

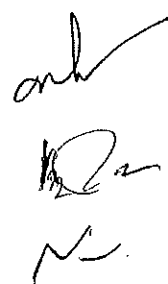
ข้อกำหนดขอบเขต (Term of Reference : TOR)

โครงการพัฒนาที่พักอาศัยสำหรับนักศึกษาและบุคลากร มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลอีสาน (ศูนย์การศึกษาหนองระเวียง)

๑. ความเป็นมา

มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลอีสานเป็นสถาบันการศึกษาจัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติมหาวิทยาลัยราช มงคล พ.ศ.๒๕๔๘ ให้เป็นสถาบันการศึกษาด้านวิชาชีพและเทคโนโลยี มีวัตถุประสงค์ให้การศึกษา ส่งเสริมวิชาการ และวิชาชีพชั้นสูงที่เน้นการปฏิบัติ ทำการสอน ทำการวิจัย ผลิตครูวิชาชีพ ให้บริการทางวิชาการในด้าน วิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีแก่สังคม ทำนุบำรุงศิลปะและวัฒนธรรม และอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม โดยให้ผู้สำเร็จ การศึกษามีโอกาสในการศึกษาต่อด้านวิชาชีพเฉพาะทาง ระดับปริญญา เป็นหลัก โดยมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราช มงคลอีสาน รับผิดชอบพื้นที่ในภาคตะวันออกเฉียงเหนือทั้งหมด แบ่งออกเป็น ๔ วิทยาเขต ๑ โครงการจัดตั้ง คือ วิทยาเขตนครราชสีมา วิทยาเขตขอนแก่น วิทยาเขตสกลนคร วิทยาเขตสุรินทร์ และโครงการจัดตั้งวิทยาเขต ร้อยเอ็ด ณ พงกุหลาบให้ ในแต่ละปีการศึกษามีนักศึกษาเข้าศึกษาเป็นจำนวนมาก และมีแนวโน้มที่เพิ่มขึ้นในทุกๆ ปี ประกอบกับการดำเนินโครงการอุทยานวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีเพื่อการขับเคลื่อนยุทธศาสตร์ชาติ ในพื้นที่ ศูนย์การศึกษาหนองระเวียง โดยได้มีการขยายพื้นที่ทำการศึกษา และเปิดหลักสูตรการศึกษาด้านการบินและ ระบบราง เป็นต้น โดยในปีการศึกษา ๒๕๖๑ วิทยาเขตนครราชสีมา คาดว่าจะมีนักศึกษาเข้าศึกษาจำนวนไม่ต่ำกว่า ๓,๒๐๐ คน จากจำนวนนักศึกษาที่มีปริมาณมาก ก่อให้เกิดปัญหาด้านที่พักอาศัยไม่เพียงพอ ปัจจุบันนักศึกษา ส่วนใหญ่ต้องเช่าที่พักอาศัยของเอกชน ซึ่งส่งผลให้มีค่าใช้จ่ายสูงขึ้นในการศึกษา ทำให้นักศึกษาบางส่วนรับภาระ ค่าใช้จ่ายไม่ได้ต้องออกจากระบบการศึกษาไป

มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลอีสานวิทยาเขตนครราชสีมา ตระหนักถึงปัญหาดังกล่าว จึงมีความ ประสงค์จะก่อสร้างและพัฒนาที่พักอาศัยสำหรับนักศึกษาราคาประหยัด เพื่อลดค่าใช้จ่ายของนักศึกษา อีกทั้งยัง เพื่อความสะดวกและปลอดภัยในการพักอาศัย การเข้าศึกษา การทำกิจกรรมทางการศึกษา และการเดินทาง ใน การดำเนินการดังกล่าวมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลอีสาน ไม่มีงบประมาณในการดำเนินการ แต่มหาวิทยาลัย ามีอำนาจในการใช้และแสวงหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของมหาวิทยาลัยฯ ทั้งที่เป็นที่ราชพัสดุตามกฎหมายว่า ด้วยที่ราชพัสดุและที่เป็นทรัพย์สินอื่น จึงมีนโยบายให้เอกชนเข้าร่วมดำเนินการกิจการก่อสร้างที่พักอาศัยในที่ดิน ของมหาวิทยาลัยฯ และพัฒนาที่ดินของมหาวิทยาลัยฯ ให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่มหาวิทยาลัยฯโดยดำเนินการตาม ประกาศคณะกรรมการนโยบายการให้เอกชนร่วมลงทุนในกิจการของรัฐ พ.ศ. ๒๕๕๘ เรื่องหลักเกณฑ์และวิธีการ ให้เอกชนร่วมลงทุนในโครงการที่มีวงเงินมูลค่าต่ำกว่าที่กำหนดในมาตรา ๒๓ แห่งพระราชบัญญัติการให้เอกชน ร่วมลงทุนในกิจการของรัฐ พ.ศ. ๒๕๕๖ และข้อบังคับมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลอีสานว่าด้วยหลักเกณฑ์ และวิธีการให้เอกชนร่วมลงทุนในโครงการของมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลอีสาน พ.ศ.๒๕๖๐ ซึ่ง มหาวิทยาลัยได้ดำเนินการศึกษาและวิเคราะห์โครงการเกี่ยวกับเหตุผล ความจำเป็น และประโยชน์ของโครงการ ต้นทุนการดำเนินโครงการในภาพรวม รูปแบบการให้เอกชนร่วมลงทุน ผลกระทบของโครงการ ความเสี่ยงที่



เกี่ยวข้องและแนวทางการบริหารความเสี่ยงของโครงการ และความพร้อมของหน่วยงาน รวมถึงการศึกษาการดำเนินการตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินโครงการของหน่วยงาน เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

๒. วัตถุประสงค์

๒.๑ เพื่อใช้เป็นสถานที่พักอาศัยสำหรับนักศึกษาและบุคลากร

๒.๒ เพื่อพัฒนาและเพิ่มศักยภาพการบริหารจัดการการใช้ประโยชน์ที่ดินของมหาวิทยาลัยฯ ให้เกิดประโยชน์สูงสุด

๒.๓ เพื่อเตรียมความพร้อมสำหรับรองรับนักศึกษาที่จะเพิ่มมากขึ้นในอนาคต

๓. ขอบเขตของโครงการ

มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรีมีนโยบายการดำเนินงานโดยให้เอกชนเข้าร่วมลงทุนกับมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี ในการก่อสร้างและบริหาร ที่พักอาศัย และส่วนควบต่างๆ ในที่ดินของมหาวิทยาลัยบริเวณศูนย์การศึกษาหนองระเวียง เลขที่ ๗๗ หมู่ ๗ ตำบลหนองระเวียง อำเภอเมืองนครราชสีมา จังหวัดนครราชสีมา มีพื้นที่ประมาณ ๗๒ (เจ็ดสิบสอง) ไร่ ซึ่งมีขอบเขตพื้นที่ตามตำแหน่งที่ตั้งโครงการที่ระบุในสถานที่ก่อสร้างโครงการโดยวิธีประกาศเชิญชวนทั่วไป ผู้ยื่นข้อเสนอเข้าร่วมโครงการฯ ต้องเสนอแผนการพัฒนาและผลประโยชน์ตอบแทนให้มหาวิทยาลัยราชมงคลธัญบุรีพิจารณา โดยการเสนอแผนจะต้องมีองค์ประกอบหลักสำคัญ ดังนี้

๓.๑ งานปรับพื้นที่สำหรับการก่อสร้างโครงการ ขนาด ๗๒ ไร่ และงานปรับพื้นที่สำหรับการก่อสร้างสนามกีฬา ขนาด 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

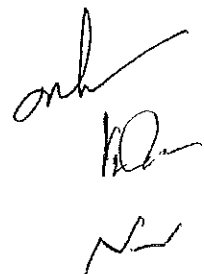
๓.๓ งานติดตั้งระบบพลังงานทางเลือก (Solar Rooftop) ขนาดรวมไม่น้อยกว่า ๗๐๐ กิโลวัตต์ พร้อมหม้อแปลงไฟฟ้า

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 ลูกบาศก์เมตร

๓.๕.๒ พื้นที่บริหารจัดการและโรงเรือนคัดแยกขยะ มีพื้นที่รวมไม่น้อยกว่า ๖๐๐ ตารางเมตร



๓.๕.๓ คูคลองและพื้นที่รองรับน้ำโดยรอบโครงการ สามารถรองรับน้ำได้ไม่น้อยกว่า ๑๐,๐๐๐ ลูกบาศก์เมตร

๓.๕.๔ ถนนสายหลักภายในโครงการ ขนาด ๔ ช่องจราจร ความยาวรวมไม่น้อยกว่า ๑,๑๐๐ เมตร เป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ที่มีความหนาไม่น้อยกว่า ๐.๑๕ เมตร และรับน้ำหนักบรรทุกทุกลงเพลได้ไม่น้อยกว่า ๑๒ ตัน พร้อมเครื่องหมายจราจร

๓.๕.๕ ถนนสายรองภายในโครงการ ขนาด ๒ ช่องจราจร ความยาวรวมไม่น้อยกว่า ๑,๕๐๐ เมตร เป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ที่มีความหนาไม่น้อยกว่า ๐.๑๕ เมตร และรับน้ำหนักบรรทุกทุกลงเพลได้ไม่น้อยกว่า ๑๒ ตัน พร้อมเครื่องหมายจราจร

๓.๕.๖ ถนนเข้าโครงการ ขนาด ๔ ช่องจราจร ความยาวรวมไม่น้อยกว่า ๙๐๐ เมตร เป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ที่มีความหนาไม่น้อยกว่า ๐.๒๐ เมตร และรับน้ำหนักบรรทุกทุกลงเพลได้ไม่น้อยกว่า ๒๑ ตัน พร้อมเครื่องหมายจราจร

๓.๕.๗ ช่องทางจักรยาน ขนาดความกว้าง ๓ เมตร ความยาวรวมไม่น้อยกว่า ๑,๑๐๐ เมตร

๓.๕.๘ ช่องจอดรถยนต์ไม่ต่ำกว่า ๕๐๐ ช่อง และลานจอดรถจักรยานขนาดไม่น้อยกว่า ๑,๘๐๐ ตารางเมตร

๓.๕.๙ ไฟฟ้าแสงสว่างภายในโครงการตามแนวถนนไม่น้อยกว่า จำนวน ๒๕๐ ดวง

๔. สถานที่ก่อสร้างโครงการ

สถานที่ก่อสร้างในบริเวณศูนย์การศึกษาหนองระเวียง เลขที่ ๗๗ หมู่ ๗ ตำบลหนองระเวียง อำเภอเมือง นครราชสีมา จังหวัดนครราชสีมา

๕. ระยะเวลาการก่อสร้างและบริหารจัดการโครงการ

๕.๑ ดำเนินการก่อสร้างให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา ๓๙๐ (สามร้อยเก้าสิบ) วัน นับถัดจากวันที่ลงนามในสัญญา

๕.๒ บริหารจัดการโครงการเป็นเวลา ๓๕ (สามสิบห้า) ปี นับแต่วันที่การก่อสร้างแล้วเสร็จตามสัญญา

๖. คุณสมบัติของผู้ยื่นข้อเสนอเข้าร่วมโครงการ

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

๖.๒ ไม่เป็นผู้ได้รับเอกสิทธิ์ หรือคุ้มกัน ซึ่งอาจปฏิเสธไม่ยอมขึ้นศาลไทย เว้นแต่รัฐบาลของผู้ยื่นข้อเสนอเข้าร่วมโครงการฯ ได้มีคำสั่งให้สละเอกสิทธิ์หรือความคุ้มกันเช่นนั้น

๖.๓ ไม่เคยถูกพิจารณาแจ้งให้เป็นผู้ละทิ้งงาน หรือไม่เป็นผู้ที่ได้รับผลของการสั่งให้นิติบุคคลหรือบุคคลอื่นเป็นผู้ละทิ้งงานของมหาวิทยาลัยราชภัฏนครราชสีมา รัฐวิสาหกิจ และส่วนราชการอื่นๆ

๖.๕ ต้องมีหนังสือรับรองของธนาคารภายในประเทศ หรือสถาบันการเงินที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบกิจการเงินทุนเพื่อการพาณิชย์ รายเดียวหรือหลายรายร่วมกันรับรองว่าจะให้การสนับสนุนด้านการเงินสำหรับโครงการดังกล่าว ในวงเงินไม่น้อยกว่า ๖๑๕,๐๐๐,๐๐๐.- (หกร้อยสิบห้าล้านบาท) บาท ตามมูลค่าราคากลางของการก่อสร้างโครงการ

๖.๕ ไม่เป็นผู้มีผลประโยชน์ร่วมกันกับผู้ยื่นข้อเสนอเข้าร่วมโครงการฯ รายอื่น ที่เข้ายื่นข้อเสนอในโครงการดังกล่าว ณ วันยื่นข้อเสนอ หรือไม่เป็นผู้กระทำการอันเป็นการขัดขวางการยื่นข้อเสนออย่างเป็นธรรมในการยื่นข้อเสนอโครงการดังกล่าว

๖.๖ หากผู้ยื่นข้อเสนอเข้าร่วมโครงการฯ เป็นนิติบุคคลรายเดียว นิติบุคคลนั้นต้องเป็นผู้ขอรับเอกสารการยื่นข้อเสนอ และหากผู้ยื่นข้อเสนอเข้าร่วมโครงการฯ เป็นกลุ่มนิติบุคคล สมาชิกของกลุ่มนิติบุคคลทุกรายต้องเป็นผู้ขอรับเอกสารการยื่นเสนอด้วย

๖.๗ ในกรณีที่ผู้ยื่นข้อเสนอเข้าร่วมโครงการฯ แสดงความประสงค์ที่จะยื่นข้อเสนอ โดยการรวมกลุ่มกันในลักษณะของกิจการร่วมค้า (Joint Venture) จะต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดดังต่อไปนี้

๖.๗.๑ ผู้ยื่นข้อเสนอเข้าร่วมโครงการฯ ต้องแสดงหลักเอกสาร หลักฐาน ที่แสดงถึงการเข้าร่วมกลุ่ม การแบ่งขอบเขตความรับผิดชอบระหว่างกลุ่มบริษัท ซึ่งฉบับสำเนาจะต้องแสดงมาพร้อมกับข้อเสนอโครงการด้วย ทั้งนี้กลุ่มกิจการร่วมค้า จะต้องระบุข้อความในการรับผิดชอบโครงการนี้ร่วมกันด้วยและต้องแบ่งสัดส่วนความรับผิดชอบให้ชัดเจน

๖.๗.๒ ผู้ยื่นข้อเสนอเข้าร่วมโครงการฯ ต้องเลือกผู้นำกลุ่ม (Lead Firm) ซึ่งต้องเป็นนิติบุคคลไทย ร่วมทำงาน ในการติดต่อประสานงานและรับคำแนะนำหรือดำเนินกิจกรรมใดๆ ในระหว่างขั้นตอนการคัดเลือก

๖.๗.๓ ผลงานหรือประสบการณ์ต่างๆของแต่ละนิติบุคคลใน กลุ่มกิจการร่วมค้าให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของผลงาน หรือประสบการณ์ของผู้ยื่นข้อเสนอเข้าร่วมโครงการฯ

๖.๘ ฐานะและความสามารถในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารของผู้ยื่นข้อเสนอเข้าร่วมโครงการฯ ต้องมีประสบการณ์ในด้านการก่อสร้าง และ/หรือบริหารและจัดการอสังหาริมทรัพย์มาก่อนคิดเป็นมูลค่าไม่น้อยกว่า ๑๐๐,๐๐๐,๐๐๐.- (หนึ่งร้อยล้านบาท) บาทต่อโครงการ

๖.๙ ในกรณีที่ผู้ยื่นข้อเสนอเข้าร่วมโครงการฯ ขาดประสบการณ์อย่างหนึ่งอย่างใดหรือทั้งหมดตามข้อ ๖.๘ ผู้ยื่นข้อเสนอเข้าร่วมโครงการฯ สามารถนำประสบการณ์และผลงานของผู้รับจ้างช่วงหรือผู้ผลิต มาแสดงเพื่อประกอบการยื่นข้อเสนอให้ครบตามข้อ ๖.๘ ได้ ทั้งนี้ ผู้ยื่นข้อเสนอเข้าร่วมโครงการฯ ต้องแสดงหนังสือแสดงเจตจำนง หรือเอกสารหลักฐานอื่นใดที่แสดงถึงเจตจำนงในการเข้าร่วมงานกับผู้ยื่นข้อเสนอของผู้รับจ้างช่วงหรือผู้ผลิต และผู้รับจ้างช่วงหรือผู้ผลิตจะต้องสละสิทธิ์ไม่เข้าร่วมและไม่อยู่ในบัญชีผู้รับจ้างช่วงหรือผู้ผลิตของผู้ยื่นข้อเสนอเข้าร่วมโครงการฯ รายอื่น

ผู้ยื่นข้อเสนอเข้าร่วมโครงการฯ รายใดไม่มีหนังสือหรือเอกสารแสดงหลักฐานข้างต้น มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรีจะไม่พิจารณาประสบการณ์ประกอบการยื่นข้อเสนอของผู้รับจ้างช่วงหรือผู้ผลิตรายนั้น

๗. เงื่อนไขการลงทุนและผลประโยชน์ตอบแทน

ผู้ยื่นข้อเสนอเข้าร่วมโครงการฯ ต้องนำเสนอผลประโยชน์ตอบแทน และสิทธิประโยชน์ที่ทางมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลอีสานพึงได้รับ เพื่อให้คณะกรรมการพิจารณา โดยผู้ยื่นข้อเสนอเข้าร่วมโครงการฯ ตกลงจะให้ อัตราการแบ่งผลประโยชน์อันเนื่องมาจากการจัดเก็บค่าเช่าที่พักอาศัย ค่าเช่าอาคารพาณิชย์ และค่าบริการสาธารณูปโภคภายในโครงการฯ เช่น อัตราส่วนต่างค่าไฟฟ้าที่ซื้อมาและขายภายในโครงการฯ อัตราส่วนต่างค่าน้ำประปาที่ซื้อมาและขายภายในโครงการฯ เป็นต้น ให้กับมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลอีสาน ในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ ๕ (ห้า) แก่มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลอีสาน เป็นระยะเวลา ๓๕ (สามสิบห้า) ปี นับแต่วันที่เริ่มการบริหารจัดการโครงการฯ

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

ภาคเอกชนผู้ลงทุน

๑. ลงทุนก่อสร้างตามรายละเอียดที่ระบุในขอบเขตของโครงการฯ ด้วยเงินทุนของภาคเอกชนผู้ลงทุนเองทั้งสิ้น
๒. ลงทุนบริหารจัดการโครงการเป็นเวลา ๓๕ (สามสิบห้า) ปี นับแต่วันที่การก่อสร้างแล้วเสร็จตามสัญญา ด้วยเงินทุนของภาคเอกชนผู้ลงทุนเองทั้งสิ้น
๓. หนังสือรับรองของธนาคารภายในประเทศ หรือสถาบันการเงินที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบกิจการเงินทุนเพื่อการพาณิชย์ รายเดียวหรือหลายรายร่วมกันรับรองว่าจะให้การสนับสนุนด้านการเงินสำหรับโครงการดังกล่าว ในวงเงินไม่น้อยกว่า ๖๑๕,๐๐๐,๐๐๐.- (หกร้อยสิบล้าน) บาท

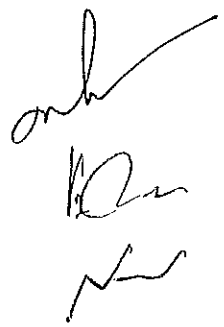
มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลอีสาน

๑. ที่ดินในโครงการมีพื้นที่ประมาณ ๗๒ (เจ็ดสิบสอง) ไร่ ซึ่งมีขอบเขตพื้นที่ตามตำแหน่งที่ตั้งโครงการที่ระบุในสถานที่ก่อสร้างโครงการ

๘. รายละเอียดอื่นๆ

๘.๑ ในระหว่างขั้นตอนการก่อสร้าง สาธารณูปโภคต่างๆ เช่น ไฟฟ้า น้ำประปา 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

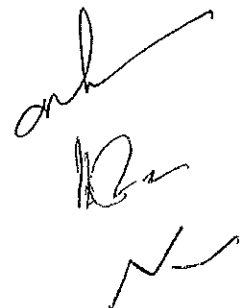
๘.๖ อัตราค่าธรรมเนียม และค่าบริการสาธารณูปโภคต่างๆ ที่ภาคเอกชนผู้ลงทุนขอใช้บริการจากมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลอีสาน เช่น ค่าพลังงานไฟฟ้า ค่าน้ำประปา เป็นต้น ในระยะเวลาระหว่างดำเนินการก่อสร้าง ตลอดจนดำเนินการบริหารจัดการโครงการเป็นเวลา ๓๕ (สามสิบห้า) ปี นับแต่วันที่การก่อสร้างแล้วเสร็จตามสัญญานั้น ให้เป็นไปตามอัตราค่าธรรมเนียมมาตรฐานของมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลอีสาน

๘.๗ ภาคเอกชนผู้ลงทุนจะเป็นผู้รับชำระค่าภาษีของภาษีโรงเรือนและที่ดิน ตามพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดินพุทธศักราช ๒๔๗๕ ให้แก่หน่วยงานปกครองส่วนท้องถิ่น ที่มีอำนาจหน้าที่ในการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินในตำบลหนองระเวียง อำเภอเมืองนครราชสีมา จังหวัดนครราชสีมา

๘.๘ ในระหว่างดำเนินการก่อสร้าง มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลอีสาน จะแต่งตั้งผู้ควบคุมงาน ซึ่งมีอำนาจหน้าที่ในการควบคุมงานก่อสร้างให้เป็นไปตามแบบรูปรายการและข้อกำหนด

๘.๙ ในระหว่างดำเนินการก่อสร้าง ผู้ลงทุนจะต้องจัดให้มีวิศวกร สถาปนิก และเจ้าหน้าที่ความปลอดภัย (จ.ป.) ให้อยู่ประจำโครงการ ดังต่อไปนี้

(ก) สามัญวิศวกรโยธา จำนวนไม่น้อยกว่า ๑ (หนึ่ง) คน



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

๙. หลักเกณฑ์และวิธีการคัดเลือกภาคเอกชนผู้ลงทุน

มหาวิทยาลัยฯ จะใช้หลักเกณฑ์การคัดเลือกภาคเอกชนผู้ลงทุน ดังต่อไปนี้

๙.๑ ภาคเอกชนผู้ร่วมลงทุนต้องเสนอคุณสมบัติทั่วไป เช่น หลักฐานแสดงฐานะทางการเงินหรือหลักฐานการให้สินเชื่อจากสถาบันการเงินที่จดทะเบียนตามกฎหมายว่ามีเงินทุนเพียงพอที่จะลงทุนกับค่าก่อสร้าง

๙.๒ ภาคเอกชนผู้ลงทุนต้องเสนอความเหมาะสมของรูปแบบ อาคาร และสิ่งปลูกสร้าง ภายในกรอบพื้นที่ที่มหาวิทยาลัยฯ กำหนด รวมถึงแนวความคิด (concept) ในการวางผังโครงการทางสถาปัตยกรรม เช่น ประโยชน์ใช้สอย คุรุภัณฑ์ประกอบอาคาร การเลือกใช้วัสดุ เป็นต้น และข้อกำหนดในการออกแบบโครงสร้าง เช่น กำลังคอนกรีต ชั้นคุณภาพเหล็กเสริม เหล็กรูปพรรณ เป็นต้น ตลอดจนเสนอผังองค์กรการบริหารโครงการก่อสร้าง อย่างน้อยต้องประกอบด้วยผู้บริหาร ๓ ตำแหน่ง คือ ผู้ประสานงานโครงการ ผู้จัดการโครงการ และ วิศวกรโครงการ

๙.๓ ภาคเอกชนผู้ลงทุนต้องเสนอแผนการดำเนินงานโครงการให้มือน้อยดังนี้

(๑) สถาบันการเงินให้การสนับสนุนด้านการเงินแก่ผู้ลงทุนสำหรับโครงการดังกล่าว ไม่น้อยกว่า ๖๑๕,๐๐๐,๐๐๐.- (หกร้อยสิบห้าล้าน) บาท

(๒) บัญชีเงินฝากธนาคาร (statement) ของผู้ลงทุน

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

๙.๔ ภาคเอกชนผู้ลงทุนต้องเสนอแผนการบริหารจัดการหอพัก แผนการบำรุงรักษาหอพัก ตลอดจนแผนการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ให้มือน้อยดังนี้

(๑) อัตราดอกเบี้ยที่ได้รับอนุมัติจากสถาบันการเงิน

(๒) แผนการเก็บค่าเช่าหอพัก (อัตราค่าเช่าและจำนวนเดือนที่เก็บค่าเช่าได้)

(๓) ค่าใช้จ่าย ค่าวัสดุ ค่าจ้างพนักงาน ค่าเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย และ ค่าอื่นๆ ในการบริหารจัดการหอพักที่ผู้ลงทุนจัดสรรจากเงินรายได้ให้มหาวิทยาลัยฯ

๙.๕ ภาคเอกชนผู้ลงทุนอาจเสนอสิทธิประโยชน์อื่นๆ ให้กับมหาวิทยาลัยฯ เช่น คุรุภัณฑ์ระบบรักษาความปลอดภัยคีย์การ์ด กล้องวงจรปิด สัญญาณแจ้งเหตุฉุกเฉินเรียกรถพยาบาล และ สัญญาณแจ้งเหตุด่วนเหตุร้าย เป็นต้น

๑๐. การจัดทำเอกสารประกอบในการยื่นข้อเสนอเพื่อเข้าร่วมโครงการ

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) ภาควิศวกรเครื่องกล 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 (ซองที่ ๓)

ประกอบด้วย

(๑) เอกสารยื่นข้อเสนอและผลประโยชน์ตอบแทน

(๒) หนังสือรับรองของธนาคารภายในประเทศ หรือสถาบันการเงินที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบกิจการเงินทุนเพื่อการพาณิชย์ รายเดียวหรือหลายรายร่วมกันรับรองว่าจะให้การสนับสนุนด้านการเงินสำหรับโครงการดังกล่าว ในวงเงินตามรายละเอียดคุณสมบัติของผู้ยื่นข้อเสนอเข้าร่วมโครงการฯ ในข้อ ๖.๔

(๓) หนังสือค้ำประกัน (หลักประกันของ) มีมูลค่าไม่น้อยกว่าร้อยละ ๕ (ห้า) ของวงเงินค่าก่อสร้าง และบริหารจัดการโครงการฯ ของผู้ยื่นความประสงค์เข้าร่วมโครงการฯ รายนั้นๆ โดยต้องมีอายุไม่น้อยกว่า ๑๒๐ (หนึ่งร้อยยี่สิบ) วันนับตั้งแต่วันที่ยื่นขอเอกสารแสดงความประสงค์เพื่อเข้าร่วมโครงการฯ

หนังสือค้ำประกัน (หลักประกันของ) ดังกล่าวจะต้องเป็นหนังสือค้ำประกันของธนาคาร ระบุเป็นสกุลเงินบาท ออกให้โดยธนาคารที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบกิจการจดทะเบียนในประเทศไทย ซึ่งมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลอีสานสามารถเชื่อถือได้ หรือเป็นพันธบัตรรัฐบาลไทย หรือเป็นพันธบัตรรัฐวิสาหกิจไทย และในกรณีที่มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลอีสานมีความจำเป็นจะต้องขยายระยะเวลาหนังสือค้ำประกัน (หลักประกันของ) ออกไปเกินกว่า ๑๒๐ (หนึ่งร้อยยี่สิบ) วัน ผู้ยื่นข้อเสนอเข้าร่วมโครงการฯ จะต้องนำหนังสือค้ำประกัน (หลักประกันของ) ใหม่มายื่นให้กับมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลอีสาน โดยมีมูลค่าไม่น้อยกว่าร้อยละ ๕ (ห้า) ของวงเงินค่าก่อสร้างและบริหารจัดการโครงการฯ เช่นเดิม โดยการขยายระยะเวลาหนังสือค้ำประกัน (หลักประกันของ) ในครั้งที่ ๒ (สอง) นี้ จะไม่เกิน ๓๐ (สามสิบ) วัน

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

(๕) ตารางแสดงการคืนทุนตามรายละเอียดการดำเนินการก่อสร้าง และบริหารจัดการโครงการฯ ตามข้อเสนอด้านเทคนิคในข้อ ๑๐.๒

ในกรณีที่การยื่นหลักฐานไม่ถูกต้อง หรือไม่ครบถ้วนตามข้อ ๑๐.๑- ๑๐.๓ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลอีสานขอสงวนสิทธิ์ไม่รับพิจารณาข้อเสนอของผู้ยื่นข้อเสนอเข้าร่วมโครงการฯ รายนั้น

มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลอีสานจะดำเนินการเปิดซองและคัดเลือกผู้ยื่นข้อเสนอเข้าร่วมโครงการฯ ในวันที่ ระหว่างเวลา น. ถึง น. ณ ห้องประชุม อาคารอำนวยการ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลอีสาน เลขที่ ๗๔๔ ถ.สุรนารายณ์ อ.เมือง จ.นครราชสีมา

๑๑. การทำสัญญา

เมื่อมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลอีสานได้พิจารณาคัดเลือกผู้ยื่นข้อเสนอเข้าร่วมโครงการฯ เพื่อเป็นภาคเอกชนผู้ร่วมลงทุนแล้วนั้น 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 ภาคเอกชนผู้ร่วมลงทุนสามารถใช้หลักประกันเพื่อปฏิบัติตามสัญญาอย่างหนึ่งอย่างใดได้ดังต่อไปนี้

๑๑.๑ เงินสด

๑๑.๒ เชื้อที่ธนาคารสั่งจ่ายให้มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลอีสาน โดยลงวันที่ทำสัญญา หรือก่อนหน้านั้นไม่เกิน ๓ (สาม) วันทำการของทางราชการ

๑๑.๓ หนังสือค้ำประกันของธนาคารภายในประเทศ

๑๑.๔ หนังสือค้ำประกันของบริษัทเงินทุนอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย หรือบริษัทเงินทุน หรือบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบกิจการเงินทุนเพื่อการพาณิชย์ และประกอบธุรกิจค้ำประกันตามประกาศของธนาคารแห่งประเทศไทย ซึ่งได้แจ้งชื่อเวียนให้ส่วนราชการต่างๆ ทราบแล้ว

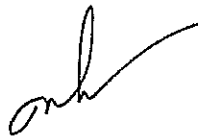
๑๑.๕ พันธบัตรรัฐบาลไทย

หลักประกันการปฏิบัติตามสัญญานี้จะคืนให้โดยไม่มีดอกเบี้ยภายในระยะเวลา ๙๐ (เก้าสิบ) วัน นับแต่วันที่ภาคเอกชนผู้ลงทุนพ้นจากข้อผูกพันตามสัญญาแล้ว



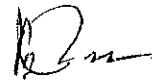
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ นัฐติ ทิพย์โยธา)

กรรมการ



(นายคำภี จิตชัยภูมิ)

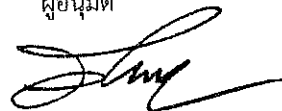
กรรมการ



(นายชาญชัย เงาะปก)

กรรมการ

ผู้อนุมัติ



(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.วิโรจน์ ลิ้มไขแสง)

อธิการบดีมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลอีสาน