

สำนักงานพระคลังข้างที่

THE PRIVY PURSE BUREAU

เงื่อนไขการประมูลสิทธิการเช่าทรัพย์สิน

สำนักงานพระคลังข้างที่



อาคาร 4 ชั้น (เฉพาะชั้น 3-4) ถนนรถไฟ

ตำบลพระปฐมเจดีย์ อำเภอเมืองนครปฐม จังหวัดนครปฐม

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทรัพย์สิน

สำนักงานพระคลังข้างที่ มีความประสงค์เปิดสรรหาผู้ได้สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ในความดูแลของสำนักงานพระคลังข้างที่ ซึ่งปลอดภาระติดพันใด ๆ และสามารถส่งมอบเพื่อเริ่มปรับปรุงพัฒนาโครงการได้ทันที ด้วยวิธียื่นซองเสนอผลตอบแทนและโครงการด้วยลายลักษณ์อักษร โดยมีรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ดังต่อไปนี้

1. ข้อมูลทรัพย์สิน

- | | |
|---------------------------------------|---|
| 1.1 ชื่ออัตรา | อาคาร ภาษาตำบลถนนพญาพาน ตอน 7ข |
| 1.2 ลักษณะพื้นที่/อาคาร | อาคาร 4 ชั้น (เฉพาะชั้น 3-4) จำนวน 12 ห้อง |
| 1.3 ที่ตั้ง | ถนนรถไฟ ตำบลพระปฐมเจดีย์ อำเภอเมืองนครปฐม
จังหวัดนครปฐม |
| 1.4 พื้นที่ใช้สอย | - ห้องพักจำนวน 12 ห้อง ประมาณ 971.30 ตารางเมตร
- พื้นที่ส่วนกลาง โถงทางเดิน ประมาณ 275.92 ตารางเมตร |
| 1.5 ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดิน | ที่ดินประเภทชุมชน (สีชมพู) |
| 1.6 ข้อจำกัด เงื่อนไข และข้อมูลอื่น ๆ | - ปรับปรุง ซ่อมแซม และพัฒนาอาคารเพื่อให้ได้มาตรฐาน
ความปลอดภัย สะอาด โดยต้องมีมาตรฐานไม่ต่ำกว่าที่สำนักงาน
พระคลังข้างที่กำหนด หรือพัฒนาตามข้อกำหนดการจัดจ้าง/
จัดหาของสำนักงานพระคลังข้างที่ (TOR) เป็นจำนวนเงินไม่น้อยกว่า
4,259,323.78 บาท (สี่ล้านสองแสนห้าหมื่นเก้าพันสามร้อยยี่สิบ
สามบาทเจ็ดสิบบแปดสตางค์) และมีมูลค่าซากเป็นจำนวนเงิน
7,040.- บาท (เจ็ดพันสี่สิบบาทถ้วน)
- ผู้เช่าต้องดำเนินการซ่อมแซม ด้วยทุนทรัพย์ของตนเอง รวมถึง
การดูแลและบริหารจัดการพื้นที่ส่วนกลาง เช่น าดาดฟ้าและบันได
ทางขึ้น และต้องรับผิดชอบค่าน้ำ ค่าไฟ ภาษี และค่าธรรมเนียมต่าง ๆ |

/2. เงื่อนไข...

ข้าพเจ้าได้อ่านเนื้อหาทั้งหมด จำนวน 7 หน้า
และเข้าใจเงื่อนไขการประมูลทั้งหมดครบถ้วนแล้ว

(.....)

(ผู้สนใจเข้าร่วมประมูล)

11 กันยายน 2569

สำนักงานพระคลังข้างที่

11 กันยายน 2569

2. เงื่อนไขการเช่า

2.1 อายุสัญญาเช่า 15 ปี หรือ 30 ปี

2.2 วัตถุประสงค์การเช่า เพื่อหาประโยชน์

2.3 อัตราผลตอบแทนตลอดอายุสัญญาเช่า

- ระยะเวลาการเช่า 15 ปี กำหนดผลตอบแทนการเช่าขั้นต่ำมูลค่าปัจจุบัน (PV) เป็นจำนวนเงิน 3,490,000.- บาท (สามล้านสี่แสนเก้าหมื่นบาทถ้วน)
- ระยะเวลาการเช่า 30 ปี กำหนดผลตอบแทนการเช่าขั้นต่ำมูลค่าปัจจุบัน (PV) เป็นจำนวนเงิน 5,510,000.- บาท (ห้าล้านห้าแสนหนึ่งหมื่นบาทถ้วน)

2.4 การอนุญาตให้เช่าช่วง

() ไม่อนุญาต

(✓) อนุญาตให้เช่าช่วงได้ ตามการประกอบธุรกิจปกติ ซึ่งสอดคล้องกับวัตถุประสงค์การเช่า

2.5 ข้อปฏิบัติระหว่างการเช่า

- สิทธิการเช่านี้เป็นสิทธิการเช่าเฉพาะตัวเท่านั้น สำนักงานพระคลังข้างที่ ไม่อนุญาตให้จำหน่าย หรือโอนสิทธิให้แก่บุคคลอื่นใด

- ห้ามนำสิทธิการเช่าตามสัญญาไปเป็นประกันการชำระหนี้กับบุคคลหรือนิติบุคคลอื่นใด เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากสำนักงานพระคลังข้างที่

- ผู้เช่ามีหน้าที่ดูแล และรักษาทำความสะอาดอาคารและพื้นที่ช่องทางเดินขึ้นอาคารหลัก ให้มีความสะอาดอยู่เสมอ หากผู้เช่าไม่ปฏิบัติตาม สำนักงานพระคลังข้างที่ มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้

2.6 การจัดเตรียมพื้นที่/ปรับปรุงซ่อมแซมอาคาร/ปลูกสร้าง

สำนักงานพระคลังข้างที่ จัดให้เช่าที่ดิน/อาคารตามสภาพ หากจะมีการก่อสร้าง ดัดแปลง ต่อเติม หรือปรับปรุงซ่อมแซมใด ๆ ต้องยื่นแบบแปลนและรายละเอียดประกอบเพื่อขออนุญาตตามระเบียบของสำนักงานพระคลังข้างที่และตามระเบียบหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องก่อนทุกครั้ง

สำหรับผู้ชนะการประมูลที่ได้ชำระผลตอบแทนตลอดอายุสัญญาเช่าขั้นต่ำมูลค่าปัจจุบัน (PV) ไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 แล้ว หากมีความประสงค์จะขอคัดสำเนาแบบแปลนอาคารและ/หรือแผนที่แสดงระยะเขตเช่าเพื่อนำไปประกอบการออกแบบการจัดเตรียมพื้นที่/ปรับปรุงซ่อมแซมอาคาร/ปลูกสร้างบนที่ดินที่ประมูลได้ สำนักงานพระคลังข้างที่ จะพิจารณาและดำเนินการให้ จำนวน 1 ชุดต่อราย และหลังจากที่ได้ลงนามในสัญญาเช่ากับสำนักงานพระคลังข้างที่แล้ว สามารถเข้าดำเนินการจัดเตรียมพื้นที่/ปรับปรุงซ่อมแซมอาคาร/ปลูกสร้างได้ โดยมีกำหนดระยะเวลาให้ผู้ชนะการประมูลดำเนินการจัดเตรียมพื้นที่/ปรับปรุงซ่อมแซมอาคาร/ปลูกสร้าง โดยไม่คิดค่าเช่า จำนวน 365 วัน (สามร้อยหกสิบห้าวัน) นับจากวันทำสัญญาและเริ่มอายุสัญญาเช่า นับตั้งแต่วันที่ครบกำหนดการจัดเตรียมพื้นที่/ปรับปรุงซ่อมแซมอาคาร/ปลูกสร้างบนที่ดินที่ประมูลได้ (ให้เริ่มนับอายุสัญญาเช่า วันที่ 1 ของเดือนถัดไป)

2.7 เงื่อนไขการต่อสัญญา/ปรับอัตราค่าเช่า

เมื่อครบอายุสัญญาเช่าแล้วและผู้เช่าไม่กระทำผิดสัญญาเช่า สำนักงานพระคลังข้างที่จะพิจารณาทำสัญญาเช่าใหม่ และปรับอัตราค่าเช่าใหม่

2.8 เงื่อนไขอื่น ๆ

- ต้องไม่ใช่สถานที่เช่าในทางที่ผิดวัตถุประสงค์การเช่าหรือขัดต่อกฎหมาย หรือผิดศีลธรรมอันดีของประชาชนทั่วไป
- ผู้ชนะการประมูลจะต้องทำประกันภัยอัคคีภัยกับ บริษัท เทเวศประกันภัย จำกัด (มหาชน) โดยให้สำนักงานพระคลังข้างที่เป็นผู้รับผลประโยชน์โดยให้ความคุ้มครองตลอดอายุสัญญาเช่า
- ผู้ชนะการประมูลจะเป็นผู้มีสิทธิเช่าเมื่อทำสัญญาเช่ากับสำนักงานพระคลังข้างที่เรียบร้อยแล้วเท่านั้น

ส่วนที่ 2 รายละเอียดและขั้นตอนการประมูล

3. เงื่อนไขการประมูล

3.1 วิธีการที่ใช้ในการประมูล

- วิธีทั่วไป เสนอด้วยลายลักษณ์อักษร (ยื่นซองเสนอผลตอบแทนและโครงการ)

3.2 คุณสมบัติผู้เข้าร่วมประมูล

- บุคคลธรรมดา ที่บรรลุนิติภาวะแล้วและไม่เป็นผู้หย่อนความสามารถตามกฎหมาย
- นิติบุคคล ที่จดทะเบียนถูกต้องตามกฎหมาย

3.3 การลงทะเบียนผู้สนใจเข้าร่วมประมูล และรับเอกสารการประมูล

ระหว่างวันจันทร์ที่ 3 สิงหาคม ถึงวันจันทร์ที่ 31 สิงหาคม 2569 โดยผู้สนใจสามารถลงทะเบียนผ่านระบบออนไลน์ทางเว็บไซต์ www.privypurse.or.th

3.4 การดูสถานที่ และตอบข้อซักถาม เวลา 10.00 – 11.30 น. ณ สถานที่เปิดประมูล

ครั้งที่ 1 วันศุกร์ที่ 14 สิงหาคม 2569

ครั้งที่ 2 วันจันทร์ที่ 31 สิงหาคม 2569

3.5 วันประมูล วันศุกร์ที่ 11 กันยายน 2569

เวลา 09.00 – 10.00 น. ลงทะเบียนเข้าร่วมการสรรหาผู้รับสิทธิการเช่า

เวลา 10.15 น. เป็นต้นไป ยื่นซองเสนอผลตอบแทน และลักษณะการใช้ประโยชน์ในพื้นที่
ณ สำนักงานพระคลังข้างที่ จังหวัดนครปฐม

หมายเหตุ : ประกาศผลผู้ได้รับสิทธิการเช่า ภายใน 15 วันทำการ นับจากวันที่ยื่นซองเสนอผลตอบแทน

3.6 หลักฐานที่ใช้ในการลงทะเบียนในวันประมูล ประกอบด้วย

(1) หลักฐานของผู้ประมูล

- บุคคลธรรมดา : บัตรประจำตัวประชาชนที่ยังไม่หมดอายุ
- นิติบุคคล : - สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล ที่คัดถ่ายจาก กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ ที่ออกให้ก่อนหน้าวันประมูลไม่เกิน 3 เดือน พร้อมลงลายมือชื่อของผู้มีอำนาจกระทำการแทนนิติบุคคล และประทับตราบริษัท (ถ้ามี) รับรองสำเนาถูกต้องทุกแผ่น
- บัตรประจำตัวประชาชนของผู้มีอำนาจในนิติบุคคลที่ยังไม่หมดอายุ
- กรณีมอบอำนาจ : - หนังสือมอบอำนาจพร้อมติดอากรแสตมป์ จำนวน 30.- บาท (สามสิบบาทถ้วน) ให้ครบถ้วนพร้อมทั้งขีดฆ่าถูกต้อง
- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้มอบอำนาจ พร้อมลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้อง จำนวน 1 ชุด
- บัตรประจำตัวประชาชนของผู้รับมอบอำนาจที่ยังไม่หมดอายุ

- (2) เอกสารเงื่อนไขการประมูลสิทธิการเช่าทรัพย์สิน พร้อมลงลายมือชื่อรับทราบเงื่อนไข จำนวน 1 ชุด
- (3) เอกสารเสนอผลตอบแทน ตามที่สำนักงานพระคลังข้างที่ กำหนด
- (4) เอกสารการเสนอโครงการตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานพระคลังข้างที่กำหนด

สำนักงานพระคลังข้างที่ สงวนสิทธิในการคืนเอกสาร/หลักฐาน ของผู้เข้าร่วมประมูลและสำหรับผู้ชนะการประมูล สำนักงานพระคลังข้างที่ จะยึดถือเอกสาร/หลักฐานไว้เพื่อใช้ในการทำสัญญาเช่ากับสำนักงานพระคลังข้างที่

3.7 ความยินยอมตามพระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล พ.ศ. 2562

ผู้เข้าร่วมประมูลยินยอมให้สำนักงานพระคลังข้างที่เก็บรวบรวมใช้หรือเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคล เพื่อใช้ในการดำเนินงานของสำนักงานพระคลังข้างที่สำหรับการประมูลครั้งนี้จนเสร็จสิ้น

ผู้ชนะการประมูลยินยอมให้สำนักงานพระคลังข้างที่ เก็บรวบรวมใช้หรือเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคล เพื่อใช้ในการทำสัญญาเช่าและการดำเนินงานของสำนักงานพระคลังข้างที่ ที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่านี้ด้วย

3.8 เงินประกันการประมูลการเช่า

- ผู้เข้าร่วมประมูลจะต้องวางเงินประกันการประมูลการเช่าต่อคณะกรรมการประมูล **รายละเอียด 50,000.- บาท (ห้าหมื่นบาทถ้วน)** เป็นเงินสด หรือ แคชเชียร์เช็ค สั่งจ่ายในนาม “สำนักงานพระคลังข้างที่ (ฝ่ายผลประโยชน์)” ซึ่งเป็นเช็คลงวันที่ที่ใช้เช็คนั้นได้ไม่เกิน 15 วันทำการก่อนวันประมูล และต้องไม่เกินไปกว่าวันที่ทำการประมูล

- สำหรับผู้ที่ประมูลไม่ได้ สำนักงานพระคลังข้างที่ จะคืนเงินประกันการประมูลการเช่าให้เมื่อเสร็จสิ้นการประมูล

- สำหรับผู้ชนะการประมูล สำนักงานพระคลังข้างที่ จะยึดถือเงินประกันการประมูลการเช่าไว้จนกว่าผู้ชนะการประมูลจะได้เข้าทำสัญญาเช่ากับสำนักงานพระคลังข้างที่

3.9 หลักเกณฑ์การพิจารณา

คณะกรรมการจะพิจารณาคัดเลือกตามหลักเกณฑ์ ดังนี้

- ผู้เข้าประมูลต้องเสนอผลตอบแทนต่อคณะกรรมการประมูล โดยจะต้องเสนอผลตอบแทนไม่น้อยกว่าผลตอบแทนตลอดอายุสัญญาเช่าขั้นต่ำมูลค่าปัจจุบัน (PV) ตามที่กำหนด หากราคาที่ผู้เข้าประมูลเสนอต่ำกว่าผลตอบแทนตลอดอายุสัญญาเช่าขั้นต่ำ ผู้เข้าประมูลไม่มีสิทธิเสนอโครงการ

- รูปแบบการปรับปรุงและการใช้ประโยชน์
- คุณสมบัติผู้เสนอราคา และประสบการณ์ที่สอดคล้องกับโครงการที่นำมาเสนอต่อคณะกรรมการ

4. การชำระผลตอบแทนเมื่อชนะการเสนอโครงการ

4.1 ผู้ชนะการประมูลต้องชำระส่วนต่างของผลตอบแทนตลอดอายุสัญญาเช่า และผลตอบแทนร้อยละ 30 ของผลตอบแทนตลอดอายุสัญญาเช่า ภายในเวลา 14.00 น. ของวันทำการถัดไปนับจากวันที่ประกาศผลการประมูล

4.2 เมื่อชำระผลตอบแทนตามข้อ 4.1 แล้ว ผลตอบแทนตลอดอายุสัญญาเช่าส่วนที่เหลือ มีวิธีการชำระ 2 วิธี คือ

4.2.1 ชำระทั้งจำนวน ณ วันทำสัญญาเช่า

4.2.2 ทอยชำระภายในอายุสัญญาเช่า โดยเริ่มชำระภายใน 30 วัน ภายหลังจากก่อสร้าง หรือการปรับปรุงแล้วเสร็จ หรือภายหลังครบระยะเวลาก่อสร้าง หรือ ปรับปรุงตามสัญญา แล้วแต่เวลาใดจะถึงก่อน โดยเรียกดอกเบี้ยร้อยละ 6 ต่อปี นับแต่วันเริ่มอายุสัญญาเช่า

4.3 เงินประกันการเช่าเท่ากับค่าเช่า 3 เดือน ทั้งนี้ คำนวณจากค่าเช่าเดือนสุดท้ายของอายุสัญญาเช่า กรณีชำระค่าเช่าทั้งหมด ณ วันทำสัญญา ยกเว้นเงินประกันการเช่า

4.4 ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ

(1) ผู้ชนะการประมูลเป็นผู้รับผิดชอบในค่าธรรมเนียม ค่าอากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการจดทะเบียนการเช่าทั้งจำนวน รวมถึงค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตลอดจนภาษีอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

(2) ผู้ชนะการประมูลจะต้องชำระค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ให้แก่ สำนักงานพระคลังข้างที่ โดยต้องชำระให้เสร็จสิ้นภายในกำหนดระยะเวลา 15 วัน นับแต่สำนักงานพระคลังข้างที่ แจ้งให้ทราบพร้อมทั้งต้องปฏิบัติตามระเบียบของการทำสัญญาเช่าของสำนักงานพระคลังข้างที่ โดยเคร่งครัด

5. การยกเลิก การสละสิทธิ์ และการสงวนสิทธิ์ของสำนักงานพระคลังข้างที่

5.1 เมื่อถึงกำหนดเวลาการประมูลแล้ว หากผู้ประมูลปฏิบัติไม่ครบตามเงื่อนไขข้อหนึ่งข้อใดก็ดี สำนักงานพระคลังข้างที่ มีสิทธิจะตัดสิทธิ์ไม่ให้เข้าร่วมการเสนอโครงการ

5.2 หากในวันประมูลมีผู้สนใจเข้าร่วมประมูลมาลงชื่อเข้าการเสนอโครงการเพียงรายเดียวสำนักงานพระคลังข้างที่ มีสิทธิเจรจาตกลงผลตอบแทนกับผู้มาลงชื่อเข้าประมูลรายนั้น ภายใต้งื่อนไขการประมูลและเงื่อนไขการเช่าที่กำหนดไว้ และพิจารณาให้เป็นผู้ได้รับสิทธิการเช่าก็ได้

5.3 สำนักงานพระคลังข้างที่ ขอสงวนสิทธิ์ในการยกเลิกการประมูล เมื่อพิจารณาเห็นว่าผลตอบแทนที่ผู้ชนะการประมูลเสนอมานั้นยังไม่เหมาะสม โดยคำชี้ขาดของสำนักงานพระคลังข้างที่ดังกล่าวถือเป็นที่สุด ผู้ชนะการประมูลจะได้แย้ง คัดค้าน หรือเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ มิได้ทั้งสิ้น

5.4 หากผู้ชนะการประมูล ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขข้อหนึ่งข้อใดก็ดี ผู้ชนะการประมูลยินยอมให้สำนักงานพระคลังข้างที่ ริบเงินประกันการประมูลการเช่า ผลตอบแทนการประมูล หรือผลตอบแทนตลอดอายุสัญญาเช่าที่ชำระไว้แล้วทั้งสิ้น และถือว่ายินยอมสละสิทธิ์การเป็นผู้ชนะ การประมูล โดยจะไม่เรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ จากสำนักงานพระคลังข้างที่ ทั้งสิ้น

5.5 หากผู้ชนะการประมูล สละสิทธิ์ หรือไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขการเป็นผู้ชนะการประมูลได้อย่างครบถ้วน (ตามข้อ 5.4) สำนักงานพระคลังข้างที่ มีสิทธิเจรจาตกลงผลตอบแทนกับผู้เสนอผลตอบแทนสูงสุด ลำดับรองลงมา หรืออาจพิจารณายกเลิกการประมูลอัตรานั้น และนำทรัพย์สินอัตราดังกล่าวออกประมูลในครั้งต่อไป โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของสำนักงานพระคลังข้างที่

ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานพระคลังข้างที่ เชิญผู้เข้าร่วมประมูลที่เสนอผลตอบแทนอันดับรองลงมาเจรจาให้ผู้เข้าร่วมประมูลนั้น นำเอกสาร/หลักฐาน ตามที่สำนักงานพระคลังข้างที่กำหนดมาแสดงในวันนัดด้วย

5.6 คณะกรรมการประมูล มีอำนาจพิจารณาหรือดำเนินการอื่นใดได้ หากเห็นว่ามีความจำเป็นต้องป้องกันความเสียหาย หรือการดำเนินการดังกล่าวจะเป็นประโยชน์ต่อสำนักงานพระคลังข้างที่

5.7 เมื่อสำนักงานพระคลังข้างที่ ประกาศรายชื่อผู้ชนะการประมูลแล้ว สำนักงานพระคลังข้างที่ ขอสงวนสิทธิ์ในการเจรจาตกลงกับผู้ชนะการประมูลเพื่อปรับปรุงเงื่อนไขการเช่าให้เหมาะสมยิ่งขึ้นได้ โดยผู้ประมูลรายอื่นจะต้องไม่ได้แย้ง คัดค้าน หรือกระทำการอื่นใด อันจะทำให้สำนักงานพระคลังข้างที่ ได้รับความเสียหายทั้งสิ้น

5.8 สำนักงานพระคลังข้างที่ ขอสงวนสิทธิ์ในการยกเลิกการประมูลทรัพย์สินหากมีการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ประมูล หรือมีเหตุผลประการอื่น เพื่อประโยชน์ของสำนักงานพระคลังข้างที่

