

(ร่าง)ข้อกำหนดและหลักเกณฑ์การเข้าร่วมยื่นข้อเสนอการเช่าลงทุนบริหารจัดการสื่อโฆษณาในพื้นที่
อาคารสยามสเคป

สำนักงานจัดการทรัพย์สิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย (สำนักงานฯ) มีความประสงค์จะเปิดให้เอกชน
ผู้สนใจเช่าลงทุนบริหารจัดการสื่อโฆษณาในพื้นที่อาคารสยามสเคป มีรายละเอียดดังนี้

1. รายละเอียดพื้นที่สื่อโฆษณาบริเวณอาคารสยามสเคป

สำนักงานฯ จะให้เช่าลงทุนบริหารจัดการสื่อโฆษณาในพื้นที่อาคารสยามสเคป โดยส่งมอบตามสภาพ
ปัจจุบัน โดยถือว่าผู้ยื่นข้อเสนอรับทราบสภาพของพื้นที่แล้ว รายละเอียดปรากฏตามแผนผังเอกสารแนบท้าย
1

2. ระยะเวลาเช่า

ผู้ยื่นข้อเสนอที่ได้รับการคัดเลือก จะได้รับระยะเวลาปลอดค่าเช่า 3 เดือนนับแต่วันเริ่มต้นสัญญา
เพื่อให้ผู้ได้รับสิทธิใช้เวลาในการดำเนินการเตรียมการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับโครงการ อาทิ การติดตั้งโครงสร้าง
สื่อโฆษณา การปรับปรุงพื้นที่ การทดสอบและทดลองระบบ เทคโนโลยี และการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการ
บริหารจัดการสื่อ OOH และจะได้รับสิทธิการเช่าบริหารและติดตั้งบนพื้นที่สื่อโฆษณาบริเวณอาคารสยามสเคป
เป็นระยะเวลาไม่เกิน 7 ปี

3. วัตถุประสงค์

เพื่อดำเนินการคัดเลือกผู้ประกอบการเอกชนที่มีความเชี่ยวชาญ เข้ามาลงทุนติดตั้งและบริหารจัดการ
สื่อโฆษณาในบริเวณอาคารสยามสเคป ให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด ภายใต้เงื่อนไขที่ไม่ขัดต่อกฎหมาย ศีลธรรม
อันดีของประชาชน และภาพลักษณ์ของมหาวิทยาลัย และทำให้เกิดการส่งเสริมบรรยากาศโดยรวมให้
เหมาะสมกับการพัฒนาและใช้ประโยชน์จากพื้นที่อย่างเหมาะสมต่อไป

4. คุณสมบัติของผู้ยื่นข้อเสนอ

4.1 ผู้ยื่นข้อเสนอต้องเป็นนิติบุคคลสัญชาติไทย และมีคุณสมบัติ ดังนี้

4.1.1 นิติบุคคลต้องมีทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้ว ไม่น้อยกว่า 10,000,000 บาท(สิบล้าน) และตามงบ
การเงินย้อนหลัง 2 ปี ไม่มีผลขาดทุนสุทธิติดต่อกัน 2 ปี และ DE Ratio ไม่เกิน 3 เท่า ของงบปีล่าสุด
โดยคำนวณจากงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบและรับรองโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทั้งนี้สำนักงาน
ฯ ขอสงวนสิทธิในการตรวจสอบข้อมูลดังกล่าวจากเอกสารที่ผู้ยื่นข้อเสนอจัดส่งประกอบ และสามารถพิจารณา
ความมั่นคงทางการเงินของผู้ยื่นข้อเสนอเป็นเงื่อนไขแห่งคุณสมบัติในเบื้องต้นได้ตามดุลยพินิจ

4.1.2 นิติบุคคลผู้ยื่นข้อเสนอหรือกรรมการของนิติบุคคลผู้ยื่นข้อเสนอต้องมีผลงานและประสบการณ์
ในการดำเนินงานสื่อโฆษณา โดยประเภทสื่อ ได้แก่ สื่อ Out of Home (OOH), สื่อดิจิทัล, สื่อในระบบขนส่ง
มวลชน, สื่อในอาคาร, หรือสื่อโฆษณาแบบบูรณาการ ที่ดำเนินการกับหน่วยงานภาครัฐหรือเอกชน
รายละเอียดดังต่อไปนี้

- มูลค่าเงินลงทุนในการจัดซื้อจัดจ้างเพื่อก่อสร้าง ผลิต หรือติดตั้งโครงสร้างสื่อ ไม่ต่ำกว่า
30,000,000 บาท(สามสิบล้าน) ที่เป็นสัญญาซื้อหรือจ้างฉบับเดียว หรือในคราวเดียว

- ต้องเป็นผลงานที่แล้วเสร็จสมบูรณ์ไม่เกินกว่า 10 ปี(สิบ) นับถึงวันยื่นข้อเสนอ

และจะต้องสามารถแสดงหลักฐานที่ตรวจสอบได้ เช่น หนังสือรับรองผลงานที่ออกโดยผู้ให้สิทธิโฆษณา สัญญาว่าจ้างหรือใบสั่งจ้างงานก่อสร้าง ผลิต หรือติดตั้งโครงสร้างสื่อ พร้อมใบเสร็จรับเงินจากผู้รับจ้าง หรือหนังสือรับรองที่แสดงว่าดำเนินงานจนแล้วเสร็จ หรือเอกสารหลักฐานอื่นใดที่แสดงถึงความน่าเชื่อถือ ในผลงานการดำเนินงานของผู้ยื่นข้อเสนอ

ในกรณีที่ผู้ยื่นข้อเสนอประสงค์จะนำเสนอผลงานของ นิติบุคคลอื่นในกลุ่มบริษัทเดียวกัน หรือบริษัทในเครือ เพื่อใช้ประกอบการพิจารณาคุณสมบัติตามข้อนี้ ให้สามารถกระทำได้ โดยต้องแนบ เอกสารแสดงความสัมพันธ์ในเครือหรือกลุ่มธุรกิจที่ชัดเจน เช่น สำเนารายชื่อผู้ถือหุ้น รายงานประจำปี หนังสือรับรองจากบริษัทแม่หรือเอกสารทางกฎหมายอื่นที่สำนักงานฯ เห็นสมควร ทั้งนี้การพิจารณาว่าความสัมพันธ์ดังกล่าวเพียงพอหรือไม่ ให้อยู่ในดุลยพินิจโดยเด็ดขาดของสำนักงานฯ

4.1.3 กรณีนิติบุคคลหลายรายร่วมกันยื่นข้อเสนอจะต้องมีผู้ร่วมยื่นรายใดรายหนึ่งต้องมีคุณสมบัติตามที่ระบุในข้อ 4.1.1 และ 4.1.2 และจะต้องทำสัญญาหรือข้อตกลงที่มีข้อความระบุให้ต้องรับผิดชอบร่วมกันและแทนกันอย่างลูกหนี้ร่วม (Jointly and Severally) และจะต้องระบุชื่อ นิติบุคคลหลัก (Lead Firm)

4.2 กรรมการ ผู้มีอำนาจลงนาม หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ยื่นข้อเสนอ ต้องไม่เป็นบุคคลที่มีหนี้สินล้นพ้นตัว หรือเป็นบุคคลล้มละลายหรือถูกศาลพิทักษ์ทรัพย์และไม่ใช่ผู้ถูกห้ามติดต่อหรือเข้าประกวดราคากับราชการและ/หรือมหาวิทยาลัยและต้องไม่เป็นผู้ที่มีข้อพิพาทในประเด็นของสัญญาหรือข้อกำหนดกับมหาวิทยาลัยที่ถึงขนาดเป็นคดีความกันในศาลขณะที่ยื่นของข้อเสนอ หรือเป็นผู้ค้างชำระหนี้ค่าตอบแทนให้แก่สำนักงานฯ ณ วันยื่นข้อเสนอ

ทั้งนี้ผู้ยื่นข้อเสนอต้องแสดง หนังสือรับรองตนเองหรือเอกสารรับรองข้อเท็จจริงจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องประกอบการยื่นข้อเสนอ เพื่อแสดงถึงความประพฤติชอบ และความน่าเชื่อถือในการบริหารกิจการของนิติบุคคลนั้น

4.3 ต้องไม่เป็นผู้ได้รับเอกสิทธิ์หรือความคุ้มกันซึ่งอาจปฏิเสธไม่ยอมขึ้นศาลไทย หากเป็นผู้ได้รับเอกสิทธิ์หรือความคุ้มกัน รัฐบาลของผู้ยื่นข้อเสนอต้องมีหนังสือแสดงการสละสิทธิ์และความคุ้มกันเช่นนั้น ในกรณีที่เกิดข้อพิพาทให้ใช้สิทธิ์ทางศาลภายใต้กฎหมายไทย

4.4 ในกรณีที่ผู้ยื่นข้อเสนอเป็นการร่วมกันยื่นข้อเสนอหลายราย หากได้รับการพิจารณาผ่านการคัดเลือกแล้ว และมีความประสงค์จะทำการจัดตั้งเป็นนิติบุคคลใหม่ จะต้องทำการจัดตั้งเป็นนิติบุคคลใหม่ที่มีทุนจดทะเบียนชำระเต็มไม่น้อยกว่า 10,000,000 บาท(สิบล้าน) หรือเป็นนิติบุคคลอยู่แล้วต้องดำเนินการเพิ่มทุนจดทะเบียนชำระเต็มไม่น้อยกว่า 10,000,000 บาท(สิบล้าน) โดยต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จและแจ้งให้สำนักงานฯ ทราบภายใน 30 วัน(สามสิบ) นับแต่วันที่สำนักงานฯ แจ้งผลการคัดเลือกให้ทราบ โดยนิติบุคคลดังกล่าวต้องมีผู้ยื่นข้อเสนอทุกราย (กรณีร่วมกันยื่นข้อเสนอ) เป็นผู้ถือหุ้นรวมกันในสัดส่วนมากกว่าร้อยละ 80 (แปดสิบ) และให้นิติบุคคลใหม่หรือนิติบุคคลที่เพิ่มทุนแล้วเป็นผู้เข้าทำสัญญา มิฉะนั้นให้ถือว่าผิดเงื่อนไขการพิจารณาคัดเลือก

4.5 ผู้ยื่นข้อเสนอและสมาชิกทุกรายในกลุ่มผู้ยื่นข้อเสนอต้องไม่เป็นผู้มีผลประโยชน์ร่วมกันกับผู้ยื่นข้อเสนอรายอื่น หรือสมาชิกในกลุ่มผู้ยื่นข้อเสนอรายอื่น ณ วันประกาศเชิญชวนเข้าร่วมยื่นข้อเสนอโครงการหรือไม่เป็นผู้กระทำการอันเป็นการขัดขวางการแข่งขันราคาอย่างเป็นธรรม ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยความผิดเกี่ยวกับการเสนอราคาต่อหน่วยงานของรัฐ พ.ศ. 2542

4.7 ผู้ยื่นข้อเสนอต้องเป็นผู้ซื้อเอกสารรายละเอียดเสนองาน ในกรณีที่เป็นิติบุคคลหลายรายร่วมกันยื่นข้อเสนอ ต้องมีนิติบุคคลอย่างน้อยหนึ่งรายที่ร่วมกันยื่นข้อเสนอ เป็นผู้ซื้อเอกสารรายละเอียดเสนองาน

5. หลักฐานประกอบการยื่นข้อเสนอ

ผู้ยื่นข้อเสนอต้องจัดทำเอกสารข้อเสนอเป็นภาษาไทย โดยอาจใช้ภาษาอังกฤษร่วมด้วยในบางส่วนเท่าที่จำเป็น แยกเอกสารเป็น 3 (สาม) ซอง ประกอบด้วย

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

ในกรณีที่ผู้ยื่นข้อเสนอมอบอำนาจให้บุคคลอื่นลงนามในข้อเสนอแทน ผู้ยื่นข้อเสนอต้องจัดทำหนังสือมอบอำนาจซึ่งปิดอากรแสตมป์ตามกฎหมาย มาส่งมอบด้วย

5.1 ข้อเสนอด้านคุณสมบัติ

5.1.1 กรณีนิติบุคคลรายเดียว

- (1) สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล ไม่เกิน 6 เดือน(ทก)
- (2) สำเนาหนังสือบริษัทสนธิ
- (3) บัญชีรายชื่อกรรมการผู้จัดการ
- (4) สำเนาใบทะเบียนพาณิชย์ ใบภาษีมูลค่าเพิ่ม ภ.พ.20 (ถ้ามี)
- (5) สำเนาแบบแสดงรายการภาษีมูลค่าเพิ่ม ภ.พ.30 เดือน มกราคม 68 ถึง กรกฎาคม 2568 (ถ้ามี)
- (6) บัญชีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือสำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นที่กระทรวงพาณิชย์ออกให้
- (7) สำเนางบแสดงฐานะการเงินล่าสุด 2 ปี ซึ่งผ่านการรับรองโดยผู้ตรวจสอบบัญชีที่ได้รับใบอนุญาตและเชื่อถือได้
- (8) เอกสารหลักฐานที่แสดงถึงผลงานและประสบการณ์ตามข้อ 4.1.2

5.1.2 กรณีผู้ยื่นข้อเสนอยื่นร่วมกันหลายราย

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

5.2 ข้อเสนอด้านเทคนิค โดยมีหัวข้ออย่างน้อย ดังนี้

5.2.1 ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องด้านการประกอบกิจกรรมที่เกี่ยวข้อง

5.2.2 แนวคิดการออกแบบและพัฒนาเชิงพื้นที่

5.2.3 การนำเสนอภาพร่างหรือแบบจำลองทางสถาปัตยกรรม (Visual Rendering / Mock-up)

5.2.4 การประยุกต์ใช้เทคโนโลยีและนวัตกรรมสื่อ

5.2.5 แนวคิดการพัฒนาหลักตาม TOR

5.2.6 ผลประโยชน์ที่ไม่เป็นตัวเงิน (Non-Cash Contribution)

5.2.7 แผนการติดตั้ง บำรุงรักษา และบริหารจัดการระบบ

5.2.8 ระบบรายงานรายได้แบบ Real-Time Monitoring

5.2.9 ความสมบูรณ์และความน่าเชื่อถือของแบบจำลองทางการเงิน (Revenue Forecast Model)

5.2.10 การสนับสนุนกิจกรรมต่างๆ ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยในอดีตที่ผ่านมา

ทั้งนี้ ผู้ยื่นข้อเสนอต้องจัดทำเอกสารให้สอดคล้องกับรายละเอียดของการประเมินข้อเสนอทางด้านเทคนิคในข้อ 7.3 และรายละเอียดประกอบการจัดทำข้อเสนอด้านเทคนิคตามเอกสารแนบท้าย 2

5.3 ข้อเสนอด้านผลประโยชน์ตอบแทน

ผู้ยื่นข้อเสนอต้องจัดทำข้อเสนอ ค่าตอบแทนคงที่ขั้นต่ำ (Minimum Guarantee) ไม่ต่ำกว่าจำนวน 2,000,000 บาท/เดือน ตามแบบฟอร์ม เอกสารแนบท้าย 3

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

นอกจากนี้ผู้ยื่นข้อเสนอต้องแสดงรายละเอียดค่าตอบแทนขั้นต่ำในระดับรายจุดติดตั้งอย่างชัดเจน ทั้งนี้ ผลรวมของค่าตอบแทนขั้นต่ำทั้งหมดของทุกพื้นที่ตาม TOR ฉบับนี้ ต้องไม่ต่ำกว่าจำนวนที่กำหนดไว้ในวรรคก่อนหน้า เพื่อใช้เป็นฐานในการคำนวณค่าตอบแทนขั้นต่ำรายเดือนของแต่ละพื้นที่ สำหรับกรณีที่การส่งมอบพื้นที่และระยะเวลาสัมปทานที่ไม่เท่ากันในแต่ละพื้นที่ และเป็นฐานการคำนวณการเยียวยาให้แก่ผู้ได้รับสิทธิ กรณีสำนักงานฯ ใช้สิทธิเพื่อขอคืนพื้นที่ก่อนครบกำหนดตามสัญญา

5.4 หลักประกันการยื่นข้อเสนอ

ผู้ยื่นข้อเสนอต้องวางหลักประกันการยื่นข้อเสนอเป็นเช็คเช็คหรือเช็คสั่งจ่าย “สำนักงานจัดการทรัพย์สิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย (เงินรับฝาก)” หรือหนังสือค้ำประกันจากสถาบันการเงินที่น่าเชื่อถือเป็นจำนวนเงิน 4,000,000 บาท (สี่ล้านบาทถ้วน) ณ วันที่ยื่นข้อเสนอ

กรณีใช้หนังสือค้ำประกัน กำหนดระยะเวลาค้ำประกันไม่น้อยกว่า 180 (หนึ่งร้อยแปดสิบ) วัน และสามารถต่อระยะเวลาดังกล่าวได้ เมื่อได้รับการร้องขอ

ในกรณีที่นิติบุคคลหลายรายร่วมกันยื่นข้อเสนอ โดยใช้หนังสือค้ำประกัน เป็นหลักประกัน จะต้องระบุชื่อสมาชิกนิติบุคคลทุกรายในหนังสือค้ำประกันด้วย

หากผู้ยื่นข้อเสนอวางหลักประกันไม่ถูกต้องครบถ้วน สำนักงานฯ จะไม่พิจารณาข้อเสนอทั้งหมด

หากผู้ยื่นข้อเสนอเพิกถอนหรือยกเลิกการยื่นข้อเสนอหรือไม่เข้าทำสัญญาตามที่สำนักงานฯ กำหนดไว้ สำนักงานฯ มีสิทธิในการรับหลักประกันทั้งหมด

ในกรณีที่ผู้ยื่นข้อเสนอไม่ผ่านการคัดเลือก สำนักงานฯ จะดำเนินการคืนหลักประกันดังกล่าวคืนแก่ผู้ยื่นข้อเสนอภายใน 15 วัน(สิบห้า) นับถัดจากวันที่สำนักงานฯ ได้ประกาศผลการพิจารณาเรียบร้อยแล้ว เว้นแต่ผู้ยื่นเสนอรายที่ได้คะแนนสูงสุด 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 6 (หก) ชุด “ปิดผนึก” และระบุว่า “ซองข้อเสนอ ด้านเทคนิค” ซึ่งประกอบด้วย ต้นฉบับ 1 (หนึ่ง) ชุด และสำเนาเอกสาร 5 (ห้า) ชุด และจัดทำเป็น ไฟล์อิเล็กทรอนิกส์ในรูปแบบไฟล์ PDF ใส่ใน USB drive 1 (หนึ่ง) ชุด
- (3) เอกสารข้อเสนอด้านผลประโยชน์ตอบแทนตามข้อ 5.3 จำนวน 1 (หนึ่ง) ชุด “ปิดผนึก” และระบุว่า “ซองข้อเสนอด้านผลประโยชน์ตอบแทน” ซึ่งประกอบด้วยต้นฉบับ 1 (หนึ่ง) ชุด
- (4) หลักประกันการยื่นข้อเสนอตามข้อ 5.4 (ไม่ปิดผนึก)

เอกสารข้างต้นให้ระบุข้อความตอนบนของหน้าซองถึง “**ประธานกรรมการ คณะกรรมการคัดเลือก โครงการบริหารจัดการสื่อโฆษณาในพื้นที่สยามสเคป**”

ในกรณีที่ผู้ยื่นข้อเสนอมอบหมายให้ผู้หนึ่งผู้ใดนำซองข้อเสนอมาส่งให้แทน ผู้ที่ส่งเอกสารต้องแสดง หลักฐานที่ชัดเจนว่าได้รับมอบอำนาจจากผู้ยื่นข้อเสนอให้เป็นผู้นำข้อเสนอโครงการมาส่งให้แทน

ในกรณีที่ข้อแตกต่างระหว่างชุดต้นฉบับกับชุดสำเนาจะถือชุดต้นฉบับเป็นหลัก ทั้งนี้หากผู้ยื่นข้อเสนอ รายใดยื่นเอกสารไม่ถูกต้องหรือไม่ครบถ้วนตามข้อ 5 และข้อ 6 แล้ว สำนักงานฯ จะไม่รับพิจารณาเอกสารของผู้ยื่น ข้อเสนอรายนั้น เว้นแต่เป็นข้อผิดพลาดหรือผิดพลาดเพียงเล็กน้อย หรือที่ผิดแผกไปจากเงื่อนไขและขอบเขต ตามเอกสารนี้ในส่วนที่มีใช้สาระสำคัญ ทั้งนี้เฉพาะในกรณีที่พิจารณาเห็นว่าเป็นประโยชน์ต่อสำนักงานฯ เท่านั้น

7. เกณฑ์การพิจารณา

7.1 สำนักงานฯ จะพิจารณาข้อเสนอของผู้ยื่นข้อเสนอแต่ละราย เพื่อคัดเลือกผู้ยื่นข้อเสนอ เพื่อลงนาม เป็นคู่สัญญากับสำนักงานฯ ในการพิจารณาคัดเลือกดังกล่าวให้ถือว่าการตัดสินใจของสำนักงานฯ เป็นที่สิ้นสุด ผู้ยื่นข้อเสนอจะเรียกร้องค่าเสียหายใดๆ มิได้

7.2 สำนักงานฯ จะพิจารณาคุณสมบัติของผู้ยื่นข้อเสนอเป็นอันดับแรกหากผู้ยื่นข้อเสนอไม่ผ่าน คุณสมบัติจะส่งคืนซองข้อเสนอด้านเทคนิคและซองข้อเสนอด้านผลประโยชน์ตอบแทน โดยจะไม่มี การพิจารณาแต่อย่างใด

7.3 ข้อเสนอทางด้านเทคนิคและข้อเสนอด้านผลประโยชน์ตอบแทนของผู้ยื่นข้อเสนอทุกรายจะ พิจารณาเพื่อให้คะแนนและจัดลำดับโดยมีเกณฑ์ ดังนี้

เกณฑ์การให้คะแนน (คะแนนเต็ม 100)		คะแนน
1	ข้อเสนอด้านเทคนิค รายละเอียดเกี่ยวกับด้านเทคนิค นวัตกรรม ผลประโยชน์ตอบแทนที่ไม่เป็นตัวเงิน กิจกรรมสนับสนุนสำนักงานฯ และกิจกรรมสาธารณะ <i>หมายเหตุ : ผู้ยื่นข้อเสนอที่ได้ไม่ถึง 28 คะแนน ในส่วนนี้ จะไม่ได้รับการ พิจารณาให้คะแนนในลำดับถัดไป</i>	40
2	ข้อเสนอด้านผลประโยชน์ตอบแทน ค่าตอบแทนคงที่ขั้นต่ำ (Minimum Guarantee) ต้องไม่ต่ำกว่าจำนวนที่กำหนด (คิดแบบ Present Value ที่อัตราคิดลด 6% ต่อปี)	60

ผู้ได้รับสิทธิต้องชำระค่าผลประโยชน์ตอบแทนให้สำนักงานฯ ในรูปแบบส่วนแบ่งรายได้ (Revenue Sharing) โดยกำหนดอัตราร้อยละ 10 โดยผู้ได้รับสิทธิจะชำระค่าตอบแทนผลประโยชน์เป็นรายเดือนให้แก่

สำนักงานฯ เฉพาะในเดือนที่มีมูลค่าส่วนแบ่งรายได้ (Revenue Sharing) สูงกว่าค่าตอบแทนคงที่ขั้นต่ำ (Minimum Guarantee)

ผู้ยื่นข้อเสนอต้องเสนอค่าตอบแทนคงที่ขั้นต่ำ (Minimum Guarantee) ไม่ต่ำกว่าจำนวน 2,000,000 บาท/เดือน

ในการพิจารณาข้อเสนอด้านผลประโยชน์ตอบแทน จะใช้การคำนวณมูลค่าปัจจุบันของข้อเสนอด้านผลประโยชน์ตอบแทน โดยกำหนดให้ใช้อัตราคิดลด (Discount Rate) เท่ากับร้อยละ 6 (หก) ต่อปี

รายละเอียดของการประเมินข้อเสนอทางด้านเทคนิค

หัวข้อ	รายละเอียด	คะแนนเต็ม
ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องด้านการประกอบกิจกรรมที่เกี่ยวข้อง	มีผลงานประสบการณ์ในการดำเนินกิจการตามที่ระบุในคุณสมบัติ โดยในกรณีที่เป็นการประกอบโดยตรงด้านสื่อ OOH จะได้รับคะแนนพิเศษเพิ่มเติม	8
แนวคิดการออกแบบและพัฒนาเชิงพื้นที่	พิจารณาจากความสามารถในการออกแบบพื้นที่ให้มีความเป็นเอกลักษณ์และร่วมสมัย มีความกลมกลืนกับบริบทของพื้นที่ใจกลางเมืองในเขตการศึกษา พร้อมทั้งสนับสนุนพันธกิจทางวิชาการของมหาวิทยาลัย โดยพื้นที่ควรสะท้อนบทบาทเป็นสื่อกลางแห่งวัฒนธรรม ปัญญา และนวัตกรรม	4
การนำเสนอภาพร่างหรือแบบจำลองทางสถาปัตยกรรม (Visual Rendering / Mock-up)	ความชัดเจนและความสวยงามของภาพร่างหรือภาพจำลองที่แสดงตำแหน่ง จุดติดตั้ง รูปแบบโครงสร้าง รวมถึงผลกระทบต่อทัศนียภาพโดยรอบ ทั้งในมุมมองเชิงสถาปัตยกรรมและภาพรวมของพื้นที่สาธารณะ	2
การประยุกต์ใช้เทคโนโลยีและนวัตกรรมสื่อ	พิจารณาจากการนำเทคโนโลยีที่ระบุใน TOR เช่น Digital OOH, Programmatic DOOH (pDOOH), AI Audience Measurement, 3D LED Billboard, Green OOH หรือ Interactive Media มาประยุกต์ใช้อย่างเหมาะสม พร้อมแสดงศักยภาพในการรองรับเทคโนโลยีที่จะเกิดขึ้นในอนาคตอย่างเป็นรูปธรรม	4
แนวคิดการพัฒนาหลักตาม TOR	ความชัดเจนในการออกแบบและบริหารพื้นที่ให้สอดคล้องกับ 3 แนวคิดหลัก ได้แก่ (1) พื้นที่เรียนรู้แห่งอนาคต (Learning Space), (2) พื้นที่ต้นแบบแห่งความยั่งยืน (Sustainable Development Area), และ (3) แลนด์มาร์กแห่งเมืองร่วมสมัย (New Urban Landmark)	4
ผลประโยชน์ที่ไม่เป็นตัวเงิน (Non-Cash Contribution)	ข้อเสนอและความชัดเจนของกิจกรรมและการสนับสนุน เช่น การให้การสนับสนุนสำหรับการจัดกิจกรรมเพื่อการศึกษา วัฒนธรรม หรือการมีส่วนร่วมของเยาวชน โดยต้องแสดงรายละเอียดที่สามารถนำไปปฏิบัติจริง ความเหมาะสมและความชัดเจนของแนวทางการสนับสนุนสำนักงานฯ ในรูปแบบที่ไม่เป็นตัวเงิน เช่น การให้เวลาออกอากาศ การสนับสนุนกิจกรรมของนิสิต การออกแบบพื้นที่เพื่อการเรียนรู้ หรือการผลิตสื่อเพื่อการสื่อสารองค์กรโดยไม่คิดค่าใช้จ่าย	4

แผนการติดตั้ง บำรุงรักษา และบริหารจัดการระบบ	ความครบถ้วนของแผนการดำเนินงานด้านเทคนิค ได้แก่ การติดตั้ง การบำรุงรักษา การจัดการทรัพยากรบุคคล งบประมาณ และแผนบริหารความเสี่ยง รวมถึงความยั่งยืนของระบบในระยะยาว	2
ระบบรายงานรายได้แบบ Real-Time Monitoring	ความสามารถในการออกแบบระบบรายงานรายได้ที่เชื่อมโยงกับระบบ CMS หรือแดชบอร์ด ที่สำนักงานฯ สามารถเข้าถึงได้แบบเรียลไทม์ มีความโปร่งใส และตรวจสอบย้อนหลังได้ตลอดอายุสัมปทาน โดยไม่มีค่าใช้จ่ายในการใช้งานสำหรับสำนักงานฯ	6
ความสมบูรณ์และความน่าเชื่อถือของแบบจำลองทางการเงิน (Revenue Forecast Model)	พิจารณาจากความครบถ้วนของแบบจำลองที่แสดงสมมติฐานการใช้พื้นที่ รายได้รวม รายได้สุทธิ ค่าตอบแทนขั้นต่ำ และรายได้ส่วนแบ่งในแต่ละปี ตลอดอายุสัมปทาน โดยต้องแสดงความเป็นไปได้เชิงเศรษฐศาสตร์ และศักยภาพในการชำระค่าตอบแทนอย่างต่อเนื่องและยั่งยืน	2
การสนับสนุนกิจกรรมต่างๆ ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยในอดีตที่ผ่านมา	แสดงหลักฐานถึงการสนับสนุนส่วนงานของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ทั้งในรูปแบบตัวเงินและไม่ใช้ตัวเงิน โดยจะพิจารณาถึงจำนวน ความต่อเนื่อง และความสำคัญของการสนับสนุนที่ผ่านมา ทั้งนี้ ไม่รวมถึงการสนับสนุนตามที่ถูกกำหนดไว้ในสัญญาหรือบันทึกข้อตกลง	4
รวมคะแนนด้านเทคนิค		40

การพิจารณาข้อเสนอทางด้านเทคนิคและข้อเสนอด้านผลประโยชน์ตอบแทนจะพิจารณาถึงศักยภาพของโครงการและความเป็นไปได้ในการดำเนินกิจการ หากปรากฏว่าข้อเสนอขาดความน่าเชื่อถือและมีแนวโน้มว่าไม่สามารถทำให้เกิดขึ้นได้จริงสำนักงานฯ สงวนสิทธิ์ที่จะยกเลิกหรือปรับลดการให้คะแนนสำหรับผู้ยื่นข้อเสนอรายนั้น

7.4 การพิจารณาจัดลำดับจะพิจารณาเฉพาะผู้ยื่นข้อเสนอที่คุณสมบัติผ่านตามที่กำหนด โดยคณะกรรมการจะพิจารณาเพื่อเจรจาต่อรองกับผู้ที่ได้คะแนนรวมสูงสุดเป็นลำดับแรกเพื่อให้ได้ข้อเสนอที่เหมาะสม ในกรณีที่ไม่สามารถเจรจาต่อรองได้ในข้อเสนอที่เหมาะสมสำนักงานฯ สงวนสิทธิ์ที่จะเจรจากับผู้ยื่นข้อเสนอที่ได้คะแนนรวมในลำดับถัดไปเพื่อให้เกิดประโยชน์กับโครงการมากที่สุด

7.5 สำนักงานฯ ทรงไว้ซึ่งสิทธิ์ที่จะยกเลิกข้อเสนอโดยไม่พิจารณารายใดรายหนึ่งหรือทั้งหมดก็ได้ ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ของทางสำนักงานฯ เป็นสำคัญและให้ถือว่าการตัดสินใจของสำนักงานฯ เป็นที่สุด ผู้ยื่นข้อเสนอจะเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใดๆ มิได้

7.6 สำนักงานฯ มีสิทธิ์พิจารณายกเลิกการยื่นข้อเสนอและลงโทษผู้ยื่นข้อเสนอเสมือนเป็นผู้ที่จ้างหากมีเหตุที่เชื่อได้ว่าการยื่นข้อเสนอกระทำไปโดยไม่สุจริตหรือมีการสมยอมกันในการยื่นข้อเสนอ

7.7 คุณสมบัติในการตัดสินใจคัดเลือกของสำนักงานฯ ถือเป็นเด็ดขาด และผู้เข้าร่วมยื่นข้อเสนอต้องยอมรับและยืนยันว่า ไม่ว่าผลการตัดสินใจจะเป็นประการใด ไม่ว่าจะเป็นที่พอใจของผู้ร่วมยื่นข้อเสนอหรือไม่ก็ตาม ผู้เข้าร่วมยื่นข้อเสนอจะไม่ฟ้องร้องหรือดำเนินคดีไม่ว่าทางแพ่งหรือทางอาญากับสำนักงานฯ หรือพนักงาน หรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจากสำนักงานฯ ในการรับรองเอกสาร รับข้อเสนอ หรือเกี่ยวข้องกับการพิจารณาคัดเลือกผู้ได้รับสิทธิ ในทุกกรณี

7.8 หากมีผู้ยื่นข้อเสนอเพียงรายเดียว สำนักงานฯ ขอสงวนสิทธิ์ในการดำเนินการคัดเลือกต่อไป หรือดำเนินการยกเลิกการคัดเลือกครั้งนี้ก็ได้

7.9 การลงนามในสัญญาจะกระทำได้อีกต่อเมื่อสำนักงานฯ ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการจัดการทรัพย์สิน หรือผู้มีอำนาจอนุมัติ ตามระเบียบที่เกี่ยวข้องแล้วเท่านั้น

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

7.11 สำนักงานฯ ขอสงวนสิทธิ์ที่จะแก้ไขเพิ่มเติม เงื่อนไขหรือข้อกำหนดในร่างสัญญา หรือดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อให้เป็นไปตามมติของคณะกรรมการจัดการทรัพย์สิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย หรือข้อเสนอแนะของสำนักงานอัยการสูงสุด (ถ้ามี)

7.12 เงื่อนไขหลักในสัญญาเป็นไปตามเอกสารแนบท้าย 4

8. ข้อกำหนดด้านผลประโยชน์จากการให้ใช้สิทธิ

ผู้ยื่นข้อเสนอต้องเสนอคำตอบแทนผลประโยชน์จากการใช้สิทธิในพื้นที่ให้แก่สำนักงานฯ ตามรูปแบบที่สำนักงานฯ กำหนด เพื่อประกอบการพิจารณาคัดเลือกผู้เสนอประโยชน์สูงสุดแก่สำนักงานฯ ทั้งในด้านมูลค่าทางการเงิน ความเหมาะสมกับศักยภาพเชิงพื้นที่ และความเป็นไปได้ในการดำเนินงาน โดยผู้ยื่นข้อเสนอจะต้องเสนอคำตอบแทนอย่างชัดเจน ครบถ้วน และตรวจสอบได้ ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

8.1 อัตราคำตอบแทนผลประโยชน์ที่เป็นตัวเงิน ผู้ยื่นข้อเสนอจะต้องเสนอให้แก่สำนักงานฯ เพื่อประกอบการพิจารณาเลือกนั้น ต้องประกอบด้วย 2 ส่วนหลัก ดังต่อไปนี้

(1) **คำตอบแทนขั้นต่ำ (Minimum Guarantee: MG)** ผู้ยื่นข้อเสนอต้องเสนอคำตอบแทนขั้นต่ำในจำนวนที่แน่นอน ซึ่งสำนักงานฯ จะได้รับโดยไม่ขึ้นอยู่กับการเกิดขึ้นจริงจากการดำเนินการในพื้นที่ ทั้งนี้ คำตอบแทนขั้นต่ำดังกล่าวจะต้องชำระตามรอบระยะเวลาที่กำหนดในสัญญา ไม่ว่าโครงการจะมีผลประกอบการหรือไม่ก็ตาม

(2) **คำตอบแทนส่วนแบ่งรายได้ (Revenue Sharing):** สำนักงานฯ กำหนดอัตราผลตอบแทนส่วนนี้ไว้ที่ร้อยละ 10 ของรายได้ที่เกิดขึ้นจริงจากการดำเนินกิจกรรมในพื้นที่สัมปทาน (เช่น รายได้จากการขายพื้นที่โฆษณา) ของรายได้ที่เกิดขึ้นจริงจากการดำเนินกิจกรรมในพื้นที่สัมปทาน (เช่น รายได้จากการขายพื้นที่โฆษณา) ในกรณีที่ผู้ยื่นข้อเสนอไม่สามารถแยกแหล่งที่มาของรายได้จากพื้นที่สัมปทานออกจากรายได้จากกิจกรรมอื่นได้ (เช่น กรณีขายแบบเหมารวม หรือไม่แยกรายการบัญชีเฉพาะ) ให้ใช้หลักเกณฑ์การนับจำนวนการปรากฏของโฆษณา (Ad Display Count) เป็นฐานคำนวณ โดยสำนักงานฯ กำหนดให้การปรากฏของโฆษณา 1 (หนึ่ง) ครั้ง มีมูลค่าไม่น้อยกว่า 10,000 บาท (หนึ่งหมื่นบาทถ้วน) ซึ่งจะถือเป็นรายได้ที่นำมาคิดคำตอบแทนส่วนแบ่งรายได้ ทั้งนี้ผู้ยื่นข้อเสนอทุกรายต้องรับหลักการคำตอบแทนส่วนนี้โดยไม่ต้องมีการเสนอแข่งขัน

หมายเหตุ การปรากฏของโฆษณา 1 (หนึ่ง) ครั้ง ต้องไม่เกิน 30 วินาที กรณีส่วนที่เกิน 30 วินาที จะถูกคิดเป็นอีก 1 ครั้ง

- (3) ค่าตอบแทนผลประโยชน์ที่ผู้ได้รับสิทธิต้องชำระให้แก่สำนักงานฯ ในแต่ละรอบเดือน ให้พิจารณาจากจำนวนใดจำนวนหนึ่งระหว่าง "ค่าตอบแทนขั้นต่ำ (Minimum Guarantee: MG)" หรือ "ค่าตอบแทนส่วนแบ่งรายได้ (Revenue Sharing)" โดยผู้ได้รับสิทธิจะชำระค่าตอบแทนผลประโยชน์เป็นรายเดือนให้แก่สำนักงาน เฉพาะค่าตอบแทนใดที่มีมูลค่าสูงกว่าในแต่ละรอบเดือนเท่านั้น ทั้งนี้เพื่อให้สำนักงานฯ ได้รับผลประโยชน์ในระดับสูงสุดอย่างต่อเนื่อง สอดคล้องกับศักยภาพเชิงพาณิชย์ของพื้นที่ และเป็นธรรมตามหลักความคุ้มค่าต่อการบริหารทรัพย์สินของมหาวิทยาลัย
- (4) ผู้ได้รับคัดเลือกมีหน้าที่จัดทำรายงานผลประกอบการประจำปีซึ่งแสดงรายละเอียดรายได้ทั้งหมดที่เกิดจากการประกอบกิจการสื่อโฆษณา OOH ในพื้นที่ที่ได้รับสัมปทานตลอดจนยอดรวมของค่าตอบแทนส่วนแบ่งรายได้ที่ได้มีการนำส่งให้สำนักงานฯ ตลอดทั้งปี โดยรายงานประจำปีดังกล่าวจะต้องผ่านการตรวจสอบและรับรองความถูกต้องโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต (Certified Public Accountant: CPA) ของผู้ประกอบการผู้ได้รับสิทธิและต้องส่งมอบให้สำนักงานฯ ภายในระยะเวลาที่สำนักงานฯ และผู้ประกอบการผู้ได้รับสิทธิกำหนดร่วมกัน ทั้งนี้ในกรณีที่สำนักงานฯ ตรวจสอบแล้วพบว่ายอดค่าตอบแทนส่วนแบ่งรายได้ที่นำส่งระหว่างปีต่ำกว่ายอดที่ปรากฏในรายงานประจำปี ผู้ได้รับสิทธิต้องนำส่งค่าตอบแทนในส่วนที่ขาดเพิ่มเติมให้แก่สำนักงานฯ ภายในระยะเวลาที่สำนักงานฯ กำหนด

8.2 อัตราค่าตอบแทนผลประโยชน์ที่ไม่เป็นตัวเงิน ผู้ยื่นข้อเสนอจะต้องเสนออัตราค่าตอบแทนผลประโยชน์ที่ไม่เป็นตัวเงิน ดังนี้

8.2.1 สำนักงานกำหนดให้ผู้ยื่นข้อเสนอต้องเสนอ การให้สิทธิในการใช้เวลาโฆษณาเพื่อประชาสัมพันธ์กิจกรรมของสำนักงานฯ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย รวมถึงกิจกรรมของนิสิต นักศึกษา นักเรียน หรือหน่วยงานภายใต้การกำกับดูแลของมหาวิทยาลัย ทั้งนี้ต้องไม่ต่ำกว่า 6 (หก) นาที ใน 1 (หนึ่ง) ชั่วโมง โดยไม่คิดค่าใช้จ่าย

8.2.2 ผู้ข้อเสนอและต้องแสดงความพร้อมในการให้ความร่วมมือและสนับสนุนการจัดกิจกรรมของสำนักงานฯ ที่เกี่ยวข้องกับการใช้สื่อโฆษณา อาทิ การผลิตเนื้อหาสื่อสร้างสรรค์เพื่อการศึกษา กิจกรรม CSR เพื่อชุมชนเมืองรอบข้าง หรือการร่วมพัฒนาแนวคิดสื่อที่ส่งเสริมคุณภาพชีวิต ความรู้ และวัฒนธรรมในพื้นที่ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงกิจกรรมการ

- **การให้การสนับสนุนกิจกรรมเพื่อประโยชน์สาธารณะ** โดยเฉพาะกิจกรรมของนิสิต เยาวชน สถาบันการศึกษา หรือเครือข่ายความร่วมมือทางวิชาการ ทั้งในเชิงวิชาการ วัฒนธรรม นวัตกรรม หรือสิ่งแวดล้อม
- **การออกแบบพื้นที่หรือการจัดกิจกรรมที่ส่งเสริมการเรียนรู้และการเข้าถึงของสาธารณชน** ผ่านสื่อศิลปะ สื่อสร้างสรรค์ หรือสื่อสาระ เพื่อยกระดับคุณภาพของพื้นที่ให้เป็นเวทีแห่งปัญญาและการแลกเปลี่ยนองค์ความรู้ร่วมสมัย
- **การสนับสนุนโครงการพิเศษที่ส่งเสริมภาพลักษณ์พื้นที่ในฐานะแลนด์มาร์กแห่งการเรียนรู้และความยั่งยืน** ทั้งในเชิงกายภาพ เทคโนโลยี

นโยบายสาธารณะ หรือมิติอื่นใดที่สอดคล้องกับแนวทางการพัฒนาของสำนักงานฯ

- การให้ความร่วมมือในการผลิตสื่อโฆษณาเพื่อการสื่อสารองค์กรของสำนักงานฯ ซึ่งรวมถึงการให้คำปรึกษาเชิงสร้างสรรค์ การออกแบบเชิงเทคนิค การจัดทำชิ้นงานหรือสื่อประชาสัมพันธ์ในโอกาสต่าง ๆ โดยไม่คิดค่าใช้จ่าย หรือจัดให้ในอัตราพิเศษที่เหมาะสม เพื่อสนับสนุนการดำเนินการกิจด้านการสื่อสารของสำนักงานฯ อย่างเป็นรูปธรรม

ทั้งนี้ รายละเอียดของค่าตอบแทนที่ไม่เป็นตัวเงินจะถูกพิจารณาร่วมกับองค์ประกอบอื่นเพื่อประเมินความคุ้มค่าโดยรวมของข้อเสนอ และสำนักงานฯ สงวนสิทธิในการประเมินมูลค่าประกอบการพิจารณาเพื่อเทียบเคียงข้อเสนอระหว่างผู้ยื่นข้อเสนอรายต่าง ๆ

- 8.3 เพื่อประโยชน์ของสำนักงานฯ ผู้ได้รับสิทธิมีหน้าที่จัดทำและจัดส่งรายงานแสดงข้อมูลรายได้ที่เกิดขึ้นจากการดำเนินกิจกรรมภายในพื้นที่สัมปทานต่อสำนักงานฯ อย่างชัดเจน ครบถ้วนถูกต้อง และสามารถตรวจสอบย้อนกลับได้ในทุกกรณี โดยรายงานดังกล่าวต้องประกอบด้วยรายละเอียดขั้นต่ำ ได้แก่ รายชื่อลูกค้า ระยะเวลาโฆษณา ตำแหน่งที่ปรากฏโฆษณา ราคาที่เรียกเก็บจริง ระบบการบริหารจัดการเนื้อหา (Content Management System: CMS) หรือซอฟต์แวร์วิเคราะห์ข้อมูลดิจิทัล ตลอดจนหลักฐานประกอบที่เกี่ยวข้อง และจะต้องดำเนินการ จัดส่งรายงานให้แก่สำนักงานฯ ภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 วันทำการนับแต่วันสิ้นเดือนของแต่ละรอบบัญชี โดยให้ถือเป็น ข้อบังคับตามสัญญา ซึ่งอยู่ภายใต้ความรับผิดชอบด้านค่าใช้จ่ายของผู้ได้รับสิทธิแต่เพียงฝ่ายเดียว

- 8.4 นอกจากนี้เพื่อให้เกิดความโปร่งใสและสามารถตรวจสอบได้อย่างต่อเนื่อง ผู้ได้รับสิทธิต้องจัดให้มีระบบเทคโนโลยีสารสนเทศที่สามารถแสดงผลข้อมูลรายได้แบบเรียลไทม์ (Real-time Revenue Dashboard) ที่สำนักงานฯ สามารถเข้าถึงได้ตลอดเวลา โดยระบบดังกล่าวต้องเชื่อมโยงกับฐานข้อมูลที่บันทึกการขายสื่อโฆษณาทั้งหมด และสามารถรายงานผลอัตโนมัติตามหมวดหมู่ที่สำนักงานฯ กำหนด ทั้งนี้ ผู้ได้รับสิทธิต้องจัดทำคู่มือการใช้งาน หรือให้การสนับสนุนด้านเทคนิคแก่สำนักงานฯ โดยไม่เรียกเก็บค่าบริการใด ๆ เพิ่มเติม

- 8.5 สำนักงานฯ สงวนสิทธิในการตรวจสอบรายได้และเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานภายในพื้นที่สัมปทานได้ตลอดระยะเวลาของสัญญา โดยอาจดำเนินการตรวจสอบดังต่อไปนี้

- ด้วยบุคลากรของสำนักงานฯ เอง
- สำนักงานฯ ร้องขอให้มีการตรวจสอบจากผู้เชี่ยวชาญภายนอก โดยร่วมกันกำหนดบุคคลภายนอกที่มีความเชี่ยวชาญ เช่น ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต หน่วยงานอิสระ หรือนิติบุคคลที่สำนักงานฯ ให้ความเห็นชอบ เป็นผู้จัดทำรายงานตรวจสอบหรือรับรองข้อมูลรายได้ ทั้งนี้ สำนักงานฯ อาจกำหนดรูปแบบ รายการข้อมูล หรือแนวทางการจัดทำรายงานเพิ่มเติมได้ตามความเหมาะสม และ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องทั้งหมด ไม่ว่าจะทางตรงหรือทางอ้อม ให้อยู่ในความรับผิดชอบของผู้ได้รับสิทธิแต่เพียงฝ่ายเดียว

- 8.6 การไม่จัดส่งรายงานภายในระยะเวลาที่กำหนด การไม่จัดให้มีระบบรายงานแบบเรียลไทม์ หรือการปฏิเสธการให้ตรวจสอบข้อมูลรายได้ตามสิทธิของสำนักงานฯ ให้ถือเป็นการ ผิด

สัญญาในสาระสำคัญ ซึ่งสำนักงานฯ มีสิทธิใช้บังคับบทลงโทษตามสัญญา รวมถึงการระงับสิทธิในพื้นที่ หรือการบอกเลิกสัญญาโดยไม่จำเป็นต้องชดเชยค่าเสียหายใด ๆ ทั้งสิ้น

9. หลักประกันสัญญา

เพื่อเป็นหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญา ผู้ได้รับสิทธิต้องส่งมอบหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาให้แก่สำนักงานฯ ผู้ได้รับสิทธิจะต้องนำแคชเชียร์เช็คหรือหนังสือค้ำประกันของธนาคารที่สำนักงานฯ เห็นชอบในวงเงินไม่น้อยกว่า 6 เท่าของค่าตอบแทนขั้นต่ำเฉลี่ยต่อเดือนตลอดสัญญา มามอบให้แก่สำนักงานฯ ในวันทำสัญญา เพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญาให้สิทธิใช้ประโยชน์ หากผู้ยื่นข้อเสนอผิดสัญญาข้อใดข้อหนึ่ง สำนักงานฯ มีสิทธิเรียกเอาค่าเสียหาย โดยหักเงินจากหลักประกันได้ทั้งหมดทันที และสำนักงานฯ จะคืนหลักประกันให้ผู้ได้รับสิทธิภายใน 30 (สามสิบ) วัน โดยไม่มีดอกเบี้ย เมื่อพ้นความผูกพันตามสัญญา

10. ข้อสงวนสิทธิ

10.1 การเพิ่มเติมหรือเปลี่ยนแปลงเอกสารข้อกำหนดและขอบเขตของโครงการ

สำนักงานฯ สงวนสิทธิที่จะปรับปรุง เปลี่ยนแปลง รายละเอียดต่าง ๆ ในเอกสารข้อกำหนดโครงการก่อนวันยื่นซองข้อเสนอโครงการ โดยสำนักงานฯ จะแจ้งให้ผู้ซื้อของประกวดราคาทราบโดยทั่วกันทุกรายอย่างเป็นลายลักษณ์อักษร และหากสำนักงานฯ พิจารณาเห็นว่าการแก้ไข เพิ่มเติมเอกสารดังกล่าว เป็นเหตุทำให้ผู้ยื่นข้อเสนอจะต้องใช้เวลาในการพิจารณาและจัดเตรียมเอกสารต่าง ๆ มากขึ้น สำนักงานฯ อาจพิจารณาขยายระยะเวลาการยื่นซองข้อเสนอโครงการได้ตามความจำเป็น

10.2 การชี้แจงข้อมูลผลการคัดเลือก

ผลการพิจารณาต่างๆ ของสำนักงานฯ ให้ถือเป็นที่สุด และสิทธิดังกล่าวทั้งหมดข้างต้นเป็นสิทธิของสำนักงานฯ โดยไม่จำเป็นต้องแจ้งรายละเอียดหรือชี้แจงเหตุผลใดๆ ให้ผู้ยื่นข้อเสนอทราบ ซึ่งผู้ยื่นข้อเสนอจะร้องเรียนหรือนำไปเป็นเหตุกล่าวอ้างฟ้องร้อง เรียกร้องค่าเสียหายต่อสำนักงานฯ อย่างใดอย่างหนึ่งภายหลังมิได้

10.3 การยกเลิกหรือไม่ประกาศผลการคัดเลือก

ผู้ยื่นข้อเสนอเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายทั้งหมดในการยื่นข้อเสนอโครงการของตนเอง โดยสำนักงานฯ สงวนสิทธิที่จะยกเลิกโดยไม่พิจารณาคัดเลือกข้อเสนอใดเลยก็ได้ หรือจะไม่คัดเลือกผู้ยื่นข้อเสนอที่เสนอผลประโยชน์ตอบแทนสูงสุดก็ได้ ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ของสำนักงานฯ เป็นสำคัญ และให้ถือว่าการตัดสินใจของสำนักงานฯ เป็นเด็ดขาด ผู้ยื่นข้อเสนอจะเรียกร้องค่าเสียหายใดๆ มิได้

10.4 ข้อสงวนสิทธิอื่น ๆ

สำนักงานฯ สงวนสิทธิที่จะขอเอกสารชี้แจง (Clarification) ข้อมูลเพิ่มเติมจากผู้ยื่นข้อเสนอรายหนึ่งรายใดและให้ส่งเพิ่มภายในระยะเวลาที่สำนักงานฯ กำหนด มิฉะนั้นสำนักงานฯ อาจระงับสิทธิการยื่นข้อเสนอของผู้ยื่นเสนอนั้นเสียทั้งหมด ทั้งนี้ การส่งเอกสารชี้แจงข้อมูลเพิ่มเติมดังกล่าวต้องมีรายละเอียดตรงตามประเด็นที่สำนักงานฯ กำหนดให้ชี้แจงเพิ่มเติมเท่านั้น โดยสำนักงานฯ ถือว่าเอกสารชี้แจงข้อมูลเพิ่มเติมดังกล่าวเป็นเพียงข้อมูลประกอบเพื่อการทำความเข้าใจในข้อเสนอของผู้ยื่นข้อเสนอเท่านั้น และเอกสารชี้แจงข้อมูลเพิ่มเติมดังกล่าวไม่ถือเป็นการเปลี่ยนแปลงสาระสำคัญที่เสนอไว้แล้วแต่อย่างใด

11. การตอบข้อซักถาม

ก่อนยื่นข้อเสนอโครงการ ผู้ยื่นข้อเสนอจะต้องตรวจสอบรายละเอียดเงื่อนไขต่าง ๆ ที่กำหนดให้ถี่ถ้วน และทำความเข้าใจเอกสารข้อกำหนดโครงการทั้งหมดเสียก่อนที่จะตกลงยื่นข้อเสนอโครงการตามเงื่อนไขในเอกสารข้อกำหนด

หากมีข้อสงสัยเกี่ยวกับข้อกำหนดและหลักเกณฑ์การเข้าร่วมยื่นข้อเสนอการเช่าลงทุนบริหารจัดการสื่อโฆษณาในพื้นที่อาคารสยามสเคป และ/หรือมีข้อสงสัยที่เกิดขึ้นจากการเข้ารับฟังคำชี้แจง ผู้ยื่นข้อเสนอสามารถส่งคำถามเป็นลายลักษณ์อักษรถึงสำนักงานฯ ได้ โดยสำนักงานฯ จะตอบคำถามเป็นลายลักษณ์อักษรส่งถึงผู้ยื่นข้อเสนอทุกรายที่ปรากฏชื่ออยู่ในบัญชีรายชื่อผู้ซื้อเอกสารจากสำนักงานฯ โดยคำตอบจากสำนักงานฯ ที่เป็นลายลักษณ์อักษรดังกล่าวเท่านั้นที่จะถือว่าเป็นไปตามเงื่อนไขในการจัดทำเอกสารข้อเสนอ และให้ถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของข้อกำหนดและหลักเกณฑ์การเข้าร่วมยื่นข้อเสนอการเช่าลงทุนบริหารจัดการสื่อโฆษณาในพื้นที่อาคารสยามสเคป

ผู้ยื่นข้อเสนอต้องจัดทำคำถาม และนำส่งเอกสารหรือทางไปรษณีย์ลงทะเบียนถึง

“ประธานกรรมการ คณะกรรมการคัดเลือก โครงการบริหารจัดการสื่อโฆษณาในพื้นที่สยามสแควร์ ”

สำนักงานจัดการทรัพย์สิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ถนนพญาไท แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

ผู้ที่ต้องการยื่นคำถามต้องส่งสำเนาอิเล็กทรอนิกส์ในรูปแบบไฟล์ Word (.doc หรือ .docx) จำนวน 1 (หนึ่ง) ชุด ในรูปแบบ USB Drive มาพร้อมเอกสารคำถามฉบับจริงด้วย

ทั้งนี้ สำนักงานฯ สงวนสิทธิ์ที่จะพิจารณาชี้แจงหรือไม่ชี้แจงคำถามหนึ่งคำถามใดก็ได้ ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของสำนักงานฯ และสำนักงานฯ จะไม่ตอบคำถามใดๆ ที่ไม่ได้ดำเนินการให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ข้างต้น

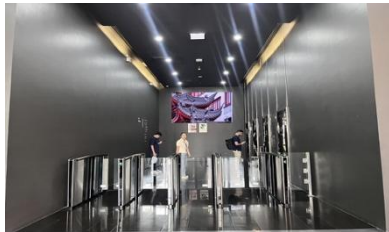
สำนักงานจัดการทรัพย์สิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สิงหาคม 2568

เอกสารแนบท้าย 1

พื้นที่สื่อโฆษณาบริเวณอาคารสยามสเคป

ลำดับ	ตำแหน่ง	ประเภท	ขนาด (เมตร)	รูปภาพ
1	โดยรอบอาคาร	Banner Signage	0.50 x 1.50 8 จุด	
2	จอป้ายหน้าอาคารเหนือทางเข้าฝั่งพญาไท	จอ LED	8.40 x 1.50 12.60 ตร.ม.	
3	กระจกราวกันตกโดยรอบ ชั้น 2,3	LED Glass Wall	50 x 2 เมตร 100 ตร.ม	

4	หน้าลิฟต์ Low Zone ชั้น 1, 2	จอ LED	2.40 x 7.30 รวม 17.5 ตร.ม.	
5	ผนังอาคาร ฝั่งทางเชื่อมไป MBK	จอ LED/lightbox	4.20 x 3.60 15.12 ตร.ม.	
6	โถงหน้าลิฟต์ High Zone	จอ LED/lightbox	4.4 x 4.8 9.20 ตร.ม.	
7	บริเวณลานจอดรถ (1 ชั้น) 4 จุด	จอ LED/lightbox	1.2x2.9	

		จอ LED/lightbox	1.2x14.8	
		จอ LED/lightbox	1.5x9.75	
		จอ LED/lightbox	1.9x4	

8	ทางเข้าอาคารฝั่ง ซอย 7	จอ LED/lightbox	2x6 / 2.5x6 (2จุด) รวม 42 ตร.ม.	
9	ผนังอาคาร ฝั่ง ซอย 11	จอ LED	6x24(2 จุด) และ 20x24(1จุด) รวม 768 ตร.ม.	
10	กระจกภายใน ชั้น 9-10 ฝั่งถนนพญาไท และซอยจุฬาฯ 64	LED Glass Wall	ฝั่งถนนพญาไท 40x10 ฝั่งซอยจุฬาฯ 64 100x10 รวม 1,400 ตร.ม.	

เอกสารแนบท้าย 2

รายละเอียดประกอบการจัดทำข้อเสนอด้านเทคนิค

1. ขอบเขตเงื่อนไขเบื้องต้นในการดำเนินการออกแบบและติดตั้งสื่อ OOH

ผู้ยื่นข้อเสนอสามารถนำเสนอตำแหน่งติดตั้งสื่อ OOH รวมถึงรูปแบบและประเภทของสื่อที่มีความเหมาะสม โดยให้เป็นไปตามแนวทางเบื้องต้นที่สำนักงานฯ กำหนดไว้ ทั้งนี้ เพื่อให้สอดคล้องกับลักษณะพื้นที่และเป้าหมายการพัฒนาพื้นที่โดยรวม ดังนี้

- 1.1 รูปแบบของสื่อ OOH จุดติดตั้งต้องนำเสนอแนวทางการพัฒนาพื้นที่และติดตั้งสื่อโฆษณาให้สอดคล้องกับวิสัยทัศน์ในการยกระดับพื้นที่สยามสแควร์และอาคารโดยรอบให้เป็นศูนย์กลางเชิงคุณภาพในระดับเมือง โดยมีแนวคิดสำคัญ ดังต่อไปนี้
 - (1) **แหล่งการเรียนรู้ (Learning Space)** พื้นที่ต้องได้รับการออกแบบและบริหารจัดการให้เอื้อต่อการเข้าถึงองค์ความรู้ เทคโนโลยี และนวัตกรรมใหม่ ส่งเสริมการเรียนรู้ตลอดชีวิตของเยาวชน คนรุ่นใหม่ และสาธารณชน ผ่านการประยุกต์ใช้สื่อโฆษณาในลักษณะที่สนับสนุนการแบ่งปันข้อมูล ความรู้ และแรงบันดาลใจในรูปแบบที่ทันสมัย มีความสร้างสรรค์ และสอดคล้องกับบริบทของสังคมยุคใหม่
 - (2) **พื้นที่ต้นแบบแห่งการพัฒนาอย่างยั่งยืน (Sustainable Development Area)** การออกแบบและติดตั้งสื่อต้องยึดถือหลักการพัฒนาอย่างยั่งยืนในทุกมิติ ทั้งด้านสิ่งแวดล้อม (Environmental Sustainability) เศรษฐกิจ (Economic Vitality) และสังคม (Social Inclusiveness) โดยต้องเลือกใช้เทคโนโลยีที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม วัสดุที่ลดผลกระทบต่อทรัพยากร และแนวทางการใช้พื้นที่ที่เกื้อหนุนการอยู่ร่วมกันอย่างสมดุลในระยะยาว
 - (3) **แลนด์มาร์กแห่งใหม่ของกรุงเทพมหานคร (New Urban Landmark)** การออกแบบและติดตั้งสื่อจะต้องมีบทบาทสำคัญในการสร้างประสบการณ์อันน่าประทับใจ สะท้อนอัตลักษณ์ของสยามสแควร์ในฐานะแหล่งรวมเยาวชน คนรุ่นใหม่ และนักท่องเที่ยวจากนานาชาติ พร้อมทั้งเสริมสร้างเอกลักษณ์พื้นที่ให้เป็นแลนด์มาร์กสำคัญของมหานครอย่างแท้จริง ผ่านการสื่อสารเชิงพื้นที่ที่สอดคล้องกับศิลปะ วัฒนธรรม และพลวัตทางสังคมในอนาคต
- 1.2 รูปแบบของสื่อ OOH จะต้องกลมกลืนกับบริบทสถาปัตยกรรมและสิ่งแวดล้อมโดยรอบ ไม่ก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อทัศนียภาพ และต้องสอดคล้องกับกฎหมายและข้อกำหนดของทางราชการที่เกี่ยวข้องทุกประการ
- 1.3 รูปแบบของสื่อ OOH จะต้อง บูรณาการเทคโนโลยีและนวัตกรรมสมัยใหม่เป็นองค์ประกอบหลักในการออกแบบและติดตั้ง เพื่อยกระดับมาตรฐานสื่อโฆษณาในเขตพื้นที่สัมปทาน ให้มีความล้ำสมัย มีศักยภาพในการเข้าถึงกลุ่มเป้าหมายอย่างมีประสิทธิภาพ และสอดคล้องกับแนวโน้มของอุตสาหกรรมสื่อในระดับสากล โดยผู้ยื่นข้อเสนอ ต้องมีการนำเสนอเทคโนโลยีขั้นต่ำ (Minimum Technological Requirements) ตามรายการต่อไปนี้ และสามารถเพิ่มเติมเทคโนโลยีอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องได้ตามความเหมาะสม

- (1) **Digital Out-of-Home (DOOH):** ระบบแสดงผลภาพและข้อมูลแบบดิจิทัลที่สามารถปรับเปลี่ยนเนื้อหาได้แบบเรียลไทม์
- (2) **Programmatic DOOH (pDOOH):** ระบบการซื้อขายสื่อแบบอัตโนมัติผ่านแพลตฟอร์มดิจิทัล โดยอิงตามข้อมูลผู้ชม พฤติกรรม หรือช่วงเวลา
- (3) **Audience Measurement – AI Camera Analytics:** ระบบตรวจจับและวิเคราะห์ผู้ชมด้วยเทคโนโลยีปัญญาประดิษฐ์ (AI) และกล้องอัจฉริยะ เพื่อนำมาวิเคราะห์พฤติกรรมการรับชม
- (4) **Interactive OOH:** สื่อที่สามารถตอบสนองต่อผู้ชมแบบโต้ตอบ (Two-way Interaction) เช่น ผ่าน QR Code, Motion Sensor หรือ Touch Screen
- (5) **3D LED Billboard:** จอแสดงผลภาพแบบสามมิติที่สร้างประสบการณ์การรับชมเสมือนจริง และเสริมสร้างความโดดเด่นเชิงทัศนศิลป์ในพื้นที่
- (6) **Green OOH (Sustainable Media):** สื่อที่พัฒนาด้วยแนวคิดด้านความยั่งยืน เช่น การใช้พลังงานสะอาด วัสดุที่สามารถรีไซเคิลได้ หรือระบบลดการใช้พลังงานไฟฟ้า

ทั้งนี้ ผู้ยื่นข้อเสนอต้องแสดงรายละเอียดด้านเทคนิคของเทคโนโลยีที่นำเสนอ พร้อมทั้งแผนการบริหารจัดการ การบำรุงรักษา และการรับรองมาตรฐานความปลอดภัยหรือสิ่งแวดล้อม (หากมี) ประกอบการพิจารณาโดยสำนักงานฯ

- 1.4 ผู้เสนอจะต้องนำเสนอแนวโน้มเทคโนโลยีและ/หรือนวัตกรรมที่เกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรมสื่อ OOH โดยแสดงความเข้าใจในทิศทางของการพัฒนาเทคโนโลยีดิจิทัล สื่ออัจฉริยะ และการเปลี่ยนผ่านเชิงนิเวศสื่อในระดับสากล พร้อมทั้งต้องแสดง แผนการเตรียมความพร้อม (Readiness Plan) และความสามารถในการ ปรับประยุกต์ใช้เทคโนโลยีหรือนวัตกรรมที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตอันใกล้ ให้สอดคล้องกับบริบทพื้นที่ซึ่งได้รับสิทธิในการบริหารจัดการ โดยการนำเสนอต้องประกอบด้วยหัวข้อดังต่อไปนี้เป็นอย่างน้อย

- (1) การวิเคราะห์แนวโน้ม (Trend Analysis) ของเทคโนโลยีหรือโซลูชันที่จะเข้ามามีบทบาทต่อการบริหารสื่อ OOH ในช่วง 3–5 ปีข้างหน้า เช่น AI-based Personalization, Real-time Data Integration, Virtual Experience Media, Carbon-Neutral Display Technology ฯลฯ
- (2) ตัวอย่างเทคโนโลยีหรือนวัตกรรมที่ผู้เสนอมีความพร้อมในการนำมาใช้ ทั้งในระยะเริ่มต้นและระยะขยายผล
- (3) แนวทางการทดสอบ ทดลอง หรือประเมินผลก่อนการใช้จริง (Proof-of-Concept / Pilot Project) หากเป็นเทคโนโลยีที่ยังอยู่ระหว่างพัฒนา

- 1.5 สื่อโฆษณาทั้งหมดต้องคำนึงถึงความปลอดภัยของสาธารณชน โดยการออกแบบ ติดตั้ง และบริหารจัดการสื่อโฆษณาต้องปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อกำหนด และระเบียบที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะ กฎหมายควบคุมอาคารและโฆษณาในที่สาธารณะ พระราชบัญญัติการสาธารณสุข ระเบียบว่าด้วยการใช้สื่อแสง สี เสียง ในพื้นที่สาธารณะ เช่น ใช้ความเข้มแสง (Brightness) ที่ไม่เกินมาตรฐาน, มีระบบลดแสงอัตโนมัติในเวลากลางคืน

ไม่ใช่สิ่งที่รบกวนการมองเห็นหรือก่อให้เกิดอันตรายต่อการจราจร จำกัดระดับเสียงไม่เกินค่ามาตรฐาน ต้องได้รับใบอนุญาตตามกฎหมายอาคาร และโครงสร้างต้องมั่นคงปลอดภัย เป็นต้น

- 1.6 ผู้ยื่นข้อเสนอจะต้องจัดทำเอกสารเสนอราคาโดยแสดงรายละเอียดค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง และติดตั้งสื่อโฆษณาแยกเป็นรายจุดอย่างเป็นระบบและโปร่งใส พร้อมระบุองค์ประกอบทางเทคนิคและโครงสร้างอย่างครบถ้วน โดยต้องประกอบด้วย ขนาดของสื่อโฆษณา ลักษณะ และชนิดของเทคโนโลยีที่นำเสนอ (อาทิ จอภาพแบบ LED ความละเอียดสูง ระบบ Smart Content Management หรือโซลูชันแบบ Interactive) ตลอดจนรายละเอียดทางวิศวกรรม และโครงสร้าง เช่น แบบแปลนทางสถาปัตยกรรม การวางระบบไฟฟ้าและโครงสร้างรองรับ ทั้งนี้ ข้อเสนอทุกประการต้องสอดคล้องกับ มาตรฐานด้านความปลอดภัย กฎหมายควบคุมอาคาร และหลักเกณฑ์ทางผังเมือง รวมถึงต้องไม่ขัดต่อจริยธรรมของการใช้พื้นที่สาธารณะ ในบริบทของเมืองร่วมสมัย
- 1.7 ผู้ยื่นข้อเสนอต้องกำหนดประเภทของสื่อโฆษณาให้มีความหลากหลาย ครอบคลุมทั้ง สื่อดิจิทัลสมัยใหม่ (Digital Media) และ สื่อแบบดั้งเดิม (Static Media) อาทิ จอแสดงผลระบบ Digital LED Screen, Lightbox (Static), Billboard ขนาดต่าง ๆ หรือสื่อสร้างสรรค์ รูปแบบใหม่ที่ใช้เทคโนโลยีผสมผสาน ทั้งนี้ การจัดวางและเลือกใช้สื่อต้องคำนึงถึงหลักเกณฑ์ ด้าน ความสอดคล้องกับบริบทพื้นที่โดยรอบ (Contextual Integration) ความสมดุลระหว่างความโดดเด่นด้านการสื่อสารและความกลมกลืนเชิงทัศนศิลป์ ตลอดจนต้องไม่ขัดต่อ ข้อบัญญัติท้องถิ่นว่าด้วยการติดตั้งป้ายโฆษณา และต้องอยู่ภายใต้กรอบกฎหมายว่าด้วยการ ควบคุมอาคาร ผังเมือง และสิ่งแวดล้อมในการออกแบบ ติดตั้ง หรือจัดวางสื่อโฆษณา
- 1.8 ผู้เสนอราคาต้องคำนึงถึงหลักเกณฑ์ด้านความเหมาะสมของทัศนียภาพและความสอดคล้อง กลมกลืนกับบริบทแวดล้อมของพื้นที่โดยรอบ ทั้งในเชิงภูมิสถาปัตยกรรม สถาปัตยกรรม อาคาร และการใช้ประโยชน์เชิงพาณิชย์ของพื้นที่โดยรวม โดยต้องไม่ก่อให้เกิดผลกระทบใน ลักษณะที่บดบัง หรือลดทอนการมองเห็นบริเวณด้านหน้าอาคารหรือหน้าร้านของ ผู้ประกอบการรายอื่นโดยไม่มีเหตุอันสมควร ทั้งนี้ การจัดวางต้องไม่ขัดต่อหลักเกณฑ์ว่าด้วย การควบคุมอาคาร การใช้พื้นที่สาธารณะ และระเบียบข้อบังคับอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
- 1.9 วัสดุ อุปกรณ์ ผลิตภัณฑ์ และโครงสร้างที่ใช้ในการจัดทำและติดตั้งสื่อโฆษณาทุกประเภท ต้องมีคุณสมบัติด้าน ความคงทนถาวร ความสวยงามเชิงสถาปัตยกรรม ความสามารถในการ บำรุงรักษา และความปลอดภัยสำหรับผู้สัญจรไปมาในบริเวณโดยรอบ ทั้งนี้การออกแบบ และติดตั้งโครงสร้างต้องดำเนินการภายใต้หลักวิศวกรรมอย่างเคร่งครัด โดยต้องแสดง รายละเอียดของระบบยึด โครงสร้างรองรับ และการรับน้ำหนักในลักษณะที่ไม่ก่อให้เกิด ความเสียหายหรือส่งผลกระทบต่ออาคาร พื้นที่โดยรอบ หรือสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่เดิม
- 1.10 ผู้ยื่นข้อเสนอ ต้องจัดทำแบบคำนวณการรับแรงลม ของโครงสร้างป้ายโฆษณา ตามมาตรฐาน ที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติควบคุมอาคารหรือกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้อง โดยแบบคำนวณ ดังกล่าว ต้องลงนามรับรองโดยวิศวกรสามัญสาขาโยธา หรือผู้ประกอบการวิชาชีพวิศวกรรม ควบคุมที่ได้รับใบอนุญาตจากสภาวิศวกร อย่างถูกต้องตามกฎหมาย
- 1.11 ผู้ได้รับสิทธิจะต้องจัดส่งแบบร่างการออกแบบ (Design Layout) และผลงานต้นฉบับ (Artwork) ของสื่อโฆษณาทุกประเภทให้สำนักงานฯ พิจารณาและให้ความเห็นชอบเป็นลาย

ลักษณะอักษรก่อนดำเนินการผลิต ติดตั้ง หรือเผยแพร่ในทุกกรณี ทั้งนี้ เนื้อหา ข้อความ ภาพประกอบ หรือผลิตภัณฑ์ที่นำเสนอในสื่อโฆษณาต้องไม่ขัดต่อศีลธรรมอันดี ความสงบเรียบร้อย หรือกระทบต่อภาพลักษณ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย และสำนักงานทรัพย์สิน จุฬาฯ ในฐานะสถาบันการศึกษาชั้นนำของประเทศ ซึ่งมีบทบาทเชิงวิชาการ วัฒนธรรม และ ความเป็นผู้นำทางปัญญาในระดับชาติและนานาชาติ โฆษณาจะต้องไม่ส่งเสริมพฤติกรรมที่ สุ่มเสี่ยงต่อการผิดกฎหมายหรือขัดต่อหลักจริยธรรม ตลอดจนต้องไม่โฆษณาหรือส่งเสริมตรา สินค้า/โครงการของศูนย์การค้า หรือพื้นที่พาณิชย์กรรมอื่นที่ไม่ได้อยู่ในความดูแลของ สำนักงานฯ อันอาจก่อให้เกิดความเข้าใจผิดว่าเป็นพื้นที่ภายใต้การบริหารของสำนักงานฯ ทั้งนี้ สำนักงานฯ ขอสงวนสิทธิในการพิจารณาอนุมัติหรือไม่อนุมัติสื่อโฆษณาดังกล่าวโดย ดุลยพินิจของตนแต่เพียงฝ่ายเดียว และหากผู้ได้รับสิทธิไม่ปฏิบัติตาม เงื่อนไขนี้อาจถือเป็น การผิดข้อกำหนดและมีผลกระทบต่อสิทธิในการใช้พื้นที่ตามสัญญา

- 1.12 ผู้ยื่นข้อเสนอจะต้องศึกษา วิเคราะห์ และปฏิบัติตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย ระเบียบ กฎกระทรวง ประกาศ หรือข้อบังคับอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบ ผลิต ติดตั้ง และ เผยแพร่สื่อโฆษณาในพื้นที่ของสำนักงานฯ อย่างเคร่งครัด ทั้งในระดับท้องถิ่นและ ระดับประเทศ อันรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 พระราชบัญญัติโฆษณาโดยใช้เครื่องขยายเสียง พ.ศ. 2493, ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครว่า ด้วยการติดตั้งป้าย และกฎหมายว่าด้วยการใช้ประโยชน์พื้นที่และสาธารณูปโภค ตลอดจน ต้องดำเนินการขอใบอนุญาต ใบรับรอง หรือหนังสือยินยอมจากหน่วยงานของรัฐหรือองค์กร ปกครองส่วนท้องถิ่นที่เกี่ยวข้องโดยตนเอง และรับผิดชอบค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกี่ยวข้องแต่ เพียงผู้เดียว ทั้งนี้ ผู้ได้รับสิทธิต้องรับผิดชอบต่อ ค่าใช้จ่าย ค่าธรรมเนียม ค่าปรับ ค่า ดำเนินการ ตลอดจนความเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากการติดตั้งหรือการใช้สื่อโฆษณาในทุก กรณี ตลอดอายุสัญญา ไม่ว่าจะเป็นความเสียหายต่อสำนักงานฯ ต่อพื้นที่ในความดูแลของ สำนักงานฯ หรือ ความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่บุคคลภายนอก ไม่ว่าในด้านชีวิต ร่างกาย ทรัพย์สิน หรือสิทธิอื่นใด ทั้งจากการกระทำโดยจงใจ ประมาทเลินเล่อ หรือความบกพร่องใน มาตรฐานความปลอดภัยของวัสดุ อุปกรณ์ หรือโครงสร้างที่ใช้ อนึ่งในกรณีที่สำนักงานฯ ถูก กล่าวอ้างสิทธิหรือเรียกร้องความรับผิดชอบจากบุคคลภายนอกอันเนื่องมาจากการกระทำหรือ ความบกพร่องของผู้ได้รับสิทธิ สำนักงานฯ มีสิทธิเรียกร้องให้ผู้ได้รับสิทธิชดเชยค่าเสียหาย ทดแทนค่าเสียโอกาส รวมถึงค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี หรือการไกล่เกลี่ยใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง และถือเป็นการผิดข้อกำหนดซึ่งอาจนำไปสู่การบอกเลิกสัญญาได้ตามดุลยพินิจของสำนักงาน ฯ

2. การลงทุนโครงการ

- 2.1 ผู้ยื่นข้อเสนอจะต้องรับผิดชอบในการลงทุนและดำเนินโครงการทั้งหมด การลงทุนดังกล่าว ให้รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะ ค่าใช้จ่ายในการจัดหาและติดตั้งระบบไฟฟ้า (รวมถึงการเดินสาย และการเชื่อมต่อระบบไฟฟ้ากับแหล่งจ่ายภายนอก) ระบบแสงสว่าง ระบบเครือข่ายสื่อสาร และการส่งข้อมูล จอแสดงผลหรือสื่อดิจิทัล, งานโครงสร้างพื้นฐานของสื่อโฆษณาทุกประเภท

ตลอดจนงานประกอบอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบ ผลิต ติดตั้ง หรือบริหารจัดการ โครงการ นอกจากนี้ผู้ยื่นข้อเสนอจะต้องรับผิดชอบใน การดำเนินการขออนุญาต อนุมัติ หรือ หนังสือยินยอมจากหน่วยงานของรัฐหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และต้องรับผิดชอบต่อ ค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกี่ยวข้อง รวมถึงค่าธรรมเนียม ค่าบำรุง และภาระภาษีอากรที่เกิดขึ้นจาก การดำเนินโครงการ

- 2.2 ผู้ยื่นข้อเสนอจะต้องจัดทำแผนการลงทุนในโครงการสื่อ OOH โดยระบุรายละเอียดงบประมาณการลงทุนโดยรวม (Total Project Investment) ซึ่งครอบคลุมทั้งค่าออกแบบ ค่าก่อสร้างและติดตั้งโครงสร้างสื่อ ค่าระบบเทคโนโลยี ค่ารับรองมาตรฐานความปลอดภัย ค่าขออนุญาต ค่าบำรุงรักษา รวมถึงค่าใช้จ่ายด้านนวัตกรรมและสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้องตลอดอายุสัญญา
- 2.3 รายละเอียดการลงทุนต้องจัดทำในลักษณะ แผนงบประมาณจำแนกตามหมวดรายจ่าย (Cost Breakdown) โดยแยกรายการตามประเภท เช่น งานโยธา โครงสร้างทางวิศวกรรม ระบบไฟฟ้า เทคโนโลยีดิจิทัล โครงสร้างป้ายสื่อโฆษณา และระบบวิเคราะห์ผู้ชม ทั้งนี้ ต้องแสดงที่มาของราคาโดยอิงจากราคาตลาด มาตรฐานทางวิศวกรรม หรือข้อกำหนดของ หน่วยงานรัฐที่เกี่ยวข้อง
- 2.4 ผู้ยื่นข้อเสนอจะต้องแสดง ศักยภาพทางการเงิน และแหล่งที่มาของเงินทุนที่ใช้ในการลงทุน ในโครงการ อาทิ เงินทุนของบริษัท เงินกู้จากสถาบันการเงิน หรือเงินร่วมลงทุน พร้อมแนบ เอกสารประกอบที่แสดงความมั่นคงของแหล่งทุนหรือหนังสือแสดงเจตจำนงจากผู้สนับสนุน เงินทุน

เอกสารแนบท้าย 3

ข้อเสนอด้านผลประโยชน์ตอบแทน และสยามสเคป

ผู้ยื่นข้อเสนอ (ชื่อนิติบุคคล)

ขอเสนอค่าตอบแทนคงที่ขั้นต่ำ (Minimum Guarantee)

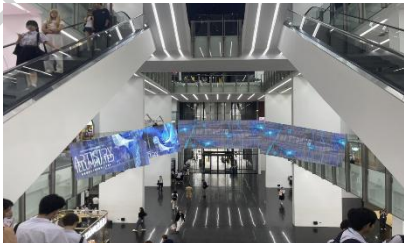
เดือนที่	จำนวน บาทต่อเดือน (ตัวเลข)	จำนวน บาทต่อเดือน (ตัวหนังสือ)
1-12		
13-24		
25-36		
37-48		
49-60		
61-72		
73 เป็นต้นไป		

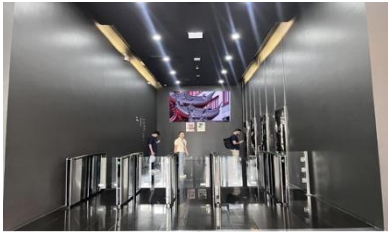
หมายเหตุ ค่าตอบแทนคงที่ขั้นต่ำ (Minimum Guarantee) ต้องไม่ต่ำกว่าจำนวน 2,000,000 บาท/เดือน

.....

ลงลายมือชื่อผู้ยื่นข้อเสนอ พร้อมทั้งประทับตรา

รายละเอียดแยกตามจุดค่าตอบแทนคงที่ขั้นต่ำของปีที่ 1

จุด ที่	ตำแหน่ง	รูป	จำนวนบาทต่อเดือน (ตัวเลข)
1	โดยรอบอาคาร 0.50 x 1.50 ม. 8 จุด		
2	จอป้ายหน้าอาคารเหนือ ทางเข้าฝั่งพญาไท 8.40 x 1.50 ม. 12.60 ตร.ม.		
3	กระจกราวกันตกโดยรอบ ชั้น 2,3 50 x 2 ม. 100 ตร.ม.		
4	หน้าลิฟต์ Low Zone ชั้น 1, 2 2.40 x 7.30 ม. รวม 17.5 ตร.ม.		
5	ผนังอาคาร ฝั่งทางเชื่อมไป MBK 4.20 x 3.60 ม. 15.12 ตร.ม.		

6	โถงหน้าลิฟต์ High Zone 4.4 x 4.8 ม. 9.20 ตร.ม.		
7	บริเวณลานจอดรถ (1 ชั้น) 4 จุดรวม 43.47 ตร.ม. (1) 1.2x2.9 ม.		
	(2) 1.2x14.8 ม.		
	(3) 1.5x9.75 ม.		
	(4) 1.9x4 ม.		
8	ทางเข้าอาคารฝั่ง ซอย 7 2x6 / 2.5x6 ม. (2จุด) รวม 42 ตร.ม.		

9	ผนังอาคาร ฝั่ง ซอย 11 6x24 ม. (2 จุด) และ 20x24 ม. (1จุด) รวม 768 ตร.ม.		
10	กระจกภายใน ชั้น 9-10 ฝั่งถนนพญาไท และซอย จุฬาฯ 64 ฝั่งถนนพญาไท 40x10 ม. ฝั่งซอยจุฬาฯ 64 100x10ม. รวม 1,400 ตร.ม.		

เอกสารแนบท้าย 4

เงื่อนไขหลักในสัญญา

1. ระยะเวลาปลอดค่าเช่า 3 เดือนนับแต่วันเริ่มต้นสัญญา เพื่อให้ผู้ได้รับสิทธิใช้เวลาในการดำเนินการเตรียมการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับโครงการ อาทิ การติดตั้งโครงสร้างสื่อโฆษณา การปรับปรุงพื้นที่ การทดสอบและทดลองระบบ เทคโนโลยี และการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการสื่อ OOH

กรณีผู้ได้รับสิทธิไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จพร้อมสำหรับเปิดใช้งาน ภายในระยะเวลาที่กำหนด ไม่ว่าด้วยสาเหตุใดก็ตาม ให้เริ่มนับระยะเวลาสิทธิการเช่าทันทีและผู้ได้รับสิทธิต้องเริ่มชำระค่าตอบแทนให้แก่สำนักงานฯ

ในกรณีที่ผู้ได้รับสิทธิไม่สามารถดำเนินการก่อสร้างให้แล้วเสร็จและเปิดดำเนินการกิจการได้ตามกำหนดเวลาดังกล่าว หรือคาดหมายได้ว่าผู้ได้รับสิทธิอาจไม่สามารถดำเนินการก่อสร้างให้แล้วเสร็จและเปิดดำเนินการได้ตามกำหนดเวลาดังกล่าว สำนักงานฯอาจพิจารณาบอกเลิกสัญญา หากสำนักงานฯเห็นว่าเหตุของความล่าช้าดังกล่าวเกิดขึ้นจากการขาดประสิทธิภาพ ความเพิกเฉย ไม่ใส่ใจ หรือความประมาทเลินเล่อของผู้ได้รับสิทธิ หรือ ลูกจ้าง ผู้รับจ้างหรือตัวแทนของของผู้ได้รับสิทธิ

ระยะเวลาได้รับสิทธิการบริหารและติดตั้งบนพื้นที่สื่อโฆษณาบริเวณสยามสแควร์เป็นระยะเวลาไม่เกิน 7 ปี

สำนักงานฯ อาจส่งมอบพื้นที่เป็นบางส่วนได้ หลังจากเริ่มต้นสัญญา โดยจะแจ้งผู้ได้รับสิทธิเป็นหนังสือ

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

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

4. ในการดำเนินตามโครงการนี้ ไม่ว่าจะเป็นการออกแบบ การก่อสร้าง การประกอบกิจการ ตลอดจนการดำเนินการอื่นใด ผู้ได้รับสิทธิจะต้องดำเนินการด้วยความรอบคอบ ปลอดภัย และป้องกันมิให้เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินของ สำนักงานฯ และ/หรือของบุคคลอื่นใดหรือต่อสิ่งแวดล้อม และป้องกันมิให้เกิดความบาดเจ็บ สูญหายหรือเสียชีวิตต่อคนงาน หรือบุคคลอื่นใด ทั้งนี้หากเกิดความเสียหาย ความบาดเจ็บ สูญหายหรือเสียชีวิตดังกล่าว ผู้ได้รับสิทธิจะต้องรับผิดชอบใช้ค่าเสียหาย ค่ารักษาพยาบาลหรือค่าใช้จ่ายทั้งปวง

จากการนั้นแต่เพียงผู้เดียว ในกรณีที่ สำนักงานฯ ต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่าย ค่ารักษาพยาบาลหรือค่าใช้จ่ายข้างต้นไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ก็ตามอันเกิดจากการเรียกร้องหรือการฟ้องร้องโดยบุคคลใดๆ ก็ตาม ผู้ได้รับสิทธิตกลงที่จะทำให้อำนาจสำนักงานฯหลุดพ้นจากความรับผิด หรือชดใช้คืนให้แก่สำนักงานฯบรรดาค่าใช้จ่าย ค่ารักษาพยาบาล หรือค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่สำนักงานฯได้ชำระไป อันเนื่องมาจากการเรียกร้องหรือการฟ้องร้อง เช่นว่านั้นทันที เมื่อสำนักงานฯทวงถามโดยไม่ได้แย้งคัดค้านใดๆ ทั้งสิ้น

5. ผู้ได้รับสิทธิมีหน้าที่จัดทำ ประกันภัยความเสียหายต่อทรัพย์สิน ที่อาจเกิดขึ้นจากการติดตั้งหรือใช้งานสื่อโฆษณา โดยมีวงเงินความคุ้มครองไม่น้อยกว่า 10,000,000 บาท (สิบล้าน) บาท

และต้องจัดทำประกันภัยความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก (Third-Party Liability Insurance) โดยมีวงเงินความคุ้มครองไม่น้อยกว่า 1,000,000 บาท (หนึ่งล้านบาทถ้วน) ต่อครั้ง ทั้งนี้ ความคุ้มครองต้องครอบคลุมความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นต่อชีวิต ร่างกาย หรือทรัพย์สินของบุคคลภายนอก และสอดคล้องกับลักษณะการใช้งาน และสภาพแวดล้อมของพื้นที่ที่ติดตั้งสื่อโฆษณา ผู้ได้รับสิทธิต้องแสดงสำเนากรมธรรม์ประกันภัยและใบรับรองการประกันภัยที่มีผลใช้บังคับต่อเนื่องตลอดระยะเวลาของสัญญาให้แก่สำนักงานฯ ก่อนเริ่มดำเนินการใด ๆ ในพื้นที่ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายในการประกันภัยดังกล่าวให้ถือเป็นความรับผิดชอบของผู้ได้รับสิทธิแต่เพียงฝ่ายเดียว

6. สำนักงานฯ สงวนสิทธิในการขอคืนพื้นที่ทั้งหมดหรือบางส่วนก่อนครบกำหนดตามระยะเวลาที่ระบุในสัญญา หากสำนักงานฯ เห็นว่ามีความจำเป็นในการนำพื้นที่ดังกล่าวไปใช้เพื่อ การเพิ่มพูนศักยภาพ การพัฒนาเชิงยุทธศาสตร์ หรือการใช้ประโยชน์ในลักษณะอื่นใด ที่อยู่ภายใต้ภารกิจหรือแผนการบริหารจัดการพื้นที่ของสำนักงานฯ ทั้งนี้ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะ การใช้พื้นที่เพื่อกิจกรรมทางวิชาการ กิจกรรมเพื่อสาธารณประโยชน์ หรือการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานเพื่อประโยชน์ในภาพรวมของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย การขอคืนพื้นที่ดังกล่าว สำนักงานฯ จะจัดส่งหนังสือแจ้งล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 180 (หนึ่งร้อยแปดสิบ) วัน

7. เพื่อเป็นการเยียวยาผู้ได้รับสิทธิ กรณีสำนักงานฯ ใช้สิทธิตามข้อ 6 ในการขอคืนพื้นที่ก่อนครบกำหนดตามสัญญา สำนักงานฯ กำหนดแนวทางเบื้องต้นเพื่อการบรรเทาผลกระทบ ดังต่อไปนี้

(1) การจัดสรรพื้นที่ทดแทน ในกรณีที่สำนักงานฯ เห็นว่ามีพื้นที่อื่นที่สามารถใช้ได้ภายใต้ขอบเขตสัญญา และมีลักษณะทางการค้าใกล้เคียงกัน สำนักงานฯ อาจพิจารณาจัดสรรพื้นที่ทดแทนให้แก่ผู้ได้รับสิทธิภายใต้เงื่อนไขที่เห็นสมควร โดยไม่ถือเป็นภาระผูกพันตามสัญญาเดิม

(2) การลดหย่อนค่าตอบแทนผลประโยชน์ที่เป็นตัวเงินขั้นต่ำ ในกรณีที่สำนักงานฯ ใช้สิทธิตามสัญญาในการขอคืนพื้นที่ก่อนครบกำหนด และไม่สามารถจัดสรรพื้นที่ทดแทนให้แก่ผู้ได้รับสิทธิได้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน สำนักงานฯ จะพิจารณาดำเนินการ ลดหย่อนค่าตอบแทนผลประโยชน์ที่เป็นตัวเงินขั้นต่ำ ให้แก่ผู้ได้รับสิทธิตาม สัดส่วนของระยะเวลาที่เหลือจากสิทธิการใช้พื้นที่ที่ถูกเรียกคืน โดยคำนวณจากอัตราค่าตอบแทนขั้นต่ำรายปี หรือรายเดือน แล้วแต่กรณี และจะดำเนินการยกเว้นการชำระเฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานฯ กำหนด อย่างไรก็ตามการลดหย่อนดังกล่าวจะไม่รวมถึงค่าตอบแทนที่เป็นผลตอบแทนส่วนแบ่งรายได้ (Revenue Sharing) ตลอดจน ไม่ครอบคลุมถึงความเสียหายหรือความสูญเสียในเชิงพาณิชย์ หรือประโยชน์ทางเศรษฐกิจอื่นใด ที่ผู้ได้รับสิทธิอาจได้รับผลกระทบจากการเรียกคืนพื้นที่ ทั้งนี้ ผู้ได้รับสิทธิตกลงยอมรับความเสี่ยงในส่วนดังกล่าวโดยไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าชดเชย ค่าเสียหาย หรือค่าตอบแทนใด ๆ เพิ่มเติมจากสำนักงานฯ ทั้งสิ้น

(3) การพิจารณาเยียวยาค่าลงทุนในโครงสร้างถาวร ในกรณีที่สำนักงานฯ ใช้สิทธิเรียกคืนพื้นที่ก่อนครบกำหนดตามสัญญา และในพื้นที่ดังกล่าวปรากฏว่ามีโครงสร้างถาวรเพื่อการติดตั้งสื่อ OOH ซึ่งผู้ได้รับสิทธิได้ลงทุนดำเนินการติดตั้งไว้โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานฯ อย่างเป็นทางการล่วงหน้าแล้วนั้น สำนักงานฯ อาจพิจารณาแนวทางการเยียวยาในส่วนของค่าลงทุนดังกล่าวโดยพิจารณาตามมูลค่าคงเหลือของสินทรัพย์ถาวรนั้น ๆ ซึ่งยังมีได้ตัดค่าเสื่อมราคาจนครบถ้วน ทั้งนี้การพิจารณาดังกล่าวอยู่ภายใต้ดุลยพินิจของสำนักงานฯ โดยมีใช้สิทธิที่ผู้ได้รับสิทธิมีอันชอบโดยอัตโนมัติ การประเมินมูลค่าดังกล่าวจะยึดหลักเกณฑ์ทางการบัญชีที่เป็นที่ยอมรับทั่วไปในประเทศไทย (Thai Generally Accepted Accounting Principles: Thai GAAP) หรือมาตรฐานรายงานทางการเงินไทย (TFRS) โดยใช้อัตราค่าเสื่อมราคาตามอายุการใช้งานที่เหมาะสมกับลักษณะของโครงสร้างทางวิศวกรรมและการใช้ประโยชน์เชิงพาณิชย์ในธุรกิจสื่อ OOH ทั้งนี้ การคำนวณมูลค่าคงเหลือเบื้องต้นอาจใช้สูตรดังนี้

$$\text{มูลค่าคงเหลือที่อาจพิจารณาเยียวยา} = (\text{ต้นทุนการก่อสร้างรวม} - \text{ค่าเสื่อมราคาสะสม ณ วันที่คืนพื้นที่}) \times \left(\frac{\text{ระยะเวลาที่เหลือของสิทธิ}}{\text{อายุการใช้งานตามมาตรฐานบัญชี}} \right)$$

ในกรณีที่สำนักงานฯ พิจารณาให้มีการเยียวยาในส่วนของค่าลงทุนโครงสร้างถาวร อันเนื่องจากการเรียกคืนพื้นที่ก่อนครบกำหนดตามสัญญา สำนักงานฯ จะใช้มูลค่าต้นทุนการลงทุนที่ต่ำกว่าระหว่าง (1) ราคาค่าก่อสร้างและติดตั้งที่ผู้ได้รับสิทธิได้เสนอไว้ต่อสำนักงานฯ ในเอกสารเสนอราคา และ (2) ราคาค่าก่อสร้างและติดตั้งที่เกิดขึ้นจริงตามเอกสารหลักฐานที่สามารถตรวจสอบได้ มาเป็นฐานในการคำนวณมูลค่าคงเหลือของสินทรัพย์ (Net Book Value) เพื่อประกอบการพิจารณาเยียวยา

ทั้งนี้เพื่อเป็นการป้องกันการเสนอราคาสูงเกินจริงในขั้นตอนการประกวดราคา หรือการปกปิดต้นทุนแท้จริงหลักฐานแสดงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริง ผู้ได้รับสิทธิต้องจัดส่งเอกสารแสดงต้นทุนการติดตั้งจริง พร้อมใบกำกับภาษี สัญญาว่าจ้าง แบบแสดงรายการก่อสร้าง และเอกสารประกอบอื่นที่สามารถตรวจสอบย้อนกลับได้ตามหลักมาตรฐานทางบัญชี และต้องประกอบด้วย เอกสารทางบัญชีที่ตรวจสอบได้ เช่น ใบกำกับภาษี ใบเสร็จรับเงิน สัญญาว่าจ้าง ใบอนุญาตก่อสร้าง และเอกสารอนุมัติแบบก่อสร้างจากสำนักงานฯ ทั้งนี้มูลค่าที่ใช้ในการคำนวณต้องเป็นต้นทุนสุทธิที่แท้จริงโดยไม่รวมถึงภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าดำเนินงานทั่วไป กำไรขั้นต้นของผู้รับเหมา ค่าธรรมเนียมบริหารจัดการ หรือค่าใช้จ่ายแฝงอื่นใด ที่มีต้นทุนโดยตรงของการจัดให้มีโครงสร้างทางกายภาพที่สามารถพิสูจน์ได้ตามหลักเกณฑ์ทางบัญชี

โดยสำนักงานฯ จะนำมูลค่าต้นทุนสุทธิดังกล่าวไปคำนวณมูลค่าคงเหลือ (Residual Value) ตามหลักเกณฑ์การตัดค่าเสื่อมราคาตามอายุการใช้งานทางบัญชี และพิจารณาจำนวนเงินที่อาจชดเชยได้ตามสัดส่วนระยะเวลาคงเหลือของสิทธิในพื้นที่ ณ วันที่ถูกเรียกคืน ทั้งนี้ การพิจารณาใด ๆ อยู่ภายใต้ดุลยพินิจเด็ดขาดของสำนักงานฯ และจะต้องไม่ก่อให้เกิดภาระผูกพันที่ถือเป็นสิทธิเรียกร้องโดยชอบของผู้ได้รับสิทธิแต่อย่างใด

8. ผู้ได้รับสิทธิสามารถใช้ประโยชน์ในพื้นที่ที่ได้รับสัมปทานเพื่อดำเนินกิจกรรมทางธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการให้บริการสื่อ OOH ได้ตลอดระยะเวลาของสัญญา ทั้งนี้การใช้ประโยชน์ดังกล่าวต้องอยู่ภายใต้เงื่อนไขตามที่ระบุไว้ในสัญญา และต้องไม่ขัดต่อกฎหมาย ระเบียบ หรือข้อกำหนดอื่นใดของหน่วยงานภาครัฐ หรือสำนักงานฯ ในกรณีที่มีการใช้สื่อประเภทจอภาพอิเล็กทรอนิกส์ หรือ LED Digital Screen ผู้ได้รับสิทธิต้องจัดให้มีการแสดงภาพสื่อโฆษณาอย่างต่อเนื่องตามความเหมาะสมในทางพาณิชย์ โดยต้องไม่มีช่วงเวลาหน้าจอว่าง

เปล่า (Black Screen / No Display) เว้นแต่ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัย หรืออยู่ในช่วงเวลาจำเป็นอย่างยิ่งที่ต้องหยุดให้บริการเพื่อการบำรุงรักษา ซ่อมแซม หรือเหตุอื่นใดที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานฯ เป็นการล่วงหน้า ทั้งนี้ สำนักงานฯ สงวนสิทธิในการใช้เวลาแสดงผลภาพ (Air Time) ไม่น้อยกว่า 6 (หก) นาทีต่อชั่วโมง หรือในอัตราที่มากกว่านั้นตามข้อเสนอที่ผู้ได้รับสิทธิเป็นผู้เสนอไว้ในเอกสารประกวดราคา โดยการใช้เวลาแสดงผลของสำนักงานฯ อาจใช้เพื่อประชาสัมพันธ์กิจกรรมของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย หน่วยงานในกำกับ หรือกิจกรรมเพื่อประโยชน์สาธารณะ ทั้งนี้ การบริหารจัดการเวลาออกอากาศดังกล่าว ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่สำนักงานฯ กำหนด กรณีนี้สำนักงานฯ ขอสงวนสิทธิในการกำหนดค่าปรับกรณีผู้ได้รับสิทธิไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขข้างต้น

9. ผู้ได้รับสิทธิยังต้องเป็นผู้รับผิดชอบ ค่าใช้จ่ายด้านพลังงานไฟฟ้าทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการให้บริการและบริหารจัดการสื่อ OOH ในพื้นที่สัมปทาน ไม่ว่าจะเป็นค่าไฟฟ้าที่ใช้ในการแสดงผลสื่อดิจิทัล การดำเนินระบบควบคุม (CMS) หรืออุปกรณ์ประกอบอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการใช้งานในเชิงพาณิชย์ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวจะต้องดำเนินการชำระโดยตรงต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และไม่อยู่ในความรับผิดชอบของสำนักงานฯ แต่อย่างใด

10. ผู้ได้รับสิทธิมีหน้าที่ในการ ปรับปรุง พัฒนา และปรับเปลี่ยนเทคโนโลยีและรูปแบบของสื่อโฆษณาที่ใช้ภายในพื้นที่สัมปทานให้มีความทันสมัยและสอดคล้องกับแนวโน้มของนวัตกรรมในอุตสาหกรรมสื่อ OOH อยู่เสมอทั้งในด้านเทคโนโลยีแสดงผล (Display Technology), ระบบควบคุมและจัดการ (Content Management System: CMS), การวิเคราะห์ผู้ชม (Audience Analytics), และแนวทางการสื่อสารที่เน้นการมีส่วนร่วม (Interactive Media / Immersive Experience) การพัฒนาดังกล่าวต้องไม่เพียงเป็นการบำรุงรักษาเพื่อคงสภาพเดิมเท่านั้น แต่ต้องเป็นการดำเนินการเพื่อยกระดับคุณภาพของสื่อให้สามารถแข่งขันในระดับสากล และสอดคล้องกับวิสัยทัศน์ของสำนักงานฯ ในการพัฒนาพื้นที่ให้เป็นศูนย์กลางสื่อสารสาธารณะเชิงสร้างสรรค์ของเมืองอย่างยั่งยืน ทั้งนี้ การปรับปรุงต้องดำเนินการโดยไม่กระทบต่อความปลอดภัยของพื้นที่และผู้ใช้งาน และต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานฯ ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงสาระสำคัญของระบบ

11. ผู้ได้รับสิทธิมีหน้าที่ จัดส่งแบบรูปแบบงาน (Art Work) หรือเนื้อหาสื่อโฆษณา ที่จะเผยแพร่หรือจัดแสดงภายในพื้นที่สัมปทานให้แก่สำนักงานฯ เพื่อพิจารณาและอนุมัติเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนดำเนินการติดตั้งหรือเผยแพร่ทุกครั้ง โดยรูปแบบงานที่จัดส่งต้องประกอบด้วยข้อมูลรายละเอียดครบถ้วน ได้แก่ ภาพแผนผังตำแหน่งติดตั้ง ขนาดสื่อ ข้อความ ภาพเคลื่อนไหว หรือองค์ประกอบทางเทคนิคอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ สำนักงานฯ ขอสงวนสิทธิในการไม่อนุมัติสื่อโฆษณาหรือสื่อประชาสัมพันธ์ที่มีลักษณะเนื้อหา ข้อความ หรือภาพประกอบซึ่ง อาจขัดต่อกฎหมาย ความสงบเรียบร้อย ศีลธรรมอันดีของประชาชน หรืออาจส่งผลกระทบต่อภาพลักษณ์ของสำนักงานฯ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย หรือพื้นที่โดยรวม ตลอดจนกรณีที่มีสื่อเนื้อหา หรือเป็นการประชาสัมพันธ์ ผลิตภัณฑ์ บริการ หรือกิจกรรมใด ๆ ที่มีลักษณะเป็นการแข่งขันโดยตรงหรือโดยอ้อมกับสำนักงานฯ หรือหน่วยงานที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของสำนักงานฯ ไม่ว่าจะในเชิงพาณิชย์ วิชาการ หรือกิจกรรมอื่นที่อาจกระทบต่อบทบาท ภาพลักษณ์ หรือรายได้ของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ การวินิจฉัยความเป็น “คู่แข่ง” ให้ถือเป็นดุลยพินิจเด็ดขาดของสำนักงานฯ

12. ผู้ได้รับสิทธิมีหน้าที่โดยชอบในการปฏิบัติตามคำสั่ง คำวินิจฉัย หรือหนังสือแจ้งของหน่วยงานของรัฐ หรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย ซึ่งออกตามอำนาจหน้าที่โดยชอบด้วยกฎหมายในกรณีที่มีคำสั่งให้รื้อถอน ระงับ แก้ไข หรือยุติการใช้โครงสร้าง หรือสื่อโฆษณาที่ติดตั้งอยู่ในพื้นที่สัมปทาน อันมีเหตุมาจากการกระทำที่ฝ่าฝืนบทบัญญัติแห่งกฎหมาย หรือเป็นการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมาย ระเบียบ

หรือคำสั่งของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ในกรณีดังกล่าว ผู้ได้รับสิทธิมีหน้าที่ต้องดำเนินการแก้ไข รื้อถอน หรือ ระวังการใช้โครงสร้างหรือสื่อนั้น ตามคำสั่งที่ขอบด้วยกฎหมายดังกล่าว ด้วยความรับผิดชอบและค่าใช้จ่าย ของตนเองโดยเด็ดขาด ทั้งนี้ให้ถือว่าเป็นภาระหน้าที่ตามสัญญาที่ต้องปฏิบัติโดยเคร่งครัด และ สำนักงานฯ จะ ไม่รับผิดชอบ หรือร่วมรับภาระค่าใช้จ่ายใด ๆ ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมทั้งสิ้น เพื่อความชัดเจนแห่งสิทธิและ หน้าที่ในกรณีนี้ ให้ถือว่า ผู้ได้รับสิทธิจะไม่มีสิทธิอ้างหรือใช้สิทธิใด ๆ ในการเรียกร้องค่าชดเชย เยียวยา หรือ สิทธิประโยชน์ใด ๆ ตามข้อ 6 และข้อ 7 หรือข้ออื่นใดในสัญญา ทั้งนี้ ไม่ว่าคำสั่งรื้อถอนหรือระงับการใช้นั้นจะ กระทบต่อสิทธิในเชิงพื้นที่หรือเชิงพาณิชย์เพียงใดก็ตาม

13. ผู้ได้รับสิทธิตระหนักและยอมรับโดยสิ้นเชิงว่า การฝ่าฝืนหรือการไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขสาระสำคัญของ สัญญา ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ย่อมส่งผลกระทบต่อสิทธิในการได้รับการพิจารณาต่ออายุสัญญา โดยเฉพาะอย่างยิ่งในกรณีต่อไปนี้

(1) การค้างชำระค่าตอบแทนผลประโยชน์ที่เป็นตัวเงิน ไม่ว่าจะในรูปแบบค่าตอบแทนขั้นต่ำ (Minimum Guarantee) หรือส่วนแบ่งรายได้ (Revenue Sharing)

(2) การไม่จัดส่ง หรือไม่แสดงรายการรายได้ที่เกิดขึ้นจากการดำเนินกิจกรรมภายในพื้นที่ตามรอบ ระยะเวลาที่กำหนด

(3) การค้างชำระค่าสาธารณูปโภค ค่าภาษี ค่าธรรมเนียม หรือภาระทางการเงินใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง

(4) การละเลย หรือไม่ให้ความร่วมมือในการส่งมอบผลประโยชน์ที่ไม่เป็นตัวเงิน ตามที่เสนอไว้ใน เอกสารข้อเสนอ เช่น การให้ใช้เวลาโฆษณาเพื่อประโยชน์ของสำนักงานฯ หรือกิจกรรมเพื่อสาธารณประโยชน์ ที่เกี่ยวเนื่องกับจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

(5) การไม่ให้ความร่วมมือในการสนับสนุนกิจกรรม สื่อประชาสัมพันธ์ หรืองานโครงการตามที่ กำหนดใน TOR หรือที่ได้เสนอไว้และสำนักงานฯ พิจารณาหมายโดยสุจริต

ในกรณีที่ปรากฏพฤติการณ์ดังกล่าวไม่ว่ากรณีใด ให้ถือว่า ผู้ได้รับสิทธิขาดคุณสมบัติในการพิจารณา ต่ออายุสัญญา ทั้งนี้ สำนักงานฯ สงวนสิทธิในการไม่ดำเนินการต่ออายุสัญญาโดยไม่จำเป็นต้องชี้แจงเหตุหรือ แสดงรายละเอียดใดเพิ่มเติม และการพิจารณาดังกล่าวให้อยู่ในดุลยพินิจโดยเด็ดขาดของสำนักงานฯ แต่เพียงผู้ เดียว

14. ผู้ได้รับสิทธิต้องดำเนินการตามกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับ รวมถึงการขอใบอนุญาตต่างๆ ที่เกี่ยวกับการปรับปรุงโครงการหรือธุรกิจของผู้ได้รับสิทธิโดยค่าใช้จ่ายของผู้ได้รับสิทธิทั้งสิ้น

ผู้ได้รับสิทธิมีหน้าที่ยื่นขออนุญาตปรับปรุงในนามสำนักงานฯ จากกรุงเทพมหานคร รวมถึง ขออนุญาตอื่นใดจากส่วนราชการที่เกี่ยวข้อง

15. ผู้ได้รับสิทธิจะนำสิทธิการเข้าไปเป็นหลักประกันการชำระหนี้ หรือโอนสิทธิและหน้าที่ของตนตาม สัญญาให้แก่บุคคลใดๆ หรืออนุญาตให้บุคคลอื่นใดประกอบกิจการแทนตนไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วนมิได้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าจากสำนักงานฯ ก่อน

16. หากผู้ได้รับสิทธิผิดนัดการชำระเงินใดๆ ที่ต้องชำระให้สำนักงานฯตามโครงการนี้ ผู้ได้รับสิทธิ ยินยอมชำระค่าดอกเบี้ยให้แก่สำนักงานฯ ในอัตราสูงสุดตามที่กฎหมายกำหนด ณ ช่วงเวลาดังกล่าว แต่ต้อง ไม่ต่ำกว่าอัตราร้อยละ 15 (สิบห้า) ต่อปี ของจำนวนเงินที่ค้างชำระตลอดระยะเวลาที่ผิดนัดนั้น เศษของเดือน ให้คิดเป็นหนึ่งเดือน การเรียกค่าดอกเบี้ยตามข้อนี้ไม่กระทบต่อสิทธิการบอกเลิกสัญญาและสิทธิเรียกร้อง ค่าเสียหายใดๆ ของสำนักงานฯ

17. การก่อสร้าง การประกอบกิจการ และการใช้ประโยชน์อาคารและสิ่งปลูกสร้าง และทรัพย์สินของโครงการจะต้องอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของสำนักงานฯ ผู้ได้รับสิทธิจะต้องยินยอมให้เจ้าหน้าที่ของสำนักงานฯ หรือผู้แทนของสำนักงานฯ เข้าตรวจสอบการประกอบกิจการ และการใช้ประโยชน์อาคารและสิ่งปลูกสร้าง และทรัพย์สินของผู้ได้รับสิทธิ ทั้งนี้ ผู้ได้รับสิทธิจะต้องอำนวยความสะดวกและให้ความร่วมมือในการเข้าตรวจสอบเช่นนั้นอย่างเต็มที่ โดยสำนักงานฯ จะแจ้งให้ผู้ได้รับสิทธิทราบล่วงหน้าถึงการเข้าตรวจสอบเช่นนั้น

ฉบับร่างเพื่อความชัดเจน