

ข้อกำหนดและรายละเอียดคุณลักษณะเฉพาะของพัสดุที่จะเช่า (Terms of Reference : TOR)
การเช่าพื้นที่และบริการอาคารเอ็กซิมเพื่อใช้เป็นสถานที่ปฏิบัติงานของบุคลากร
สายงานกิจการกระจายเสียงและโทรทัศน์ ประจำปี ๒๕๖๙

๑. หลักการและเหตุผล

ปัจจุบันสำนักงานคณะกรรมการกระจายเสียง กิจการโทรทัศน์ และกิจการโทรคมนาคมแห่งชาติ (สำนักงาน กสทช.) ได้เช่าพื้นที่และบริการอาคารเอ็กซิมจากธนาคารเพื่อการส่งออกและนำเข้าแห่งประเทศไทย เพื่อใช้เป็นสถานที่ปฏิบัติงานของบุคลากรสายงานกิจการกระจายเสียงและโทรทัศน์ ตามสัญญาเช่าพื้นที่อาคารและบริการ เลขที่ ๐๓/๒๕๖๘ ลงวันที่ ๒๒ มกราคม ๒๕๖๘ โดยมีระยะเวลาเช่า ๑ ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๖๘ ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๖๘ ภายในวงเงินงบประมาณทั้งสิ้นจำนวน ๑๙,๗๔๒,๖๓๗.๒๐ บาท (สิบเก้าล้านเจ็ดแสนสี่หมื่นสองพันหกร้อยสามสิบเจ็ดบาท-ยี่สิบสตางค์) และเนื่องจากปัจจุบันสำนักงาน กสทช. มีพื้นที่ไม่เพียงพอสำหรับใช้เป็นสถานที่ในการปฏิบัติงานของหน่วยงาน ดังนั้น ในปีงบประมาณ ๒๕๖๙ สายงานกิจการกระจายเสียงและโทรทัศน์ จึงยังมีความจำเป็นต้องใช้พื้นที่ดังกล่าวต่อเนื่องต่อไป

๒. วัตถุประสงค์

เพื่อเช่าพื้นที่และบริการอาคารเอ็กซิมสำหรับใช้เป็นสถานที่ปฏิบัติงานของบุคลากรสายงานกิจการกระจายเสียงและโทรทัศน์

๓. คุณสมบัติของผู้ให้เช่า

๓.๑ ต้องเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ให้เช่า หรือผู้ครอบครองที่ได้รับอนุญาตจากเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่สามารถให้เช่าช่วงได้

๓.๒ มีความสามารถตามกฎหมาย

๓.๓ ไม่เป็นบุคคลล้มละลาย

๓.๔ ไม่อยู่ระหว่างเลิกกิจการ

๓.๕ ไม่เป็นบุคคลซึ่งอยู่ระหว่างถูกระงับการยื่นข้อเสนอหรือทำสัญญากับหน่วยงานของรัฐไว้ชั่วคราว เนื่องจากเป็นผู้ที่ไม่ผ่านเกณฑ์การประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้ประกอบการตามระเบียบที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังกำหนดตามที่ประกาศเผยแพร่ในระบบเครือข่ายสารสนเทศของกรมบัญชีกลาง

๓.๖ ไม่เป็นบุคคลซึ่งถูกระงับชื่อไว้ในบัญชีรายชื่อผู้ทำงานและได้แจ้งเวียนชื่อให้เป็นผู้ทำงานของหน่วยงานของรัฐในระบบเครือข่ายสารสนเทศของกรมบัญชีกลาง ซึ่งรวมถึงนิติบุคคลที่ผู้ทำงานเป็นหุ้นส่วน ผู้จัดการ กรรมการผู้จัดการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจในการดำเนินงานในกิจการของนิติบุคคลนั้นด้วย

๓.๗ มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่คณะกรรมการนโยบายการจัดซื้อจัดจ้างและการบริหารพัสดุภาครัฐ กำหนดในราชกิจจานุเบกษา

๓.๘ ต้องลงทะเบียนในระบบจัดซื้อจัดจ้างภาครัฐด้วยอิเล็กทรอนิกส์ (Electronic Government Procurement: e - GP) ของกรมบัญชีกลาง กรณีผู้ให้เช่ายังมิได้ทำการลงทะเบียน ณ วันที่ยื่นข้อเสนอ จะต้องดำเนินการลงทะเบียนให้เรียบร้อยก่อนการทำสัญญาหรือข้อตกลง

Proof

๔. รายละเอียดพื้นที่เช่า

พื้นที่เช่าอาคารเอ็กซิม เลขที่ ๑๑๙๓ ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร
มีรายละเอียด ดังนี้

พื้นที่เช่า	ขนาดพื้นที่ (ตร.ม.)
๑. พื้นที่ชั้น ๒๐	๑,๑๙๒
๒. พื้นที่ชั้น ๒๑	๗๔๗
๓. พื้นที่ชั้น ๒๒	๗๔๗
รวมพื้นที่เช่า	๒,๖๘๖

๕. เงื่อนไขการเช่า

๕.๑ พื้นที่ให้เช่าต้องปราศจากการรอนสิทธิหรือการกล่าวอ้างสิทธิ์ของบุคคลอื่น หากภายหลังปรากฏว่ามีบุคคลใดมากล่าวอ้างสิทธิ์เหนืออาคารหรือที่ดินที่เช่าไม่ว่ากรณีใด ๆ ผู้ให้เช่าตกลงจะดำเนินการแก้ไขเหตุดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายใน ๗ วัน นับแต่วันที่ทราบเหตุดังกล่าว

๕.๒ พื้นที่ให้เช่าต้องปราศจากค่าภาระติดพันอื่นใด หรือค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ผู้เช่าจะรับผิดชอบเฉพาะค่าเช่าและค่าบริการตามอัตราที่ตกลงกัน และค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามอัตราที่กำหนดจากส่วนราชการที่เกี่ยวข้อง

๕.๓ ผู้ให้เช่าต้องยินยอมให้ผู้เช่า ใช้อาคารและพื้นที่เช่าเพื่อเป็นสถานที่ปฏิบัติงานของผู้เช่า รวมทั้งยินยอมให้ปรับปรุงพื้นที่ได้ตามความเหมาะสม (ถ้ามี) ซึ่งผู้เช่าจะแจ้งรายละเอียดการปรับปรุงให้ทราบก่อนดำเนินการ ทั้งนี้ การปรับปรุงหรือตกแต่งพื้นที่ดังกล่าว จะไม่กระทบโครงสร้างหลักของอาคารหรือสิ่งก่อสร้างที่เช่า

๕.๔ ผู้เช่าจะเป็นผู้ชำระค่าไฟฟ้าภายในพื้นที่เช่าให้แก่ผู้ให้เช่า ตามจำนวนที่ใช้จริงโดยคำนวณจากมาตรวัดไฟฟ้า ตามอัตราที่ผู้ให้เช่ากำหนด ตลอดจนค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และซ่อมแซมที่เกิดขึ้นในสถานที่เช่า

๕.๕ ผู้เช่าจะเป็นผู้ชำระค่าน้ำประปาภายในพื้นที่เช่าให้แก่ผู้ให้เช่า ตามจำนวนที่ใช้จริงโดยคำนวณจากมาตรวัดน้ำ ตามอัตราที่ผู้ให้เช่ากำหนด ตลอดจนค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และซ่อมแซมที่เกิดขึ้นในสถานที่เช่า

๕.๖ ค่าใช้โทรศัพท์และค่าธรรมเนียมตามอัตราที่ผู้เช่าระบบโทรศัพท์และ/หรือบริษัท โทรคมนาคมแห่งชาติ จำกัด (มหาชน) หรือหน่วยงานที่รับผิดชอบเรียกเก็บ อนึ่งการชำระค่าโทรศัพท์ดังกล่าวของผู้เช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธิขอให้ผู้เช่าชำระหนี้ค่าใช้จ่ายโดยตรงกับผู้ให้บริการระบบโทรศัพท์ หรือหน่วยงานที่รับผิดชอบเรียกเก็บ

๕.๗ ที่จอดรถสำหรับรถยนต์ประจำ ๗ คัน และที่จอดรถยนต์ทั่วไปสำหรับรถยนต์อีก ๒๑ คัน โดยไม่คิดค่าจอดรถยนต์แต่อย่างใด หากผู้รับบริการประสงค์จะได้พื้นที่จอดรถยนต์มากกว่าจำนวนดังกล่าว แต่ไม่เกินอีก ๗ คัน และผู้ให้เช่าเห็นชอบด้วย ผู้เช่าจะต้องชำระค่าบริการให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นรายเดือนในอัตราตามที่ตกลงกันและผู้เช่าอาจไม่ขอที่จอดเพิ่มหากอัตราไม่เหมาะสม หรือหมดความจำเป็น

๕.๘ ผู้ให้เช่าต้องให้บริการอื่น ๆ ดังนี้

- ระบบปรับอากาศซึ่งได้แก่ ระบบการระบายความร้อนด้วยน้ำเย็น รวมทั้งเครื่องปรับอากาศและทอลม โดยจะให้บริการระหว่าง ๗.๐๐ ถึง ๑๘.๐๐ น. ในวันจันทร์ถึงวันศุกร์ ยกเว้นวันหยุดทำการของผู้ให้เช่า ในกรณีที่ ผู้เช่ามีความประสงค์จะขอรับบริการระบบปรับอากาศ นอกเหนือกว่าเวลาปกติข้างต้นหรือในวันหยุดทำการของผู้ให้เช่า ผู้เช่าจะต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรอย่างน้อย ๑ (หนึ่ง) วันทำการของผู้ให้เช่า โดยผู้เช่าจะต้องเสียค่าบริการในอัตราที่ผู้ให้เช่ากำหนด

- ระบบป้องกันอัคคีภัย
- ระบบสุขาภิบาลพื้นที่ส่วนกลาง
- ลิฟต์สำหรับบุคคลที่ใช้ขึ้นลงภายในอาคาร
- การบำรุงรักษาระบบสายอากาศโทรทัศน์ส่วนกลาง และระบบระบายอากาศพื้นที่ส่วนกลาง
- สถานที่เก็บขยะของเสียและการจัดขยะของเสียของอาคาร
- ยามและหน่วยรักษาความปลอดภัย
- การทำความสะอาดเฉพาะภายนอกของสถานที่เข้าร่วมถึงผนังกระจกภายนอกตัวอาคาร
- การบำรุงรักษาพื้นที่ส่วนกลาง
- การบำรุงรักษาต้นไม้ในพื้นที่ส่วนกลาง
- ไฟฟ้าแสงสว่าง ไฟฟ้ากำลัง รวมทั้งบริการระบบปรับอากาศสำหรับพื้นที่ส่วนกลาง
- ไฟฟ้าแสงสว่างในสถานที่จอดรถ
- การบำรุงรักษาและซ่อมแซมงานระบบในพื้นที่ส่วนกลาง
- การเดินสายไฟฟ้าและติดตั้งอุปกรณ์ รวมทั้งมาตรวัดไฟฟ้าสำหรับภายในและภายนอก

ที่ต่อเนื่องกับสถานที่เช่า

๖. ระยะเวลาในการเช่า

กำหนดระยะเวลาเช่า ๑ ปี (เป็นการเช่าต่อเนื่อง) เริ่มตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๖๙ ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๖๙

๗. วงเงินในการเช่า

ภายในวงเงินงบประมาณรวมทั้งสิ้น ๒๓,๒๙๖,๕๐๐.๐๐ บาท (ยี่สิบสามล้านสองแสนเก้าหมื่นหกพันห้าร้อยบาทถ้วน) ซึ่งรวมภาษีมูลค่าเพิ่มและค่าใช้จ่ายทั้งปวงไว้ด้วยแล้ว โดยเบิกจ่ายจากงบประมาณรายจ่ายประจำปี ๒๕๖๙ รายจ่ายเกี่ยวกับการจัดการและบริหารองค์กร หมวดค่าใช้จ่ายสอยรายการค่าเช่าทรัพย์สิน ของสำนักงานพัสดุและบริหารทรัพย์สิน

ทั้งนี้ จะลงนามผูกพันในสัญญาได้ก็ต่อเมื่องบประมาณรายจ่ายประจำปี ๒๕๖๙ ได้รับการพิจารณาอนุมัติจาก กสทช. และมีผลบังคับใช้แล้วเท่านั้น

๘. หลักเกณฑ์ในการพิจารณาคัดเลือกข้อเสนอ

สำนักงาน กสทช. จะพิจารณาคัดเลือกข้อเสนอโดยใช้เกณฑ์ราคา

๙. เงื่อนไขการชำระเงิน

๙.๑ ผู้เช่าจะจ่ายเงินค่าเช่ารวมค่าบริการอื่น ๆ เป็นรายเดือน เดือนละเท่า ๆ กัน รวม ๑๒ งวด เมื่อผู้ให้เช่าส่งมอบใบแจ้งหนี้เรียกเก็บค่าเช่าและบริการตามเงื่อนไขที่กำหนดครบถ้วนถูกต้อง และคณะกรรมการตรวจรับพัสดุได้ตรวจรับเรียบร้อยแล้ว ในกรณีค่าเช่าแต่ละเดือนเป็นเศษทศนิยมและไม่ลงตัวเท่ากันทุกเดือน ให้ปัดเศษแต่ละงวดไปรวมไว้ในงวดสุดท้าย

๙.๒ นอกจากค่าเช่ารายเดือนดังกล่าวที่ต้องจ่ายแล้ว ผู้เช่าจะจ่ายค่าใช้จ่ายอื่นๆ ได้แก่

๙.๒.๑ เงินประกันการเช่า เป็นอัตราค่าเช่า ๑ เดือน ซึ่งเงินประกันการเช่าดังกล่าวผู้ให้เช่าจะคืนให้ผู้เช่า เมื่อได้จ่ายค่าเช่าครบถ้วนตามระยะเวลาที่เช่าแล้ว

๙.๒.๒ ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งผู้ให้เช่าผลักให้เป็นภาระของผู้เช่า ซึ่งจะจ่ายปีละ ๑ ครั้ง ตามอัตราที่กำหนดจากส่วนราชการที่เกี่ยวข้อง

๑๐. เงื่อนไขอื่นๆ

ผู้เช่าขอสงวนสิทธิ์ในการขอยกเลิกสัญญาเช่าก่อนระยะเวลาที่กำหนดในสัญญา โดยจะแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าอย่างน้อย ๖๐ วัน