



ประกาศมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลอีสาน

เรื่อง เชิญชวนให้เอกชนเข้าร่วมลงทุนในโครงการพัฒนาที่พักอาศัยสำหรับนักศึกษาและ

บุคลากร มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลอีสาน (ศูนย์การศึกษาหนองระเวียง)

๑. ความเป็นมา

มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลอีสานเป็นสถาบันการศึกษาจัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติมหาวิทยาลัยราชมงคล พ.ศ.๒๕๔๘ ให้เป็นสถาบันการศึกษาด้านวิชาชีพและเทคโนโลยี มีวัตถุประสงค์ให้การศึกษา ส่งเสริมวิชาการและวิชาชีพชั้นสูงที่เน้นการปฏิบัติ ทำการสอน ทำการวิจัย ผลิตครูวิชาชีพ ให้บริการทางวิชาการในด้านวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีแก่สังคม ทำนุบำรุงศิลปและวัฒนธรรม และอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม โดยให้ผู้สำเร็จการศึกษามีโอกาสในการศึกษาต่อด้านวิชาชีพเฉพาะทาง ระดับปริญญา เป็นหลัก โดยมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลอีสาน รับผิดชอบพื้นที่ในภาคตะวันออกเฉียงเหนือทั้งหมด แบ่งออกเป็น ๔ วิทยาเขต ๑ โครงการจัดตั้ง คือ วิทยาเขตนครราชสีมา วิทยาเขตขอนแก่น วิทยาเขตสกลนคร วิทยาเขตสุรินทร์ และโครงการจัดตั้งวิทยาเขตร้อยเอ็ด ณ พ่งกุลาร้องไห้ในแต่ละปีการศึกษามีนักศึกษาเข้าศึกษาเป็นจำนวนมาก และมีแนวโน้มที่เพิ่มขึ้นในทุกๆปี ประกอบกับการดำเนินโครงการอุทยานวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีเพื่อการขับเคลื่อนยุทธศาสตร์ชาติ ในพื้นที่ศูนย์การศึกษาหนองระเวียง โดยได้มีการขยายพื้นที่ทำการศึกษา และเปิดหลักสูตรการศึกษาด้านการบินและระบบราง เป็นต้น โดยในปีการศึกษา ๒๕๖๑ วิทยาเขตนครราชสีมา คาดว่าจะมีนักศึกษาเข้าศึกษาจำนวนไม่ต่ำกว่า ๓,๒๐๐ คน จากจำนวนนักศึกษาที่มีปริมาณมาก ก่อให้เกิดปัญหาด้านที่พักอาศัยไม่เพียงพอ ปัจจุบันนักศึกษาส่วนใหญ่ต้องเช่าที่พักอาศัยของเอกชน ซึ่งส่งผลให้มีค่าใช้จ่ายสูงขึ้นในการศึกษา ทำให้นักศึกษาบางส่วนรับภาระค่าใช้จ่ายไม่ได้ต้องออกจากระบบการศึกษาไป

มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลอีสานวิทยาเขตนครราชสีมา ตระหนักถึงปัญหาดังกล่าว จึงมีความประสงค์จะก่อสร้างและพัฒนาที่พักอาศัยสำหรับนักศึกษาราคาประหยัด เพื่อลดค่าใช้จ่ายของนักศึกษา อีกทั้งยังเพื่อความสะดวกและปลอดภัยในการพักอาศัย การเข้าศึกษา การทำกิจกรรมทางการศึกษา และการเดินทาง ในการดำเนินการดังกล่าวมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลอีสาน ไม่มีงบประมาณในการดำเนินการแต่มหาวิทยาลัยฯ มีอำนาจในการใช้และแสวงหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของมหาวิทยาลัยฯ ทั้งที่เป็นที่ราช

พัสดุตามกฎหมายว่าด้วยพัสดุและที่เป็นทรัพย์สินอื่น จึงมีนโยบายให้เอกชนเข้าร่วมดำเนินการกิจการก่อสร้างที่พักอาศัยในที่ดินของมหาวิทยาลัยฯ และพัฒนาที่ดินของมหาวิทยาลัยฯ ให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่มหาวิทยาลัยฯ โดยดำเนินการตามประกาศคณะกรรมการนโยบายการให้เอกชนร่วมลงทุนในกิจการของรัฐ พ.ศ. ๒๕๕๘ เรื่องหลักเกณฑ์และวิธีการให้เอกชนร่วมลงทุนในโครงการที่มีวงเงินมูลค่าต่ำกว่าที่กำหนดในมาตรา ๒๓ แห่งพระราชบัญญัติการให้เอกชนร่วมลงทุนในกิจการของรัฐ พ.ศ. ๒๕๕๖ และข้อบังคับมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลอีสานว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการให้เอกชนร่วมลงทุนในโครงการของมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลอีสาน พ.ศ. ๒๕๖๐ ซึ่งมหาวิทยาลัยได้ดำเนินการศึกษาและวิเคราะห์โครงการเกี่ยวกับเหตุผล ความจำเป็น และประโยชน์ของโครงการ ต้นทุนการดำเนินโครงการในภาพรวม รูปแบบการให้เอกชนร่วมลงทุน ผลกระทบของโครงการ ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องและแนวทางการบริหารความเสี่ยงของโครงการ และความพร้อมของหน่วยงาน รวมถึงการศึกษาการดำเนินการตามกฎหมายระเบียบที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินโครงการของหน่วยงาน เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

๒. วัตถุประสงค์

- ๒.๑ เพื่อใช้เป็นสถานที่พักอาศัยสำหรับนักศึกษาและบุคลากร
- ๒.๒ เพื่อพัฒนาและเพิ่มศักยภาพการบริหารจัดการการใช้ประโยชน์ที่ดินของมหาวิทยาลัยฯ ให้เกิดประโยชน์สูงสุด
- ๒.๓ เพื่อเตรียมความพร้อมสำหรับรองรับนักศึกษาที่จะเพิ่มมากขึ้นในอนาคต

๓. ขอบเขตของโครงการ

มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลอีสานมีนโยบายการดำเนินงานโดยให้เอกชนเข้าร่วมลงทุนกับมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลอีสาน ในการก่อสร้างและบริหาร ที่พักอาศัยและส่วนควบต่างๆ ในที่ดินของมหาวิทยาลัยบริเวณศูนย์การศึกษาหนองระเวียง เลขที่ ๗๗ หมู่ ๗ ตำบลหนองระเวียง อำเภอเมืองนครราชสีมา จังหวัดนครราชสีมา มีพื้นที่ประมาณ ๗๕ - ๒ - ๖.๙ ไร่ (เจ็ดสิบห้าไร่สองงานหกจุดเก้าตารางวา) ซึ่งมีขอบเขตพื้นที่ตามตำแหน่งที่ตั้งโครงการที่ระบุในสถานที่ก่อสร้างโครงการโดยวิธีประกาศเชิญชวนทั่วไปผู้ยื่นข้อเสนอเข้าร่วมโครงการฯ ต้องเสนอแผนการพัฒนาและผลประโยชน์ตอบแทนให้มหาวิทยาลัยราชมงคลอีสานพิจารณา โดยการเสนอแผนจะต้องมีองค์ประกอบหลักสำคัญ ดังนี้

- ๓.๑ งานปรับปรุงพื้นที่สำหรับการก่อสร้างโครงการ ขนาดประมาณ ๗๕ - ๒ - ๖.๙ ไร่ (เจ็ดสิบห้าไร่สองงานหกจุดเก้าตารางวา) และงานปรับปรุงพื้นที่สำหรับการก่อสร้างสนามกีฬา ขนาดประมาณ ๑๐ ไร่
- ๓.๒ อาคารพักอาศัย จำนวนรวม ๑,๐๔๐ ห้องพัก ประกอบด้วย

๓.๒.๑ อาคารพักอาศัย ๒ ชั้น จำนวน ๖ อาคาร ขนาดความกว้าง x ความยาวของอาคารไม่น้อยกว่า ๑๘.๔๐ x ๑๖๖.๓๐ เมตร มีห้องพักอาศัยขนาดไม่น้อยกว่า ๓๑ ตารางเมตร จำนวน ๑๖๐ ห้องพัก

๓.๒.๒ อาคารพักอาศัย ๒ ชั้น จำนวน ๑ อาคาร ขนาดความกว้าง x ความยาวของอาคารไม่น้อยกว่า ๑๘.๔๐ x ๘๓.๕๐ เมตร มีห้องพักอาศัยขนาดไม่น้อยกว่า ๓๑ ตารางเมตร จำนวน ๘๐ ห้องพัก ทั้งนี้ รูปแบบอาคารต้องเป็นไปตามนโยบายมหาวิทยาลัยสีเขียว ของมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี

๓.๓ งานติดตั้งระบบพลังงานทางเลือก (Solar Rooftop) ขนาดรวมไม่น้อยกว่า ๗๐๐ กิโลวัตต์ พร้อมหม้อแปลงไฟฟ้า

๓.๔ งานก่อสร้างอาคาร Community Mall เป็นอาคารพาณิชย์ ๑ ชั้น จำนวน ๘๗ ห้อง/คูหา มีขนาดห้อง/คูหาละไม่น้อยกว่า ๗๕ ตารางเมตร

๓.๕ งานก่อสร้างสาธารณูปโภคส่วนกลาง และระบบสาธารณูปโภคประกอบภายในโครงการ ประกอบด้วย

๓.๕.๑ บ่อพักน้ำ (สำหรับรองรับน้ำจากอาคารที่ผ่านการบำบัดแล้ว และรองรับน้ำฝน) พร้อมระบบบำบัดน้ำโดยวิธีการเติมอากาศ จำนวน ๑ บ่อ ปริมาตรรวมไม่น้อยกว่า ๕,๐๐๐ ลบ.ม.

๓.๕.๒ พื้นที่บริหารจัดการและโรงเรือนคัดแยกขยะ มีพื้นที่รวมไม่น้อยกว่า ๖๐๐ ตารางเมตร

๓.๕.๓ คูคลองและพื้นที่รองรับน้ำโดยรอบโครงการ สามารถรองรับน้ำได้ไม่น้อยกว่า ๑๐,๐๐๐ ลบ.ม.

๓.๕.๔ ถนนสายหลักภายในโครงการ ขนาด ๔ ช่องจราจร ความยาวรวมไม่น้อยกว่า ๑,๑๐๐ เมตร

๓.๕.๕ ถนนสายรองภายในโครงการ ขนาด ๒ ช่องจราจร ความยาวรวมไม่น้อยกว่า ๑,๔๐๐ เมตร

๓.๕.๖ ถนนเข้าโครงการ ขนาด ๔ ช่องจราจร ความยาวรวมไม่น้อยกว่า ๙๐๐ เมตร

๓.๕.๗ ช่องทางจักรยาน ขนาดความกว้าง ๓ เมตร ความยาวรวมไม่น้อยกว่า ๑,๑๐๐ เมตร

๓.๕.๘ ช่องจอดรถยนต์ไม่ต่ำกว่า ๔๐๐ ช่อง และลานจอดรถจักรยานขนาดไม่น้อยกว่า ๑,๘๐๐ ตารางเมตร

๓.๕.๙ ไฟฟ้าแสงสว่างภายในโครงการตามแนวถนนที่เพียงพอตามมาตรฐานที่มหาวิทยาลัยกำหนด

๔. สถานที่ก่อสร้างโครงการ

สถานที่ก่อสร้างในบริเวณศูนย์การศึกษาหนองระเวียง เลขที่ ๗๗ หมู่ ๗ ตำบลหนองระเวียง อำเภอเมืองนครราชสีมา จังหวัดนครราชสีมา

๕. ระยะเวลาการก่อสร้างและบริหารจัดการโครงการ

๕.๑ ดำเนินการก่อสร้างให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา ๓๙๐ (สามร้อยเก้าสิบ) วันนับถัดจากวันที่ลงนามในสัญญา

๕.๒ บริหารจัดการโครงการเป็นเวลา ๓๐(สามสิบ) ปี นับแต่วันที่การก่อสร้างแล้วเสร็จตามสัญญา

๖. คุณสมบัติของผู้ยื่นข้อเสนอเข้าร่วมโครงการ

๖.๑ เป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด บริษัทมหาชนจำกัด ห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือห้างหุ้นส่วนสามัญ นิติบุคคล ซึ่งจดทะเบียนในประเทศไทยมีทุนจดทะเบียนไม่น้อยกว่า ๕๐,๐๐๐,๐๐๐.- (ห้าสิบล้าน) บาท โดยมีหนังสือหลักฐานการจดทะเบียนซึ่งกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ ออกให้ไม่เกิน ๓ (สาม) เดือน นับถึงวันยื่นข้อเสนอ

๖.๒ ไม่เป็นผู้ได้รับเอกสิทธิ์ หรือคุ้มกัน ซึ่งอาจปฏิเสธไม่ยอมขึ้นศาลไทย เว้นแต่รัฐบาลของผู้ยื่นข้อเสนอเข้าร่วมโครงการฯ ได้มีคำสั่งให้สละเอกสิทธิ์หรือความคุ้มกันเช่นนั้น

๖.๓ ไม่เป็นผู้เคยถูกพิจารณาแจ้งให้เป็นผู้ละทิ้งงาน หรือไม่เป็นผู้ที่ได้รับผลของการสั่งให้นิติบุคคลหรือบุคคลอื่นเป็นผู้ละทิ้งงานของมหาวิทยาลัยราชภัฏวชิรเวศน์ จังหวัดบุรีรัมย์ และส่วนราชการอื่นๆ

๖.๔ ต้องมีหนังสือรับรองของธนาคารภายในประเทศ หรือสถาบันการเงินที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบกิจการเงินทุนเพื่อการพาณิชย์ รายเดี่ยวหรือหลายรายร่วมกันรับรองว่าจะให้การสนับสนุนด้านการเงินสำหรับโครงการดังกล่าว ในวงเงินไม่น้อยกว่า ๖๑๕,๐๐๐,๐๐๐.- (หกร้อยสิบห้าล้านบาท) บาท ตามมูลค่าราคากลางของการก่อสร้างโครงการ

๖.๕ ไม่เป็นผู้มีผลประโยชน์ร่วมกันกับผู้ยื่นข้อเสนอเข้าร่วมโครงการฯ รายอื่น ที่เข้ายื่นข้อเสนอในโครงการดังกล่าว ณ วันยื่นข้อเสนอ หรือไม่เป็นผู้กระทำการอันเป็นการขัดขวางการยื่นข้อเสนออย่างเป็นธรรมในการยื่นข้อเสนอโครงการดังกล่าว

๖.๖ หากผู้ยื่นข้อเสนอเข้าร่วมโครงการฯ เป็นนิติบุคคลรายเดี่ยว นิติบุคคลนั้นต้องเป็นผู้ขอรับเอกสารการยื่นข้อเสนอ และหากผู้ยื่นข้อเสนอเข้าร่วมโครงการฯ เป็นกลุ่มนิติบุคคล สมาชิกของกลุ่มนิติบุคคลทุกราย ต้องเป็นผู้ขอรับเอกสารการยื่นข้อเสนอด้วย

๖.๗ ในกรณีที่ผู้ยื่นข้อเสนอเข้าร่วมโครงการฯ แสดงความประสงค์ที่จะยื่นข้อเสนอ โดยการรวมกลุ่มกัน
ในลักษณะของกิจการร่วมค้า (Joint Venture) จะต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดดังต่อไปนี้

๖.๗.๑ ผู้ยื่นข้อเสนอเข้าร่วมโครงการฯ ที่เป็นกิจการร่วมค้า (Joint Venture) ต้องเป็นกิจการ
ร่วมค้า (Joint Venture) ที่มีลักษณะสอดคล้องกับประมวลกฎหมายรัชฎากร และข้อบังคับมหาวิทยาลัย
เทคโนโลยีราชมงคลอีสานว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการให้เอกชนร่วมทุนในโครงการของมหาวิทยาลัย
เทคโนโลยีราชมงคลอีสาน พ.ศ.๒๕๖๐

๖.๗.๒ ต้องแสดงหลักเอกสาร หลักฐาน ที่แสดงถึงการเข้าร่วมกลุ่มแสดงความรับผิดชอบ
ในโครงการนี้ร่วมกัน และระบุสัดส่วนความรับผิดชอบให้ชัดเจน ซึ่งฉบับสำเนาจะต้องแสดงมาพร้อมกับ
ข้อเสนอโครงการด้วย ทั้งนี้กลุ่มกิจการร่วมค้าจะต้องระบุข้อความในการรับผิดชอบโครงการนี้ร่วมกันด้วยและ
ต้องแบ่งสัดส่วนความรับผิดชอบให้ชัดเจน

๖.๗.๓ ผู้ยื่นข้อเสนอเข้าร่วมโครงการฯ ต้องเลือกผู้นำกลุ่ม (Lead Firm) ซึ่งต้องเป็นนิติบุคคล
ไทย ร่วมทำงาน ในการติดต่อประสานงานและรับคำแนะนำหรือดำเนินกิจกรรมใดๆ ในระหว่างขั้นตอนการ
คัดเลือก

๖.๗.๔ ผลงานหรือประสบการณ์ต่างๆของแต่ละนิติบุคคลใน กลุ่มกิจการร่วมค้าให้ถือเป็นส่วน
หนึ่งของผลงาน หรือประสบการณ์ของผู้ยื่นข้อเสนอเข้าร่วมโครงการฯ

๖.๘ ฐานะและความสามารถในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารของผู้ยื่นข้อเสนอเข้าร่วมโครงการฯ
ต้องมีประสบการณ์ในด้านการก่อสร้าง และ/หรือบริหารและจัดการอสังหาริมทรัพย์มาก่อนคิดเป็นมูลค่าไม่
น้อยกว่า ๑๐๐,๐๐๐,๐๐๐.- (หนึ่งร้อยล้าน) บาทต่อโครงการ

๖.๙ ในกรณีที่ผู้ยื่นข้อเสนอเข้าร่วมโครงการฯ ขาดประสบการณ์อย่างหนึ่งอย่างใดหรือทั้งหมดตามข้อ
๖.๘ ผู้ยื่นข้อเสนอเข้าร่วมโครงการฯ สามารถนำประสบการณ์และผลงานของผู้รับจ้างช่วงหรือผู้ผลิต มาแสดง
เพื่อประกอบการยื่นข้อเสนอให้ครบตามข้อ ๖.๘ ได้ ทั้งนี้ ผู้ยื่นข้อเสนอเข้าร่วมโครงการฯ ต้องแสดงหนังสือ
แสดงเจตจำนง หรือเอกสารหลักฐานอื่นใดที่แสดงถึงเจตจำนงในการเข้าร่วมงานกับผู้ยื่นข้อเสนอของผู้รับจ้าง
ช่วงหรือผู้ผลิตและผู้รับจ้างช่วงหรือผู้ผลิตจะต้องสละสิทธิ์ไม่เข้าร่วมและไม่อยู่ในบัญชีผู้รับจ้างช่วงหรือผู้ผลิต
ของผู้ยื่นข้อเสนอเข้าร่วมโครงการฯ รายอื่น

ผู้ยื่นข้อเสนอเข้าร่วมโครงการฯ รายใดไม่มีหนังสือหรือเอกสารแสดงหลักฐานข้างต้น มหาวิทยาลัย
เทคโนโลยีราชมงคลอีสานจะไม่พิจารณาประสบการณ์ประกอบการยื่นข้อเสนอของผู้รับจ้างช่วงหรือผู้ผลิตราย
นั้น

๗. เงื่อนไขการลงทุนและผลประโยชน์ตอบแทน

ผู้ยื่นข้อเสนอเข้าร่วมโครงการฯ ต้องนำเสนอผลประโยชน์ตอบแทน และสิทธิประโยชน์ที่ทางมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลอีสานพึงได้รับ เพื่อให้คณะกรรมการพิจารณา โดยผู้ยื่นข้อเสนอเข้าร่วมโครงการฯ ตกลงจะให้อัตราการแบ่งผลประโยชน์อันเนื่องมาจากการจัดเก็บค่าเช่าที่พักอาศัย ค่าเช่าอาคารพาณิชย์ และค่าบริการสาธารณูปโภคภายในโครงการฯ เช่น อัตราส่วนต่างค่าไฟฟ้าที่ซื้อมาและขายภายในโครงการฯ อัตราส่วนต่างค่าน้ำประปาที่ซื้อมาและขายภายในโครงการฯ เป็นต้น ให้กับมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลอีสาน ในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ ๕ (ห้า) ของรายรับที่หักค่าใช้จ่ายทางตรง (Direct Cost) เท่านั้น แก่มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลอีสาน เป็นระยะเวลา ๓๐ (สามสิบ) ปี นับแต่วันที่เริ่มการบริหารจัดการโครงการฯ โดยจะมีการพิจารณาเพิ่มอัตราผลตอบแทนที่เหมาะสมและเป็นธรรมให้แก่ทางมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลอีสาน ทุกๆ ๕ ปี

เมื่อมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลอีสานพิจารณาคัดเลือกผู้ยื่นข้อเสนอเข้าร่วมโครงการฯ ให้เป็นผู้ดำเนินโครงการฯ หรือเป็นภาคเอกชนผู้ลงทุนแล้ว ภาคเอกชนผู้ลงทุนที่ได้รับการพิจารณาคัดเลือกจากมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลอีสาน และมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลอีสาน จะร่วมกันลงทุนโดยภาคเอกชนจะเป็นผู้ลงทุนก่อสร้างและบริหารจัดการโครงการด้วยเงินทุนของภาคเอกชนผู้ลงทุนเองทั้งสิ้น โดยก่อสร้างในพื้นที่บริเวณศูนย์การศึกษาหนองระเวียง เลขที่ ๗๗ หมู่ ๗ ตำบลหนองระเวียง อำเภอเมืองนครราชสีมา จังหวัดนครราชสีมาตามตำแหน่งที่ระบุ

ภาคเอกชนผู้ลงทุน

๑. ลงทุนก่อสร้างตามรายละเอียดที่ระบุในขอบเขตของโครงการฯ ด้วยเงินทุนของภาคเอกชนผู้ลงทุนเองทั้งสิ้น
๒. ลงทุนบริหารจัดการโครงการเป็นเวลา ๓๐(สามสิบ) ปี นับแต่วันที่การก่อสร้างแล้วเสร็จตามสัญญา ด้วยเงินทุนของภาคเอกชนผู้ลงทุนเองทั้งสิ้น
๓. หนังสือรับรองของธนาคารภายในประเทศ หรือสถาบันการเงินที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบกิจการเงินทุนเพื่อการพาณิชย์ รายเดียวหรือหลายรายร่วมกันรับรองว่าจะให้การสนับสนุนด้านการเงินสำหรับโครงการดังกล่าว ในวงเงินไม่น้อยกว่า ๖๑๕,๐๐๐,๐๐๐.-(หกร้อยสิบห้าล้านบาท)

มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลอีสาน

๑. ที่ดินในโครงการมีพื้นที่ประมาณ ๗๕ - ๒ - ๖.๙ ไร่ (เจ็ดสิบห้าไร่สองงานหกจุดเก้าตารางวา) ซึ่งมีขอบเขตพื้นที่ตามตำแหน่งที่ตั้งโครงการที่ระบุในสถานที่ก่อสร้างโครงการ

๘. รายละเอียดอื่นๆ

๘.๑ ในระหว่างขั้นตอนการก่อสร้าง สาธารณูปโภคต่างๆ เช่น ไฟฟ้า น้ำประปา และระบบอินเทอร์เน็ต เป็นต้น ให้ภาคเอกชนผู้ลงทุนเป็นผู้ดำเนินการจัดหาและรับผิดชอบค่าใช้จ่ายเองทั้งสิ้น โดยต้องแจ้งรายละเอียดเป็นลายลักษณ์อักษรต่อมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลอีสาน เพื่อพิจารณาเห็นชอบก่อนการดำเนินการ

๘.๒ อัตราค่าปรับตามสัญญาต่อวัน กำหนดไว้ในอัตราร้อยละ ๐.๑ (ศูนย์จุดหนึ่ง) ของวงเงินค่าก่อสร้าง และบริหารจัดการโครงการฯ ของภาคเอกชนผู้ลงทุน แต่ไม่ต่ำกว่าวันละ ๑๐๐ (หนึ่งร้อย) บาทถ้วน

๘.๓ ภาคเอกชนผู้ลงทุนจะต้องชำระเงินค่าบริการ ค่าธรรมเนียม ค่าเสียหาย ค่าปรับ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่ต้องชำระเมื่อครบกำหนดชำระ หากมีการผิดนัดชำระเงินล่าช้า ภาคเอกชนผู้ลงทุนจะต้องจ่ายดอกเบี้ยเป็นรายวันในอัตราดอกเบี้ยการเบิกเงินเกินบัญชีสูงสุดตามที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด โดยคำนวณจากจำนวนเงินที่ค้างชำระด้วย ทั้งนี้ หากภาคเอกชนผู้ลงทุนไม่ชำระเงินและดอกเบี้ยดังกล่าว มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลอีสานมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญาตามกฎหมายและตามเงื่อนไขของสัญญา

๘.๔ ภาคเอกชนผู้ลงทุนจะต้องรับผิดชอบในการดำเนินการจัดทำ และติดตั้งแผ่นป้ายประกาศแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับงานก่อสร้างโครงการฯ ขนาดไม่ต่ำกว่า ๑.๒๐ x ๒.๔๐ (หนึ่งจุดสองศูนย์คูณสองจุดสี่ศูนย์) เมตร อย่างน้อย ๑ (หนึ่ง) จุด ตามแบบที่มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลอีสานให้ความเห็นชอบแล้ว ติดตั้งไว้ ณ บริเวณที่ดำเนินการก่อสร้างโครงการฯ โดยมีรายละเอียดในการประกาศดังนี้

(๑) ชื่อหน่วยงาน เจ้าของโครงการ สถานที่ติดต่อ และหมายเลขโทรศัพท์พร้อมดวงตรา หรือสัญลักษณ์ของหน่วยงานเจ้าของโครงการ

(๒) ประเภท และชนิดของการก่อสร้าง

(๓) ปริมาณงานก่อสร้าง

(๔) ชื่อ สถานที่ตั้ง ที่ทำการ สถานที่ติดต่อ และหมายเลขโทรศัพท์ของภาคเอกชนผู้ลงทุน

(๕) ระยะเวลาเริ่มต้น และระยะเวลาสิ้นสุดการก่อสร้างโครงการฯ

(๖) วงเงินค่าก่อสร้างโครงการฯ

(๗) ชื่อผู้ควบคุมงาน สถานที่ติดต่อ และเบอร์โทรศัพท์

(๘) รายละเอียดและคำเตือนด้านความปลอดภัย

๘.๕ ในระหว่างการก่อสร้างโครงการฯ ภาคเอกชนผู้ลงทุนจะต้องจัดให้มีระบบรักษาความปลอดภัย และการรักษาสภาพแวดล้อมมิให้เกิดมลภาวะใดๆ ทั้งสิ้น พร้อมให้เสนอแผนการจัดการระบบรักษาความปลอดภัยและการรักษาสภาพแวดล้อม

๘.๖ อัตราค่าธรรมเนียม และค่าบริการสาธารณูปโภคต่างๆ ที่ภาคเอกชนผู้ลงทุนขอใช้บริการจาก มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลอีสาน เช่น ค่าพลังงานไฟฟ้า ค่าน้ำประปา เป็นต้น ในระยะเวลาระหว่าง ดำเนินการก่อสร้าง ตลอดจนดำเนินการบริหารจัดการโครงการเป็นเวลา ๓๐ (สามสิบ) ปี นับแต่วันที่การ ก่อสร้างแล้วเสร็จตามสัญญานั้น ให้เป็นไปตามอัตราค่าธรรมเนียมมาตรฐานของมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลอีสาน

๘.๗ ภาคเอกชนผู้ลงทุนจะเป็นผู้รับชำระค่าภาษีของภาษีโรงเรือนและที่ดิน ตามพระราชบัญญัติภาษี โรงเรือนและที่ดินพุทธศักราช ๒๔๗๕ ให้แก่หน่วยงานปกครองส่วนท้องถิ่น ที่มีอำนาจหน้าที่ในการจัดเก็บภาษี โรงเรือนและที่ดินในตำบลหนองระเวียง อำเภอเมืองนครราชสีมา จังหวัดนครราชสีมา

๘.๘ ในระหว่างดำเนินการก่อสร้าง มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลอีสาน จะแต่งตั้งผู้ควบคุมงาน ซึ่งมี อำนาจหน้าที่ในการควบคุมงานก่อสร้างให้เป็นไปตามแบบรูปรายการและข้อกำหนด

๘.๙ ในระหว่างดำเนินการก่อสร้าง ผู้ลงทุนจะต้องจัดให้มีวิศวกรสถาปนิก และเจ้าหน้าที่ความปลอดภัย (จ.ป.) ให้อยู่ประจำโครงการ ดังต่อไปนี้

- (ก) สามัญวิศวกรโยธา จำนวนไม่น้อยกว่า ๑ (หนึ่ง) คน
- (ข) สามัญวิศวกรไฟฟ้า จำนวนไม่น้อยกว่า ๑ (หนึ่ง) คน
- (ค) สามัญวิศวกรเครื่องกล จำนวนไม่น้อยกว่า ๑ (หนึ่ง) คน
- (ง) สามัญสถาปนิก จำนวนไม่น้อยกว่า ๑ (หนึ่ง) คน
- (จ) สามัญวิศวกรสิ่งแวดล้อม จำนวนไม่น้อยกว่า ๑ (หนึ่ง) คน
- (ฉ) เจ้าหน้าที่ความปลอดภัยระดับวิชาชีพ จำนวนไม่น้อยกว่า ๑ (หนึ่ง) คน

๙. หลักเกณฑ์และวิธีการคัดเลือกภาคเอกชนผู้ร่วมลงทุน

มหาวิทยาลัยฯจะใช้หลักเกณฑ์การคัดเลือกภาคเอกชนผู้ร่วมลงทุน ดังต่อไปนี้

๙.๑ ภาคเอกชนผู้ร่วมลงทุนต้องเสนอคุณสมบัติทั่วไป เช่น หลักฐานแสดงฐานะทางการเงินหรือ หลักฐานการให้สินเชื่อจากสถาบันการเงินที่จดทะเบียนตามกฎหมายว่ามีเงินทุนเพียงพอที่จะลงทุนกับค่า ก่อสร้าง

๙.๒ ภาคเอกชนผู้ร่วมลงทุนต้องเสนอความเหมาะสมของรูปแบบ อาคาร และสิ่งปลูกสร้าง ภายใน กรอบพื้นที่ที่มหาวิทยาลัยฯ กำหนด รวมถึงแนวความคิด (concept) ในการวางผังโครงการทาง สถาปัตยกรรม เช่น ประโยชน์ใช้สอย คุรุภัณฑ์ประกอบอาคารการเลือกใช้วัสดุ เป็นต้น และข้อกำหนดในการ ออกแบบโครงสร้าง เช่น กำลังคอนกรีต ชั้นคุณภาพเหล็กเสริม เหล็กgrupพรรณ เป็นต้นตลอดจนเสนอผังองค์กร

การบริหารโครงการก่อสร้างอย่างน้อยต้องประกอบด้วยผู้บริหาร ๓ ตำแหน่ง คือ ผู้ประสานงานโครงการ ผู้จัดการโครงการ และ วิศวกรโครงการ

๙.๓ ภาคเอกชนผู้ร่วมลงทุนต้องเสนอแผนการดำเนินงานโครงการให้มือน้อยดังนี้

(๑) สถาบันการเงินให้การสนับสนุนโครงการ ฯ การอนุมัติสินค้าของผู้ลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ

๗๐

(๒) บัญชีเงินฝากธนาคาร (statement) ของผู้ลงทุน

(๓) แผนงาน (planning) หรือเทคนิคการก่อสร้างในการดำเนินการก่อสร้างให้แล้วเสร็จตามระยะเวลาที่กำหนด เช่น แผนเครื่องจักรกล แผนการนำวัสดุก่อสร้างเข้าหน่วยงาน และ แบบรูปสิ่งก่อสร้าง เป็นต้น

๙.๔ ภาคเอกชนผู้ร่วมลงทุนต้องเสนอแผนการบริหารจัดการหอพัก แผนการบำรุงรักษาหอพัก ตลอดจนแผนการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ให้มือน้อยดังนี้

(๑) อัตราดอกเบี้ยที่ได้รับอนุมัติจากสถาบันการเงิน

(๒) แผนการเก็บค่าเช่าหอพัก (อัตราค่าเช่าและจำนวนเดือนที่เก็บค่าเช่าได้)

(๓) ค่าใช้จ่าย ค่าวัสดุ ค่าจ้างพนักงาน ค่าเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย และ ค่าอื่น ๆ ในการบริหารจัดการหอพัก ซึ่งถือว่าเป็นค่าใช้จ่ายทางตรง (Direct Cost) ให้ทางมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลอีสาน พิจารณาทุกปี

๙.๕ ภาคเอกชนผู้ร่วมลงทุนอาจเสนอสิทธิประโยชน์อื่น ๆ ให้กับมหาวิทยาลัยฯ เช่น ครุภัณฑ์ระบบรักษาความปลอดภัยคีย์การ์ด กล้องวงจรปิด สัญญาณแจ้งเหตุฉุกเฉินเรียกรถพยาบาล และ สัญญาณแจ้งเหตุด่วนเหตุร้าย เป็นต้น

๑๐. การจัดทำเอกสารประกอบในการยื่นข้อเสนอเพื่อเข้าร่วมโครงการฯ

๑๐.๑ เอกสารคุณสมบัติของผู้ยื่นข้อเสนอเข้าร่วมโครงการฯ (ซองที่ ๑)

ประกอบด้วย

(๑) เอกสารตามรายละเอียดคุณสมบัติของผู้ยื่นข้อเสนอเข้าร่วมโครงการฯ ในข้อที่ ๓

(๒) หนังสือมอบอำนาจซึ่งปิดอากรแสตมป์ตามกฎหมาย ในกรณีที่ผู้ยื่นข้อเสนอเข้าร่วมโครงการฯ มอบอำนาจให้บุคคลอื่นลงนามในเอกสารยื่นข้อเสนอดังกล่าวแทน

๑๐.๒ ข้อเสนอด้านเทคนิค (ซองที่ ๒)

ข้อเสนอด้านเทคนิคอย่างน้อยต้องประกอบด้วยเอกสารดังนี้

(๑) แบบรูปอาคารพักอาศัย ซึ่งมีรายละเอียดตามขอบเขตของโครงการฯ

(๒) แบบรูปอาคาร Community Mall ซึ่งมีรายละเอียดตามขอบเขตของโครงการฯ

(๓) แบบรูปสาธารณูปโภคและระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง ซึ่งมีรายละเอียดตามขอบเขตของ

โครงการฯ

(๔) รายละเอียดคุณลักษณะเฉพาะของวัสดุที่ใช้ในโครงการฯ

(๕) แผนงานการดำเนินการก่อสร้างตามระยะเวลาการพัฒนาพื้นที่โครงการที่กำหนด

(๖) แผนการบริหารจัดการเก็บผลประโยชน์และแผนการซ่อมบำรุงอาคารพักอาศัย

(๗) สำเนาใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมจากสภาวิศวกร สำเนาใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุม และสำเนาใบรับรองคุณวุฒิเจ้าหน้าที่ความปลอดภัย (จ.ป.) โดยไม่ต่ำกว่าประเภทดังต่อไปนี้

(ก) สามัญวิศวกรโยธา จำนวนไม่น้อยกว่า ๑ (หนึ่ง) คน

(ข) สามัญวิศวกรไฟฟ้า จำนวนไม่น้อยกว่า ๑ (หนึ่ง) คน

(ค) สามัญวิศวกรเครื่องกล จำนวนไม่น้อยกว่า ๑ (หนึ่ง) คน

(ง) สามัญสถาปนิก จำนวนไม่น้อยกว่า ๑ (หนึ่ง) คน

(จ) สามัญวิศวกรสิ่งแวดล้อม จำนวนไม่น้อยกว่า ๑ (หนึ่ง) คน

(ฉ) เจ้าหน้าที่ความปลอดภัยระดับวิชาชีพ จำนวนไม่น้อยกว่า ๑ (หนึ่ง) คน

โดยรับรองสำเนาถูกต้องในสำเนานั้นโดยผู้ได้รับอนุญาต พร้อมเอกสารรับรองการเป็นเจ้าหน้าที่ประจำของนิติบุคคลผู้ยื่นข้อเสนอเข้าร่วมโครงการฯ รายนั้น

๑๐.๓ ข้อเสนอด้านการลงทุนและผลประโยชน์ตอบแทน (ช่องที่ ๓)

ประกอบด้วย

(๑) เอกสารยื่นข้อเสนอและผลประโยชน์ตอบแทน

(๒) หนังสือรับรองของธนาคารภายในประเทศ หรือสถาบันการเงินที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบกิจการเงินทุนเพื่อการพาณิชย์ รายเดียวหรือหลายรายร่วมกันรับรองว่าจะให้การสนับสนุนด้านการเงินสำหรับโครงการดังกล่าว ในวงเงินตามรายละเอียดคุณสมบัติของผู้ยื่นข้อเสนอเข้าร่วมโครงการฯ ในข้อ ๖.๔

(๓) หนังสือค้ำประกัน (หลักประกันของ) มีมูลค่าไม่น้อยกว่าร้อยละ ๕ (ห้า) ของวงเงินค่าก่อสร้างและบริหารจัดการโครงการฯ ของผู้ยื่นความประสงค์เข้าร่วมโครงการฯ รายนั้นๆ โดยต้องมีอายุไม่น้อยกว่า ๑๒๐ (หนึ่งร้อยยี่สิบ) วันนับตั้งแต่วันที่ยื่นของเอกสารแสดงความประสงค์เพื่อเข้าร่วมโครงการฯ

หนังสือค้ำประกัน (หลักประกันของ) ดังกล่าวจะต้องเป็นหนังสือค้ำประกันของธนาคาร ระบุเป็นสกุลเงินบาท ออกให้โดยธนาคารที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบกิจการจดทะเบียนในประเทศไทย ซึ่งมีมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลอีสานสามารถเชื่อถือได้ หรือเป็นพันธบัตรรัฐบาลไทย หรือเป็นพันธบัตรรัฐวิสาหกิจไทย

และในกรณีที่มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลอีสานมีความจำเป็นจะต้องขยายระยะเวลาหนังสือคำประกัน (หลักประกันของ) ออกไปเกินกว่า ๑๒๐ (หนึ่งร้อยยี่สิบ) วัน ผู้ยื่นข้อเสนอเข้าร่วมโครงการฯ จะต้องนำหนังสือคำประกัน (หลักประกันของ) ใหม่มายื่นให้กับมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลอีสาน โดยมีมูลค่าไม่น้อยกว่า ร้อยละ ๕ (ห้า) ของวงเงินค่าก่อสร้างและบริหารจัดการโครงการฯ เช่นเดิม โดยการขยายระยะเวลาหนังสือคำประกัน (หลักประกันของ) ในครั้งที่ ๒ (สอง) นี้ จะไม่เกิน ๓๐ (สามสิบ) วัน

(๔) ใบแสดงปริมาณงาน ราคาค่าก่อสร้าง และบริหารจัดการโครงการฯ รวมถึงค่าภาษีประเภทต่างๆ อากรแสตมป์ และค่าธรรมเนียมต่างๆ (ถ้ามี)

(๕) ตารางแสดงการคืนทุนตามรายละเอียดการดำเนินการก่อสร้าง และบริหารจัดการโครงการฯ ตามข้อเสนอด้านเทคนิคในข้อ ๑๐.๒

ในกรณีที่การยื่นหลักฐานไม่ถูกต้อง หรือไม่ครบถ้วนตามข้อ ๑๐.๑- ๑๐.๓มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลอีสานขอสงวนสิทธิ์ไม่รับพิจารณาข้อเสนอของผู้ยื่นข้อเสนอเข้าร่วมโครงการฯ รายนั้น

๑๑. การทำสัญญา

เมื่อมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลอีสานได้พิจารณาคัดเลือกผู้ยื่นข้อเสนอเข้าร่วมโครงการฯ เพื่อเป็นภาคเอกชนผู้ลงทุนแล้วนั้น ภาคเอกชนผู้ลงทุนจะต้องทำสัญญากับมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลอีสานภายในระยะเวลา ๑๕ (สิบห้า) วัน นับตั้งแต่วันที่ประกาศผลการพิจารณาคัดเลือกภาคเอกชนผู้ลงทุน โดยต้องมีหนังสืออนุมัติการให้สินเชื่อเพื่อดำเนินการตามโครงการฯ ดังกล่าวจากธนาคาร หรือสถาบันการเงินที่เชื่อถือได้ตามที่มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลอีสานเห็นชอบ ในวงเงินไม่น้อยกว่าร้อยละ ๗๐ (เจ็ดสิบ) ของวงเงินค่าก่อสร้าง และบริหารจัดการโครงการฯ ที่เสนอตามข้อเสนอด้านการลงทุนและผลประโยชน์ตอบแทนในข้อที่ ๑๐.๓ นำมาแสดงในวันที่ทำสัญญา และจะต้องวางหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาเป็นจำนวนเงินเท่ากับร้อยละ ๕ (ห้า) ของวงเงินค่าก่อสร้าง และบริหารจัดการโครงการฯ ที่เสนอตามข้อเสนอด้านการลงทุนและผลประโยชน์ตอบแทนในข้อที่ ๑๐.๓ หากไม่มาลงนามในสัญญา ภายในระยะเวลาที่กำหนด จะถือว่าเป็นผู้ทิ้งงาน และถูกลงโทษตามกฎหมาย

ในการทำสัญญา ภาคเอกชนผู้ลงทุนสามารถใช้หลักประกันเพื่อการปฏิบัติตามสัญญาอย่างหนึ่งอย่างใดได้ดังต่อไปนี้

๑๑.๑ เงินสด

๑๑.๒ เชื้อที่ธนาคารสั่งจ่ายให้มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลอีสาน โดยลงวันที่ที่ทำสัญญาฯ หรือก่อนหน้านั้นไม่เกิน ๓ (สาม) วันทำการของทางราชการ

๑๑.๓ หนังสือคำประกันของธนาคารภายในประเทศ

๑๑.๔ หนังสือค้ำประกันของบริษัทเงินทุนอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย หรือบริษัทเงินทุน หรือบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบกิจการเงินทุนเพื่อการพาณิชย์ และประกอบธุรกิจค้ำประกันตามประกาศของธนาคารแห่งประเทศไทย ซึ่งได้แจ้งชื่อเวียนให้ส่วนราชการต่างๆ ทราบแล้ว

๑๑.๕ พันธบัตรรัฐบาลไทย

หลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาจะคืนให้โดยไม่มีดอกเบี้ยภายในระยะเวลา ๙๐ (เก้าสิบ) วัน นับแต่วันที่ภาคเอกชนผู้ลงทุนพ้นจากข้อผูกพันตามสัญญาแล้ว

๑๒. การสงวนสิทธิของมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลอีสาน

มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลอีสาน ขอสงวนสิทธิในการแก้ไขสัญญาเพื่อประโยชน์ของมหาวิทยาลัยหรือเป็นไปตามคำแนะนำของสำนักงานอัยการสูงสุด เพื่อให้สอดคล้องกับพระราชบัญญัติการจัดซื้อจัดจ้างและการบริหารพัสดุภาครัฐ พ.ศ.๒๕๖๐ มาตรา ๔๗ และอาจยกเลิกประกาศเชิญชวนนี้ได้ หากเห็นว่าจะทำให้ทางมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลอีสาน เสียประโยชน์

๑๓. การยื่นข้อเสนอโครงการ

ให้เอกชนผู้สนใจร่วมลงทุนสามารถยื่นเอกสารตามประกาศนี้ได้ที่งานพัสดุ กองคลัง อาคารสำนักงานอธิการบดี ชั้น ๒ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลอีสาน นครราชสีมา ตั้งแต่วันที่ ๓ กันยายน ๒๕๖๑ ถึงวันที่ ๑๔ กันยายน ๒๕๖๑ (เฉพาะวันทำการ) เวลา ๐๙.๐๐ - ๑๒.๐๐ น.และเวลา ๑๓.๐๐ - ๑๖.๐๐ น.

ประกาศ ณ วันที่ ๓๐ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๖๑



(ผู้ช่วยศาสตราจารย์วิโรจน์ ลิ้มไขแสง)

อธิการบดีมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลอีสาน