

-ร่าง-

ข้อกำหนดและขอบเขตของงาน (Terms of Reference : TOR)
โครงการให้สิทธิเอกชนพัฒนาพื้นที่ ก่อสร้างอาคารที่จอดรถ มหาวิทยาลัยขอนแก่น

1. ความเป็นมา

มหาวิทยาลัยขอนแก่น เป็นศูนย์กลางทางการศึกษาระดับอุดมศึกษาของภูมิภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ตั้งอยู่บนพื้นที่ประมาณ 5,500 ไร่ มีส่วนงานที่ผลิตบัณฑิตจำนวน 23 คณะ/วิทยาลัย และสถานพยาบาล ที่ให้บริการแก่ประชาชนทั่วไป 4 แห่ง คือ โรงพยาบาลศรีนครินทร์ ศูนย์หัวใจสิริกิติ์ โรงพยาบาลทันตกรรม และโรงพยาบาลสัตว์ ซึ่งในแต่ละวันจะมีผู้เข้าสูจรเข้ามาภายในมหาวิทยาลัยเพื่อปฏิบัติงาน และรับบริการในด้านต่าง ๆ ของมหาวิทยาลัยเป็นจำนวนมาก โดยเป็นบุคลากรภายในมหาวิทยาลัยจำนวนมากกว่า 11,445 คน นักศึกษาจำนวน 39,550 คน และประชาชนทั่วไปที่มารับบริการโรงพยาบาลของมหาวิทยาลัย โดยเฉลี่ยวันละประมาณ 6,000 คน ทำให้ที่จอดรถยนต์ทั้งของผู้รับบริการและบุคลากรไม่เพียงพอต่อความต้องการ และที่ผ่านมา ประชาชนที่มารับบริการที่โรงพยาบาลดังกล่าวได้นำรถยนต์ไปจอดตามป่าทางด้านทิศเหนือของโรงพยาบาลศรีนครินทร์ เวลาเกิดลมพายุที่พัดรุนแรงทำให้ต้นไม้หรือกิ่งไม้หักทับรถยนต์ เป็นจำนวนมากและเกิดขึ้นอยู่บ่อยครั้งอีกทั้งมีการลักขโมยรถยนต์ รถจักรยานยนต์ในบริเวณดังกล่าว เพื่ออำนวยความสะดวกและการให้บริการที่จอดรถอย่างเพียงพอต่อความต้องการของผู้รับบริการตลอดจน นักศึกษา บุคลากร มหาวิทยาลัยขอนแก่น อันเป็นไปเพื่อสนับสนุนการศึกษาหรือที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาตามวัตถุประสงค์ของมหาวิทยาลัย จึงมีความประสงค์จะคัดเลือกให้เอกชนเป็นผู้ลงทุนพัฒนาและดำเนินโครงการ และส่งมอบกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการให้แก่มหาวิทยาลัยเมื่อพร้อมเปิดให้บริการ โดยมหาวิทยาลัยให้สิทธิเอกชนบริหารจัดการโครงการตามกรอบระยะเวลาที่กำหนด และจัดสรรผลประโยชน์ให้แก่มหาวิทยาลัยตามข้อตกลง

2. วัตถุประสงค์โครงการ

มหาวิทยาลัยขอนแก่น มีความประสงค์รับและคัดเลือกข้อเสนอจากผู้สนใจลงทุนเพื่อการพัฒนาพื้นที่ และก่อสร้างอาคารที่จอดรถ โดยผู้ได้รับสิทธิเป็นผู้รับผิดชอบในการวางแผนลงทุนและพัฒนาก่อสร้างอาคาร โดยเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จต้องส่งมอบกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการให้แก่มหาวิทยาลัย พร้อมการเปิดให้บริการ และมหาวิทยาลัยมอบสิทธิในการดำเนินการในอาคารและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว โดยมีเงื่อนไขและระยะเวลาตามที่มหาวิทยาลัยกำหนด

3. รายละเอียดพื้นที่บริเวณโครงการ ประเภทและลักษณะอาคาร

- 3.1 รายละเอียดพื้นที่บริเวณโครงการและแผนผังที่ดินแสดงในเอกสารแนบท้าย
- 3.2 รายละเอียดประเภทและลักษณะอาคาร

(1) เป็นอาคารจอดรถไม่น้อยกว่า 1,000 คัน พร้อมพื้นที่ร้านค้าภายในอาคาร เพื่อบริการผู้ใช้อาคารจอดรถ (ภายในพื้นที่ที่มหาวิทยาลัยกำหนด)

(2) รูปแบบอาคารเป็นอาคารโครงสร้างเหล็กรูปพรรณแบบข้อต่อสลักเกลียวที่ผลิตสำเร็จจากโรงงานแล้วนำมาประกอบในสถานที่ก่อสร้าง เป็นเหล็กที่มีคุณภาพได้มาตรฐานตามหลักวิศวกรรม (รูปแบบอาคารหลักเป็นโครงสร้างเหล็กรูปพรรณแบบข้อต่อสลักเกลียวและมีพื้นที่บางส่วนเป็นคอนกรีตความเหมาะสม) ผู้เสนอโครงการอาจยื่นรูปแบบอื่นตามความเหมาะสมและมีมาตรฐานไม่ต่ำกว่า หรือมีรูปแบบที่ดีกว่าที่มหาวิทยาลัยกำหนด

(3) อาคารที่ออกแบบและจะก่อสร้าง ต้องเป็นไปตามกฎหมายและมาตรฐานอาคารเขียว

3.3 ข้อเสนอแนะการบริหารอาคาร

(1) รูปแบบการแบ่งผลประโยชน์ตอบแทน และอัตราเรียกเก็บค่าจอดรถและค่าเช่าพื้นที่ (ผู้ยื่นข้อเสนออาจเสนอเป็นอัตราคงที่ และหรือผันแปรตามรายได้ของผู้ประกอบการ)

(2) ระบบการบริหารจัดการอาคารจอดรถจะต้องมีระบบฮาร์ดแวร์ ซอฟต์แวร์ ที่เหมาะสม

(3) ระบบการดูแลความปลอดภัยภายในอาคารและพื้นที่โดยรอบ

โดยต้องมีอุปกรณ์สำหรับความปลอดภัยในอาคารที่เหมาะสมและจำเป็นต่อการใช้งาน

4. สิทธิในการประกอบกิจการ

ผู้ได้รับสิทธิจะมีสิทธิในการประกอบกิจการในอาคารและสิ่งปลูกสร้างของโครงการดังกล่าวในรอบระยะเวลา ดังนี้

4.1 ระยะเวลาในการออกแบบและก่อสร้างอาคารให้แล้วเสร็จ ภายในระยะเวลา 2 (สอง) ปี นับจากวันที่มหาวิทยาลัยส่งมอบพื้นที่ให้ผู้ได้รับสิทธิ โดยระยะเวลาออกแบบและก่อสร้าง ดังกล่าวเป็นระยะเวลาที่ไม่รวมขั้นตอนในการขออนุญาตต่างๆ ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และรวมถึงระยะเวลาในการศึกษาและขออนุญาตที่เกี่ยวข้องกับการวิเคราะห์ผลกระทบทางสิ่งแวดล้อมด้วย (ถ้ามี)

4.2 ระยะเวลาในการให้สิทธิบริหารจัดการโครงการ ให้ผู้ยื่นข้อเสนอรับสิทธิ เสนอแผนการบริหารจัดการเพื่อประกอบการพิจารณาของมหาวิทยาลัยโดยกำหนดระยะเวลาให้สิทธิไม่เกิน 30 (สามสิบ) ปี นับแต่วันที่ได้มีการดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จ และส่งมอบอาคาร พร้อมกับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินโครงการให้แก่มหาวิทยาลัยฯ

4.3 ผู้ประกอบการต้องยื่นเงื่อนไขในการให้ผลประโยชน์ตอบแทนและอัตราเรียกเก็บจากผู้รับบริการ แนวทางในการดูแลบำรุงรักษา ซ่อมแซม การประกันภัย ประกันวินาศภัยของทรัพย์สินโครงการ

5. เงื่อนไขในการดำเนินโครงการและประกอบกิจการ

5.1 ห้ามมิให้ผู้ได้รับสิทธิโอนสิทธิและหรือหน้าที่ภายใต้สัญญาของโครงการนี้ให้แก่บุคคลอื่น โดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากมหาวิทยาลัยฯ ทั้งนี้ เว้นแต่การให้เช่าทรัพย์สิน เพื่อการประกอบการ

พาณิชย์อันเป็นลักษณะการประกอบการโดยปกติ ของผู้ประกอบการในลักษณะเดียวกัน การจ้างเหมาบริการ เพื่อการดูแลรักษาอาคารสถานที่ ซึ่งสามารถกระทำได้โดยมิต้องขอความยินยอมจากมหาวิทยาลัย และการให้เช่า ทรัพย์สินจะต้องไม่เกินระยะเวลาที่ได้รับสิทธิในการประกอบกิจการจากมหาวิทยาลัย

5.2 การนำสิทธิภายใต้สัญญานี้ไปทำเงื่อนไขผูกพันในการกู้เงิน หรือเบิกเงินเกินบัญชี หรือค้ำประกัน เงินกู้ จะดำเนินการได้ต่อเมื่อได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากมหาวิทยาลัย

5.3 ในกรณีที่โครงการที่เสนอจะต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบทางสิ่งแวดล้อม (Environmental Impact Assessment: EIA) ผู้ได้รับสิทธิจะต้องดำเนินการจัดทำรายงานดังกล่าวจนผ่านการ พิจารณาและได้รับอนุญาตตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ในกรณีที่ต้องมีการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร หรือขออนุญาตให้ใช้อาคาร ผู้ได้รับสิทธิ จะต้อง ดำเนินการให้ถูกต้องเรียบร้อยตามที่กฎหมายกำหนด

5.4 ในการก่อสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง การดัดแปลงหรือต่อเติมอาคาร ผู้ได้รับสิทธิ จะต้อง เสนอแบบรูปรายการก่อสร้างให้มหาวิทยาลัยฯ พิจารณาให้ความเห็นชอบก่อนดำเนินการ

ในกรณีที่ผู้ได้รับสิทธิขออนุญาตเปลี่ยนแปลงรายการก่อสร้างในระหว่างการก่อสร้าง ถ้าทำให้ มูลค่าแห่งอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างลดลง ต้องชำระเงินทดแทนราคามูลค่าที่ลดลงให้กับมหาวิทยาลัยฯ

ในกรณีที่ผู้ได้รับสิทธิเปลี่ยนแปลงรายการก่อสร้าง รื้อถอน ต่อเติม หรือดัดแปลงส่วนหนึ่งส่วน ใดของอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างก่อนได้รับอนุญาตหรือโดยไม่มีสิทธิจะกระทำได้ ผู้ได้รับสิทธิจะต้องถูกปรับในอัตรา ร้อยละ 20 (ยี่สิบ) ของมูลค่าที่เปลี่ยนแปลงรายการก่อสร้าง รื้อถอน ต่อเติม หรือดัดแปลง และถ้าทำให้มูลค่า แห่งอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างลดลง ต้องชำระเงินทดแทนราคามูลค่าที่ลดลงอีกส่วนหนึ่งด้วย

5.5 ในกรณีที่ผู้ได้รับสิทธิดำเนินการก่อสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างล่าช้าเกินกว่าระยะเวลา 2 (สอง) ปี นับจากวันที่ลงนามในสัญญา ผู้ได้รับสิทธิจะต้องชำระค่าปรับให้กับมหาวิทยาลัยฯ เป็นรายวัน ในอัตรา วันละ 10,000 บาท (หนึ่งหมื่นบาทถ้วน) จนกว่าจะดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จ เว้นแต่สาเหตุที่ทำให้การก่อสร้าง อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างล่าช้าเกิดจากการกระทำของมหาวิทยาลัย หรือ เหตุสุดวิสัย หรือ เกิดจากพฤติการณ์ อันหนึ่งอันใดที่ผู้ได้รับสิทธิไม่ต้องรับผิดชอบตามกฎหมาย ให้มหาวิทยาลัยฯ ลดค่าปรับให้กับผู้ได้รับสิทธิตามจำนวนวันที่ เกิดขึ้นจริง ในกรณีที่ผู้ได้รับสิทธิ ดำเนินการก่อสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างล่าช้าเกินกว่า 1 (หนึ่ง) ปี มหาวิทยาลัยฯ มีสิทธิพิจารณายกเลิกสัญญาและเมื่อมหาวิทยาลัยฯ ยกเลิกสัญญาแล้วให้สิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่อยู่ในระหว่าง ก่อสร้างนั้นตกเป็นกรรมสิทธิ ของมหาวิทยาลัยฯ ทั้งนี้ หากงานก่อสร้างใดที่มหาวิทยาลัยฯ เห็นว่าไม่สามารถนำไปใช้ ประโยชน์ได้หรือไม่อาจรับได้ มหาวิทยาลัยฯ สามารถเรียกให้ผู้ได้รับสิทธิรื้อถอนส่วนที่ก่อสร้างไม่แล้วเสร็จออกไป จากพื้นที่ของมหาวิทยาลัยฯ ได้ โดยผู้ได้รับสิทธิเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น และหากผู้ได้รับสิทธิเพิกเฉยไม่ยอม รื้อถอนงานในส่วนที่ก่อสร้างไม่แล้วเสร็จออกไปจากพื้นที่ ผู้ได้รับสิทธิยินยอมให้มหาวิทยาลัยฯ เป็นผู้รื้อถอนเองหรือ ว่าจ้างให้ผู้อื่นดำเนินการรื้อถอนแทนโดยผู้ได้รับสิทธิเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่าย

ในกรณีมีเหตุสุดวิสัยหรือมีเหตุสมควรอันส่งผลให้ผู้ได้รับสิทธิไม่สามารถก่อสร้างให้แล้วเสร็จตามกำหนดเวลา ผู้ได้รับสิทธิอาจขออนุมัติขยายระยะเวลาก่อสร้างต่อมหาวิทยาลัยฯ ได้ การขยายระยะเวลาก่อสร้างให้ทำได้ไม่เกิน 2 (สอง) ครั้ง ระยะเวลาที่ขยายครั้งละไม่เกิน 1 (หนึ่ง) ปี ทั้งนี้ การพิจารณาอนุมัติให้ขยายระยะเวลาก่อสร้างหรือไม่เพียงใด เป็นดุลพินิจของมหาวิทยาลัย

5.6 ในระหว่างการก่อสร้าง ให้มีการทำประกันวินาศภัยการก่อสร้างในอัตราไม่ต่ำกว่ามูลค่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง โดยมหาวิทยาลัยฯ เป็นผู้เอาประกันภัยและเป็นผู้รับประกันผลประโยชน์ตลอดระยะเวลาการก่อสร้าง โดยผู้ได้รับสิทธิเป็นผู้ชำระเบี้ยประกันภัยแทนมหาวิทยาลัยทั้งสิ้น

เมื่อก่อสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างแล้วเสร็จ ให้มีการทำประกันวินาศภัยซึ่งมีความคุ้มครองถึงความเสี่ยงภัยทุกประเภท (All Risks) ในอัตราไม่ต่ำกว่ามูลค่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างในนาม “มหาวิทยาลัยขอนแก่น” เป็นผู้เอาประกันภัยและเป็นผู้รับประกันผลประโยชน์ตลอดอายุสัญญา โดยผู้ได้รับสิทธิเป็นผู้ชำระเบี้ยประกันภัยแทนมหาวิทยาลัยทั้งสิ้น

5.7 อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่สร้างขึ้นในโครงการนี้ ให้ตกเป็นกรรมสิทธิของมหาวิทยาลัยทันทีที่ทำการก่อสร้างแล้วเสร็จ รวมทั้งทรัพย์สินต่างๆ ทั้งที่เป็นส่วนควบและอุปกรณ์ของอาคารและสิ่งปลูกสร้าง งานระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ให้ตกเป็นกรรมสิทธิของมหาวิทยาลัยนับแต่วันที่ปลูกสร้างหรือติดตั้ง และผู้ได้รับสิทธิจะต้องรับประกันความชำรุดบกพร่องของอาคารและสิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งทรัพย์สินทั้งที่เป็นส่วนควบอุปกรณ์ของอาคารและสิ่งปลูกสร้าง และงานระบบสาธารณูปโภคต่างๆ และต้องดูแล บำรุง รักษา ทำการซ่อมแซมเล็กน้อย ซ่อมแซมใหญ่ของทรัพย์สินดังกล่าวให้มีสภาพดีและใช้งานได้ตามปกติโดยผู้ได้รับสิทธิเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าวตลอดระยะเวลาที่ได้รับสิทธิประกอบกิจการ ทั้งนี้ ผู้ได้รับสิทธิจะต้องส่งแผนการดูแล บำรุง รักษา ทรัพย์สินดังกล่าวเป็นรายปีให้มหาวิทยาลัยให้ความเห็นชอบและผู้ได้รับสิทธิตกลงจะดูแล บำรุง รักษา ซ่อมแซมทรัพย์สินดังกล่าวตามแผนที่มหาวิทยาลัยได้ให้ความเห็นชอบ หรือ ตามที่มหาวิทยาลัยกำหนดโดยผู้ได้รับสิทธิเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น

5.8 ในระหว่างระยะเวลาก่อสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง ผู้ได้รับสิทธิต้องวางหลักประกันสัญญาเป็นเงินไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 (ห้า) ของราคาก่อสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง โดยหลักประกันสัญญานี้ จะคืนให้เมื่อมหาวิทยาลัยได้กรรมสิทธิในอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว

ในกรณีที่ผู้ได้รับสิทธิไม่สามารถก่อสร้างให้แล้วเสร็จตามกำหนดเวลา หรือทำการก่อสร้างไม่ถูกต้องตามแบบที่มหาวิทยาลัยให้ความเห็นชอบ และมหาวิทยาลัยได้พิจารณาบอกเลิกสัญญาเนื่องจากเหตุดังกล่าว มหาวิทยาลัยจะริบหลักประกันทั้งหมด หรือเรียกร้องจากผู้ออกหนังสือค้ำประกันทันที และอาจพิจารณาเรียกร้องให้ชดใช้ความเสียหายอื่น (ถ้ามี)

5.9 ในระหว่างระยะเวลาประกอบกิจการตามสัญญา ผู้ได้รับสิทธิต้องวางหลักประกันในอัตราเท่ากับค่าตอบแทนรายปี ปีล่าสุดที่ต้องจ่ายให้กับมหาวิทยาลัย

ในกรณีที่มีการปรับเพิ่มค่าตอบแทนรายปี ผู้ได้รับสิทธิต้องวางหลักประกันเพิ่มให้เท่ากับค่าตอบแทนรายปีที่ปรับเพิ่มขึ้นในปีนั้น

ในกรณีที่ผู้ได้รับสิทธิไม่ชำระค่าตอบแทนรายปีให้กับมหาวิทยาลัยภายใน 90 (เก้าสิบ) วัน นับถัดจากวันครบกำหนดชำระหรือวันที่มหาวิทยาลัยได้ผ่อนผันให้ และมหาวิทยาลัยได้พิจารณาบอกเลิกสัญญาเนื่องจากเหตุดังกล่าว มหาวิทยาลัยจะริบหลักประกันทั้งหมด หรือเรียกร้องจากผู้ออกหนังสือค้ำประกันทันที และอาจพิจารณาเรียกร้องให้ชดใช้ความเสียหายอื่น (ถ้ามี)

กรณีผู้ได้รับสิทธิเสนอค่าตอบแทนให้กับมหาวิทยาลัยโดยชำระครั้งเดียวเมื่อทำสัญญาและได้ชำระเงินจำนวนดังกล่าวให้กับมหาวิทยาลัยครบถ้วนแล้ว ไม่ต้องวางหลักประกันสัญญาตามข้อนี้

5.10 ผู้ได้รับสิทธิมีหน้าที่ต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น เช่น ชำระค่าภาษีอากร ค่าธรรมเนียม ทั้งปวง ตลอดจนภาษีอากร หรือ ค่าธรรมเนียมอื่นที่อาจมีขึ้นในอนาคต รวมถึงค่าใช้จ่ายในการขออนุญาตต่าง ๆ ตามกฎหมาย รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการติดต่อประสานกับหน่วยงานภายนอก ตลอดระยะเวลาประกอบกิจการ

5.11 ในระหว่างระยะเวลาประกอบกิจการตามสัญญา หากผู้ได้รับสิทธิประสงค์จะแก้ไขปรับเปลี่ยนเงื่อนไขการให้ผลประโยชน์ตอบแทน อัตราค่าบริการ จะต้องได้รับอนุมัติเป็นหนังสือจากมหาวิทยาลัยก่อนดำเนินการดังกล่าว

5.12 ก่อนสัญญาสิ้นสุดไม่น้อยกว่า 6 (หก) เดือน ผู้ได้รับสิทธิต้องจัดทำแผนการส่งมอบอาคารและสิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งทรัพย์สินต่าง ๆ ทั้งที่เป็นส่วนควบและอุปกรณ์ของอาคารและสิ่งปลูกสร้าง งานระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ และบัญชีรายการทรัพย์สินที่จะส่งมอบให้กับมหาวิทยาลัยแล้วส่งมอบแผนและบัญชีดังกล่าวให้แก่มหาวิทยาลัย และผู้ได้รับสิทธิจะต้องทำปรับปรุงอาคารและสิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งทรัพย์สินต่าง ๆ ทั้งที่เป็นส่วนควบอุปกรณ์ ของอาคารและสิ่งปลูกสร้างและงานระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ตลอดจนบริเวณโครงการที่อยู่ ให้อยู่ในสภาพปกติพร้อมใช้งานและมีความสะอาด โดยผู้ได้รับสิทธิเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าว

5.13 เมื่อครบกำหนดสัญญา มหาวิทยาลัยจะเข้าทำการตรวจสอบทรัพย์สินที่จะส่งมอบคืนให้แก่มหาวิทยาลัย และผู้ได้รับสิทธิต้องทำปรับปรุงอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ทรัพย์สินต่าง ๆ ทั้งที่เป็นส่วนควบอุปกรณ์ของอาคารและสิ่งปลูกสร้าง และงานระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ตามที่มหาวิทยาลัยกำหนดให้อยู่ในสภาพปกติพร้อมใช้งานภายใน 60 (หกสิบ) วัน นับแต่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากมหาวิทยาลัย โดยผู้ได้รับสิทธิเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่าย หากผู้ได้รับสิทธิไม่ดำเนินการดังกล่าวมหาวิทยาลัยอาจดำเนินการเองหรือว่าจ้างให้ผู้อื่นทำงานนั้น โดยผู้ได้รับสิทธิเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายและมหาวิทยาลัยมีสิทธิริบหรือบังคับจากหลักประกันของผู้ได้รับสิทธิ อีกทั้งผู้ได้รับสิทธิจะต้องรับผิดชอบ ในค่าใช้จ่ายซึ่งเป็นจำนวนเกินกว่าหลักประกันสัญญา

5.14 ตั้งแต่วันที่ทำสัญญาจนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาผู้ได้รับสิทธิจะต้องดูแล บำรุงรักษา ซ่อมแซม สถานที่อาคารและสิ่งปลูกสร้าง ทรัพย์สินต่าง ๆ ทั้งที่เป็นส่วนควบอุปกรณ์ของอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

และงานระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ตลอดจนบริเวณโครงการให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้งานได้ตามปกติมีความปลอดภัยและมีความสะอาด หากมีผู้ใดได้รับความเสียหายจากการไม่ดำเนินการดังกล่าวผู้ได้รับสิทธิต้องรับผิดชอบค่าเสียหายทั้งหมด และหากมีเหตุที่ทำให้มหาวิทยาลัยจะต้องร่วมรับผิดชอบค่าเสียหายผู้ได้รับสิทธิต้องชดใช้ค่าเสียหายทั้งหมดแทนมหาวิทยาลัย

5.15 ผู้ได้รับสิทธิต้องไม่ดำเนินการหรือบริการ สนับสนุน กิจการใดๆ ที่มีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามตามกฎหมายหรือขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน

5.16 ผู้รับได้สิทธิจะต้องดำเนินคดีตามกฎหมายต่อบุคคลที่ทำให้เกิดความเสียหายแก่อาคารและสิ่งปลูกสร้าง ทรัพย์สินต่าง ๆ ทั้งที่เป็นส่วนควบอุปกรณ์ของอาคารและสิ่งปลูกสร้าง งานระบบสาธารณูปโภคต่างๆ และบริเวณโครงการที่อยู่ในความรับผิดชอบของผู้ได้รับสิทธิ แล้วรายงานการดำเนินการเป็นหนังสือให้มหาวิทยาลัยทราบ

6. ผู้มีสิทธิยื่นข้อเสนอโครงการ

6.1 กรณีผู้ยื่นข้อเสนอที่เป็นนิติบุคคลรายเดียวต้องมีคุณสมบัติดังต่อไปนี้

6.1.1 มีผลงานดำเนินการพัฒนาหรือบริหารอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะของอาคารที่จอดรถ อาคารชุด หรืออาคารสำนักงาน ที่ชัดเจนอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) แห่ง ซึ่งมีมูลค่าต้นทุนโครงการไม่น้อยกว่า 60,000,000 บาท (หกสิบล้านบาทถ้วน) มูลค่าต้นทุนโครงการที่เสนอ และต้องเป็นโครงการที่เปิดดำเนินการแล้ว โดยต้องแสดงหลักฐาน ที่น่าเชื่อถือที่เป็นเอกสารทางราชการ หรือเอกสารที่มีผลผูกพันตามกฎหมายประกอบการอ้างอิงผลงานดังกล่าว

6.1.2 นิติบุคคลผู้ยื่นข้อเสนอต้องมีคุณสมบัติด้านการเงิน โดยมีทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้วไม่น้อยกว่า 10,000,000 บาท (สิบล้านบาทถ้วน)

6.1.3 ในการพิจารณาคุณสมบัติและประสบการณ์ตามข้อ 6.1.1 ผู้ยื่นข้อเสนอไม่สามารถนำผลงานของบริษัทลูก หรือบริษัทในเครือ หรือของนิติบุคคลที่เป็นผู้ถือหุ้น (บริษัทแม่) มานับรวมได้ เว้นแต่ว่าผู้ยื่นข้อเสนอ มีสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทลูกดังกล่าวตั้งแต่ร้อยละ 51 (ห้าสิบเอ็ด) ขึ้นไป หรือนิติบุคคลที่เป็นผู้ถือหุ้นดังกล่าว (บริษัทแม่) มีสัดส่วนการถือหุ้นในนิติบุคคลของผู้ยื่นข้อเสนอตั้งแต่ร้อยละ 51 (ห้าสิบเอ็ด) ขึ้นไป แล้วแต่กรณี และต้องแสดงหนังสือยินยอมให้อ้างอิงผลงานจากบริษัทลูกดังกล่าวหรือนิติบุคคลผู้ถือหุ้นดังกล่าวด้วย

6.1.4 ในกรณีที่ผู้ยื่นข้อเสนอได้รับการคัดเลือกแล้วต้องการจัดตั้งนิติบุคคลขึ้นใหม่เพื่อเข้าทำสัญญากับมหาวิทยาลัย ผู้ยื่นข้อเสนอต้องเป็นผู้ถือหุ้นในนิติบุคคลใหม่ที่จัดตั้งขึ้นใหม่ดังกล่าวเกินกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) โดยผู้ยื่นข้อเสนอต้องให้คำรับรองว่าจะกำกับการดำเนินงานของนิติบุคคลใหม่ดังกล่าวไปจนครบระยะเวลา 5 (ห้า) ปี นับจากวันที่เริ่มนับระยะเวลาการได้รับสิทธิ และนิติบุคคลใหม่ ที่จัดตั้งขึ้นใหม่ดังกล่าวจะต้องจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายของประเทศไทย และจะต้องมีทุนจดทะเบียนที่ชำระหุ้นเต็มจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของมูลค่าต้นทุนโครงการที่เสนอ

6.2 กรณีผู้ยื่นข้อเสนอที่รวมกลุ่มกันยื่นในลักษณะกิจการร่วมทำงาน (Consortium) หรือ กิจการร่วมค้า (Joint Venture) ต้องมีคุณสมบัติดังต่อไปนี้

6.2.1 ผู้ยื่นข้อเสนอต้องแสดงเอกสาร หลักฐานที่แสดงถึงการเข้าร่วมกลุ่ม และการแบ่งขอบเขตความรับผิดชอบระหว่างสมาชิกในกลุ่มแต่ละราย ซึ่งฉบับสำเนาจะต้องแนบมาพร้อมกับข้อเสนอโครงการด้วย ทั้งนี้ กลุ่ม Consortium หรือ Joint Venture จะต้องระบุข้อความในการรับผิดชอบโครงการนี้ร่วมกัน (Jointly and Severally Responsible to the Project)

6.2.2 ผู้ยื่นข้อเสนอต้องเลือกผู้นำกลุ่ม (Lead Firm) ซึ่งรับรองโดยหนังสือมอบอำนาจของสมาชิกแต่ละรายในกลุ่ม โดยผู้นำกลุ่มมีอำนาจตามกฎหมายที่จะกระทำการแทนในนามของกลุ่ม Consortium หรือ Joint Venture ในการติดต่อประสานงานและรับคำแนะนำ หรือดำเนินกิจการใด ๆ ในระหว่างขั้นตอนการคัดเลือก

6.2.3 กลุ่ม Consortium หรือ Joint Venture ที่ได้รับการคัดเลือก จะต้องดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลขึ้นใหม่ เพื่อเข้าทำสัญญากับมหาวิทยาลัย โดยกลุ่มจะต้องเสนอสัดส่วนการถือหุ้นของสมาชิกในกลุ่มในนิติบุคคลที่จะจัดตั้งขึ้น โดยผู้นำกลุ่ม (Lead Firm) จะต้องเป็นผู้ที่มีสัดส่วนการถือหุ้นในนิติบุคคลใหม่ดังกล่าวมากที่สุด และต้องมีสัดส่วนการถือหุ้นในนิติบุคคลใหม่ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 25 (ยี่สิบห้า) และสมาชิกที่เหลือในกลุ่มผู้ยื่นข้อเสนอทุกรายต้องมีสัดส่วนการถือหุ้นในนิติบุคคลใหม่ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 10 (สิบ) โดยสมาชิกในกลุ่มผู้ยื่นข้อเสนอทั้งหมดต้องให้คำรับรองว่าจะรับประกันผลการดำเนินงานของนิติบุคคลใหม่ดังกล่าวไปจนครบระยะเวลา 5 (ห้า) ปี นับจากวันที่เริ่มนับระยะเวลาการได้รับสิทธิ

นิติบุคคลใหม่ที่จัดตั้งขึ้นดังกล่าวจะต้องจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายของประเทศไทย และจะต้องมีทุนจดทะเบียนที่ชำระหุ้นเต็มจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของมูลค่าต้นทุนโครงการที่เสนอ

6.2.4 กลุ่มกิจการร่วมทำงาน (Consortium) หรือ กิจการร่วมค้า (Joint Venture) ต้องมีประสบการณ์ในด้านการบริหาร การพัฒนาสังหาริมทรัพย์ เป็นโครงการที่เปิดดำเนินการแล้ว โดยผลงานของสมาชิกทุกรายต้องมีมูลค่าต้นทุนโครงการรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของมูลค่าต้นทุนโครงการที่เสนอ และผู้นำกลุ่ม (Lead Firm) ต้องมีประสบการณ์หรือผลงานซึ่งมีมูลค่าต้นทุนโครงการไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 (ยี่สิบห้า) ของมูลค่าต้นทุนโครงการที่เสนอ โดยต้องแสดงหลักฐานที่น่าเชื่อถือที่เป็นเอกสารทางราชการหรือเอกสารที่มีผลผูกพันตามกฎหมายประกอบการอ้างอิงผลงานดังกล่าว ทั้งนี้ ประสบการณ์ของสมาชิกในกลุ่มแต่ละรายสามารถนับรวมเป็นผลงานของกลุ่มได้ในขั้นของการพิจารณาคะแนนทางด้านเทคนิค

6.2.5 กลุ่มกิจการร่วมทำงาน (Consortium) หรือกิจการร่วมค้า (Joint Venture) ต้องมีคุณสมบัติ ด้านการเงินเป็นไปตามที่กำหนดในข้อใดข้อหนึ่งดังต่อไปนี้

1) สมาชิกในกลุ่มผู้ยื่นข้อเสนอต้องมีทุนจดทะเบียนที่ชำระหุ้นเต็มแล้วตามที่กำหนดดังนี้

1.1) ผู้นำกลุ่ม (Lead Firm) ต้องมีทุนจดทะเบียนที่ชำระหุ้นเต็มแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 (ยี่สิบห้า) ของมูลค่าต้นทุนโครงการที่เสนอ

- 1.2) สมาชิกที่เหลือในกลุ่มผู้ยื่นข้อเสนอทุกรายต้องมีทุนจดทะเบียนที่ชำระหุ้นเต็มแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของมูลค่าต้นทุนโครงการที่เสนอ
- 1.3) ผลรวมของทุนจดทะเบียนที่ชำระหุ้นเต็มแล้วของสมาชิกทุกรายต้องไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของมูลค่าต้นทุนโครงการที่เสนอ
- 2) ในงบการเงินปี พ.ศ. 2565 ของสมาชิกในกลุ่มผู้ยื่นข้อเสนอต้องมีส่วนของผู้ถือหุ้น (Equity) ซึ่งคิดจากยอดทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้วรวมกับยอดกำไร (ขาดทุน) สะสมที่ยังไม่ได้จัดสรรที่มีมูลค่าตามที่กำหนดดังนี้

- 2.1) โดยสำหรับผู้นำกลุ่ม (Lead Firm) ต้องมีส่วนของผู้ถือหุ้น (Equity) ดังกล่าวไม่น้อยกว่า ร้อยละ 25 (ยี่สิบห้า) ของมูลค่าต้นทุนโครงการที่เสนอ
- 2.2) สมาชิกที่เหลือในกลุ่มผู้ยื่นข้อเสนอทุกราย ต้องมีส่วนของผู้ถือหุ้น (Equity) ดังกล่าวไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของมูลค่าต้นทุนโครงการที่เสนอ
- 2.3) ผลรวมของส่วนของผู้ถือหุ้น (Equity) ดังกล่าว ต้องไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของมูลค่าต้นทุนโครงการที่เสนอ
- 2.4) งบการเงินดังกล่าวของสมาชิกในกลุ่มผู้ยื่นข้อเสนอทุกรายต้องเป็นงบการเงินที่ผ่านการรับรองจากผู้ตรวจสอบบัญชีอย่างถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด

6.2.6 ในการพิจารณาคุณสมบัติและประสบการณ์ตามข้อ 6.2.4 ผู้ยื่นข้อเสนอไม่สามารถนำผลงานของบริษัทลูกหรือบริษัทในเครือ หรือของนิติบุคคลที่เป็นผู้ถือหุ้น (บริษัทแม่) มานับรวมได้ เว้นแต่ ว่าผู้ยื่นข้อเสนอมีส่วนถือหุ้นในบริษัทลูกดังกล่าวตั้งแต่ร้อยละ 51 (ห้าสิบเอ็ด) ขึ้นไป หรือนิติบุคคลที่เป็นผู้ถือหุ้นดังกล่าว (บริษัทแม่) มีส่วนถือหุ้นในนิติบุคคลของผู้ยื่นข้อเสนอ ตั้งแต่ร้อยละ 51 (ห้าสิบเอ็ด) ขึ้นไป แล้วแต่กรณี และต้องแสดงหนังสือยินยอมให้อ้างอิงผลงาน จากบริษัทลูกดังกล่าวหรือนิติบุคคลผู้ถือหุ้นดังกล่าวด้วย

6.3 คุณสมบัติอื่น ๆ ผู้ยื่นข้อเสนอ หรือสมาชิกในกลุ่มผู้ยื่นข้อเสนอทุกรายแล้วแต่กรณี ต้องมีคุณสมบัติตามที่กำหนดดังต่อไปนี้

6.3.1 ต้องไม่เป็นผู้ถูกแจ้งเวียนชื่อผู้ทำงานของทางราชการหรือห้ามติดต่อหรือเข้าประกวดราคากับราชการ และ/หรือ มหาวิทยาลัย และต้องไม่เป็นผู้ที่มีข้อพิพาทในประเด็นของสัญญาหรือ ข้อกฎหมาย กับมหาวิทยาลัยที่ถึงขนาดเป็นคดีความกันในศาลขณะที่ยื่นของข้อเสนอ

6.3.2 ต้องไม่เป็นผู้ได้รับเอกสิทธิหรือความคุ้มกันซึ่งอาจปฏิเสธไม่ยอมขึ้นศาลไทย หากเป็นผู้ได้รับเอกสิทธิหรือความคุ้มกัน รัฐบาลของผู้ยื่นข้อเสนอต้องมีหนังสือแสดงการสละสิทธิและความคุ้มกันเช่นนั้น ในกรณีที่เกิดข้อพิพาทให้ใช้สิทธิทางศาลภายใต้กฎหมายไทย

6.3.3 นิติบุคคลผู้ยื่นข้อเสนอและสมาชิกทุกรายในกลุ่มผู้ยื่นข้อเสนอต้องไม่เป็นผู้มีผลประโยชน์ร่วมกันกับผู้ยื่นเสนอรายอื่น หรือสมาชิกในกลุ่มผู้ยื่นเสนอรายอื่น ณ วันประกาศเชิญชวนเข้าร่วมยื่นข้อเสนอ

โครงการ หรือไม่เป็นผู้กระทำการอันเป็นการขัดขวางการแข่งขันราคาอย่างเป็นธรรม ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยความผิดเกี่ยวกับการเสนอราคาต่อหน่วยงานของรัฐ พ.ศ. 2542

6.3.4 นิติบุคคลผู้ยื่นข้อเสนอ และสมาชิกทุกรายในกลุ่มผู้ยื่นข้อเสนอ รวมถึงนิติบุคคลใหม่ที่จัดตั้งขึ้น เพื่อทำสัญญากับมหาวิทยาลัยต้องปฏิบัติตามพระราชบัญญัติการประกอบกิจการของบุคคลต่างด้าว พ.ศ. 2542 หรือกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง หรือที่จะประกาศใช้ต่อไปในอนาคตอย่างเคร่งครัด

7. การซื้อเอกสารประกวดราคา

นิติบุคคลหรือกิจการร่วมค้า/กลุ่มกิจการที่สนใจ สามารถรับเอกสารข้อกำหนดโครงการได้ที่ งานพัสดุ กองคลัง อาคารสิริคุณากร มหาวิทยาลัยขอนแก่น (มข.) จังหวัดขอนแก่น ในวันและเวลาราชการ ตั้งแต่บัดนี้ ถึงวันที่ สามารถสอบถามรายละเอียดได้ที่ โทรศัพท์ 0 4320 2058 โทรสาร 0 4320 2058

8. ข้อเสนอและการชี้แจง

ก่อนยื่นข้อเสนอโครงการ ผู้ยื่นข้อเสนอจะต้องตรวจรายละเอียดเงื่อนไขต่าง ๆ ที่กำหนดให้ถี่ถ้วน และทำความเข้าใจเอกสารข้อกำหนดโครงการทั้งหมดเสียก่อนที่จะตกลงยื่นข้อเสนอโครงการตามเงื่อนไขในเอกสารข้อกำหนด

เพื่อประโยชน์ในการจัดทำข้อเสนอโครงการ ผู้ที่รับเอกสารข้อกำหนดโครงการที่มีข้อสงสัยเกี่ยวกับเอกสารข้อกำหนดโครงการ และต้องการให้มหาวิทยาลัยชี้แจงหรืออธิบายเพิ่มเติมสามารถยื่นคำถาม ให้แก่มหาวิทยาลัยฯ ได้ที่ งานพัสดุ กองคลัง อาคารสิริคุณากร มหาวิทยาลัยขอนแก่น (มข.) จังหวัดขอนแก่น ภายในเวลา น.ของวันที่

มหาวิทยาลัยจะแจ้งคำตอบหรือคำอธิบายเพิ่มเติมให้ผู้รับเอกสารข้อกำหนดโครงการได้ทราบโดยทั่วกันทุกรายในวันชี้แจงโครงการ ซึ่งจะแจ้งกำหนดการและสถานที่ชี้แจงให้ทราบในภายหลัง

หากผู้รับเอกสารรายใดไม่เข้าร่วมรับฟังการชี้แจงให้ถือว่าได้รับทราบและเข้าใจในประกาศเชิญชวน และเนื้อหาในเอกสารครบถ้วนถูกต้องแล้ว ทั้งนี้ มหาวิทยาลัยฯ สงวนสิทธิ์ที่จะพิจารณาชี้แจงหรือไม่ ชี้แจงคำถามหนึ่งคำถามใดก็ได้ ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของมหาวิทยาลัยฯ

9. การยื่นข้อเสนอ

9.1 วัน เวลา สถานที่ในการส่งของข้อเสนอโครงการ

ผู้รับเอกสารข้อกำหนดโครงการที่มีความประสงค์จะยื่นข้อเสนอโครงการ จะต้องส่งเอกสารข้อเสนอทั้งหมดตามรูปแบบที่กำหนดในเอกสารข้อกำหนดโครงการให้แก่มหาวิทยาลัยฯ งานพัสดุ กองคลัง อาคารสิริคุณากร มหาวิทยาลัยขอนแก่น จังหวัดขอนแก่น ในวันและเวลาที่มหาวิทยาลัยฯ กำหนด ซึ่งจะแจ้งให้ทราบในภายหลังเมื่อพ้นกำหนดเวลายื่นของข้อเสนอโครงการแล้วมหาวิทยาลัยฯ จะไม่รับของข้อเสนอโดยเด็ดขาด

9.2 การส่งของข้อเสนอโครงการ

9.2.1 ในกรณีที่ผู้ยื่นข้อเสนอโครงการมอบหมายให้ผู้หนึ่งผู้ใดนำของข้อเสนอโครงการมาส่งให้แทน ผู้ที่ส่งเอกสารต้องแสดงหลักฐานที่ชัดเจนว่าได้รับมอบอำนาจจากผู้ยื่นข้อเสนอให้เป็นผู้นำข้อเสนอโครงการมาส่งให้แทน

9.2.2 ผู้ยื่นข้อเสนอจะต้องเสนอเอกสารหลักฐานดังต่อไปนี้ จำนวน 1 (หนึ่ง) ชุดให้แก่มหาวิทยาลัยฯ ในวันยื่นของข้อเสนอโครงการ โดยให้แยกจากซองข้อเสนอโครงการ และรับรองสำเนาถูกต้องในเอกสารทุกแผ่น ดังนี้

- 1) บัญชีเอกสาร
- 2) หลักประกันซอง
- 3) เอกสารแสดงคุณสมบัติของผู้ยื่นข้อเสนอ ซึ่งอย่างน้อยต้องมีรายละเอียดดังต่อไปนี้
 - 3.1) กรณีผู้ยื่นข้อเสนอเป็นนิติบุคคล บริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัด ให้ยื่น
 - 3.1.1) สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล
 - 3.1.2) หนังสือบริคณห์สนธิ
 - 3.1.3) บัญชีรายชื่อกรรมการผู้จัดการ
 - 3.1.4) ผู้มีอำนาจควบคุม (ถ้ามี)
 - 3.1.5) บัญชีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือสำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นที่กระทรวงพาณิชย์ออกให้
 - 3.2) กรณีผู้ยื่นข้อเสนอเป็นผู้ยื่นข้อเสนอร่วมกันในฐานะเป็นผู้ร่วมทำงาน (Consortium) หรือ ผู้ร่วมค้า (Joint Venture) ให้ยื่น
 - 3.2.1) สำเนาหลักฐานที่แสดงถึงการเข้าร่วมกลุ่ม และการแบ่งขอบเขตความรับผิดชอบระหว่างกลุ่มบริษัท Consortium Agreement / Joint Venture Agreement)
 - 3.2.2) ผู้ร่วมค้าหรือผู้ร่วมทำงานแต่ละราย ให้ยื่นเอกสาร ตามที่ระบุไว้ในข้อ 3.1)
- 4) หนังสือมอบอำนาจซึ่งปิดอากรแสตมป์ตามกฎหมายในกรณีที่ผู้ยื่นข้อเสนอมอบอำนาจให้บุคคลอื่นลงนามในข้อเสนอแทน

9.3 รูปแบบข้อเสนอโครงการ

9.3.1 ซองข้อเสนอโครงการจะแบ่งเป็น 3 ซอง ได้แก่

- 1) ซองที่ 1: คุณสมบัติของผู้ยื่นข้อเสนอ
- 2) ซองที่ 2: ข้อเสนอทางด้านเทคนิค (ตามเอกสารแนบ) การก่อสร้างอาคาร

3) ช่องที่ 3: ข้อเสนอแนะด้านการบริหารจัดการอาคาร ผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่มหาวิทยาลัยพร้อม หลักฐานแสดงแหล่งที่มาของเงินที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการ โดยมีผู้มีอำนาจของแหล่งเงินทุนลงนามรับรองการสนับสนุนเงินทุนให้แก่โครงการ (เอกสารแนบ) ด้านเทคนิคและผลประโยชน์การบริหารจัดการอาคารตามข้อ 4 และ 5

9.3.2 ข้อเสนอทุกข้อต้องปิดผนึกและจำหน่ายถึง “คณะกรรมการรับและเปิดซองประมูลโครงการพัฒนาพื้นที่เพื่อก่อสร้างอาคารจอดรถ มหาวิทยาลัยขอนแก่น” ผู้ยื่นข้อเสนอจะต้องลงลายมือชื่อและประทับตรา (ถ้ามี) ไว้ในเอกสารข้อเสนอ และเอกสารประกอบทุกแผ่นให้ถูกต้องเรียบร้อย โดยมีผลผูกพันตามกฎหมาย เอกสารทุกแผ่นในซองข้อเสนอแต่ละซองต้องมีการระบุหมายเลขกำกับ เอกสารแต่ละหน้า (Running Number) โดยการนับหมายเลขหน้าให้นับแยกออกจากกันสำหรับเอกสารในแต่ละซอง

9.3.3 ข้อเสนอโครงการช่องที่ 1 และ ช่องที่ 2 จะต้องประกอบด้วยเอกสารชุดต้นฉบับ (Original) จำนวน 1 (หนึ่ง) ชุด ฉบับสำเนา (Copy) จำนวน 1 (หนึ่ง) ชุด และจัดทำ เป็นไฟล์อิเล็กทรอนิกส์ในรูปแบบไฟล์ Word (*.doc หรือ *.docx) หรือ PDF ใส่ใน DVD-Rom จำนวน 1 (หนึ่ง) ชุด ในกรณีที่มีข้อแตกต่างระหว่างชุดต้นฉบับกับชุดสำเนา จะถือชุดต้นฉบับเป็นหลัก ข้อเสนอโครงการช่องที่ 3 ต้องประกอบด้วยเอกสารชุดต้นฉบับ (Original) จำนวน 1 (หนึ่ง) ชุด

9.3.4 ผู้ยื่นข้อเสนอต้องยื่นข้อเสนอตามแบบที่กำหนดไว้ในเอกสารข้อกำหนดฉบับนี้โดยไม่มีเงื่อนไขใด ๆ ทั้งสิ้น และจะต้องกรอกข้อความให้ถูกต้องครบถ้วน ลงลายมือชื่อของผู้ยื่นข้อเสนอหรือผู้รับมอบอำนาจให้ชัดเจน จำนวนเงินที่เสนอต้องระบุตรงกันทั้งตัวเลขและตัวอักษร โดยไม่มีการชดเชบหรือแก้ไข หากมีการชดเชบ แต่งเติม แก้ไขเปลี่ยนแปลง จะต้องลงลายมือชื่อผู้ยื่นข้อเสนอพร้อมทั้งประทับตรา (ถ้ามี) กำกับไว้ด้วยทุกแห่ง

9.4 หลักประกันการยื่นข้อเสนอประกวดราคา

9.4.1 ผู้ยื่นข้อเสนอต้องวางหลักประกันของพร้อมกับการยื่นข้อเสนอโครงการ จำนวน 5,000,000 บาท (ห้าล้านบาทถ้วน) โดยใช้หลักประกันอย่างหนึ่งอย่างใดดังต่อไปนี้

1) เงินสด

2) เช็คที่ธนาคารสั่งจ่ายให้แก่ “มหาวิทยาลัยขอนแก่น” โดยเป็นเช็คลงวันที่ที่ยื่นของข้อเสนอหรือก่อนหน้านั้นไม่เกิน 3 วันทำการของทางราชการ

3) หนังสือค้ำประกันของธนาคารในประเทศ หนังสือค้ำประกันของบริษัทเงินทุนหรือบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ ที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบกิจการเงินทุน เพื่อการพาณิชย์และประกอบธุรกิจค้ำประกันตามประกาศของธนาคารแห่งประเทศไทยซึ่งได้แจ้งเวียนชื่อให้ส่วนราชการต่าง ๆ ทราบแล้ว โดยกำหนดระยะเวลาค้ำประกันไม่น้อยกว่า 360 (สามร้อยหกสิบ) วัน และสามารถต่อระยะเวลาดังกล่าวได้ เมื่อได้รับการร้องขอ

9.4.2 หลักประกันของตามข้อนี้ มหาวิทยาลัยจะคืนให้ผู้ยื่นข้อเสนอที่ไม่ได้รับการคัดเลือก ภายใน 15 (สิบห้า) วัน นับแต่วันที่ได้ประกาศผลการพิจารณาคัดเลือกเรียบร้อยแล้ว ส่วนผู้ยื่นข้อเสนอรายที่คัดเลือกไว้จะคืนให้ต่อเมื่อมีการลงนามในสัญญาและมอบหลักประกันสัญญาแล้ว หรือเมื่อผู้ยื่นข้อเสนอได้พ้นจากข้อผูกพันแล้ว ทั้งนี้การคืนหลักประกันของ ไม่ว่ากรณีใดๆ จะคืนให้โดยไม่มีดอกเบี้ย

9.4.3 หลักประกันของนี้ ผู้ยื่นข้อเสนอรายใดจะขอยกเลิกเพิกถอนของข้อเสนอโครงการคืน ไม่ว่ากรณีใดๆ หรือไม่ไปทำสัญญาหรือข้อตกลงกับมหาวิทยาลัยฯ ภายในกำหนด มหาวิทยาลัยฯ จะรับหลักประกันของหรือรับเงินที่เรียกจากรอการหรือบริษัทเงินทุน ผู้ออกหนังสือค้ำประกันไว้ทั้งสิ้น

9.4.4 วันเปิดของข้อเสนอ มหาวิทยาลัยจะกำหนดวันเวลาเปิดของและแจ้งให้ทราบในภายหลัง โดยจะเปิดของ ณ ห้องประชุมกองคลัง อาคารสิริคุณากร งานพัสดุ กองคลัง สำนักงานอธิการบดี มหาวิทยาลัยขอนแก่น จังหวัดขอนแก่น โดยจะทำการเปิดของเอกสารข้อเสนอของที่ 1 : คุณสมบัติผู้ยื่น ข้อเสนอ และของที่ 2 : ข้อเสนอทางเทคนิค เพื่อตรวจสอบความถูกต้องของเอกสารหลักฐานของผู้ยื่นข้อเสนอทุกราย

9.5 ข้อเสนอโครงการต้องมีผลเป็นเวลอย่างน้อย 90 (เก้าสิบ) วัน นับแต่วันที่ยื่นข้อเสนอขึ้น

9.6 ภาษาและหน่วยวัดที่ใช้ในการจัดทำข้อเสนอ

9.6.1 ข้อเสนอโครงการจะต้องจัดทำเป็นภาษาไทย โดยอาจใช้ภาษาอังกฤษร่วมด้วยในบางส่วนเท่าที่จำเป็น

9.6.2 ข้อเสนอโครงการต้องจัดทำโดยใช้หน่วยวัดในมาตราเมตริก (S.I. Unit) เป็นหลักโดยอาจใช้หน่วยวัดในมาตราอื่นได้เท่าที่จำเป็น

9.6.3 ผู้ยื่นข้อเสนอจะต้องเสนอผลประโยชน์ตอบแทนเป็นเงินบาท ทั้งนี้ มูลค่าผลประโยชน์ตอบแทนที่เสนอจะต้องตรงกันทั้งตัวเลขและตัวหนังสือ ถ้าตัวเลขและตัวหนังสือไม่ตรงกันให้ถือตัวหนังสือเป็นสำคัญ

9.7 ค่าใช้จ่ายในการยื่นข้อเสนอ ผู้ยื่นข้อเสนอเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในการยื่นข้อเสนอทั้งหมดเอง

9.8 แนวความคิดในการออกแบบ แผนการตลาด แผนการดำเนินงาน ตลอดจนข้อเสนอต่าง ๆ ให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของมหาวิทยาลัยนับตั้งแต่วันยื่นของข้อเสนอ

10. ขั้นตอนและหลักเกณฑ์ในการพิจารณาคัดเลือก

10.1 ขั้นตอนการพิจารณาคัดเลือก

10.1.1 ในการประกาศเชิญชวนเข้าร่วมยื่นข้อเสนอโครงการครั้งนี้ มหาวิทยาลัยฯ จะพิจารณาดัดสินตามวิธีและดุลยพินิจของมหาวิทยาลัยฯ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อนี้ทั้งหมด ผลการตัดสินของมหาวิทยาลัยฯ ถือเป็นเด็ดขาด ผู้ยื่นข้อเสนอจะฟ้องร้องหรือเรียกค่าเสียหายใด ๆ ไม่ได้ทั้งสิ้น

10.1.2 ก่อนการเปิดซอง มหาวิทยาลัยฯ จะพิจารณาตรวจสอบเอกสารผู้ยื่นข้อเสนอแต่ละรายว่าเป็นผู้ยื่นข้อเสนอที่มีผลประโยชน์ร่วมกันกับผู้ยื่นข้อเสนอรายอื่นหรือไม่ และตรวจสอบหลักประกันของของผู้ยื่นข้อเสนอทุกรายก่อน

10.1.3 ในการเปิดซองข้อเสนอ มหาวิทยาลัยฯ จะเปิดซองข้อเสนอซองที่ 1 : คุณสมบัติผู้ยื่นข้อเสนอ และซองที่ 2 : ข้อเสนอทางเทคนิคเพื่อตรวจสอบคุณสมบัติและเอกสาร หลักฐานของผู้ยื่นข้อเสนอทุกราย

10.1.4 มหาวิทยาลัยฯ จะพิจารณาข้อเสนอซองที่ 1 เพื่อตรวจสอบคุณสมบัติของผู้ยื่นข้อเสนอ ซึ่งผู้ที่มีคุณสมบัติตามที่กำหนดไว้จะได้รับการประเมินเพื่อให้คะแนนทางเทคนิคต่อไป

10.1.5 ในการให้คะแนนทางเทคนิค มหาวิทยาลัยฯ จะพิจารณาจากข้อเสนอซองที่ 1 และข้อเสนอซองที่ 2 เพื่อประเมินและให้คะแนนทางเทคนิคตามหลักเกณฑ์การพิจารณาคัดเลือกที่กำหนดไว้

10.1.6 ผู้ยื่นข้อเสนอที่ได้คะแนนทางเทคนิคไม่น้อยกว่า 80 (แปดสิบ) คะแนน จะได้รับการพิจารณาผ่านเกณฑ์คะแนนทางเทคนิค และได้ผ่านเข้าสู่การพิจารณาข้อเสนอ ด้านผลประโยชน์ตอบแทนในขั้นถัดไป โดยมหาวิทยาลัยฯ จะประกาศรายชื่อผู้ผ่านเกณฑ์คะแนนทางด้านเทคนิคและกำหนดวัน เวลา สถานที่ที่จะเปิดซองข้อเสนอซองที่ 3 : ข้อเสนอด้านผลประโยชน์ตอบแทน ให้ทราบโดยทั่วกันอีกครั้ง ส่วนของข้อเสนอ ด้านผลประโยชน์ตอบแทนที่เหลือจะคืนให้แก่ผู้ยื่นข้อเสนอที่ไม่ผ่านเกณฑ์คะแนนทางเทคนิคโดยไม่เปิดซอง

10.1.7 ในการพิจารณาข้อเสนอด้านผลประโยชน์ตอบแทน มหาวิทยาลัยฯ จะพิจารณาความเหมาะสมระหว่างระหว่างผลประโยชน์ตอบแทนกับอัตราค่าบริการที่เหมาะสม ผู้ยื่นข้อเสนอที่เสนอผลประโยชน์ตอบแทนกับอัตราค่าบริการที่เหมาะสมที่สุด จะได้รับการคัดเลือกมาเจรจาต่อรองเงื่อนไขและทำสัญญาต่อไป มหาวิทยาลัยฯ จะพิจารณาความเหมาะสมระหว่างผลตอบแทนและอัตราค่าบริการที่เหมาะสม

10.2 หลักเกณฑ์ในการพิจารณาคัดเลือก

หลักเกณฑ์การพิจารณาคะแนนด้านเทคนิคของโครงการมีดังนี้:

หัวข้อ	คะแนน
1) ศักยภาพและประสบการณ์ของผู้ยื่นข้อเสนอ ■ ประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในเชิงธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ ■ ความมั่นคงทางการเงิน ■ บุคลากรหลัก/ผู้บริหาร	15
2) แนวคิดในการพัฒนาพื้นที่และแผนการตลาด ■ แนวคิดหลัก (Theme) หรือรูปแบบทางธุรกิจ (Business Model) ■ แนวคิดหลักทางด้านกลยุทธ์การตลาดและกลยุทธ์ด้านการให้บริการ รวมถึงแนวคิดเกี่ยวกับการหาพันธมิตรธุรกิจ ■ แนวคิดเกี่ยวกับการพัฒนากิจกรรมเชิงสร้างสรรค์ หรือกิจกรรมพิเศษอื่น ๆ ที่เป็นประโยชน์ต่อสังคม หรือชุมชน	20
3) แนวคิดและแผนด้านสถาปัตยกรรมและวิศวกรรม ■ แนวคิดเชิงสถาปัตยกรรมในการออกแบบ การวางแผนการใช้ประโยชน์พื้นที่ การตกแต่งพื้นที่ การสร้างจุดเด่น และความแตกต่างให้กับโครงการ ■ แนวคิดเชิงวิศวกรรมและเทคโนโลยีในการ ออกแบบ ก่อสร้าง และบำรุงรักษา ■ แนวคิดด้านการลดและป้องกันผลกระทบที่มีต่อ ชุมชนและประชาชน การพัฒนาและอนุรักษ์ สภาพแวดล้อม การใช้พลังงานอย่างมีประสิทธิภาพ รวมถึงการใช้พลังงานทดแทน	20
4) แผนงานก่อสร้าง	15
5) แผนการบริหารจัดการอาคาร ผลประโยชน์ตอบแทน อัตราค่าเรียกเก็บค่าบริการ	20
6) แผนการการดูแล บำรุงรักษา ซ่อมแซม การรักษาความสะอาด และการส่งมอบ	10
รวม	100

11. การสงวนสิทธิ

11.1 การเพิ่มเติมหรือเปลี่ยนแปลงเอกสารข้อกำหนดและขอบเขตของโครงการ

มหาวิทยาลัยฯ สงวนสิทธิที่จะปรับปรุง เปลี่ยนแปลง รายละเอียดต่าง ๆ ในเอกสารข้อกำหนดโครงการ ก่อนวันยื่นซองข้อเสนอโครงการ โดยมหาวิทยาลัยฯ จะแจ้งให้ผู้ซื้อของประกวดราคาทราบโดยทั่วกัน ทุกราย เป็นลายลักษณ์อักษร และหากมหาวิทยาลัยฯ พิจารณาเห็นว่า การแก้ไข เพิ่มเติมเอกสารดังกล่าว เป็นเหตุ ทำให้ ผู้ยื่นข้อเสนอจะต้องใช้เวลาในการพิจารณาและจัดเตรียมเอกสารต่าง ๆ มากขึ้น มหาวิทยาลัยฯ อาจ พิจารณาขยายระยะเวลาการยื่นซองข้อเสนอโครงการได้ตามความจำเป็น

11.2 การชี้แจงข้อมูลผลการคัดเลือก

ผลการพิจารณาต่าง ๆ ของมหาวิทยาลัยฯ ให้ถือเป็นที่สุด และสิทธิดังกล่าวทั้งหมดข้างต้นเป็นสิทธิ ของมหาวิทยาลัยฯ โดยไม่จำเป็นต้องแจ้งรายละเอียดหรือชี้แจงเหตุผลใด ๆ ให้ผู้ยื่นข้อเสนอทราบ ซึ่งผู้ยื่นข้อเสนอ จะร้องเรียนหรือนำไปเป็นเหตุกล่าวอ้างฟ้องร้อง เรียกร้องค่าเสียหายต่อมหาวิทยาลัยฯ อย่างใดอย่างหนึ่งภายหลัง มิได้

11.3 การยกเลิกหรือไม่ประกาศผลการคัดเลือก

ผู้ยื่นข้อเสนอเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายทั้งหมดในการยื่นข้อเสนอโครงการของตนเองโดยมหาวิทยาลัยฯ สงวนสิทธิที่จะยกเลิกโดยไม่พิจารณาคัดเลือกข้อเสนอใดเลยก็ได้ หรือจะไม่คัดเลือกผู้ยื่นข้อเสนอที่เสนอ ผลประโยชน์ตอบแทนสูงสุดก็ได้ ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ของมหาวิทยาลัยฯ เป็นสำคัญ และให้ถือว่าการตัดสินใจของ มหาวิทยาลัยฯ เป็นเด็ดขาด ผู้ยื่นข้อเสนอจะเรียกร้องค่าเสียหายใดๆ มิได้

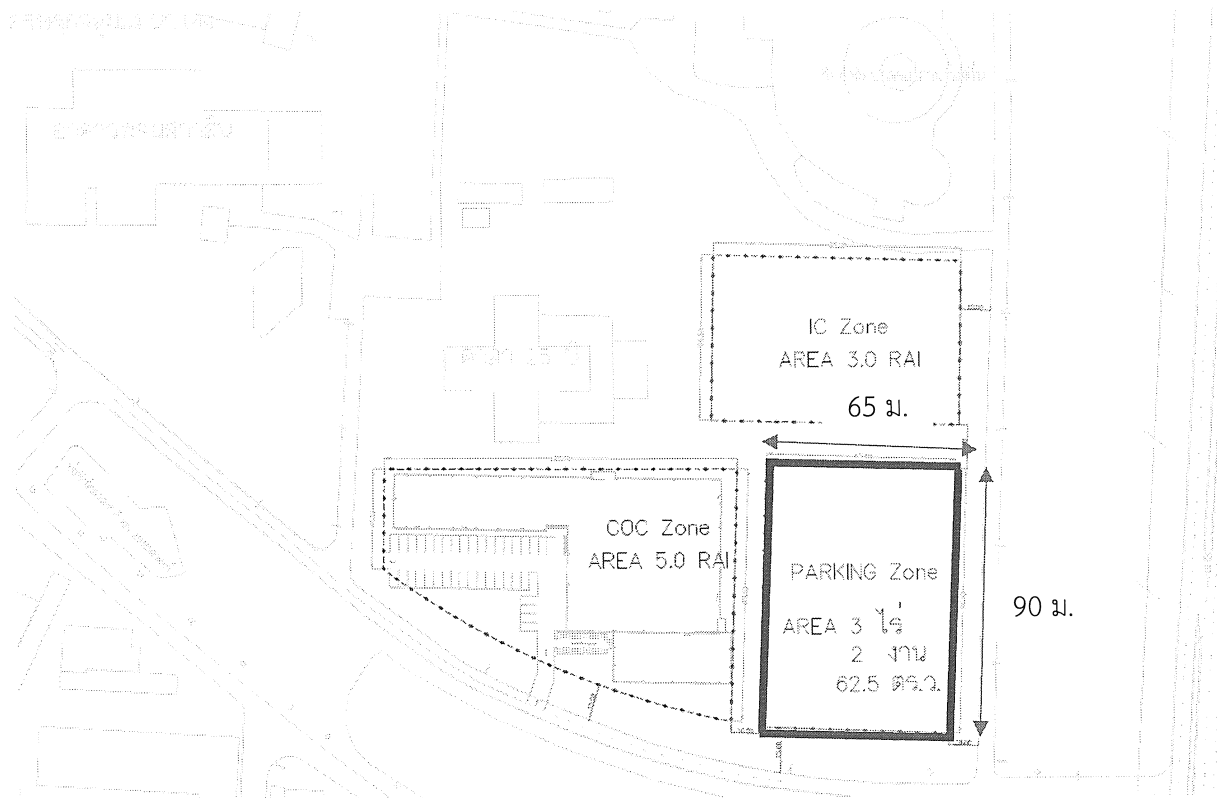
ในกรณีที่มหาวิทยาลัยฯ ได้คัดเลือกผู้ยื่นข้อเสนอรายใดให้เป็นผู้ได้รับสิทธิแล้ว ปรากฏในภายหลังว่า มหาวิทยาลัยฯ มีความจำเป็นต้องระงับหรือยุติโครงการ อันเนื่องมาจากนโยบายของมหาวิทยาลัยฯ หรือต้องระงับ หรือยุติตามคำสั่ง ระเบียบ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ผู้ยื่นข้อเสนอจะเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ มิได้

11.4 ข้อสงวนสิทธิอื่น ๆ

มหาวิทยาลัยฯ สงวนสิทธิที่จะขอเอกสารชี้แจง (Clarification) ข้อมูลเพิ่มเติมจากผู้ยื่นเสนอรายหนึ่ง รายใดและให้ส่งเพิ่มภายในระยะเวลาที่มหาวิทยาลัยฯ กำหนด มิฉะนั้นมหาวิทยาลัยฯ อาจตัดสิทธิการยื่น ข้อเสนอผู้ยื่นข้อเสนออื่นเสียทั้งหมด ทั้งนี้ การส่งเอกสารชี้แจงข้อมูลเพิ่มเติมดังกล่าวต้องมีรายละเอียดตรงตาม ประเด็นที่มหาวิทยาลัยฯ กำหนดให้ชี้แจงเพิ่มเติมเท่านั้น โดยมหาวิทยาลัยฯ ถือว่าเอกสารชี้แจงข้อมูลเพิ่มเติม ดังกล่าวเป็นเพียงข้อมูลประกอบเพื่อทำความเข้าใจในข้อเสนอของผู้ยื่นข้อเสนอเท่านั้น และเอกสารชี้แจง ข้อมูลเพิ่มเติมดังกล่าวไม่ถือเป็นการเปลี่ยนแปลงสาระสำคัญที่เสนอไว้แล้วแต่อย่างใด

เอกสารแนบท้าย ข้อกำหนดขอบเขตของงาน

รายละเอียดพื้นที่บริเวณโครงการ รายละเอียดพื้นที่บริเวณโครงการและแผนผังที่ดินแสดงในเอกสารแนบท้าย



รูปที่ 1 แผนที่แสดงพื้นที่บริเวณก่อสร้างอาคารจอดรถโดยสังเขป

ทั้งนี้ ในกรณีที่พื้นที่บริเวณที่จะดำเนินโครงการมีความแตกต่างจากที่ปรากฏหรือแผนผังในด้านตำแหน่ง ขนาด ระยะ หรือลักษณะพื้นที่อย่างหนึ่งอย่างใด มหาวิทยาลัยฯ ขอสงวนสิทธิ์ในการวินิจฉัยชี้ขาด (อาจมีการเปลี่ยนแปลงตำแหน่งตามสภาพพื้นที่ที่เหมาะสม)