทำงาน (Consortium) หรือกิจการร่วมค้า (Joint Venture) แล้วมีการจัดตั้งนิติบุคคลขึ้นใหม่เพื่อเข้าทำสัญญากับสำนักงานฯ ตามข้อ 4.2.6 นั้น หากภายหลังต้องการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้นของนิติบุคคลดังกล่าวจะต้องดำเนินการตามเงื่อนไข โดยแบ่งเป็น 2 กรณี ดังนี้

- (1) กรณีที่เป็นการเปลี่ยนแปลงแล้วทำให้ผู้ถือหุ้นที่เป็นนิติบุคคลหลัก (Lead Firm) ยังคงเป็นผู้ที่มีสัดส่วนการถือหุ้นในนิติบุคคลดังกล่าวมากที่สุดและมีสัดส่วนการถือหุ้นไม่ต่ำกว่าร้อยละ 25 และสมาชิกที่เหลือในกลุ่มมีสัดส่วนการถือหุ้นไม่ต่ำกว่าร้อยละ 10 การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวสามารถดำเนินการได้ โดยต้องแจ้งให้สำนักงานฯ ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร
- (2) กรณีที่เป็นการเปลี่ยนแปลงแล้วทำให้นิติบุคคลหลัก (Lead Firm) ไม่ได้มีสัดส่วนการถือหุ้นในนิติบุคคลใหม่ดังกล่าวมากที่สุดหรือนิติบุคคลหลัก (Lead Firm) ไม่ได้มีสัดส่วนการถือหุ้นไม่ต่ำกว่าร้อยละ 25 หรือสมาชิกที่เหลือในกลุ่มไม่ได้มีสัดส่วนการถือหุ้นไม่ต่ำกว่าร้อยละ 10 การเปลี่ยนแปลงเช่นว่าต้องได้รับการเห็นชอบอย่างเป็นทางการเป็นลายลักษณ์อักษรจากสำนักงานฯ ก่อน และผู้ถือหุ้นที่มีสัดส่วนการถือหุ้นในนิติบุคคลใหม่ดังกล่าวมากที่สุดต้องให้คำรับรองว่าจะกำกับการดำเนินงานของนิติบุคคลดังกล่าวไปจนครบช่วงเวลา 5 ปี นับจากวันที่เริ่มนับระยะเวลาการใช้ประโยชน์ด้วย

## 17. การบอกเลิกสัญญา

- 17.1 หากผู้ได้รับสิทธิไม่ปฏิบัติตามสัญญา ทั้งหมดหรือบางส่วน หรือผิดสัญญาข้อใดข้อหนึ่งและสำนักงานฯ ได้ส่งคำบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรไปยังผู้ได้รับสิทธิ ให้ปฏิบัติตามสัญญานี้ หรือแก้ไขการผิดสัญญาเช่นว่านั้น แต่ผู้ได้รับสิทธิยังคงไม่ปฏิบัติตามสัญญานี้หรือไม่แก้ไขการผิดสัญญาเช่นว่านั้นภายในระยะเวลา 90 วัน สำนักงานฯ มีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้ทันทีโดยมิต้องบอกกล่าวแก่ผู้ได้รับสิทธิอีก
- 17.2 ในกรณีที่ผู้ได้รับสิทธิถูกศาลพิพากษาถึงที่สุดให้เป็นบุคคลล้มละลาย หรือมีคำสั่งของศาลให้พิทักษ์ทรัพย์ชั่วคราว หรือมีคำสั่งของศาลถึงที่สุดให้พิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดแก่ทรัพย์สินหรือกิจการของผู้ได้รับสิทธิหรือมีคำสั่งของศาลให้ฟื้นฟูกิจการของผู้ได้รับสิทธิหรือมีการชำระสะสางบัญชีของผู้ได้รับสิทธิไม่ว่าโดยสมัครใจหรือถูกบังคับก็ตาม หรือผู้ได้รับสิทธิมีการประนีประนอมหนี้กับเจ้าหนี้ใดๆ อันทำให้ สำนักงานฯ เชื่อได้ว่าผู้ได้รับสิทธิไม่สามารถที่จะปฏิบัติตามสัญญานี้ทั้งหมดหรือบางส่วนต่อไปได้อย่างมีประสิทธิภาพ ให้ถือว่าสัญญามีผลสิ้นสุดลงโดยทันที

## 18. ผลของการสิ้นสุดสัญญา

- 18.1 เมื่ออายุของสัญญาสิ้นสุดลงหรือเมื่อมีการบอกเลิกสัญญา สำนักงานฯ มีสิทธิที่จะเข้าครอบครองอาคาร สิ่งปลูกสร้าง ส่วนควบต่างๆ ของโครงการได้ทันที ทั้งนี้ผู้ได้รับสิทธิจะต้องให้ความร่วมมือและช่วยเหลือสำนักงานฯ ในการเข้าครอบครองดังกล่าวตลอดทั้งการดำเนินการโครงการ โดยผู้ได้รับสิทธิไม่สามารถเรียกร้องค่าชดเชย หรือค่าตอบแทนใด ๆ จากสำนักงานฯ จากการเข้าครอบครองอาคาร สิ่งปลูกสร้าง ตลอดจนส่วนควบต่าง ๆ เช่นว่าในทุกกรณี
- 18.2 ผู้ได้รับสิทธิจะต้องส่งมอบอาคาร สิ่งปลูกสร้าง ตลอดจนส่วนควบต่างๆ ของอาคารและสิ่งปลูกสร้างนั้นที่ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของมหาวิทยาลัยตามสัญญาทั้งหมดให้แก่สำนักงานฯ ในสภาพที่ดีและใช้งานได้ ภายใน 60 วันนับแต่วันสิ้นสุดของสัญญา ในกรณีที่อาคารสิ่งปลูกสร้าง ตลอดจนส่วนควบเช่นว่านั้นชำรุดหรือเสียหาย ผู้ได้รับสิทธิจะต้องซ่อมแซมความชำรุดหรือเสียหายเช่นว่านั้นให้ดีและใช้งานได้ดังเดิม ด้วยค่าใช้จ่ายของตนเองก่อนกำหนดการส่งมอบดังกล่าว



## 19. ข้อเสนอสิทธิ

### 19.1 การเพิ่มเติมหรือเปลี่ยนแปลงเอกสารข้อกำหนดและขอบเขตของโครงการ

สำนักงานฯ สงวนสิทธิ์ที่จะปรับปรุง เปลี่ยนแปลง รายละเอียดต่าง ๆ ในเอกสารข้อกำหนดโครงการ ก่อนวันยื่นซองข้อเสนอโครงการ โดยสำนักงานฯ จะแจ้งให้ผู้ซื้อของประกวดราคาทราบโดยทั่วกันทุกราย อย่างเป็นลายลักษณ์อักษรและหากสำนักงานฯ พิจารณาเห็นว่าการแก้ไข เพิ่มเติมเอกสารดังกล่าว เป็นเหตุทำให้ผู้ยื่นข้อเสนอจะต้องใช้เวลาในการพิจารณาและจัดเตรียมเอกสารต่าง ๆ มากขึ้น สำนักงานฯ อาจพิจารณา ขยายระยะเวลาการยื่นซองข้อเสนอโครงการได้ตามความจำเป็น

### 19.2 การชี้แจงข้อมูลผลการคัดเลือก

ผลการพิจารณาต่างๆ ของสำนักงานฯ ให้ถือเป็นที่สุดและสิทธิดังกล่าวทั้งหมดข้างต้นเป็นสิทธิของ สำนักงานฯ โดยไม่จำเป็นต้องแจ้งรายละเอียดหรือชี้แจงเหตุผลใดๆ ให้ผู้ยื่นข้อเสนอทราบซึ่งผู้ยื่นข้อเสนอจะ ร้องเรียนหรือนำไปเป็นเหตุกล่าวอ้างฟ้องร้องเรียกร้องค่าเสียหายต่อสำนักงานฯ อย่างใดอย่างหนึ่งภายหลังมิได้

### 19.3 การยกเลิกหรือไม่ประกาศผลการคัดเลือก

ผู้ยื่นข้อเสนอเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายทั้งหมดในการยื่นข้อเสนอโครงการของตนเอง โดยสำนักงานฯ สงวนสิทธิ์ที่จะยกเลิกโดยไม่พิจารณาคัดเลือกข้อเสนอใดเลยก็ได้ หรือจะไม่คัดเลือกผู้ยื่นข้อเสนอที่เสนอ ผลประโยชน์ตอบแทนสูงสุดก็ได้ ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ของสำนักงานฯ เป็นสำคัญ และให้ถือว่าการตัดสินใจของ สำนักงานฯ เป็นเด็ดขาด ผู้ยื่นข้อเสนอจะเรียกร้องค่าเสียหายใดๆ มิได้

### 19.4 การเลื่อนการส่งมอบพื้นที่

ผู้ได้รับสิทธิรับทราบแล้วว่าพื้นที่โครงการ ยังมีผู้ใช้งานอยู่ในกรณีที่สำนักงานฯ ไม่สามารถส่งมอบ พื้นที่ทั้งหมดให้แก่ผู้ได้รับสิทธิภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ เพราะผู้ใช้งานไม่คืนพื้นที่ให้ และสำนักงานฯ ได้ แจ้งให้ผู้ได้รับสิทธิทราบเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว ให้ถือว่าเป็นเหตุสุดวิสัยที่สำนักงานฯ จะเลื่อนกำหนดการ ส่งมอบพื้นที่ได้ และสำนักงานฯ ไม่ต้องรับผิดชอบใดๆ อันเนื่องมาจากการส่งมอบพื้นที่ไม่ตรงกำหนด

### 19.5 ข้อเสนอสิทธิอื่น ๆ

สำนักงานฯ สงวนสิทธิ์ที่จะขอเอกสารชี้แจง(Clarification) ข้อมูลเพิ่มเติมจากผู้ยื่นข้อเสนอรายหนึ่ง รายใดและให้ส่งเพิ่มภายในระยะเวลาที่สำนักงานฯ กำหนดมิฉะนั้นสำนักงานฯ อาจจะตัดสิทธิการยื่นข้อเสนอ ผู้ยื่นข้อเสนอที่เสียทั้งหมด ทั้งนี้ การส่งเอกสารชี้แจงข้อมูลเพิ่มเติมดังกล่าวต้องมีรายละเอียดตรงตาม ประเด็นที่สำนักงานฯ กำหนดให้ชี้แจงเพิ่มเติมเท่านั้น โดยสำนักงานฯ ถือว่าเอกสารชี้แจงข้อมูลเพิ่มเติม ดังกล่าวเป็นเพียงข้อมูลประกอบเพื่อการทำความเข้าใจในข้อเสนอของผู้ยื่นข้อเสนอเท่านั้น และเอกสารชี้แจง ข้อมูลเพิ่มเติมดังกล่าวไม่ถือเป็นการเปลี่ยนแปลงสาระสำคัญที่เสนอไว้แล้วแต่อย่างใด

## 20. การชี้แจงและตอบข้อซักถาม

ก่อนยื่นข้อเสนอโครงการ ผู้ยื่นข้อเสนอจะต้องตรวจดูรายละเอียดเงื่อนไขต่างๆ ที่กำหนดให้ถี่ถ้วน และทำความเข้าใจเอกสารข้อกำหนดโครงการทั้งหมดเสียก่อนที่จะตกลงยื่นข้อเสนอโครงการตามเงื่อนไข ในเอกสารข้อกำหนด

หากมีข้อสงสัยเกี่ยวกับข้อกำหนดและหลักเกณฑ์การเข้าร่วมยื่นข้อเสนอโครงการปรับปรุง (Renovate) อาคารหอพัก U-Center 1, 2 บริเวณเขตพาณิชย์สวนหลวง-สามย่าน ผู้ยื่นข้อเสนอสามารถส่งคำถามเป็นลายลักษณ์อักษรถึงสำนักงานฯ ได้ โดยสำนักงานฯ จะตอบคำถามเป็นลายลักษณ์อักษรส่งถึงผู้ยื่นข้อเสนอทุกรายที่ปรากฏชื่ออยู่ในบัญชีรายชื่อผู้ซื้อเอกสารจากสำนักงานฯ โดยคำตอบจากสำนักงานฯ ที่เป็นลายลักษณ์อักษรดังกล่าวเท่านั้นที่จะถือว่าเป็นไปตามเงื่อนไขในการจัดทำเอกสารข้อเสนอ และให้ถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของข้อกำหนดและหลักเกณฑ์การเข้าร่วมยื่นข้อเสนอ

ผู้ยื่นข้อเสนอต้องจัดทำคำถาม และนำส่งเอกสารถึง

“ประธานคณะกรรมการคัดเลือกเอกชนดำเนินโครงการปรับปรุง (Renovate) อาคารหอพัก U-Center 1, 2 บริเวณเขตพาณิชย์สวนหลวง-สามย่าน”

สำนักงานจัดการทรัพย์สิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยถนนพญาไทแขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

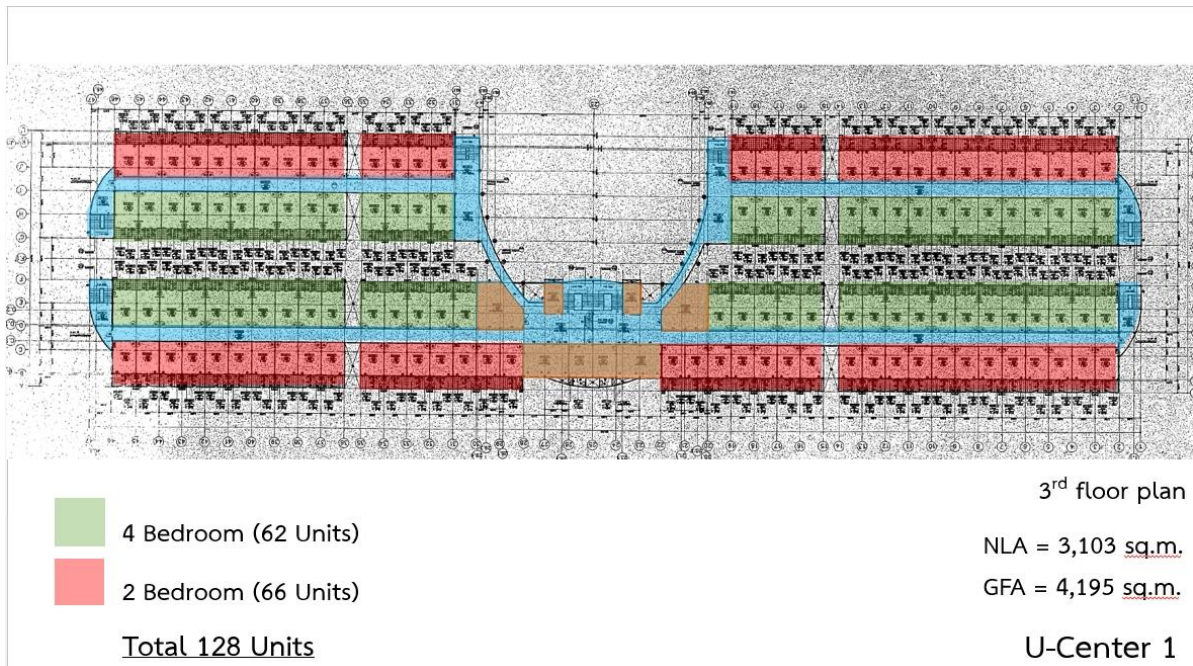
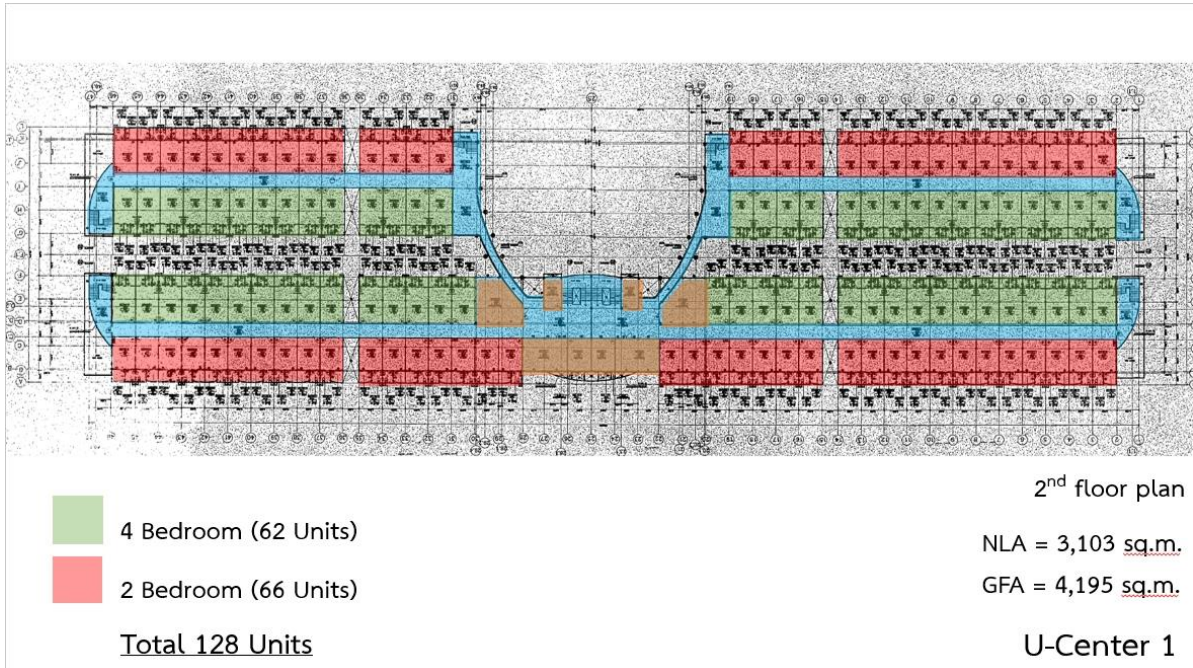
ผู้ที่ต้องการยื่นคำถามต้องส่งสำเนาอิเล็กทรอนิกส์ในรูปแบบไฟล์ Word (.doc หรือ .docx) จำนวน 1 ชุด ในรูปแบบ Flash drive มาพร้อมเอกสารคำถามฉบับจริงด้วย

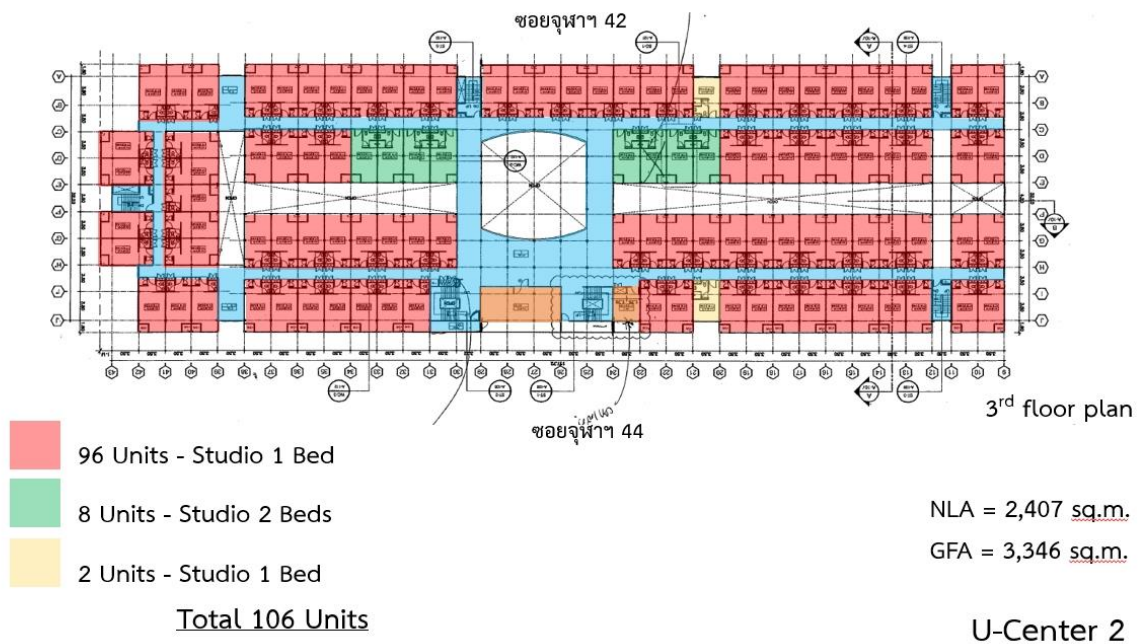
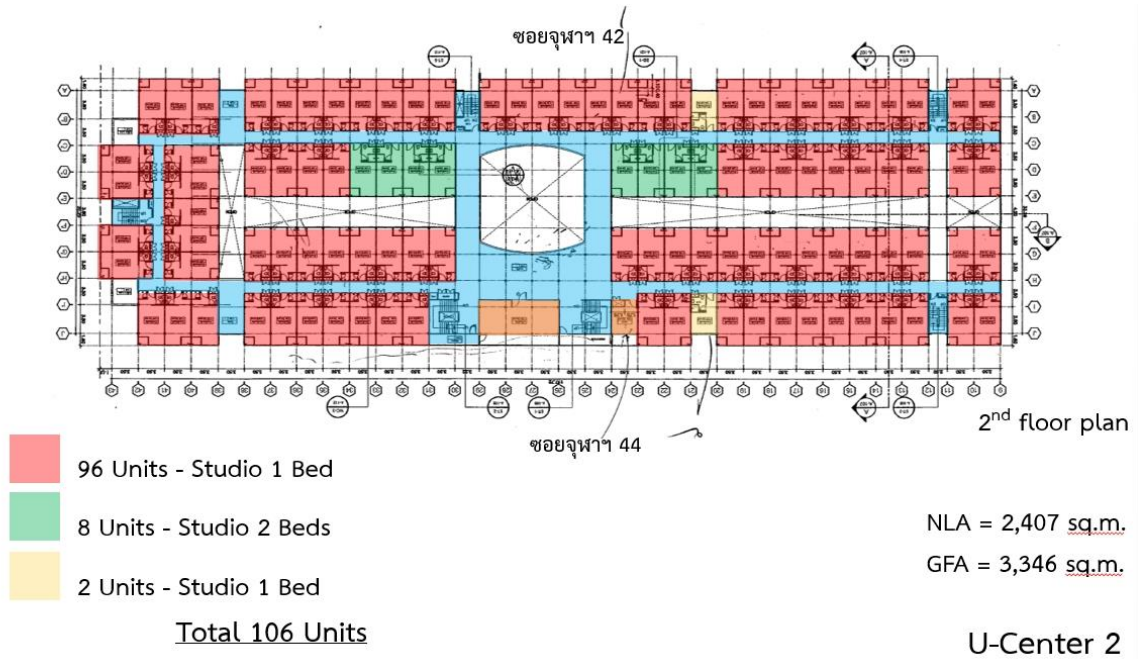
ทั้งนี้ สำนักงานฯ สงวนสิทธิ์ที่จะพิจารณาชี้แจงหรือไม่ชี้แจงคำถามหนึ่งคำถามใดก็ได้ ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของสำนักงานฯ และสำนักงานฯ จะไม่ตอบคำถามใดๆ ที่ไม่ได้ดำเนินการให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ข้างต้น

สำนักงานจัดการทรัพย์สิน จุฬาฯ

พฤศจิกายน 2565

เอกสารแนบท้าย : แผนผังห้องพัก





## บทนิยาม

**ผู้เสนอราคาที่มีผลประโยชน์ร่วมกัน**” หมายความว่า บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล หรือสมาชิกรายใดรายหนึ่งในกลุ่มผู้ยื่นข้อเสนอที่เข้ายื่นข้อเสนอให้แก่สำนักงานฯ เป็นผู้มีส่วนได้เสียไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม ในกิจการของบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลอื่น หรือสมาชิกรายใดรายหนึ่งในกลุ่มผู้ยื่นข้อเสนออื่นที่เข้ายื่นข้อเสนอให้แก่สำนักงานฯ ในคราวเดียวกัน บุคคลดังกล่าวข้างต้น ได้แก่การที่บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลดังกล่าวมีความสัมพันธ์กันในลักษณะดังต่อไปนี้

(1) **มีความสัมพันธ์กันในเชิงบริหาร** โดยผู้จัดการ หุ่นส่วนผู้จัดการ กรรมการผู้จัดการ ผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจในการดำเนินงานในกิจการของบุคคลธรรมดา หรือนิติบุคคลรายหนึ่ง มีอำนาจหรือสามารถใช้อำนาจในการบริหารจัดการกิจการของบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลอีกรายหนึ่งหรือหลายราย ที่เข้ายื่นข้อเสนองานให้แก่สำนักงานฯ นั้นในคราวเดียวกัน

(2) **มีความสัมพันธ์กันในเชิงทุน** โดยผู้เป็นหุ้นส่วนในห้างหุ้นส่วนสามัญ หรือผู้เป็นหุ้นส่วนไม่จำกัดความรับผิดในห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัด เป็นหุ้นส่วนในห้างหุ้นส่วนสามัญหรือหุ้นส่วนไม่จำกัดความรับผิดในห้างหุ้นส่วนจำกัด เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัด อีกรายหนึ่งหรือหลายรายที่เข้ายื่นข้อเสนองานให้แก่สำนักงานฯ ในคราวเดียวกัน

คำว่า “ผู้ถือหุ้นรายใหญ่” หมายความว่า ผู้ถือหุ้นซึ่งถือหุ้นเกินกว่าร้อยละยี่สิบห้าในกิจการนั้น

(3) **มีความสัมพันธ์กันในลักษณะไขว้กันระหว่าง (1)และ(2)** โดยผู้จัดการ หุ่นส่วนผู้จัดการ กรรมการผู้จัดการ ผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจในการดำเนินงานในกิจการของบุคคลธรรมดา หรือ ของนิติบุคคลรายหนึ่ง เป็นหุ้นส่วนในห้างหุ้นส่วนสามัญหรือหุ้นส่วนไม่จำกัดความรับผิดในห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัด อีกรายหนึ่งหรือหลายรายที่เข้ายื่นข้อเสนองานให้แก่ มหาวิทยาลัย ในคราวเดียวกัน หรือในนัยกลับกัน

การดำรงตำแหน่ง การเป็นหุ้นส่วน หรือเข้าถือหุ้นดังกล่าวข้างต้นของคู่สมรส หรือบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะของบุคคลใน (1) (2) หรือ (3) ให้ถือว่าเป็นการดำรงตำแหน่ง การเป็นหุ้นส่วน หรือการถือหุ้นของบุคคลดังกล่าว

ในกรณีบุคคลใดใช้ชื่อบุคคลอื่นเป็นผู้จัดการ หุ่นส่วนผู้จัดการ กรรมการผู้จัดการ ผู้บริหาร ผู้เป็นหุ้นส่วน หรือผู้ถือหุ้นโดยที่ตนเองเป็นผู้ใช้อำนาจในการบริหารที่แท้จริงหรือเป็นหุ้นส่วน หรือผู้ถือหุ้นที่แท้จริงของห้างหุ้นส่วนหรือบริษัทจำกัด หรือบริษัทมหาชนจำกัด แล้วแต่กรณี และห้างหุ้นส่วน หรือบริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัด ที่เกี่ยวข้อง ได้เข้ายื่นข้อเสนองานให้แก่สำนักงานฯ ในคราวเดียวกัน ให้ถือว่าผู้เสนอราคาหรือผู้เสนองานนั้นมีความสัมพันธ์กันตาม (1) (2) หรือ (3) แล้วแต่กรณี

**“การขัดขวางการแข่งขันราคาอย่างเป็นธรรม”** หมายความว่า การที่ผู้เสนอราคา รายหนึ่งหรือหลายรายกระทำการอย่างใด ๆ อันเป็นการขัดขวาง หรือเป็นอุปสรรคหรือ ไม่เปิดโอกาสให้มีการแข่งขันราคาอย่างเป็นธรรมในการเสนอราคาหรือเสนองานต่อสำนักงานฯ ไม่ว่าจะเป็นการกระทำโดยสมยอมกัน หรือโดยการให้ ขอให้ หรือรับว่าจะให้ เรียก รับ หรือ ยอมจะรับเงินหรือทรัพย์สิน หรือประโยชน์อื่นใด หรือใช้กำลังประทุษร้าย หรือข่มขู่ว่าจะใช้กำลังประทุษร้าย หรือแสดงเอกสารอันเป็นเท็จ หรือการกระทำใดโดยทุจริต ทั้งนี้ โดยมีวัตถุประสงค์ที่จะแสวงหาผลประโยชน์ระหว่างผู้เสนอราคาหรือผู้เสนองานด้วยกัน หรือเพื่อให้ประโยชน์แก่ผู้เสนอราคาหรือผู้เสนองานรายหนึ่งรายใดเป็นผู้มีสิทธิทำสัญญา กับสำนักงานฯ หรือเพื่อหลีกเลี่ยงการแข่งขันราคาอย่างเป็นธรรม หรือเพื่อให้เกิดความได้เปรียบ สำนักงานฯ โดยมีใช่เป็นไปในทางประกอบธุรกิจปกติ

## แบบหนังสือค้ำประกัน (หลักประกันของ)

เลขที่.....

วันที่.....

ข้าพเจ้า.....(ชื่อธนาการ).....สำนักงานตั้งอยู่เลขที่..... ถนน  
.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต..... จังหวัด  
.....โดย..... ผู้มีอำนาจลงนามผูกพันธนาการขอทำ

หนังสือค้ำประกันฉบับนี้ให้ไว้ต่อจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ดังมีข้อความต่อไปนี้

1. ตามที่.....(ชื่อผู้ยื่นข้อเสนอ).....ได้ยื่นข้อเสนอโครงการสำหรับการรับสิทธิ์  
เป็นผู้ลงทุนปรับปรุง (Renovate) และบริหารจัดการอาคารหอพัก U-Center 1,2 ตามเอกสารข้อกำหนด  
และหลักเกณฑ์การเข้าร่วมยื่นข้อเสนอโครงการให้เอกชนดำเนินโครงการลงทุนปรับปรุง (Renovate) และ  
บริหารจัดการอาคารหอพัก U-Center 1,2 (Terms of Reference) ซึ่งต้องวางหลักประกันของตามเงื่อนไข  
การยื่นข้อเสนอต่อจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยเป็นจำนวนเงิน.....บาท  
(.....) นั้น

ข้าพเจ้ายอมผูกพันตนโดยไม่มีเงื่อนไขที่จะค้ำประกันชนิดเพิกถอนไม่ได้เช่นเดียวกับลูกหนี้  
ชั้นต้น ในการชำระเงินตามสิทธิเรียกร้องของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย จำนวนไม่เกิน.....  
บาท (.....) ในกรณี.....(ชื่อผู้ยื่นข้อเสนอ)..... ไม่ปฏิบัติตาม  
ตามเงื่อนไขในการยื่นข้อเสนออันเป็นเหตุให้จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย มีสิทธิริบหลักประกันของประกวดราคาหรือ  
ให้ขาดใช้ค่าเสียหายใด ๆ รวมทั้งกรณีที่.....(ชื่อผู้ยื่นข้อเสนอ).....ได้ถอนข้อเสนอของตนภายใน  
ระยะเวลาที่ข้อเสนอยังมีผลอยู่ หรือมิได้ไปลงนามในสัญญาเมื่อได้รับแจ้งไปทำสัญญา หรือมิได้วางหลักประกัน  
สัญญาภายในระยะเวลาที่กำหนดในเอกสารข้อกำหนดโครงการ โดยข้าพเจ้าจะไม่อ้างสิทธิใด ๆ เพื่อโต้แย้ง และ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ไม่จำเป็นต้องเรียกร้องให้.....(ชื่อผู้ยื่นข้อเสนอ).....ชำระหนี้หนี้ก่อน

2. หนังสือค้ำประกันนี้มีผลใช้บังคับตั้งแต่.....ถึง.....และข้าพเจ้า  
จะไม่เพิกถอนการค้ำประกันนี้ภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้

3. ถ้า.....(ชื่อผู้ยื่นข้อเสนอ).....ขยายกำหนดเวลายื่นราคาของการยื่นข้อเสนอ  
ออกไป ข้าพเจ้ายินยอมที่จะขยายกำหนดระยะเวลาการค้ำประกันนี้ ออกไปตลอดระยะเวลายื่นราคาที่ได้ขยาย  
ออกไปดังกล่าว

ข้าพเจ้าได้ลงนามและประทับตราไว้ต่อหน้าพยานเป็นสำคัญ

(ลงชื่อ).....ผู้ค้าประกัน  
(.....)  
ตำแหน่ง.....

(ลงชื่อ) .....พยาน  
(.....)

(ลงชื่อ) .....พยาน  
(.....)

---

แบบหนังสือคำประกัน (หลักประกันการปฏิบัติตามสัญญา)

เลขที่.....

วันที่.....

ข้าพเจ้า.....(ชื่อธนาการ).....สำนักงานตั้งอยู่เลขที่..... ถนน

.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต..... จังหวัด

.....โดย.....ผู้มีอำนาจลงนามผูกพันธนาการขอทำ

หนังสือคำประกันฉบับนี้ให้ไว้ต่อจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ดังมีข้อความต่อไปนี้

1. ตามที่.....(ชื่อผู้ได้รับสิทธิ).....ได้ทำสัญญาโครงการลงทุนปรับปรุง (Renovate)

และบริหารจัดการอาคารหอพัก U-Center 1,2 กับจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ตามสัญญาเลขที่ .....

วันที่ ..... ซึ่ง .....(ชื่อผู้ได้รับสิทธิ)..... ต้องวางหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาต่อ

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยเป็นจำนวนเงิน.....บาท (.....) นั้น

ข้าพเจ้ายอมผูกพันตนโดยไม่มีเงื่อนไขที่จะคำประกันชนิดเพิกถอนไม่ได้เช่นเดียวกับลูกหนี้  
ชั้นต้น ในการชำระเงินตามสิทธิเรียกร้องของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย จำนวนไม่เกิน.....

บาท (.....) ในกรณี.....(ชื่อผู้ได้รับสิทธิ)..... ก่อให้เกิดความ

เสียหายใด ๆ หรือต้องชำระค่าดอกเบี้ย ค่าปรับ หรือค่าใช้จ่ายใด ๆ หรือ .....(ชื่อผู้ได้รับสิทธิ).....

มิได้ปฏิบัติตามภาระหน้าที่ใด ๆ ที่กำหนดในสัญญาดังกล่าวข้างต้น ทั้งนี้ โดยข้าพเจ้าจะไม่อ้างสิทธิใด ๆ เพื่อโต้แย้ง

และ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยไม่จำเป็นต้องเรียกร้องให้.....(ชื่อผู้ได้รับสิทธิ).....ชำระหนี้ก่อน

2. หากจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยได้ขยายระยะเวลาให้แก่.....(ชื่อผู้ได้รับสิทธิ).....หรือ

ยินยอมให้.....(ชื่อผู้ได้รับสิทธิ).....ปฏิบัติผิดแผกไปจากเงื่อนไขใด ๆ ในสัญญา ให้ถือว่าข้าพเจ้าได้

ยินยอมในกรณีนั้น ๆ ด้วย

3. หนังสือคำประกันนี้มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันทำสัญญาดังกล่าวข้างต้นจนถึงวันที่ภาระหน้าที่ทั้งหลาย

ของ .....(ชื่อผู้ได้รับสิทธิ)..... จะได้ปฏิบัติให้สำเร็จลุล่วงไปและข้าพเจ้าจะไม่เพิกถอนการคำประกันไม่ว่ากรณี

ใด ๆ トラบเท่าที่ .....(ชื่อผู้ได้รับสิทธิ)..... ยังต้องรับผิดชอบต่อจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยตามสัญญาดังกล่าวอยู่

ข้าพเจ้าได้ลงนามและประทับตราไว้ต่อหน้าพยานเป็นสำคัญ

(ลงชื่อ).....ผู้คำประกัน  
(.....)

ตำแหน่ง.....

(ลงชื่อ) .....พยาน  
(.....)