

ขอบเขตของงาน

(Term of Reference : TOR)

การเช่าพื้นที่และบริการอาคารเอ็กซิมเพื่อใช้เป็นสถานที่ปฏิบัติงานของบุคลากรสายงานกิจการกระจายเสียงและโทรทัศน์ ประจำปี ๒๕๖๖

๑. หลักการและเหตุผล

ปัจจุบัน สำนักงาน กสทช. ได้เช่าพื้นที่และบริการอาคารเอ็กซิมจากธนาคารเพื่อการส่งออกและนำเข้าแห่งประเทศไทย เพื่อใช้เป็นสถานที่ปฏิบัติงานของบุคลากรสายงานกิจการกระจายเสียงและโทรทัศน์ รวมจำนวน ๒,๙๖๖ ตารางเมตร ประกอบด้วยชั้น ๒๐, ๒๑, ๒๒ และ ๒๕ ตามสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ เลขที่ อค.๐๗/๒๕๖๒ ลงวันที่ ๒๗ มกราคม ๒๕๖๓ โดยมีระยะเวลาการเช่า ๓ ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๖๓ ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๖๕ ภายในวงเงินงบประมาณทั้งสิ้นจำนวน ๖๖,๕๐๐,๐๐๐.๐๐ บาท (หกสิบล้านห้าแสนบาทถ้วน) และเนื่องจากขณะนี้การก่อสร้างอาคารสำนักงาน กสทช. แห่งใหม่ที่จังหวัดนนทบุรียังไม่แล้วเสร็จ ดังนั้น ในปีงบประมาณ ๒๕๖๖ สายงานกิจการกระจายเสียงและโทรทัศน์ จึงยังมีความจำเป็นต้องใช้พื้นที่ดังกล่าวต่อเนื่องต่อไป

๒. วัตถุประสงค์

เพื่อเช่าพื้นที่และบริการอาคารเอ็กซิม เพื่อใช้เป็นสถานที่ปฏิบัติงานของบุคลากรสายงานกิจการกระจายเสียงและโทรทัศน์

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 มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่คณะกรรมการนโยบายการจัดซื้อจัดจ้างและการบริหารพัสดุภาครัฐกำหนดในราชกิจจานุเบกษา

๓.๘ ต้องลงทะเบียนในระบบจัดซื้อจัดจ้างภาครัฐด้วยอิเล็กทรอนิกส์ (Electronic Government Procurement: e - GP) ของกรมบัญชีกลาง กรณีผู้เสนอราคายังมิได้ทำการลงทะเบียน ณ วันที่ยื่นข้อเสนอมิฉะนั้นจะต้องดำเนินการลงทะเบียนให้เรียบร้อยก่อนการทำสัญญาหรือข้อตกลง

๔. ลักษณะพื้นที่เช่า

เป็นพื้นที่เช่าอาคารเอ็กซิม ระหว่างวันที่ ๑ มกราคม ๒๕๖๖ - ๓๑ ธันวาคม ๒๕๖๖ (๑ ปี)
จำนวน ๒,๖๘๖ ตารางเมตร ตามรายละเอียดดังนี้

พื้นที่เช่า	ขนาดพื้นที่ (ตรม.)	หมายเหตุ
๑. พื้นที่ชั้น ๒๐	๑,๑๙๒	*ระยะเวลาเช่าตั้งแต่ ๑ มกราคม ๒๕๖๖ - ๓๑ ธันวาคม ๒๕๖๖
๒. พื้นที่ชั้น ๒๑	๗๔๗	
๓. พื้นที่ชั้น ๒๒	๗๔๗	

๕. เงื่อนไขการเช่า

๕.๑ พื้นที่ให้เช่าต้องปราศจากการรอนสิทธิหรือการกล่าวอ้างสิทธิของบุคคลอื่น หากภายหลังปรากฏว่ามีบุคคลใดมากล่าวอ้างสิทธิเหนืออาคารหรือที่ดินที่เช่าไม่ว่ากรณีใด ๆ ผู้ให้เช่าตกลงจะดำเนินการแก้ไขเหตุดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายใน ๗ วัน นับแต่วันที่ทราบเหตุดังกล่าว

๕.๒ พื้นที่ให้เช่า ต้องปราศจากค่าภาระติดพันอื่นใด รวมทั้งภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ผู้เช่าจะรับผิดชอบเฉพาะค่าเช่าและค่าบริการตามอัตราที่ตกลงกัน

๕.๓ ผู้ให้เช่าต้องยินยอมให้ผู้เช่า ใช้อาคารและพื้นที่เช่าเพื่อเป็นสถานที่ปฏิบัติงานของผู้เช่า รวมทั้งยินยอมให้ปรับปรุงพื้นที่ได้ตามความเหมาะสม (ถ้ามี) ซึ่งผู้เช่าจะแจ้งรายละเอียดการปรับปรุงให้ทราบก่อนดำเนินการ

๕.๔ ผู้เช่าจะเป็นผู้ชำระค่าไฟฟ้าภายในพื้นที่เช่าให้แก่ผู้ให้เช่า ตามจำนวนที่ใช้จริงโดยคำนวณจากมาตรารวดไฟฟ้า ตามอัตราที่ผู้ให้เช่ากำหนด ตลอดจนค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และซ่อมแซมที่เกิดขึ้นในสถานที่เช่า

๕.๕ ผู้เช่าจะเป็นผู้ชำระค่าน้ำประปาภายในพื้นที่เช่าให้แก่ผู้ให้เช่า ตามจำนวนที่ใช้จริงโดยคำนวณจากมาตรารวดน้ำ ตามอัตราที่ผู้ให้เช่ากำหนด ตลอดจนค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และซ่อมแซมที่เกิดขึ้นในสถานที่เช่า

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

๕.๗ ที่จอดรถสำหรับรถยนต์ประจำ ๑๓ คัน และที่จอดรถยนต์ทั่วไปสำหรับรถยนต์อีก ๒๑ คัน โดยไม่คิดค่าจอดรถยนต์แต่อย่างใด หากผู้รับบริการประสงค์จะได้พื้นที่จอดรถยนต์มากกว่าจำนวนดังกล่าว แต่ไม่เกินอีก ๗ คัน และผู้ให้เช่าเห็นชอบด้วย ผู้เช่าจะต้องชำระค่าบริการให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นรายเดือนในอัตราตามที่ตกลงกันและผู้เช่าอาจไม่ขอที่จอดเพิ่มหากอัตราไม่เหมาะสม หรือหมดความจำเป็น

๕.๘ ผู้ให้เช่าต้องให้บริการอื่น ๆ ดังนี้

- ระบบปรับอากาศซึ่งได้แก่ ระบบการระบายความร้อนด้วยน้ำเย็น รวมทั้งเครื่องปรับอากาศ และท่อลม โดยจะให้บริการระหว่าง ๗:๐๐ ถึง ๑๘:๐๐ น. ในวันจันทร์ถึงวันศุกร์ ยกเว้นวันหยุดทำการของผู้ให้เช่า ในกรณีที่ผู้เช่ามีความประสงค์จะขอรับบริการระบบปรับอากาศ นอกเหนือกว่าเวลาปกติข้างต้น

หรือในวันหยุดทำการของผู้ให้เช่า ผู้เช่าจะต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรอย่างน้อย ๑ (หนึ่ง) วันทำการของผู้ให้เช่า โดยผู้เช่าจะต้องเสียค่าบริการในอัตราที่ผู้ให้เช่ากำหนด

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

ที่ต่อเนื่องกับสถานที่เช่า

๖. ระยะเวลาในการเช่า

กำหนดระยะเวลาเช่า ๑ ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๖๖ ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๖๖

๗. วงเงินในการเช่า

วงเงินงบประมาณสำหรับการเช่า ๑ ปี รวมทั้งสิ้น ๒๐,๐๐๐,๐๐๐.- บาท (ยี่สิบล้านบาทถ้วน) ซึ่งรวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีอื่น และค่าใช้จ่ายที่พึงจ่ายไว้ด้วยแล้ว โดยเบิกจ่ายจากงบประมาณรายจ่ายเกี่ยวกับการจัดการและบริหารองค์กร รายการค่าเช่าทรัพย์สิน ประจำปีงบประมาณ ๒๕๖๖ ของสำนักงานพัสดุและบริหารทรัพย์สิน

ทั้งนี้ จะลงนามผูกพันในสัญญาได้ต่อเมื่องบประมาณรายจ่ายประจำปี ๒๕๖๖ ได้รับการพิจารณาอนุมัติจาก กสทช. และมีผลบังคับใช้แล้วเท่านั้น

๘. เกณฑ์การพิจารณาคัดเลือกข้อเสนอ

สำนักงาน กสทช. จะพิจารณาคัดเลือกข้อเสนอโดยใช้เกณฑ์ราคา

๙. เงื่อนไขการชำระเงิน

สำนักงาน กสทช. จะแบ่งจ่ายเงินเป็นงวดรายเดือน รวม ๑๒ เดือน ดังนี้

๙.๑ สำนักงาน กสทช. จะจ่ายเงินค่าเช่ารวมค่าบริการอื่น ๆ เป็นงวดรายเดือน เดือนละเท่าๆ กัน รวม ๑๒ งวด ในกรณีค่าจ้างแต่ละเดือนเป็นเศษทศนิยมและไม่ลงตัวเท่ากันทุกเดือนได้ ให้ปิดเศษแต่ละงวดไปรวมไว้ในงวดสุดท้าย

๙.๒ นอกจากค่าเช่ารายเดือนดังกล่าวที่ต้องจ่ายแล้ว สำนักงานจะจ่ายค่าใช้จ่ายอื่นๆ ได้แก่

๙.๒.๑ เงินประกันการเช่า เป็นอัตราค่าเช่า ๑ เดือน ซึ่งเงินประกันการเช่าดังกล่าวผู้ให้เช่าจะคืนให้สำนักงาน กสทช. เมื่อได้จ่ายค่าเช่าครบถ้วนตามระยะเวลาที่เช่าแล้ว

๙.๒.๒ ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งผู้ให้เช่าหลักให้เป็นภาระของสำนักงาน กสทช. ซึ่งจะจ่ายปีละ ๑ ครั้ง ตามอัตราที่กำหนดจากส่วนราชการที่เกี่ยวข้อง