

ข้อกำหนดและรายละเอียดคุณลักษณะเฉพาะของพัสดุที่จะเช่า (Terms of Reference : TOR)
การเช่าพื้นที่และบริการอาคารพหลโยธินเซ็นเตอร์เพื่อใช้เป็นสถานที่ปฏิบัติงานของบุคลากรสำนักรับเรื่อง
ร้องเรียนและคุ้มครองผู้บริโภคในกิจการโทรคมนาคม ประจำปี ๒๕๖๙ - ๒๕๗๐

๑. หลักการและเหตุผล

สำนักงาน กสทช. โดยสำนักงานพัสดุและบริหารทรัพย์สิน (พย.) มีบทบาทหน้าที่ความรับผิดชอบ การปฏิบัติงานเกี่ยวข้องกับการจัดทำและปรับปรุงระเบียบ ข้อบังคับ ประกาศ คำสั่งหรือข้อกำหนดใดๆ เกี่ยวกับการพัสดุ การจัดซื้อจัดจ้าง และทรัพย์สิน อาคารสถานที่ ดำเนินการรวมทั้งให้คำปรึกษาเกี่ยวกับการบริหารทรัพย์สิน พักตร์ อาคารสถานที่ ยานพาหนะ และการจ้างเหมาบริการเพื่อการปฏิบัติงานต่าง ๆ ของสำนักงาน กสทช. ตลอดจนปฏิบัติงานอื่น ๆ ตามที่ได้รับมอบหมาย

เนื่องจากปัจจุบัน สำนักงาน กสทช. มีพื้นที่ไม่เพียงพอสำหรับใช้เป็นสถานที่ในการปฏิบัติงานของหน่วยงานจึงได้ทำการเช่าอาคารอาคารพหลโยธินเซ็นเตอร์ ชั้น ๒ เป็นสถานที่ในการปฏิบัติงานของสำนักรับเรื่องร้องเรียนและคุ้มครองผู้บริโภคในกิจการโทรคมนาคม ซึ่งในปีที่ผ่านมาได้เช่าอาคารพหลโยธินเซ็นเตอร์ ชั้น ๒ กับบริษัท ทรีพลัส จำกัด ตามบันทึกข้อตกลงเลขที่ ๘๖๗๐๐๖๗ ลงวันที่ ๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๗ ซึ่งจะครบกำหนดระยะเวลาเช่าในวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๖๘ ดังนั้น จึงมีความจำเป็นต้องเช่าพื้นที่อาคารพหลโยธินเซ็นเตอร์ ชั้น ๒ อย่างต่อเนื่องต่อไปในงบประมาณประจำปี ๒๕๖๙ และ ๒๕๗๐

๒. วัตถุประสงค์

เพื่อเช่าอาคารพหลโยธินเซ็นเตอร์ ชั้น ๒ เป็นสถานที่ปฏิบัติงานของบุคลากรสำนักรับเรื่องร้องเรียนและคุ้มครองผู้บริโภคในกิจการโทรคมนาคม

๓. คุณสมบัติของผู้ยื่นข้อเสนอ

๓.๑ มีความสามารถตามกฎหมาย

๓.๒ ไม่เป็นบุคคลล้มละลาย

๓.๓ ไม่อยู่ระหว่างเลิกกิจการ

๓.๔ ไม่เป็นบุคคลซึ่งอยู่ระหว่างถูกระงับการยื่นข้อเสนอหรือทำสัญญากับหน่วยงานของรัฐไว้ชั่วคราว เนื่องจากเป็นผู้ที่ไม่ผ่านเกณฑ์การประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้ประกอบการตามระเบียบที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังกำหนดตามที่ประกาศเผยแพร่ในระบบเครือข่ายสารสนเทศของกรมบัญชีกลาง

๓.๕ ไม่เป็นบุคคลซึ่งถูกระงับชื่อไว้ในบัญชีรายชื่อผู้ทำงานและได้แจ้งเวียนชื่อให้เป็นผู้ทำงานของหน่วยงานของรัฐในระบบเครือข่ายสารสนเทศของกรมบัญชีกลาง ซึ่งรวมถึงนิติบุคคลที่ผู้ทำงานเป็นหุ้นส่วน ผู้จัดการ กรรมการผู้จัดการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจในการดำเนินงานในกิจการของนิติบุคคลนั้นด้วย

๓.๖ มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่คณะกรรมการนโยบายการจัดซื้อจัดจ้างและการบริหารพัสดุภาครัฐกำหนดในราชกิจจานุเบกษา

๓.๗ เป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลต้องเป็นผู้ครอบครองหรือเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ให้เช่า

๓.๘ ไม่เป็นผู้กระทำการอันเป็นการขัดขวางการแข่งขันอย่างเป็นธรรมในการจัดเช่าครั้งนี้

๓.๙ ไม่เป็นผู้ได้รับเอกสิทธิ์หรือความคุ้มกัน ซึ่งอาจปฏิเสธไม่ยอมขึ้นศาลไทยเว้นแต่รัฐบาลของผู้ยื่นข้อเสนอได้มีคำสั่งให้สละเอกสิทธิ์และความคุ้มกันเช่นนั้น

๓.๑๐ ผู้ยื่นข้อเสนอต้องลงทะเบียนในระบบจัดซื้อจัดจ้างภาครัฐด้วยอิเล็กทรอนิกส์ (Electronic Government Procurement: e - GP) ของกรมบัญชีกลาง กรณีผู้เสนอราคายังมิได้ทำการลงทะเบียน วันที่ยื่นข้อเสนอ จะต้องดำเนินการลงทะเบียนให้เรียบร้อยก่อนการทำสัญญาหรือข้อตกลง

๔. ลักษณะพื้นที่เช่า

เป็นพื้นที่เช่าอาคารพลโยธินเซ็นเตอร์ ชั้น ๒ ขนาดพื้นที่ ๙๖๔ ตารางเมตร

๕. เงื่อนไขการเช่า

๕.๑ พื้นที่ให้เช่าต้องปราศจากการรอนสิทธิหรือการกล่าวอ้างสิทธิของบุคคลอื่น หากภายหลังปรากฏว่ามีบุคคลใดมากล่าวอ้างสิทธิเหนืออาคารหรือที่ดินที่เช่าไม่ว่ากรณีใด ๆ ผู้ให้เช่าตกลงจะดำเนินการแก้ไขเหตุดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายใน ๗ วัน นับแต่วันที่ทราบเหตุดังกล่าว

๕.๒ พื้นที่ให้เช่า ต้องปราศจากค่าภาระติดพันอื่นใด เช่น ค่าภาษี หรือค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ผู้เช่าจะรับผิดชอบเฉพาะค่าเช่าและค่าบริการตามอัตราที่ตกลงกัน

๕.๓ ผู้ให้เช่าต้องยินยอมให้ผู้เช่า ใช้อาคารและพื้นที่เช่าเพื่อเป็นสถานที่ปฏิบัติงานของผู้เช่ารวมทั้งยินยอมให้ปรับปรุงพื้นที่ได้ตามความเหมาะสม (ถ้ามี) ซึ่งผู้เช่าจะแจ้งรายละเอียดการปรับปรุงให้ทราบก่อนดำเนินการ

๕.๔ นอกจากนี้ ผู้ให้เช่าต้องยินยอมให้ผู้เช่าใช้ระบบบริการต่างๆ เพิ่มเติม ดังนี้

๕.๔.๑ บริการลิฟต์สำหรับบุคคลที่ใช้ขึ้นลงภายในอาคาร

๕.๔.๒ บริการสถานที่จอดรถยนต์ในจำนวนที่ครบถ้วนตามเงื่อนไขที่ตกลง

๕.๔.๓ การใช้ถนน ทางเดิน และพื้นที่ส่วนกลางของอาคาร

๕.๔.๔ บริการรักษาความสะอาดทั่วไปในพื้นที่ส่วนกลางของอาคาร

๕.๔.๕ บริการรักษาความปลอดภัย

๕.๔.๖ บริการดูแลบำรุงรักษาต้นไม้ และจัดสวนของพื้นที่ส่วนกลาง

๕.๔.๗ บริการซ่อมแซมบำรุงรักษาห้องสุขาให้พร้อมใช้งานได้ตลอดเวลา

๕.๔.๘ บริการซ่อมแซมระบบไฟฟ้า น้ำประปาภายในอาคารให้สามารถใช้งานได้ตลอดเวลา

๕.๕ ผู้เช่า จะเป็นผู้ชำระค่าไฟฟ้าภายในพื้นที่เช่าให้แก่ผู้ให้เช่า ตามจำนวนหน่วยในเครื่องวัดกระแสไฟฟ้า ในอัตราที่การไฟฟ้านครหลวงเรียกเก็บ

๕.๖ ผู้ให้เช่าจะจัดพื้นที่จอดรถให้ผู้เช่า โดยไม่เสียค่าบริการจำนวน ๑๐ คัน และหากผู้เช่าต้องการที่จอดรถเพิ่มขึ้น ผู้ให้เช่าจะต้องจัดพื้นที่ให้ โดยผู้เช่าจะเสียค่าเช่าการจอดรถ คันละ ๑,๕๐๐.- บาท (หนึ่งพันห้าร้อยบาทถ้วน) ต่อเดือน [ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม (ถ้ามี)] อย่างไรก็ตาม ผู้ให้เช่าจะจัดสถานที่จอดรถดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าได้ต่อเมื่อมีสถานที่พอที่จะจัดให้ได้เท่านั้น

นอกจากนี้ ผู้ให้เช่าตกลงจะไม่คิดค่าบริการจอดรถในช่วงเวลา ๒ ชั่วโมงแรกสำหรับผู้มาติดต่อกับผู้เช่าซึ่งประทับตราบัตรจอดรถด้วยตราประทับที่ผู้ให้เช่ากำหนด และจะคิดค่าบริการจอดรถสำหรับชั่วโมงถัดไปชั่วโมงละ ๓๐ บาท (สามสิบบาทถ้วน)

๕.๗ ผู้เช่าเป็นผู้ชำระค่าไฟฟ้า ภายในสถานที่เช่าของผู้เช่าเองให้แก่ผู้ให้เช่า ตามเลขหน่วยในเครื่องวัดกระแสไฟฟ้า ที่ผู้เช่าได้ใช้กระแสไฟฟ้าในแต่ละเดือน (จำนวนเลขหน่วยของค่ากระแสไฟฟ้าที่วัดได้ คำนวณตามมาตรฐานของเครื่องวัดกระแสไฟฟ้าที่ได้รับการติดตั้งสำหรับวัดกระแสไฟฟ้าของ สถานที่เช่า) โดยบวกเพิ่มอีกหน่วยละ ๖๐ สตางค์ ที่ผู้เช่าได้ใช้กระแสไฟฟ้าในแต่ละเดือน ในอัตราที่หน่วยงานนั้นเรียกเก็บ เว้นแต่จะมีการเปลี่ยนแปลงอัตราค่าไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวง ผู้เช่าตกลงยินยอมให้ผู้ให้เช่า ปรับอัตราค่าไฟฟ้าให้สูงขึ้นได้

ตามส่วน โดยผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า ๓๐ วัน โดยผู้เช่าจะชำระให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน ๓๐ วัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับใบแจ้งหนี้จากผู้ให้เช่า ณ ที่ทำการของผู้ให้เช่า

๕.๘ ผู้เช่าเป็นผู้ชำระค่าน้ำประปา ภายในสถานที่เช่าของผู้เช่าเองให้แก่ผู้ให้เช่า ผู้เช่าตกลงเหมาจ่ายให้แก่ผู้ให้เช่าเดือนละ ๒,๐๐๐ บาท (สองพันบาทถ้วน) โดยผู้เช่าจะชำระให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน ๓๐ วัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับใบแจ้งหนี้จากผู้ให้เช่า ณ ที่ทำการของผู้ให้เช่า

๕.๙ หากผู้ให้เช่าจำต้องตัดหรือลดการบริการอย่างใด ๆ ลงเพราะเหตุที่ต้องปฏิบัติตามกฎหมายหรือโดยเหตุสุดวิสัย อันมิใช่เนื่องมาจากการกระทำของผู้ให้เช่าไม่ถือว่าเป็นการละเมิดต่อผู้เช่าและไม่เป็นเหตุเปลี่ยนแปลงค่าเช่าหรือค่าบริการ

๕.๑๐ หากการบริการดังกล่าวข้างต้น เกิดบกพร่องขัดข้อง หรือหยุดชะงักไป หรือเกิดความสูญเสีย หรือสูญหาย หรือเกิดความไม่สะดวกใดๆ ผู้ให้เช่าจะรีบแก้ไข ซ่อมแซม หรือจัดให้คืนสู่สภาพปกติโดยเร็ว แต่ผู้เช่าจะถือเป็นเหตุบอกเลิกบันทึกข้อตกลงนี้ หรือเป็นเหตุให้หลุดพ้นจากข้อผูกพันตามบันทึกข้อตกลงนี้ หรือเรียกวงเงินค่าเสียหาย หรือเงินอื่นใดจากผู้ให้เช่าไม่ได้ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น

๖. ระยะเวลาในการเช่า

กำหนดระยะเวลา ๒๔ เดือน เริ่มตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๖๙ ถึง ๓๑ ธันวาคม ๒๕๙๐

๗. การส่งมอบ

การส่งมอบพื้นที่ให้เช่าและส่งใบแจ้งหนี้

๘. วงเงินที่ใช้ในการจัดหา

ภายในวงเงินไม่เกิน ๑๕,๖๑๖,๘๐๐.๐๐ บาท (สิบห้าล้านหกแสนหนึ่งหมื่นหกพันแปดร้อยบาทถ้วน) ซึ่งรวมภาษีมูลค่าเพิ่มและค่าใช้จ่ายทั้งปวงไว้ด้วยแล้ว โดยเบิกจ่ายจากงบประมาณรายจ่ายเกี่ยวกับการจัดการและบริหารองค์กร รายการค่าเช่าทรัพย์สิน ประจำปีงบประมาณ ๒๕๖๙ และผูกพันงบประมาณปี ๒๕๙๐ ของสำนักงานพัสดุและบริหารทรัพย์สิน

ทั้งนี้ จะลงนามผูกพันในสัญญาได้ก็ต่อเมื่องบประมาณประจำปี ๒๕๖๙ ได้รับการพิจารณาอนุมัติจาก กสทช. แล้วเท่านั้น

๙. หลักเกณฑ์การพิจารณาคัดเลือกข้อเสนอ

สำนักงาน กสทช. จะพิจารณาคัดเลือกข้อเสนอโดยใช้เกณฑ์ราคา

๑๐. เงื่อนไขการชำระเงิน

สำนักงาน กสทช. จะชำระเงินค่าเช่าเป็นรายเดือน เดือนละเท่า ๆ กัน รวม ๒๔ งวด เมื่อผู้ให้เช่าส่งมอบพื้นที่และมีการส่งมอบใบแจ้งหนี้เดือนละเท่า ๆ กัน รวม ๒๔ งวด ตามเงื่อนไขที่กำหนดถูกต้องครบถ้วน และผ่านการตรวจรับจากคณะกรรมการตรวจรับพัสดุเป็นที่เรียบร้อยแล้ว