

**ขอบเขตของงาน (Term of Reference : TOR)**  
**การเช่าพื้นที่อาคารไอทาวเวอร์ชั้น ๔ - ๗ และชั้น ๒๔ และบริการต่างๆเพื่อใช้**  
**เป็นสถานที่สำหรับให้เจ้าหน้าที่ใช้ปฏิบัติงานตามภารกิจของสำนักงาน กสทช. ประจำปี ๒๕๖๘**

**๑. หลักการและเหตุผล**

ปัจจุบันสำนักงานคณะกรรมการกระจายเสียง กิจการโทรทัศน์ และกิจการโทรคมนาคมแห่งชาติ (สำนักงาน กสทช.) ได้เช่าอาคารไอทาวเวอร์ชั้น ๔ - ๗ และชั้น ๒๔ และบริการต่างๆเพื่อใช้เป็นสถานที่สำหรับให้เจ้าหน้าที่ใช้ปฏิบัติงานตามภารกิจของสำนักงาน กสทช. ตามบันทึกข้อตกลงเลขที่ ๘๖๖๐๐๗๓ ลงวันที่ ๓๐ มกราคม ๒๕๖๖ โดยมีระยะเวลาเช่า ๒ ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๖๖ ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๖๗ ภายในวงเงินงบประมาณทั้งสิ้นจำนวน ๓๓,๒๗๑,๙๔๔.๐๐ บาท (สามสิบสามล้านสองแสนเจ็ดหมื่นหนึ่งพันเก้าร้อยสี่สิบบาทถ้วน) และเนื่องจากปัจจุบันสำนักงาน กสทช. มีพื้นที่ไม่เพียงพอสำหรับใช้เป็นสถานที่ในการปฏิบัติงานของหน่วยงาน ดังนั้น ในปีงบประมาณ ๒๕๖๘ สำนักงาน กสทช. จึงยังมีความจำเป็นต้องใช้พื้นที่และบริการของอาคารไอทาวเวอร์ต่อไป

**๒. วัตถุประสงค์**

เพื่อเช่าพื้นที่และบริการต่างๆ ของอาคารไอทาวเวอร์ชั้น ๔ - ๗ และชั้น ๒๔ สำหรับให้เจ้าหน้าที่ใช้ปฏิบัติงานตามภารกิจของสำนักงาน กสทช.

**๓. คุณสมบัติของผู้ให้เช่า**

๓.๑ ต้องเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ให้เช่า หรือผู้ครอบครองที่ได้รับอนุญาตจากเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่สามารถให้เช่าช่วงได้

๓.๒ มีความสามารถตามกฎหมาย

๓.๓ ไม่เป็นบุคคลล้มละลาย

๓.๔ ไม่อยู่ระหว่างเลิกกิจการ

๓.๕ ไม่เป็นบุคคลซึ่งอยู่ระหว่างถูกระงับการยื่นข้อเสนอหรือทำสัญญากับหน่วยงานของรัฐไว้ชั่วคราว เนื่องจากเป็นผู้ที่ไม่ผ่านเกณฑ์การประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้ประกอบการตามระเบียบที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังกำหนดตามที่ประกาศเผยแพร่ในระบบเครือข่ายสารสนเทศของกรมบัญชีกลาง

๓.๖ ไม่เป็นบุคคลซึ่งถูกระบุชื่อไว้ในบัญชีรายชื่อผู้ทำงานและได้แจ้งเวียนชื่อให้เป็นผู้ทำงานของหน่วยงานของรัฐในระบบเครือข่ายสารสนเทศของกรมบัญชีกลาง ซึ่งรวมถึงนิติบุคคลที่ผู้ทำงานเป็นหุ้นส่วน ผู้จัดการ กรรมการผู้จัดการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจในการดำเนินงานในกิจการของนิติบุคคลนั้นด้วย

๓.๗ มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่คณะกรรมการนโยบายการจัดซื้อจัดจ้างและการบริหารพัสดุภาครัฐกำหนดในราชกิจจานุเบกษา

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

**๔. รายละเอียดพื้นที่เช่า**

พื้นที่เช่าอาคารไอทาวเวอร์ เลขที่ ๘๘๘ ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร มีรายละเอียด ดังนี้

พื้นที่เช่า	ขนาดพื้นที่ (ตร.ม)
๑. พื้นที่ชั้น ๔	๖๑๙
๒. พื้นที่ชั้น ๕	๖๑๙
๓. พื้นที่ชั้น ๖	๖๑๔
๔. พื้นที่ชั้น ๗	๖๒๒
๕. พื้นที่ชั้น ๒๔	๔๗๐
รวมพื้นที่เช่า	๒,๙๔๔

## 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 นอกจากจัดการให้เช่าพื้นที่ตามข้อ ๔ แล้ว ผู้ให้เช่าต้องให้บริการต่าง ๆ เพิ่มเติม ดังนี้

๕.๔.๑ บริการซ่อมแซมระบบไฟฟ้า น้ำประปาภายในอาคารให้สามารถใช้งานได้ตลอดเวลา

๕.๔.๒ บริการลิฟต์สำหรับบุคคลที่ใช้ขึ้นลงภายในอาคาร

๕.๔.๓ บริการซ่อมแซมบำรุงรักษาห้องสุขาให้พร้อมใช้งานได้ตลอดเวลา

๕.๔.๔ บริการสถานที่จอดรถยนต์ในจำนวนที่เพียงพอสำหรับผู้บริหารสำนักงาน กสทช.

๕.๔.๕ การใช้ถนน ทางเดิน และพื้นที่ส่วนกลางของอาคาร

๕.๔.๖ บริการรักษาความปลอดภัย

๕.๔.๗ บริการรักษาความสะอาดทั่วไปในพื้นที่ส่วนกลางของอาคาร

๕.๔.๘ บริการดูแลบำรุงรักษาต้นไม้ และจัดสวนของพื้นที่ส่วนกลาง

๕.๕ ผู้เช่า จะเป็นผู้ชำระค่าไฟฟ้าภายในพื้นที่เช่าให้แก่ผู้ให้เช่า ตามจำนวนหน่วยในเครื่องวัดกระแสไฟฟ้า ในอัตราที่การไฟฟ้านครหลวงเรียกเก็บ

## ๖. ผู้ให้เช่าตกลงให้บริการต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

๖.๑ ผู้ให้เช่าตกลงให้บริการแก่ผู้เช่าในอาคารไอทาวเวอร์ เลขที่ ๘๘๘ ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร ตามรายละเอียดพื้นที่เช่าดังนี้

๖.๑.๑ พื้นที่บริเวณชั้น ๔ เนื้อที่ ๖๑๙ ตารางเมตร ระยะเวลาการเช่าตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๖๘ - ๓๑ ธันวาคม ๒๕๖๘

๖.๑.๒ พื้นที่บริเวณชั้น ๕ เนื้อที่ ๖๑๙ ตารางเมตร ระยะเวลาการเช่าตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๖๘ - ๓๑ ธันวาคม ๒๕๖๘

๖.๑.๓ พื้นที่บริเวณชั้น ๖ เนื้อที่ ๖๑๔ ตารางเมตร ระยะเวลาการเช่าตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๖๘ - ๓๑ ธันวาคม ๒๕๖๘

๖.๑.๔ พื้นที่บริเวณชั้น ๗ เนื้อที่ ๖๒๒ ตารางเมตร ระยะเวลาการเช่าตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๖๘ - ๓๑ ธันวาคม ๒๕๖๘

๖.๑.๕ พื้นที่บริเวณชั้น ๒๔ เนื้อที่ ๔๗๐ ตารางเมตร ระยะเวลาการเช่าตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๖๘ - ๓๑ ธันวาคม ๒๕๖๘

รวมเนื้อที่พื้นที่อาคารที่เช่าและเช่าบริการทั้งสิ้น ๒,๙๔๔ ตารางเมตร โดยมีวัตถุประสงค์เป็นไปตามข้อ ๒ และผู้เช่าตกลงที่จะปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบหรือข้อกำหนดใด ๆ ที่เกี่ยวข้องในการขออนุญาตและประกอบกิจการของผู้เช่าในสถานที่เช่า หากผู้เช่าประกอบธุรกิจอื่นนอกเหนือจากที่ระบุไว้นั้น จะขอความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่าก่อน

๖.๒ ผู้ให้เช่าตกลงให้บริการแก่ผู้เช่าในกรณีอื่นๆ ตามข้อ ๕.๔

#### ๗. ระยะเวลาในการเช่า

กำหนดระยะเวลาเช่า ๑ ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๖๘ ถึง ๓๑ ธันวาคม ๒๕๖๘

#### ๘. วงเงินในการเช่า

ภายในวงเงินงบประมาณรวมทั้งสิ้น ๑๘,๕๓๗,๒๐๐.๐๐ บาท (สิบแปดล้านห้าแสนสามหมื่นเจ็ดพันสองร้อยบาทถ้วน) ซึ่งรวมภาษีมูลค่าเพิ่มและค่าใช้จ่ายทั้งปวงไว้ด้วยแล้ว โดยเบิกจ่ายจากงบประมาณรายจ่ายประจำปี ๒๕๖๘ รายจ่ายเกี่ยวกับการจัดการและบริหารองค์กร หมวดค่าใช้สอย รายการค่าเช่าทรัพย์สิน ของสำนักงานพัสดุและบริหารทรัพย์สิน

ทั้งนี้ จะลงนามผูกพันในสัญญาได้ก็ต่อเมื่องบประมาณรายจ่ายประจำปี ๒๕๖๘ ได้รับการพิจารณาอนุมัติจาก กสทช. และมีผลบังคับใช้แล้วเท่านั้น

#### ๙. หลักเกณฑ์ในการพิจารณาคัดเลือกข้อเสนอ

สำนักงาน กสทช. จะพิจารณาคัดเลือกข้อเสนอโดยใช้เกณฑ์ราคา

#### ๑๐. เงื่อนไขการชำระเงิน

สำนักงาน กสทช. จะจ่ายค่าเช่าเป็นรายเดือน เดือนละเท่า ๆ กัน รวม ๑๒ งวด เมื่อผู้ให้เช่าส่งมอบพื้นที่และการให้บริการตามเงื่อนไขที่กำหนดครบถ้วนถูกต้อง และคณะกรรมการตรวจรับพัสดุได้ตรวจรับเรียบร้อยแล้ว ในกรณีค่าจ้างแต่ละเดือนเป็นเศษทศนิยมและไม่ลงตัวเท่ากันทุกเดือนได้ ให้ปัดเศษแต่ละงวดไปรวมไว้ในงวดสุดท้าย

#### ๑๑. เงื่อนไขอื่นๆ

สำนักงาน กสทช. ขอสงวนสิทธิ์ในการขอยกเลิกสัญญาเช่าก่อนระยะเวลาที่กำหนดในสัญญา โดยจะแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าอย่างน้อย ๖๐ วัน