เลขที่ ๑/๒๕๖๗

ประกาศ บริษัท อู่กรุงเทพ จำกัด
เรื่อง เชิญชวนเสนอราคาการให้เช่าที่ดินเพื่อการพัฒนาเชิงพาณิชย์

ด้วยบริษัท อู่กรุงเทพ จำกัด (บอท.) รัฐวิสาหกิจในความควบคุมของกองทัพเรือ สังกัดกระทรวงกลาโหม มีความประสงค์ที่จะให้เช่าที่ดินของ บอท. ตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๖๘๘ ถนนเจริญกรุง แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร มีเนื้อที่ประมาณ ๒๐ ไร่ ๑ งาน ๘๒ ตารางวา โดยผู้เสนอราคาต้องนำที่ดินที่เช่าไปพัฒนาเชิงพาณิชย์ ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดในเอกสารขอบเขตของโครงการข้อเสนอการเช่าที่ดิน ด้วยวิธีการประกวดราคาการให้เช่าที่ดินเพื่อการพัฒนาเชิงพาณิชย์ โดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขการให้เช่าที่ดินโดยย่อ ดังนี้

๑. ผู้เสนอราคาจะต้องมีคุณสมบัติ ดังนี้

๑.๑ กรณีที่ผู้เสนอราคา เป็นนิติบุคคลรายเดียว

(๑) ต้องเป็นนิติบุคคลสัญชาติไทยที่จดทะเบียนจัดตั้งมาแล้วเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า ๒ (สอง) ปี นับถึงวันยื่นข้อเสนอ

(๒) ต้องมีทุนจดทะเบียนไม่ต่ำกว่า ๓๐๐,๐๐๐,๐๐๐ บาท (สามร้อยล้านบาทถ้วน) โดยทุนจดทะเบียนดังกล่าวจะต้องเป็นทุนจดทะเบียนที่ได้ชำระแล้ว

(๓) ต้องไม่เป็นบุคคลล้มละลาย ถูกคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์ อยู่ระหว่างฟื้นฟูกิจการตามคำสั่งศาล

(๔) ต้องไม่อยู่ระหว่างเลิกกิจการ

(๕) ต้องไม่เป็นผู้มีผลประโยชน์ร่วมกันกับผู้เสนอราคารายอื่นที่เข้ายื่นข้อเสนอ ณ วันออกประกาศเชิญชวนฉบับนี้ และ/หรือไม่เป็นผู้กระทำการอันเป็นการขัดขวางการแข่งขันราคาอย่างเป็นธรรม

(๖) ต้องเป็นนิติบุคคลรายเดียวกันกับผู้ที่ซื้อเอกสารประกอบการยื่นข้อเสนอการเช่าที่ดินจาก บอท.

๑.๒ กรณีที่ผู้เสนอราคา เป็นนิติบุคคลหลายรายที่ยื่นข้อเสนอการเช่าและค่าตอบแทนการเช่าในนามกิจการร่วมค้า (Joint Venture) ผู้เสนอราคาจะต้องเป็นนิติบุคคลรายเดียวกันกับผู้ที่ซื้อเอกสารประกอบการยื่นข้อเสนอการเช่าที่ดินจาก บอท. หรือให้ผู้ร่วมค้าที่ได้รับมอบหมายหรือมอบอำนาจดำเนินการซื้อเอกสารประกอบการยื่นข้อเสนอการเช่าที่ดินจาก บอท. จึงจะมีสิทธิในการยื่นข้อเสนอในนามกิจการร่วมค้าได้ และจะต้องมีคุณสมบัติ ดังต่อไปนี้ด้วย

(๑) ต้องมีข้อตกลงระหว่างผู้เข้าร่วมกันเสนอราคา เป็นหนังสือกำหนดให้ผู้เข้าร่วมกันเสนอราคารายใดรายหนึ่งเป็นนิติบุคคลหลัก (Lead Firm) ของกลุ่ม ซึ่งมีอำนาจกระทำการแทนในนามของกลุ่มในการประสานงานและดำเนินการใดๆ ในระหว่างขั้นตอนการยื่นข้อเสนอการเช่าที่ดิน สำหรับผู้เข้าร่วมกันเสนอราคาการเช่าที่ดินที่เหลือจะเป็นนิติบุคคลอื่น (Other Firm) โดยกำหนดความรับผิดชอบของนิติบุคคลหลัก (Lead Firm) จะต้องมากกว่านิติบุคคลอื่น (Other Firm)

(๒) นิติบุคคลหลัก (Lead Firm) และนิติบุคคลอื่น (Other Firm) ของกิจการร่วมค้าต้องเป็นนิติบุคคลสัญชาติไทย ที่จดทะเบียนจัดตั้งมาแล้วเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า ๒ (สอง) ปี นับถึงวันยื่นข้อเสนอ

(๓) ผู้เข้าร่วมกันเสนอราคาการเช่าทุกราย ต้องมีทุนจดทะเบียนรวมกัน ไม่ต่ำกว่า ๓๐๐,๐๐๐,๐๐๐ บาท (สามร้อยล้านบาทถ้วน) โดยทุนจดทะเบียนดังกล่าวจะต้องเป็นทุนจดทะเบียนที่ได้ชำระแล้ว

(๔) ต้องแสดงหลักฐานข้อตกลงในการเข้าร่วมค้าระหว่างผู้เข้าร่วมกันเสนอราคาพร้อมเอกสารข้อเสนอ และต้องมีข้อความระบุไว้ชัดเจนว่าผู้เข้าร่วมกันเสนอราคาการเช่าที่ดินทุกรายยินยอมผูกพันและแทนกันในหน้าที่ความรับผิดชอบและหนี้ทั้งปวงอย่างลูกหนี้ร่วมที่มีต่อ บอท. โดยนิติบุคคลหลัก (Lead Firm) จะต้องเป็นผู้รับประกันและค้ำประกันมากกว่า นิติบุคคลอื่น (Other Firm)

(๕) ผู้เข้าร่วมกันเสนอราคาทุกราย ต้องร่วมกันลงนามในเอกสารที่ใช้ในการยื่นข้อเสนอการเช่าที่ดินของกิจการร่วมค้า (Joint Venture) ตามประกาศเชิญชวนนี้ และมีผลผูกพันตามกฎหมาย

(๖) หากภายหลังชนะการแข่งขันได้รับการคัดเลือกแล้ว จะต้องทำการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลสัญชาติไทยใหม่ตามกฎหมายไทยก่อนที่จะลงนามในสัญญาเช่าที่ดิน และมีทุนจดทะเบียนรวมกันไม่ต่ำกว่า ๓๐๐,๐๐๐,๐๐๐ บาท (สามร้อยล้านบาทถ้วน) โดยทุนจดทะเบียนดังกล่าวจะต้องเป็นทุนจดทะเบียนที่ได้ชำระแล้วก่อนเข้าลงนามเป็นคู่สัญญากับ บอท. เพื่อการเช่าที่ดินตามประกาศเชิญชวนนี้ โดยผู้เข้าร่วมกันเสนอราคาการเช่าที่ดินทุกรายของกิจการร่วมค้า (Joint Venture) ต้องให้คำรับรองว่าจะค้ำประกันการดำเนินงานของนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นใหม่ด้วย โดยนิติบุคคลหลัก (Lead Firm) จะต้องเป็นผู้ที่มีสัดส่วนการถือหุ้นในนิติบุคคลใหม่มากกว่า นิติบุคคลอื่น (Other Firm)

(๗) ผู้เข้าร่วมกันเสนอราคา การเช่าที่ดินจะต้องไม่เปลี่ยนแปลงโครงสร้างหรือสัดส่วนการถือหุ้นของกลุ่มกิจการร่วมค้าในระหว่างการพิจารณาผลการคัดเลือกและขณะเข้าทำสัญญา นอกจากนี้ นิติบุคคลรายใดซึ่งได้ร่วมยื่นข้อเสนอในนามกิจการร่วมค้ากลุ่มใดกลุ่มหนึ่งแล้ว ไม่สามารถที่จะยื่นข้อเสนอ ในนามกิจการร่วมค้ากลุ่มอื่น หรือในนามตนเองเพียงรายเดียวได้อีก และจะเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมนิติบุคคลอื่นภายหลังมิได้ หากพบว่ามีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างหรือสัดส่วนการถือหุ้นเป็นผลให้ข้อมูลดังกล่าวไม่ตรงหรือสอดคล้องกับเอกสารข้อเสนอการเช่าที่ดิน คณะกรรมการคัดเลือกฯ มีสิทธิที่จะไม่พิจารณาข้อเสนอของผู้เสนอราคารายนั้น และถือเป็นผู้ขาดคุณสมบัติตามประกาศนี้

(๘) ผู้เข้าร่วมกันเสนอราคาทุกราย ต้องไม่เป็นบุคคลล้มละลาย ถูกคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์อยู่ระหว่างฟื้นฟูกิจการตามคำสั่งศาล

(๙) ผู้เข้าร่วมกันเสนอราคาทุกราย ต้องไม่อยู่ระหว่างเลิกกิจการ

(๑๐) ผู้เข้าร่วมกันเสนอราคาทุกราย ต้องไม่เป็นผู้มีผลประโยชน์ร่วมกันกับผู้เสนอราคารายอื่นที่เข้ายื่นข้อเสนอ ณ วันออกประกาศเชิญชวนฉบับนี้ และ/หรือไม่เป็นผู้กระทำการอันเป็นการขัดขวางการแข่งขันราคาอย่างเป็นธรรม (ความหมายของ ผู้มีผลประโยชน์ร่วมกัน และ การขัดขวางการแข่งขันราคาอย่างเป็นธรรม ให้ถือตามบทนิยามที่กำหนดไว้ในขอบเขตของโครงการ)

๒. เป็นการให้เช่าที่ดินเพื่อการพัฒนาเชิงพาณิชย์ภายใต้หลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในขอบเขตของโครงการ โดยสิ่งปลูกสร้างต่างๆ ให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของ บอท. เมื่อสัญญาสิ้นสุดลง เว้นแต่ บอท. จะได้กำหนดเป็นอย่างอื่น

๓. เป็นการให้เช่าที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๖๘๘ ทั้งแปลง ซึ่งเนื้อที่ตามโฉนดที่ดิน คือ ๒๐ ไร่ ๑ งาน ๘๒ ตารางวา โดยผู้เสนอราคาจะต้องเสนอค่าตอบแทนการเช่า ในส่วนค่าหน้าดิน และค่าเช่ารายปีตามแบบข้อเสนอค่าตอบแทนการเช่าที่ดินเป็นเงินรวมทั้งสิ้นไม่น้อยกว่า ๒,๙๙๖,๑๓๗,๐๓๗ บาท (สองพันเก้าร้อยเก้าสิบหกล้านหนึ่งแสนสามหมื่นเจ็ดพันสามสิบเจ็ดบาทถ้วน) ซึ่งมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) ไม่น้อยกว่า ๑,๗๓๓,๕๖๑,๕๒๓ บาท (หนึ่งพันเจ็ดร้อยสามสิบสามล้านห้าแสนหกหมื่นหนึ่งพันห้าร้อยยี่สิบสามบาทถ้วน) โดยผู้เสนอราคาจะต้องชำระค่าตอบแทนการเช่าภายใต้เงื่อนไขดังนี้

๓.๑ ค่าตอบแทนการเช่าในส่วนค่าหน้าดินต้องชำระให้กับบริษัทฯ เป็นจำนวนเงินไม่น้อยกว่า ๑,๐๔๐,๑๓๖,๙๑๔ บาท (หนึ่งพันสี่สิบล้านหนึ่งแสนสามหมื่นหกพันเก้าร้อยสิบสี่บาทถ้วน) ซึ่งมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) ไม่น้อยกว่า ๑,๐๔๐,๑๓๖,๙๑๔ บาท (หนึ่งพันสี่สิบล้านหนึ่งแสนสามหมื่นหกพันเก้าร้อยสิบสี่บาทถ้วน) อัตราการคิดลดมูลค่าร้อยละ ๗ (เจ็ด) ตามผลการศึกษาโครงการฯ โดยแบ่งชำระไม่เกิน ๕ (ห้า) งวด ภายในกำหนดเวลา ๕ (ห้า) ปี นับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนการเช่าที่ดินต่อสำนักงานที่ดิน โดยค่าหน้าดินปีที่ ๑ (หนึ่ง) ชำระในวันที่จดทะเบียนการเช่าที่ดินต่อสำนักงานที่ดิน และค่าหน้าดินปีที่ ๒ (สอง) ถึงปีที่ ๕ (ห้า) ชำระภายในวันที่ครบกำหนดการเช่าปีที่ ๑ (หนึ่ง) ปีที่ ๒ (สอง) ปีที่ ๓ (สาม) และปีที่ ๔ (สี่) ตามลำดับ ทั้งนี้ค่าหน้าดินในปีที่ ๑ (หนึ่ง) จำนวนเงินไม่น้อยกว่า ๔๓๐,๐๐๐,๐๐๐ บาท (สี่ร้อยสามสิบล้านบาทถ้วน) และในปีที่ ๒ (สอง) จำนวนเงินไม่น้อยกว่า ๒๗๕,๐๐๐,๐๐๐ บาท (สองร้อยเจ็ดสิบห้าล้านบาทถ้วน) ในปีที่ ๓ (สาม) จำนวนเงินไม่น้อยกว่า ๒๙๐,๐๐๐,๐๐๐ บาท (สองร้อยเก้าสิบล้านบาทถ้วน) ในปีที่ ๔ (สี่) จำนวนเงินไม่น้อยกว่า ๒๙,๐๐๐,๐๐๐ บาท (ยี่สิบเก้าล้านบาทถ้วน) และปีที่ ๕ (ห้า) จำนวนเงินไม่น้อยกว่าปีละ ๑๖,๐๐๐,๐๐๐ บาท (สิบหกล้านบาทถ้วน)

๓.๒ ค่าตอบแทนการเช่าในส่วนค่าเช่ารายปีต้องชำระให้กับ บอท. ภายในกำหนดเวลา ๓๐ (สามสิบ) ปี นับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าที่ดินฉบับที่จดทะเบียนต่อสำนักงานที่ดินมีผลใช้บังคับ เป็นจำนวนเงินไม่น้อยกว่า ๑,๙๕๖,๐๐๐,๑๒๓ บาท (หนึ่งพันเก้าร้อยห้าสิบหกล้านหนึ่งร้อยยี่สิบสามบาทถ้วน) ซึ่งมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) ไม่น้อยกว่า ๖๙๓,๔๒๔,๖๐๙ บาท (หกร้อยเก้าสิบสามล้านสี่แสนสองหมื่นสี่พันหกร้อยเก้าบาทถ้วน) อัตราการคิดลดมูลค่าร้อยละ ๗ (เจ็ด) ตามผลการศึกษาโครงการฯ โดยค่าเช่าปีที่ ๑ (หนึ่ง) ถึง

ปีที่ ๓๐ (สามสิบ) ชำระภายในวันที่ครบกำหนดการเช่าปีที่ ๑ (หนึ่ง) ปีที่ ๒ (สอง) ปีที่ ๓ (สาม) ... และปีที่ ๓๐ (สามสิบ) ตามลำดับ ทั้งนี้ค่าเช่ารายปีในแต่ละปี จำนวนเงินไม่น้อยกว่า ๔๐,๐๐๐,๐๐๐ บาท (สี่สิบล้านบาทถ้วน)

๓.๓ ผู้เสนอราคาที่ได้รับการคัดเลือกต้องเป็นผู้รับภาระในการชำระบรรดาค่าธรรมเนียมต่างๆ ในการจดทะเบียนการเช่า ภาษีทุกประเภท อากรแสตมป์ ค่าใบอนุญาต ค่าบำรุงรักษา ตลอดจนค่าใช้จ่ายต่างๆ ทั้งหมดที่เกี่ยวข้องที่รัฐบาล เทศบาลหรือองค์การบริหารอื่นใดที่เรียกเก็บจากสถานที่เช่าที่ดินที่เช่าตามสัญญานี้ ไม่ว่าจะใช้บังคับอยู่ในขณะนี้ หรือหากมีใช้บังคับต่อไปภายหน้าแทนผู้ให้เช่าเป็นอีกส่วนหนึ่งต่างหากจากค่าตอบแทนการเช่าด้วย

๔. การให้เช่าที่ดินมีกำหนดระยะเวลาการเช่า ๓๐ (สามสิบ) ปี นับตั้งแต่วันที่สัญญาให้เช่าที่ดินฉบับที่จดทะเบียนการเช่าที่ดินต่อสำนักงานที่ดินมีผลใช้บังคับ และเมื่อครบกำหนดอายุสัญญา บอท. อาจยินยอมให้ผู้เช่ามีสิทธิต่ออายุสัญญานี้ได้ต่อไปอีก ๑ (หนึ่ง) ครั้ง เป็นเวลาไม่เกิน ๓๐ (สามสิบ) ปี หรือไม่ก็ได้ภายใต้เงื่อนไขที่ บอท. กำหนดไว้ในขอบเขตของโครงการ

๕. ผู้เสนอราคาที่ได้รับการคัดเลือกเป็นผู้รับผิดชอบการรื้อถอน ขนย้าย อาคารสิ่งปลูกสร้างเดิม รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการรื้อถอน ขนย้าย นั้น ทั้งนี้ เศษซากจากการรื้อถอนที่สามารถตีราคาได้ ยังคงเป็นกรรมสิทธิ์ของ บอท.

๖. ระหว่างก่อนดำเนินการรื้อถอน ขนย้าย และการก่อสร้าง ผู้เสนอราคาจะต้องจัดหาที่ตั้งสำนักงานชั่วคราวให้แก่ บอท. ภายใต้เงื่อนไขที่ บอท. กำหนดไว้ในขอบเขตของโครงการ

๗. จำหน่ายเอกสารข้อมูลการประกวดราคา ณ แผนกบริหารงานพัสดุ กองบริหารทรัพยากร ชั้น ๑ อาคารกองธุรกิจและการตลาด บอท. (ยานนาวา) ตั้งแต่วันที่ ๔ เมษายน ๒๕๖๗ จนถึงวันที่ ๔ พฤษภาคม ๒๕๖๗ ระหว่างเวลา ๐๙.๐๐ – ๑๕.๐๐ น. ของวันทำการ ราคาชุดละ ๕๓,๕๐๐ บาท (ห้าหมื่นสามพันห้าร้อยบาทถ้วน) (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ทั้งนี้ สรุปผลการศึกษารูปแบบการพัฒนาที่ดินที่จะให้เช่าเชิงพาณิชย์ตามเอกสารแนบเอกสารการประกวดราคานั้นเป็นเพียงข้อมูลประกอบการจัดทำข้อเสนอฯ เท่านั้น ผู้เสนอราคาไม่ผูกพันให้ต้องเสนอการเช่าตามผลการศึกษาดังกล่าว

๘. ขอให้ผู้ที่ซื้อเอกสารเข้ารับฟังคำชี้แจงโครงการ ในวันที่ ๓๐ พฤษภาคม ๒๕๖๗ เวลา ๑๐.๓๐ – ๑๒.๐๐ น. ณ ห้องประชุม ชั้น ๑ อาคารสำนักงานของ บอท. (ยานนาวา)

๙. กำหนดการยื่นซองเอกสารหลักฐานแสดงคุณสมบัติของผู้เสนอราคา ในวันที่ ๔ กรกฎาคม ๒๕๖๗ เวลา ๐๙.๓๐ – ๑๑.๓๐ น. ณ ห้องประชุม ชั้น ๑ อาคารสำนักงานของ บอท. (ยานนาวา) โดยต้องปิดผนึกซองให้เป็นที่เรียบร้อย เมื่อพ้นกำหนดเวลายื่นซองเอกสารหลักฐานแสดงคุณสมบัติของผู้เสนอราคา คณะกรรมการคัดเลือกการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ในโครงการพัฒนาที่ดินยานนาวาเชิงพาณิชย์จะไม่รับเอกสารการยื่นซองเอกสารหลักฐานแสดงคุณสมบัติของผู้เสนอราคาใดๆ โดยเด็ดขาด และเปิดซองเวลา ๑๑.๓๐ น. โดยคณะกรรมการคัดเลือกการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ในโครงการพัฒนาที่ดินยานนาวาเชิงพาณิชย์พิจารณาคัดเลือกจากผู้ที่ผ่านด้านคุณสมบัติ และประกาศรายชื่อผู้เสนอราคาที่ผ่านการพิจารณาการตรวจเอกสารหลักฐานแสดงคุณสมบัติของผู้เสนอราคา ในวันที่ ๑๑ กรกฎาคม ๒๕๖๗ เวลา ๑๕.๐๐ น.

๑๐. การยื่นข้อเสนอการเช่าและค่าตอบแทนการเช่า ต้องใช้เอกสารแบบฟอร์มข้อเสนอการเช่าและค่าตอบแทนการเช่าฉบับจริงที่ทาง บอท. ได้จำหน่ายให้กับผู้เสนอราคา เท่านั้น

๑๑. กำหนดให้ผู้เสนอราคาที่ผ่านการพิจารณาการตรวจเอกสารหลักฐานแสดงคุณสมบัติของผู้เสนอราคา ต้องมายื่นซองข้อเสนอการเช่าและค่าตอบแทนการเช่า ในวันที่ ๑๘ กรกฎาคม ๒๕๖๗ เวลา ๐๙.๓๐ – ๑๑.๓๐ น. ณ ห้องประชุม ชั้น ๑ อาคารสำนักงานของ บอท. (ยานนาวา) เมื่อพ้นกำหนดเวลายื่นซองข้อเสนอการเช่าและค่าตอบแทนการเช่า คณะกรรมการคัดเลือกการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ในโครงการพัฒนาที่ดินยานนาวาเชิงพาณิชย์จะไม่รับเอกสารการยื่นซองข้อเสนอการเช่าและค่าตอบแทนการเช่าใดๆ โดยเด็ดขาด

๑๒. คณะกรรมการคัดเลือกการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ในโครงการพัฒนาที่ดินยานนาวาเชิงพาณิชย์ กำหนดการเปิดซองข้อเสนอการเช่าและค่าตอบแทนการเช่า เจรจาและพิจารณาคัดเลือกผู้ที่จะเข้าทำสัญญา ในวันที่ ๑๘ กรกฎาคม ๒๕๖๗ เวลา ๑๑.๓๐ น. ณ ห้องประชุม ชั้น ๑ อาคารสำนักงานของ บอท. (ยานนาวา) และประกาศผลการคัดเลือก เวลา ๑๕.๐๐ น.

ผู้สนใจขอทราบรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่แผนกบริหารงานพัสดุ คุณวิทยา เลิศบัวสิน เบอร์โทรศัพท์ ๐๙๔-๔๘๓-๑๘๗๓ ระหว่างเวลา ๐๘.๓๐ – ๑๖.๓๐ น. ของวันทำการ ตั้งแต่วันที่ ๔ เมษายน ๒๕๖๗ จนถึงวันที่ ๔ พฤษภาคม ๒๕๖๗

ประกาศ ณ วันที่ ๔ เมษายน ๒๕๖๗

นาวาเอก

(ปริศฎางค์ กาศขุนทด)

กรรมการผู้จัดการ