

สำนักงานพระคลังข้างที่
THE PRIVY PURSE BUREAU

เงื่อนไขการประมูลสิทธิการเช่าทรัพย์สิน
สำนักงานพระคลังข้างที่



อาคารและที่ดิน หมายเลข 198 ถนนมหาราช
แขวงพระบรมมหาราชวัง เขตพระนคร กรุงเทพมหานคร

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทรัพย์สิน

สำนักงานพระคลังข้างที่ มีความประสงค์เปิดสรรหาผู้ได้สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ในความดูแลของสำนักงานพระคลังข้างที่ ซึ่งปลอดภาระติดพันใด ๆ และสามารถส่งมอบเพื่อเริ่มปรับปรุงพัฒนาโครงการได้ทันที ด้วยวิธีทั่วไป เสนอด้วยลายลักษณ์อักษร (ยื่นซองเสนอผลตอบแทน) และลักษณะการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ โดยมีรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ดังต่อไปนี้

1. ข้อมูลทรัพย์สิน

- | | |
|---------------------------------------|---|
| 1.1 ชื่ออัตรา | อาคารและที่ดิน หมายเลข 198 ตำบลแขวงพระบรมมหาราชวัง เขตพระนคร กรุงเทพมหานคร |
| 1.2 ลักษณะพื้นที่/อาคาร | ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างตามสภาพปัจจุบัน จำนวน 5 หลัง |
| 1.3 ที่ตั้ง | ถนนมหาราช แขวงพระบรมมหาราชวัง เขตพระนคร กรุงเทพมหานคร |
| 1.4 เนื้อที่ | ประมาณ 340.32 ตารางวา |
| 1.5 พื้นที่ใช้สอย | ประกอบด้วย อาคาร 5 หลัง ดังนี้.-
อาคารหลังที่ 1 พื้นที่ใช้สอยประมาณ 80 ตารางเมตร
อาคารหลังที่ 2 พื้นที่ใช้สอยประมาณ 140 ตารางเมตร
อาคารหลังที่ 3 พื้นที่ใช้สอยประมาณ 140 ตารางเมตร
อาคารหลังที่ 4 พื้นที่ใช้สอยประมาณ 140 ตารางเมตร
อาคารหลังที่ 5 พื้นที่ใช้สอยประมาณ 350 ตารางเมตร |
| 1.6 ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดิน | อนุรักษ์เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมไทย (สีน้ำตาลอ่อน) |
| 1.7 ข้อจำกัด เงื่อนไข และข้อมูลอื่น ๆ | - ปรับปรุงอาคาร 5 หลัง ที่มีสถาปัตยกรรมและภูมิทัศน์อันสวยงามตามแบบที่สำนักงานพระคลังข้างที่กำหนดหรือรูปแบบอื่น ๆ ที่อาจปรับเปลี่ยนภายใต้ความเห็นของสำนักงานพระคลังข้างที่ เป็นเงินไม่น้อยกว่า 9,700,000.- บาท (เก้าล้านเจ็ดแสนบาทถ้วน)
- อาคารหลังที่ 1 มีท่อส่งน้ำใต้ดินผ่านภายในอาคาร ซึ่งต้องดำเนินการปรับตำแหน่งแนวท่อส่งน้ำใต้ดินใหม่ |

/2. เงื่อนไข...

(.....)

(ผู้สนใจเข้าร่วมประมูล)

20 มี.ค. 2569

สำนักงานพระคลังข้างที่

20 มี.ค. 2569

2. เงื่อนไขการเช่า

2.1 อายุสัญญาเช่า 5 ปี

2.2 วัตถุประสงค์การเช่า เพื่อหาประโยชน์

2.3 อัตราผลตอบแทนตลอดอายุสัญญาเช่า
 ขั้นต่ำมูลค่าปัจจุบัน (PV) เป็นจำนวนเงิน 6,981,000.- บาท
 (หกล้านเก้าแสนแปดหมื่นหนึ่งพันบาทถ้วน)

2.4 การอนุญาตให้เช่าช่วง

() ไม่อนุญาต

(✓) อนุญาตให้เช่าช่วงได้

2.5 ข้อปฏิบัติระหว่างการเช่า

- สิทธิการเช่านี้เป็นสิทธิการเช่าเฉพาะตัวเท่านั้น สำนักงานพระคลังข้างที่ ไม่อนุญาตให้จำหน่าย หรือโอนสิทธิให้แก่บุคคลอื่นใด

- ห้ามนำสิทธิการเช่าตามสัญญาไปเป็นประกันการชำระหนี้กับบุคคลหรือนิติบุคคลอื่นใด เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากสำนักงานพระคลังข้างที่

- ผู้เช่ามีหน้าที่ดูแล และรักษาพื้นที่ส่วนกลางร่วมกัน ห้ามนำยานพาหนะ หรือสิ่งของใด ๆ มาวางในพื้นที่ส่วนกลาง 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 สำนักงานพระคลังข้างที่จะพิจารณาและดำเนินการให้ จำนวน 1 ชุดต่อราย และหลังจากที่ได้ลงนามในสัญญาเช่ากับสำนักงานพระคลังข้างที่แล้ว สามารถเข้าดำเนินการจัดเตรียมพื้นที่/ปรับปรุงซ่อมแซมอาคาร/ปลูกสร้างได้ โดยมีกำหนดระยะเวลาให้ผู้ชนะการประมูลดำเนินการจัดเตรียมพื้นที่/ปรับปรุงซ่อมแซมอาคาร/ปลูกสร้าง โดยไม่คิดค่าเช่า จำนวน 210 วัน (สองร้อยสิบวัน) นับจากวันที่ทำสัญญาและเริ่มอายุสัญญาเช่า นับตั้งแต่วันที่ครบกำหนดการจัดเตรียมพื้นที่/ปรับปรุงซ่อมแซมอาคาร/ปลูกสร้างบนที่ดินที่ประมูลได้ (ให้เริ่มนับอายุสัญญาเช่าวันที่ 1 ของเดือนถัดไป)

ดินที่ได้จากชุดเพื่อการก่อสร้างจะต้องดำเนินการตามที่สำนักงานพระคลังข้างที่กำหนด ห้ามนำไปใช้เพื่อประโยชน์อย่างอื่น

/2.7 เงื่อนไข...

(.....)

(ผู้สนใจเข้าร่วมประมูล)

20 มี.ค. 2569

สำนักงานพระคลังข้างที่

20 มี.ค. 2569

2.7 เงื่อนไขการต่อสัญญา/ปรับอัตราค่าเช่า

เมื่อครบอายุสัญญาเช่าแล้วและผู้เช่าไม่กระทำผิดสัญญาเช่า สำนักงานพระคลังข้างที่จะพิจารณาทำสัญญาเช่าใหม่ และปรับอัตราค่าเช่าใหม่

2.8 เงื่อนไขอื่น ๆ

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

/ส่วนที่ 2...

(.....)

(ผู้สนใจเข้าร่วมประมูล)

20 มี.ค. 2569

สำนักงานพระคลังข้างที่

20 มี.ค. 2569

ส่วนที่ 2 รายละเอียดและขั้นตอนการประมูล

3. เงื่อนไขการประมูล

3.1 วิธีการที่ใช้ในการประมูล

- วิธีทั่วไป เสนอด้วยลายลักษณ์อักษร (ยื่นซองเสนอผลตอบแทน)

3.2 คุณสมบัติผู้เข้าร่วมประมูล

- บุคคลธรรมดา ที่บรรลุนิติภาวะแล้วและไม่เป็นผู้หย่อนความสามารถตามกฎหมาย
- นิติบุคคล ที่จดทะเบียนถูกต้องตามกฎหมาย

3.3 การลงทะเบียนผู้สนใจเข้าร่วมประมูล และรับเอกสารการประมูล

ระหว่างวันจันทร์ที่ 16 กุมภาพันธ์ ถึงวันศุกร์ที่ 13 มีนาคม 2569 โดยผู้สนใจสามารถลงทะเบียนผ่านระบบออนไลน์ทางเว็บไซต์ www.privypurse.or.th

3.4 การดูสถานที่ และตอบข้อซักถาม

- เวลา 13.30 – 15.00 น. รับเอกสาร ณ สถานที่เปิดประมูล

ครั้งที่ 1 วันศุกร์ที่ 27 กุมภาพันธ์ 2569

ครั้งที่ 2 วันศุกร์ที่ 13 มีนาคม 2569

3.5 วันประมูล วันศุกร์ที่ 20 มีนาคม 2569

เวลา 09.00 – 10.00 น. ลงทะเบียนเข้าร่วมการสรรหาผู้รับสิทธิการเช่า

เวลา 10.15 น. เป็นต้นไป ยื่นซองเสนอผลตอบแทน และลักษณะการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ ณ ห้องประชุม 6406 ชั้น 4 อาคารภูมิภิบาลย์ สำนักงานพระคลังข้างที่

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) เอกสาร...

(.....)

(ผู้สนใจเข้าร่วมประมูล)

20 มี.ค. 2569

สำนักงานพระคลังข้างที่

20 มี.ค. 2569

(2) เอกสารเงื่อนไขการประมูลสิทธิการเช่าทรัพย์สิน พร้อมลงลายมือชื่อรับทราบเงื่อนไขทุกหน้า จำนวน 1 ชุด

(3) ให้ผู้เข้าร่วมประมูลเสนอเอกสารเสนอผลตอบแทน ตามที่สำนักงานพระคลังข้างที่ กำหนด โดยกรอกข้อความให้ถูกต้องครบถ้วนและให้นำเอกสารตามข้อ 3.6 ใส่ซองพร้อมปิดผนึกให้เรียบร้อย เพื่อนำมายื่นต่อคณะกรรมการประมูลในวันประมูล

(4) สำนักงานพระคลังข้างที่ สวงนสิทธิ์ในการคืนเอกสาร/หลักฐาน ของผู้เข้าร่วมประมูลและสำหรับผู้ชนะการประมูล สำนักงานพระคลังข้างที่ จะยึดถือเอกสาร/หลักฐานไว้เพื่อใช้ในการทำสัญญาเช่ากับสำนักงานพระคลังข้างที่

3.7 ความยินยอมตามพระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล พ.ศ. 2562

ผู้เข้าร่วมประมูลยินยอมให้สำนักงานพระคลังข้างที่ เก็บรวบรวมใช้หรือเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคล เพื่อใช้ในการดำเนินงานของสำนักงานพระคลังข้างที่ สำหรับการประมูลครั้งนี้จนเสร็จสิ้น

ผู้ชนะการประมูลยินยอมให้สำนักงานพระคลังข้างที่ เก็บรวบรวมใช้หรือเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคล เพื่อใช้ในการทำสัญญาเช่าและการดำเนินงานของสำนักงานพระคลังข้างที่ ที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่านี้ด้วย

3.8 เงินประกันการประมูลการเช่า

- ผู้เข้าร่วมประมูลจะต้องวางเงินประกันการประมูลการเช่าต่อคณะกรรมการประมูล **รายละเอียด 200,000.- บาท (สองแสนบาทถ้วน)** เป็นเงินสด หรือ แคชเชียร์เช็ค สั่งจ่ายในนาม “สำนักงานพระคลังข้างที่ (ฝ่ายผลประโยชน์)” ซึ่งเป็นเช็คลงวันที่ที่ใช้เช็คนั้นได้ไม่เกิน 15 วันทำการก่อนวันประมูล และต้องไม่เกินไปกว่าวันที่ทำการประมูล

- สำหรับผู้ที่ประมูลไม่ได้ สำนักงานพระคลังข้างที่ จะคืนเงินประกันการประมูลการเช่าให้ทันทีเมื่อเสร็จสิ้นการประมูล

- สำหรับผู้ชนะการประมูล สำนักงานพระคลังข้างที่ จะยึดถือเงินประกันการประมูลการเช่าไว้จนกว่าผู้ชนะการประมูลจะได้เข้าทำสัญญาเช่ากับสำนักงานพระคลังข้างที่ โดยจะนำไปหักจากผลตอบแทนตลอดอายุสัญญาเช่าขั้นต่ำมูลค่าปัจจุบันที่จะชำระในวันทำสัญญาเช่า นั้น

3.9 หลักเกณฑ์การพิจารณา

ผู้เข้าประมูลต้องเสนอผลตอบแทนต่อคณะกรรมการประมูล โดยจะต้องเสนอผลตอบแทนไม่น้อยกว่าผลตอบแทนตลอดอายุสัญญาเช่าขั้นต่ำมูลค่าปัจจุบัน (PV) ตามที่กำหนด

ผู้เข้าประมูลรายใดที่เสนอผลตอบแทนสำหรับการประมูลสูงสุด (ส่วนเกินจากผลตอบแทนตลอดอายุสัญญาเช่าขั้นต่ำมูลค่าปัจจุบัน (PV)) ให้ผู้นั้นมีสิทธิ์ได้รับการพิจารณาให้เป็นผู้ชนะการประมูล

4. การชำระผลตอบแทนเมื่อชนะการประมูล

4.1 ผลตอบแทนสำหรับการประมูล (ส่วนเกินผลตอบแทนตลอดอายุสัญญาเช่าขั้นต่ำ) ผู้ชนะการประมูลต้องชำระตามมูลค่าปัจจุบัน ทั้งจำนวน ภายในเวลา 14.00 น. ของวันทำการถัดไปนับจากวันที่ประมูล

/4.2 ผลตอบแทน...

(.....)

(ผู้สนใจเข้าร่วมประมูล)

20 มี.ค. 2569

สำนักงานพระคลังข้างที่

20 มี.ค. 2569

4.2 เมื่อชำระผลตอบแทนตามข้อ 4.1 แล้ว ผลตอบแทนตลอดอายุสัญญาเข้าขั้นต่ำมูลค่าปัจจุบัน 6,981,000.- บาท (หกล้านเก้าแสนแปดหมื่นหนึ่งพันบาทถ้วน) มีวิธีการชำระ 2 วิธี คือ

4.2.1 ชำระทั้งจำนวน ณ วันทำสัญญาเช่า

4.2.2 ชำระบางส่วน ณ วันทำสัญญาเช่า ไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของผลตอบแทนตลอดอายุสัญญาเช่า มูลค่าปัจจุบัน (PV) ส่วนที่เหลือชำระหลังครบระยะเวลาปรับปรุงภายใน 30 วัน

4.3 ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ

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

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

5. การยกเลิก การสละสิทธิ์ และการสงวนสิทธิ์ของสำนักงานพระคลังข้างที่

5.1 เมื่อถึงกำหนดเวลาการประมูลแล้ว หากผู้ประมูลปฏิบัติไม่ครบตามเงื่อนไขข้อหนึ่งข้อใดก็ดี สำนักงานพระคลังข้างที่ มีสิทธิจะตัดสิทธิ์ไม่ให้เข้าร่วมการประมูล

5.2 หากในวันประมูลมีผู้สนใจเข้าร่วมประมูลมาลงชื่อเข้าประมูลเพียงรายเดียว สำนักงานพระคลังข้างที่ มีสิทธิเจรจาตกลงผลตอบแทนกับผู้มาลงชื่อเข้าประมูลรายนั้น ภายใต้เงื่อนไขการประมูลและเงื่อนไขการเช่าที่กำหนดไว้ และพิจารณาให้เป็นผู้ได้รับสิทธิการเช่าก็ได้

5.3 สำนักงานพระคลังข้างที่ ขอสงวนสิทธิ์ในการยกเลิกการประมูล เมื่อพิจารณาเห็นว่าผลตอบแทนที่ผู้ชนะการประมูลเสนอนั้นยังไม่เหมาะสม โดยคำชี้ขาดของสำนักงานพระคลังข้างที่ดังกล่าวถือเป็นที่สุด ผู้ชนะประมูลจะโต้แย้ง คัดค้าน หรือเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ มิได้ทั้งสิ้น

5.4 หากผู้ชนะการประมูล ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขข้อหนึ่งข้อใดก็ดี ผู้ชนะการประมูลยินยอมให้สำนักงานพระคลังข้างที่ ริบเงินประกันการประมูลการเช่า ผลตอบแทนการประมูล หรือผลตอบแทนตลอดอายุสัญญาเช่า ที่ชำระไว้แล้วทั้งสิ้น และถือว่ายินยอมสละสิทธิ์การเป็นผู้ชนะการประมูล โดยจะไม่เรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ จากสำนักงานพระคลังข้างที่ ทั้งสิ้น

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

ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานพระคลังข้างที่ เชิญผู้เข้าร่วมประมูลที่เสนอผลตอบแทนอันดับรองลงมาเจรจาให้ผู้เข้าร่วมประมูลนั้น นำเอกสาร/หลักฐาน ตามที่สำนักงานพระคลังข้างที่กำหนดมาแสดงในวันนัดด้วย

/ทั้งนี้...

(.....)

(ผู้สนใจเข้าร่วมประมูล)

20 มี.ค. 2569

สำนักงานพระคลังข้างที่

20 มี.ค. 2569

5.6 คณะกรรมการประมุข มีอำนาจพิจารณาหรือดำเนินการอื่นใดได้ หากเห็นว่ามีความจำเป็นต้องป้องกันความเสียหาย หรือการดำเนินการดังกล่าวจะเป็นประโยชน์ต่อสำนักงานพระคลังข้างที่

5.7 เมื่อสำนักงานพระคลังข้างที่ ประกาศรายชื่อผู้ชนะการประมุขแล้ว สำนักงานพระคลังข้างที่ ขอสงวนสิทธิ์ในการเจรจาตกลงกับผู้ชนะการประมุขเพื่อปรับปรุงเงื่อนไขการเช่าให้เหมาะสมยิ่งขึ้นได้ โดยผู้ประมุขรายอื่นจะต้องไม่ได้แย่ง คัดค้าน หรือกระทำการอื่นใด อันจะทำให้สำนักงานพระคลังข้างที่ ได้รับความเสียหายทั้งสิ้น

5.8 สำนักงานพระคลังข้างที่ ขอสงวนสิทธิ์ในการยกเลิกการประมุขทรัพย์สินหากมีการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ประมุข หรือมีเหตุผลประการอื่น เพื่อประโยชน์ของสำนักงานพระคลังข้างที่



(.....)

(ผู้สนใจเข้าร่วมประมุข)

20 มี.ค. 2569

สำนักงานพระคลังข้างที่

20 มี.ค. 2569