

(ร่าง) ประกาศการยาสูบแห่งประเทศไทย

เรื่อง เชิญชวนเข้าประมูลโครงการพัฒนาที่ดินพร้อมผลตอบแทนการจัดการจัดหาประโยชน์เชิงพาณิชย์

“ที่ดินแปลงสถานีใบยาเวียงพาน” เนื้อที่ 75 ไร่ 1 งาน 72.4 ตารางวา

โฉนดเลขที่ 421 ตำบลเวียงพางคำ อำเภอแม่สาย จังหวัดเชียงราย

การยาสูบแห่งประเทศไทย (ยสท.) มีความประสงค์จะจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินของ ยสท. โดยการจัดให้เช่าที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ ยสท. เอง มิใช่ที่ราชพัสดุ โดยให้เช่าที่ดิน “แปลงสถานีใบยาเวียงพาน” เนื้อที่ 75 ไร่ 1 งาน 72.4 ตารางวา โฉนดเลขที่ 421 ตำบลเวียงพางคำ อำเภอแม่สาย จังหวัดเชียงราย โดยวิธีประมูล เพื่อเสนอการพัฒนาและบริหารที่ดินในเชิงธุรกิจและจัดหาประโยชน์เชิงพาณิชย์ ตามวัตถุประสงค์และกิจการภายในขอบแห่งวัตถุประสงค์ตามพระราชบัญญัติการยาสูบแห่งประเทศไทย พ.ศ.2561 มาตรา 7 (6) และ มาตรา 8 (10) การดำเนินการโครงการ เป็นไปตามแนวทางข้อตกลงคุณธรรมตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ 20 มกราคม พ.ศ.2558 โดยให้เสนอตามเงื่อนไขทุกข้อดังต่อไปนี้ ถือว่าเป็นสาระสำคัญของการประมูล

1. พื้นที่ให้เช่าจัดหาประโยชน์ เนื้อที่ 75 ไร่ 1 งาน 72.4 ตารางวา
2. ให้เสนอราคาและรูปแบบการจัดทำพัฒนาโครงการฯ และการบริหารที่ดินเชิงธุรกิจ
3. ให้เสนอราคาผลตอบแทนการจัดการจัดหาประโยชน์ขั้นต่ำที่กำหนด แบ่งเป็น

3.1 ผลตอบแทนช่วงก่อสร้างรายปี ภายใน 3 (สาม) ปี โดยกำหนดผลตอบแทนปีที่ 1 ปลอดค่าเช่า ปีที่ 2 (สอง) ไม่น้อยกว่าราคาขั้นต่ำที่ ยสท. กำหนด 3,659,158.00 บาท (สามล้านหกแสนห้าหมื่นเก้าพันหนึ่งร้อยห้าสิบบาทถ้วน) และปีที่ 3 (สาม) ไม่น้อยกว่าราคาขั้นต่ำที่ ยสท. กำหนด 7,429,199.00 บาท (เจ็ดล้านสี่แสนสองหมื่นเก้าพันหนึ่งร้อยเก้าสิบบาทถ้วน)

3.2 ค่าธรรมเนียมการเช่า (Upfront fee) ไม่น้อยกว่าราคาขั้นต่ำที่ ยสท. กำหนด 86,187,000.00 บาท (แปดสิบล้านหกพันหนึ่งแสนแปดหมื่นเจ็ดพันบาทถ้วน)

3.3 ผลตอบแทนค่าเช่าที่ดินเพื่อดำเนินการจัดการจัดหาประโยชน์ปีที่ 1 (หนึ่ง) – ปีที่ 30 (สามสิบ) โดยกำหนดในปีแรกไม่น้อยกว่าราคาขั้นต่ำที่ ยสท. กำหนด 11,088,357.00 บาท (สิบล้านเก้าแสนแปดหมื่นแปดพันสามร้อยห้าสิบบาทถ้วน) และมีการปรับอัตราค่าเช่าเพิ่มร้อยละ 10 (สิบ) ทุก 3 (สาม) ปี รวมไม่น้อยกว่าราคาขั้นต่ำที่ ยสท. กำหนด 530,159,561.00 บาท (ห้าร้อยสามสิบล้านหนึ่งแสนห้าหมื่นเก้าพันห้าร้อยหกสิบบาทถ้วน)

3.4 ผลประโยชน์ตอบแทนค่าส่วนแบ่งรายได้ (Revenue sharing) เพิ่มเติมใน (ร่าง) ขอบเขตโครงการฯ (Terms of Reference (TOR))

3.5 ผลประโยชน์ตอบแทนอื่น ๆ เพิ่มเติมใน (ร่าง) ขอบเขตโครงการฯ (Terms of Reference (TOR))

ค่าธรรมเนียมการเช่า (Upfront fee) ผลตอบแทนรายปีข้างต้น ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและภาษีอื่นใด ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ จากการเช่า

4. ระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินเพื่อปลูกสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ไม่เกิน 3 (สาม) ปี และสัญญาเช่าที่ดินเพื่อดำเนินการจัดหาประโยชน์อื่น 30 (สามสิบ) ปี

5. ผู้สนใจสามารถติดต่อขอซื้อเอกสารการประมูลได้ที่ ฝ่ายจัดหาและรักษาพัสดุการยาสูบแห่งประเทศไทย สำนักงานใหญ่ เลขที่ 184 ถนนพระรามที่ 4 แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110 ตั้งแต่วันที่ ถึงวันที่ ระหว่างเวลา 09.00 น. ถึง 14.30 น. ทุกวันทำการของการยาสูบแห่งประเทศไทย ในราคาชุดละ 107,000 บาท (หนึ่งแสนเจ็ดพันบาทถ้วน) รวมภาษีมูลค่าเพิ่มแล้ว

6. กำหนดเข้ารับฟังรายละเอียดและดูสถานที่ในวันที่ ตั้งแต่เวลา เป็นต้นไป

ทั้งนี้ หากผู้เข้าประมูลรายใดไม่มารับฟังคำชี้แจงรายละเอียดหรือดูสถานที่ ยสท. จะไม่มีการชี้แจงรายละเอียดและนำดูสถานที่ซ้ำอีก และให้ถือว่าได้รับทราบข้อมูลตามประกาศเชิญชวนฉบับนี้โดยครบถ้วนสมบูรณ์

7. กำหนดยื่นซองประมูลในวันที่ ตั้งแต่เวลา ถึง น. และเปิดซองเสนอราคาในวันที่ เวลา น.

8. เอกสารเชิญชวนเข้าประมูลโครงการพัฒนาที่ดินพร้อมผลตอบแทนการจัดหาประโยชน์ที่ดินแปลงสถานีโยธาเวียงพาน ถนนพหลโยธิน ตำบลเวียงพางคำ อำเภอแม่สาย จังหวัดเชียงราย ถือเป็นส่วนหนึ่งของประกาศฉบับนี้

ผู้สนใจขอทราบรายละเอียดหรือติดต่อซื้อชุดเอกสารการประมูล ได้ที่การยาสูบแห่งประเทศไทย ระหว่างเวลา ถึง น. ทุกวันทำการ พร้อมทั้งสอบถามรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่ สำนักพัฒนาธุรกิจ หมายเลขโทรศัพท์ 0 2229 1000 ต่อ 1866 และ 2328 ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

สำหรับชุดเอกสารที่ได้ขายไปแล้ว ยสท. จะไม่รับคืน และไม่คืนเงินค่าซื้อเอกสารการประมูลทุกกรณี

ประกาศ ณ วันที่

(.....)

(ชื่อและตำแหน่งผู้อนุมัติโครงการ)

(ร่าง) เอกสารเชิญชวนเข้าประมูลโครงการพัฒนาที่ดินพร้อมผลตอบแทนการจัดหาประโยชน์
“ที่ดินแปลงสถานีไบกยาเวียงพาน” เนื้อที่ 75 ไร่ 1 งาน 72.4 ตารางวา
โฉนดเลขที่ 421 ตำบลเวียงพางคำ อำเภอแม่สาย จังหวัดเชียงราย

การยาสูบแห่งประเทศไทย (ยสท.) มีความประสงค์จะจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินของ ยสท. โดยการจัดให้เช่าที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ ยสท. เอง มิใช่ที่ราชพัสดุ โดยให้เช่าที่ดิน “แปลงสถานีไบกยาเวียงพาน” เนื้อที่ 75 ไร่ 1 งาน 72.4 ตารางวา โฉนดเลขที่ 421 ตำบลเวียงพางคำ อำเภอแม่สาย จังหวัดเชียงราย โดยวิธีประมูล เพื่อเสนอการพัฒนาและบริหารที่ดินในเชิงธุรกิจและจัดหาประโยชน์เชิงพาณิชย์ ตามวัตถุประสงค์และกิจการภายในขอบแห่งวัตถุประสงค์ตามพระราชบัญญัติการยาสูบแห่งประเทศไทย พ.ศ.2561 มาตรา 7 (6) และ มาตรา 8 (10) การดำเนินการโครงการ ตามแนวทางข้อตกลงคุณธรรมตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ 20 มกราคม พ.ศ.2558 โดยให้เสนอตามเงื่อนไขทุกข้อดังต่อไปนี้ ถือเป็นสาระสำคัญของการประมูล

1. วัตถุประสงค์และขอบเขตโครงการฯ

1.1 วัตถุประสงค์ในการจัดหาประโยชน์

(1) เพื่อการวางแผนและพัฒนาโครงการฯ โดยคำนึงถึงการใช้พื้นที่โครงการฯ ให้เกิดประโยชน์สูงสุด อีกทั้งเป็นการเพิ่มมูลค่าทรัพย์สินให้ ยสท. โดยผู้ได้รับสิทธิการเช่าเป็นผู้ลงทุนทั้งหมด ในรูปแบบการบริหารจัดการ ก่อสร้าง-ดำเนินการ-โอนทรัพย์สินให้กับ ยสท. (BOT: Built-operate-transfer)

(2) ปัจจุบัน ยสท. มีที่ดินที่มีศักยภาพที่เหลือจากการใช้งานตามวัตถุประสงค์หลัก สามารถนำทรัพย์สินไปหาประโยชน์เพิ่มเติม อันเป็นการใช้ทรัพยากรที่มีอยู่ให้เกิดประโยชน์สูงสุด โดยมีทำเลที่ตั้งอยู่ในกรุงเทพมหานครและต่างจังหวัด

(3) คณะกรรมการการยาสูบแห่งประเทศไทย ได้เห็นชอบในการให้เช่าที่ดิน “แปลงสถานีไบกยาเวียงพาน”

(4) ยสท. มีความประสงค์ที่จะเชิญชวนผู้ที่สนใจเข้าร่วมประมูลโดยจัดทำ “ข้อเสนอการพัฒนาที่ดินพร้อมผลตอบแทนการจัดหาประโยชน์ เสนอต่อการยาสูบแห่งประเทศไทย” เพื่อจะได้นำข้อเสนอการดำเนินโครงการฯ ต่อคณะกรรมการตรวจสอบเอกสารหลักฐานและพิจารณาผล พิจารณาตัดสินผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตามที่ ยสท. กำหนด

1.2 ความเป็นมาของโครงการฯ

โรงงานยาสูบ กระทรวงการคลัง ได้ครอบครองพื้นที่โฉนดเลขที่ 421 เพื่อจัดตั้งสถานีไบกยาเวียงพาน อ. แม่สาย จ. เชียงราย มีภารกิจส่งเสริมการเพาะปลูกยาสูบและรับซื้อไบกยาสูบจากเกษตรกร ชาวไร่ในสังกัด ตั้งแต่ปี พ.ศ.2509

เนื่องจากการพัฒนาด้านการคมนาคมขนส่ง ส่งผลให้บริเวณพื้นที่ตั้งสถานีโยธาเวียงพาน ติดถนนพหลโยธิน การจราจรค่อนข้างหนาแน่น เกษตรกรชาวไร่ในสังกัดที่ต้องขนส่งโยธาสูบเพื่อนำมาจำหน่ายและจัดเก็บที่สถานีดังกล่าว ได้รับผลกระทบ ยสท. จึงได้ประเมินว่าควรรย้ายที่ตั้งสถานีโยธาเวียงพาน ไปยังจุดที่สะดวกและใกล้กับชาวไร่ในสังกัดที่เพาะปลูกยาสูบ

ในปี พ.ศ. 2561 ยสท. ได้รับโอนกรรมสิทธิ์พื้นที่แปลงสถานีโยธาเวียงพาน จากกรมธนารักษ์ ทางคณะผู้บริหาร ยสท. จึงได้ประเมินศักยภาพของพื้นที่แปลงดังกล่าว เห็นว่า ทำเลที่ตั้งของที่ดินอยู่ติดถนนพหลโยธิน ใกล้กับด้านด้านการค้าชายแดนแม่สาย และยังอำนวยความสะดวก เหมาะสำหรับการค้าธุรกิจ เหมาะสำหรับการพัฒนาพื้นที่ในเชิงธุรกิจได้หลากหลายรูปแบบ เห็นควรนำมาจัดประโยชน์โดยการให้เช่าเพื่อเป็นการเพิ่มรายได้ให้กับ ยสท. อีกช่องทางหนึ่ง

1.3 สภาพ ที่ตั้ง และขอบเขตของโครงการฯ

พื้นที่โครงการ คือ ที่ดิน “แปลงสถานีโยธาเวียงพาน” เนื้อที่ 75 ไร่ 1 งาน 72.4 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ถนนพหลโยธิน ตำบลเวียงพางคำ อำเภอแม่สาย จังหวัดเชียงราย ปราบกฏตาม (ร่าง) ขอบเขตโครงการฯ และแผนผังสังเขปแนบท้ายประกาศนี้

1.4 หน้าที่ในการตรวจสอบทรัพย์สินของผู้เช่าประมูล

1.4.1 สภาพและเนื้อที่ดินในโครงการฯ ยสท. ถูตามเอกสารโฉนดที่ดินเป็นสำคัญ ผู้เช่าประมูลจะต้องทำการตรวจสอบรังวัดพื้นที่ใช้สอยจริง

1.4.2 ตรวจสอบความเพียงพอของระบบสาธารณูปโภค เช่น ไฟฟ้า ประปา เป็นต้น

1.4.3 ตรวจสอบเงื่อนไขและข้อจำกัดในการพัฒนาโครงการฯ ทั้งด้านที่ตั้ง อาณาเขตติดต่อ ลัทธิศาสนา สภาวะแวดล้อม ข้อกฎหมาย และอื่น ๆ

1.4.4 ตรวจสอบผู้บุกรุก (ถ้ามี)

1.4.5 ผู้เช่าประมูลจะต้องดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับอาคารโบราณสถาน ภายในพื้นที่โครงการฯ กับหน่วยงานกรมศิลปากรเอง โดยผู้เช่าประมูลเอง และ ยสท. จะเป็นผู้อนุญาตการดำเนินการดังกล่าว

1.4.6 ค่าตรวจสอบอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ความแข็งแรง และอื่น ๆ ตามเงื่อนไขให้เป็นความรับผิดชอบของผู้เช่าประมูล

ผู้เช่าประมูลจะต้องทำการตรวจสอบข้างต้นและอื่น ๆ (ถ้ามี) ด้วยตนเอง ทั้งนี้ ผู้เช่าประมูลไม่อาจใช้เป็นข้ออ้างในการปฏิเสธการรับมอบพื้นที่จาก ยสท.

ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องให้เป็นหน้าที่ของผู้เช่าประมูล

1.5 ระยะเวลาที่ต้องปฏิบัติตามสัญญาเช่า

ผู้ได้รับสิทธิการเช่าจะได้สิทธิในการใช้ที่ดินเพื่อการปลูกสร้างมีกำหนดระยะเวลาไม่เกิน 3 (สาม) ปี และได้สิทธิในช่วงจัดหาประโยชน์อีก 30 (สามสิบ) ปี

2. คุณสมบัติของผู้เข้าประมูล

2.1 ไม่เป็นผู้ที่มีคุณสมบัติดังนี้

2.1.1 ต้องไม่เป็นผู้ที่ถูกระบุชื่อไว้ในบัญชีรายชื่อผู้ทำงานของทางราชการหรือของหน่วยงานบริหารราชการส่วนท้องถิ่นและได้แจ้งเวียนชื่อแล้ว หรือเป็นผู้ที่ได้รับผลของการสั่งให้นิติบุคคลหรือบุคคลอื่นเป็นผู้ทำงานตามระเบียบของทางราชการ

2.1.2 ต้องไม่เป็นผู้ที่ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือเป็นผู้ถูกคำพิพากษาให้เป็นบุคคลล้มละลาย หรือเคยเป็นบุคคลล้มละลายทุจริต

2.1.3 ต้องไม่เป็นผู้ที่อยู่ระหว่างเลิกกิจการ

2.1.4 ต้องไม่เป็นผู้ซึ่งอยู่ระหว่างการถูกระงับ การยื่นประมูล หรือทำสัญญากับหน่วยงานของรัฐไว้ชั่วคราว เนื่องจากเป็นผู้ที่ไม่ผ่านเกณฑ์การประเมินผล การปฏิบัติงานของผู้ประกอบการตามระเบียบรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังกำหนด

2.1.5 ต้องไม่เป็นผู้ประพฤติผิดเงื่อนไขสัญญาจนถูกบอกเลิกสัญญากับ ยสท. หรือเป็นผู้ถูกหน่วยงานของรัฐบอกเลิกสัญญา หรือสัญญาตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการให้เอกชนเข้าร่วมงานหรือดำเนินการในกิจการของรัฐ พ.ศ. 2535 หรือ พระราชบัญญัติการร่วมลงทุนระหว่างรัฐและเอกชน พ.ศ. 2562 เนื่องจากผิดสัญญาที่ปรากฏในระบบการจัดซื้อจัดจ้างภาครัฐโดยหน่วยงานกองการพัสดุภาครัฐ (กพท.) กรมบัญชีกลาง

2.1.6 ต้องไม่เป็นผู้มีผลประโยชน์ร่วมกันกับผู้เข้าประมูลรายอื่นที่เข้ายื่นประมูลกับ ยสท. ณ วันยื่นประมูล หรือเป็นผู้กระทำการอันเป็นการขัดขวางการแข่งขันราคาอย่างเป็นธรรม

2.1.7 ต้องไม่เป็นผู้ได้รับเอกสิทธิ์หรือความคุ้มกัน ซึ่งอาจปฏิเสธไม่ยอมขึ้นศาลไทย เว้นแต่รัฐบาลของผู้เข้าประมูลได้มีคำสั่งให้สละสิทธิ์ความคุ้มกันเช่นนั้น

2.1.8 ต้องไม่เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ

2.1.9 นิติบุคคล กรรมการ หรือผู้มีอำนาจในการจัดการของนิติบุคคล จะต้องไม่มีลักษณะต้องห้ามตามข้อ 2.1.1-2.1.8

2.1.10 ต้องไม่เป็นผู้และไม่เคยเป็นผู้ที่กระทำการเข้าข่ายตาม พ.ร.บ. ว่าด้วยความผิดเกี่ยวกับการเสนอราคาต่อหน่วยงานภาครัฐ พ.ศ. 2542

2.2 คุณสมบัติทั่วไป

2.2.1 ต้องเป็นนิติบุคคลไทย ประเภทบริษัทจำกัด บริษัทมหาชนจำกัด ห้างหุ้นส่วนสามัญ หรือห้างหุ้นส่วนจำกัดที่จดทะเบียนในประเทศไทย โดยต้องมีบุคคลสัญชาติไทยถือหุ้นขั้นต่ำ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 51 (ห้าสิบเอ็ด) ซึ่งทุนจดทะเบียนชำระเต็มจำนวนไม่น้อยกว่า 275,000,000 บาท (สองร้อยเจ็ดสิบล้านบาทถ้วน) ณ วันสิ้นงวดบัญชี ตามงบการเงินปี พ.ศ. 2564 โดยห้ามลดทุนจดทะเบียนให้น้อยกว่าที่กำหนดข้างต้น และต้องมียอดรายได้รวม (ก่อนหักค่าใช้จ่ายใด ๆ) ตามงบการเงินของบริษัทในปีหนึ่งปีใดภายในระยะเวลา 7 (เจ็ด) ปีที่ผ่านมา (ปี พ.ศ.2558 - พ.ศ.2564) ไม่น้อยกว่า 170,000,000 บาท (หนึ่งร้อยเจ็ดสิบล้านบาทถ้วน) ต่อปี รวมทั้งมีวัตถุประสงค์สามารถดำเนินกิจการตามประกาศเชิญชวนฯ นี้ได้

โดยผู้เข้าประมูลต้องมีส่วนของผู้ถือหุ้น (Shareholder's Equity) ไม่น้อยกว่า 275,000,000 บาท (สองร้อยเจ็ดสิบล้านบาทถ้วน)

2.2.2 กรณีประสงค์ร่วมกลุ่มกันยื่นประมูลในลักษณะกิจการร่วมค้า (Joint Venture) ต้องมีนิติบุคคลหลัก (Lead Firm) เป็นนิติบุคคลไทย ต้องมีทุนจดทะเบียนชำระเต็มจำนวนไม่น้อยกว่า 82,500,000 บาท (แปดสิบล้านห้าแสนบาทถ้วน) และมีส่วนของผู้ถือหุ้น (Shareholder's Equity) ไม่น้อยกว่า 82,500,000 บาท (แปดสิบล้านห้าแสนบาทถ้วน) และทุนจดทะเบียนรวมกันไม่น้อยกว่า 275,000,000 บาท (สองร้อยเจ็ดสิบล้านบาทถ้วน) โดยมีส่วนของผู้ถือหุ้น (Shareholder's Equity) รวมกันทุกรายไม่น้อยกว่า 275,000,000 บาท (สองร้อยเจ็ดสิบล้านบาทถ้วน) ณ วันสิ้นงวดบัญชี ตามงบการเงินปี พ.ศ. 2564 โดยห้ามลดทุนจดทะเบียนให้น้อยกว่าที่กำหนดข้างต้น ณ วันสิ้นงวดบัญชี ตามงบการเงินปี พ.ศ. 2564

และต้องมียอดรายได้รวม (ก่อนหักค่าใช้จ่ายใด ๆ) ตามงบการเงินของบริษัทในปีหนึ่งปีใดภายในระยะเวลา 7 (เจ็ด) ปีที่ผ่านมา (ปี พ.ศ.2558 - พ.ศ.2564) ขึ้นต่ำรวมกันไม่น้อยกว่า 170,000,000 บาท (หนึ่งร้อยเจ็ดสิบล้านบาทถ้วน) ต่อปี

2.2.3 ต้องเป็นนิติบุคคลผู้มีอาชีพ มีประสบการณ์และผลงานด้านอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องอย่างน้อยหนึ่งประเภทการดำเนินการตาม ยสท. ที่กำหนดไว้ ได้แก่ ศูนย์การค้า ค้าปลีก โมเดิร์นเทรด โรงแรม เซอร์วิส เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ หรือกิจการที่ ยสท. ให้การยอมรับ โดยจะต้องมีมูลค่าลงทุนรวมไม่น้อยกว่าราคาขั้นต่ำที่ ยสท. กำหนด 500,000,000 บาท (ห้าร้อยล้านบาทถ้วน) หรือพื้นที่โครงการฯ ขึ้นต่ำไม่น้อยกว่า 27,000 (สองหมื่นเจ็ดพัน) ตารางเมตร

โดยผู้เข้าประมูลจะต้องเป็นผู้มีอาชีพ ประสบการณ์ และมีผลงานระยะเวลาไม่เกิน 10 (สิบ) ปี นับถึงวันที่ยื่นประมูล โดยเป็นผลงานอย่างน้อย 3 (สาม) โครงการ จากประเภทใดประเภทหนึ่ง โดยเป็นประเภทกิจการเดียวกันหรือหลายประเภทกิจการก็ได้ ดังต่อไปนี้

(1) เป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Developer) ที่มีผลงานในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์และดำเนินการต่าง ๆ และโครงการต้องมีมูลค่าและพื้นที่โครงการขั้นต่ำตามที่กำหนดในข้อ 2.2.3 วรรคแรก ซึ่ง ณ วันที่ยื่นประมูลกิจการยังคงเปิดดำเนินการ

(2) เป็นผู้ลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investor) ต้องเป็นบริษัทที่ลงทุนในกิจการและโครงการต้องมีมูลค่าขั้นต่ำตามที่กำหนดในข้อ 2.2.3 วรรคแรก

(3) เป็นผู้มีส่วนงานด้านการบริหารจัดการโครงการ (Project Management) เป็นบริษัทที่ดำเนินการบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์ หรือเป็นนิติบุคคลผู้ประกอบการกิจการและโครงการต้องมีมูลค่าขั้นต่ำตามที่กำหนดในข้อ 2.2.3 วรรคแรก ซึ่ง ณ วันที่ยื่นประมูลการดำเนินโครงการกิจการยังคงเปิดดำเนินการ

2.2.4 การพิจารณาคุณสมบัติและประสบการณ์ไม่สามารถนำผลงานของบริษัทลูกหรือบริษัทในเครือ หรือของนิติบุคคลที่เป็นผู้ถือหุ้นมานับรวมได้ เว้นแต่ว่ามีสัดส่วนการถือหุ้นในนิติบุคคลตั้งแต่ร้อยละ 51 (ห้าสิบเอ็ด) ขึ้นไปแล้วแต่กรณี และต้องแสดงหนังสือยินยอมให้อ้างอิงผลงานจากบริษัทลูกดังกล่าวหรือนิติบุคคลผู้ถือหุ้นดังกล่าวด้วย

2.2.5 กรณีเป็นนิติบุคคล ประเภทบริษัทจำกัด บริษัทมหาชนจำกัด ห้างหุ้นส่วนสามัญ หรือห้างหุ้นส่วนจำกัดที่จดทะเบียนในประเทศไทย จะต้องยื่นเอกสาร ดังนี้

(1) เอกสารการได้รับอนุญาตให้จัดตั้งบริษัทจำกัด บริษัทมหาชนจำกัด ห้างหุ้นส่วนสามัญ หรือห้างหุ้นส่วนจำกัด พร้อมหนังสือรับรองของสำนักงานทะเบียนหุ้นส่วนบริษัท ที่แสดงสิทธิและอำนาจของผู้กระทำการแทนบริษัทจำกัด บริษัทมหาชนจำกัด ห้างหุ้นส่วนสามัญ หรือห้างหุ้นส่วนจำกัดที่นายทะเบียนออกให้ไม่เกิน 1 (หนึ่ง) เดือน นับถึงวันยื่นประมูล

(2) สำหรับบริษัทจำกัดและบริษัทมหาชนจำกัด ให้แนบบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นตามแบบพิมพ์ของทางราชการซึ่งประชุมครั้งสุดท้ายด้วย

(3) ต้องเป็นเอกสารที่ลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจหรือผู้รับมอบอำนาจและประทับตราบริษัทจำกัด บริษัทมหาชนจำกัด ห้างหุ้นส่วนสามัญ หรือห้างหุ้นส่วนจำกัดอย่างละ 1 (หนึ่ง) ฉบับ (ถ้ามี) ทั้งนี้ต้องนำเอกสารฉบับจริงมาแสดงในวันยื่นประมูล เพื่อให้ ยสท. ตรวจสอบ

2.2.6 กรณีเป็นกิจการร่วมค้า (Joint Venture) ต้องแสดงเอกสารหลักฐานที่แสดงถึงการเข้าร่วมกลุ่ม และจะต้องระบุข้อความในการรับผิดชอบโครงการฯ นี้ร่วมกัน (Jointly and Severally Responsible to the Project) โดยระบุให้นิติบุคคลหลัก (Lead Firm) มีอำนาจตามกฎหมายที่จะกระทำการแทนในนามของกลุ่ม (Joint Venture) ในการติดต่อประสานงานและรับคำแนะนำ หรือดำเนินกิจการใด ๆ ในระหว่างขั้นตอนการประมูล และผู้เข้าประมูลหรือนิติบุคคลรายใดรายหนึ่งในกลุ่มผู้เข้าประมูลต้องเป็นผู้ซื้อเอกสารการประมูล และสามารถเข้าร่วมกลุ่มนิติบุคคลได้เพียงกลุ่มเดียว โดยต้องแจ้งรายชื่อผู้เข้าประมูลร่วมกลุ่มทุกรายให้ครบถ้วน

2.2.7 ผู้เข้าประมูลจะต้องเป็นนิติบุคคลที่มีสถานะทางการเงินมั่นคงและมีความสามารถที่จะดำเนินการให้โครงการฯ สำเร็จตามเป้าหมายได้ โดยจะต้องแสดงฐานะการเงิน ที่ผ่านการรับรองโดยผู้ตรวจสอบบัญชีที่ได้รับใบอนุญาตและ ยสท. เชื่อถือได้ รวมทั้งหลักฐานการสนับสนุนทางการเงินในโครงการฯ จากธนาคารหรือแหล่งเงินทุนที่เชื่อถือได้ในวงเงินที่ไม่น้อยกว่าเงินลงทุนของโครงการย้อนหลัง 5 (ห้า) ปี นับถึงวันยื่นประมูล

2.2.8 ต้องมีหลักฐานที่สามารถแสดงได้ว่าผู้เข้าประมูลมีบุคลากรซึ่งมีประสบการณ์และความรู้ ความสามารถสูงในการวางแผน การออกแบบ การก่อสร้าง การบริหารจัดการ และการบำรุงรักษาที่เคยผ่านงานประเภทเดียวกัน ในขนาดการลงทุนเท่ากับหรือมากกว่าโครงการฯ นี้มาก่อน ในกรณีที่บุคลากรเป็นบุคคลต่างด้าว จะต้องได้รับอนุญาตให้คนต่างด้าวดังกล่าวเข้ามาทำงานนี้ได้ ในราชอาณาจักรไทยตามกฎหมายว่าด้วยการทำงานของคนต่างด้าวด้วย โดยแสดงรายชื่อพร้อมประวัติและประสบการณ์ทำงานของบุคลากรหลักและคณะผู้บริหารโครงการฯ

2.2.9 หากผลงานที่อ้างอิงเป็นการรับจ้างก่อสร้าง หรือรับจ้างบริหารโครงการ อสังหาริมทรัพย์ ผู้เข้าประมูลจะต้องแสดงหนังสือรับรองผลงานจากผู้ว่าจ้าง และผลงานที่อ้างอิงจะต้องเป็นผลงานที่ปฏิบัติถูกต้องตามเงื่อนไขแห่งสัญญานั้นทุกประการ และต้องเป็นผลงานที่ ยสท. เชื่อถือ

หากผลงานที่ผู้ประมูลอ้างอิงเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ตนเองเป็นเจ้าของ และ/หรือ เป็นผู้ทำการก่อสร้าง และ/หรือ เป็นผู้ดำเนินการบริหาร ให้แสดงหลักฐานของฝีมืออยู่ของโครงการที่อ้าง สัดส่วนการถือหุ้น และระดับการมีส่วนร่วมในการพัฒนาโครงการที่อ้าง

2.2.10 ผู้เข้าประมูลทุกรายจะต้องร่วมลงนามตามแนวทางข้อตกลงคุณธรรมของ ยสท. ภายใต้มติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ 20 มกราคม 2558 เรื่องการใช้ระบบข้อตกลงคุณธรรมในการป้องกันการทุจริต โดยผู้เข้าประมูลทุกรายต้องมาลงนาม ตามวัน เวลา สถานที่ ที่ ยสท. กำหนด และนำมายื่นพร้อม กับซองข้อเสนอด้านคุณสมบัติ ผู้เข้าประมูลที่ร่วมลงนามในข้อตกลงคุณธรรมนี้เท่านั้น เป็นผู้ที่มีสิทธิเข้าร่วมประมูลในโครงการฯ นี้

3. สถานที่ วันและเวลาการซื้อเอกสาร

ผู้สนใจสามารถติดต่อขอซื้อเอกสารหรือสอบถามรายละเอียดการประมูลได้ที่ฝ่ายจัดหาและรักษาพัสดุ ยสท. สำนักงานใหญ่ เลขที่ 184 ถนนพระรามที่ 4 แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110 หมายเลขโทรศัพท์ 02-229-1707 e-mail: purchase@thaitobacco.or.th ตั้งแต่วันที่ จนถึงวันที่ ระหว่างเวลา 09.00 น. ถึง 14.30 น. ทุกวันทำการของ ยสท. ในราคาชุดละ 107,000 บาท (หนึ่งแสนเจ็ดพันบาทถ้วน) รวมภาษีมูลค่าเพิ่มแล้ว

สำหรับชุดเอกสารที่ได้ขายไปแล้ว ยสท. จะไม่รับคืน และไม่คืนเงินค่าซื้อเอกสารการประมูลทุกกรณี

4. สถานที่ วันและเวลาการประชุมชี้แจงตอบคำถามและดูสถานที่

ยสท. จะจัดให้มีการประชุมชี้แจงและตอบคำถามต่อผู้เข้าประมูล ตามวัน เวลา และสถานที่ ที่ ยสท. กำหนด หากผู้เข้าประมูลรายใดไม่เข้าร่วมการประชุมชี้แจงและดูสถานที่ ยสท. จะไม่มีการชี้แจงรายละเอียดและพาดูสถานที่ซ้ำอีก และให้ถือว่าได้รับทราบข้อมูลตามประกาศเชิญชวนฯ ฉบับนี้ โดยครบถ้วนสมบูรณ์

การรับฟังคำชี้แจงรายละเอียดและดูสถานที่ เป็นหน้าที่และสิทธิประโยชน์ของผู้เข้าประมูล หากมีเหตุใด ๆ เสียหายขึ้นแก่ผู้เข้าประมูล ผู้เข้าประมูลจะนำเหตุที่ไม่ได้เข้าร่วมรับฟังคำชี้แจงรายละเอียดและหรือไม่ไปดูสถานที่มาอ้างเพื่อให้ตนพ้นจากความรับผิดชอบภายหลังการยื่นประมูลและหรือภายหลังการทำสัญญาเช่ามิได้

ทั้งนี้ ยสท. อาจพิจารณาให้มีการชี้แจงรายละเอียดผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ก็ได้

5. การเสนอรูปแบบแนวทางการพัฒนาและการบริหารจัดการโครงการฯ

ยสท. กำหนดรูปแบบในการให้เช่าที่ดินระยะยาว เป็นการให้ผู้ลงทุนเช่าที่ดิน ออกแบบก่อสร้าง ให้จัดหาประโยชน์ และโอนทรัพย์สินทั้งหมดให้กับ ยสท. เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าที่ดินเพื่อดำเนินการจัดหาประโยชน์ (BOT: Built-Operate-Transfer) โดยผู้เช่าประมูลต้องเสนอรูปแบบการพัฒนาและการบริหารจัดการโครงการฯ ดังนี้

5.1 ยสท. ให้สิทธิในการใช้ที่ดินเพื่อการปลูกสร้างมีกำหนดระยะเวลาไม่เกิน 3 (สาม) ปี และได้สิทธิในช่วงจัดหาประโยชน์อีก 30 (สามสิบ) ปี

5.2 ผู้เช่าประมูลต้องเสนอรูปแบบการพัฒนาและรูปแบบการบริหารที่ดินในเชิงธุรกิจพื้นที่แปลงสถานีไบยาเวียงพาน โดยให้ก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างประเภทศูนย์การค้า และ/หรือ คาเฟ่ โมเดิร์นเทรด และ/หรือ โรงแรม และ/หรือ เซอร์วิส เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ และ/หรืออื่น ๆ ให้มีพื้นที่ใช้สอยขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 54,000 (ห้าหมื่นสี่พัน) ตารางเมตร และมีมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างไม่น้อยกว่าราคาขั้นต่ำที่ยสท. กำหนด 1,047,000,000 บาท (หนึ่งพันสี่สิบล้านเจ็ดสิบล้านบาทถ้วน) โดยผู้เช่าประมูลต้องพิจารณาถึงอัตราพื้นที่อาคารและสิ่งปลูกสร้างรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) ในการออกแบบและก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการฯ และจะต้องจัดให้มีพื้นที่โล่ง (OSR) ตามกฎหมายผังเมือง กฎหมายควบคุมอาคาร กฎหมายสิ่งแวดล้อมและกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ พื้นที่ก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างอาจสามารถเพิ่มได้ตามระบบโบนัสของกฎหมายผังเมือง

5.3 ผู้เช่าประมูลต้องดำเนินการส่งเสริมและสนับสนุนการพัฒนาภายใต้แนวความคิดในการพัฒนาพื้นที่ที่ไม่ขัดและไม่มีผลกระทบต่อภาพลักษณ์ของ ยสท.

5.4 ผู้เช่าประมูลจะต้องคำนึงถึงความเกี่ยวข้องกับพื้นที่ใกล้เคียงและสภาพแวดล้อม เพื่อประโยชน์สูงสุดในการพัฒนาโครงการฯ และบริหารพื้นที่ในเชิงธุรกิจของ ยสท.

5.5 ผู้เช่าประมูลต้องจัดทำแบบแปลน แผนผัง แบบแปลนการก่อสร้าง รวมทั้งรายละเอียดต่าง ๆ ตามโครงการฯ ที่เสนอให้ ยสท. เห็นชอบ และผู้เช่าประมูลเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายทั้งหมดของการออกแบบและอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง และส่งให้ ยสท. ตรวจสอบรูปแบบประเภทการใช้ประโยชน์ ขอบเขตพื้นที่และอื่น ๆ ตามความจำเป็น ตามที่กำหนดในขอบเขตโครงการฯ Terms of Reference (TOR)) รวมทั้งผู้เช่าประมูลจะต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมฯ พ.ศ.2562 และกฎหมายที่เกี่ยวข้องจนได้รับความเห็นชอบจากสำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) โดยผู้ได้รับสิทธิการเช่าจะเป็นผู้นำเสนอและปรับปรุงรายงานเอง แต่ ยสท. จะเป็นผู้อนุญาตในการดำเนินการและให้ความเห็นชอบ และต้องปฏิบัติตามมาตรการที่กำหนดในการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่อาจเกิดขึ้นทั้งในระยะก่อสร้าง และระยะดำเนินการ ตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ที่สำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) เห็นชอบ

6. การเสนอผลประโยชน์ตอบแทนขั้นต่ำที่ ยสท. จะได้รับ

6.1 ให้เสนอค่าตอบแทนช่วงก่อสร้างโดยกำหนดระยะเวลาการปลูกสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างต่าง ๆ ให้แล้วเสร็จไม่เกิน 3 (สาม) ปี โดยกำหนดค่าตอบแทนขั้นต่ำล่วงหน้าเป็นรายปี ดังนี้

ปีที่ 1 ยกเว้นค่าตอบแทน

ปีที่ 2 ไม่น้อยกว่าราคาขั้นต่ำที่ ยสท. กำหนด 3,659,158.00 บาท (สามล้านหกแสนห้าหมื่นเก้าพันหนึ่งร้อยห้าสิบบาทถ้วน)

ปีที่ 3 ไม่น้อยกว่าราคาขั้นต่ำที่ ยสท. กำหนด 7,429,199.00 บาท (เจ็ดล้านสี่แสนสองหมื่นเก้าพันหนึ่งร้อยเก้าสิบบาทถ้วน)

ค่าตอบแทนข้างต้นไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม หรือภาษีอื่นใด โดยกำหนดชำระค่าตอบแทนภายในวันครบรอบวันลงนามในสัญญาเช่าของทุกปี หากวันครบรอบวันลงนามในสัญญาเช่าของปีใดตรงกับวันหยุดทำการของ ยสท. ให้ผู้ได้รับสิทธิการเช่านำค่าตอบแทนมาชำระก่อนในวันทำการของ ยสท.

6.2 ให้เสนอค่าธรรมเนียมการเช่า (Upfront fee) เพื่อเป็นการตอบแทนการได้รับสิทธิการจัดหาประโยชน์ในที่ดินของโครงการฯ ไม่น้อยกว่าราคาขั้นต่ำที่ ยสท. กำหนด 86,187,000.00 บาท (แปดสิบล้านหนึ่งแสนแปดหมื่นเจ็ดพันบาทถ้วน) โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มหรือภาษีอื่นใด โดยให้ชำระในวันที่ทำสัญญาเช่าที่ดินเพื่อดำเนินการจัดหาประโยชน์

6.3 ให้เสนอค่าเช่าที่ดินเพื่อดำเนินการจัดหาประโยชน์ โดยเสนอขั้นต่ำปีแรกไม่น้อยกว่าราคาขั้นต่ำที่ ยสท. กำหนด 11,088,357.00 บาท (สิบเอ็ดล้านแปดหมื่นแปดพันสามร้อยห้าสิบบาทถ้วน) โดยปรับค่าเช่าเพิ่มร้อยละ 10 (สิบ) ทุก 3 (สาม) ปี ค่าเช่าในการจัดหาประโยชน์รวม 30 (สามสิบ) ปี ไม่น้อยกว่าราคาขั้นต่ำที่ ยสท. กำหนด 530,159,561.00 บาท (ห้าร้อยสามสิบล้านหนึ่งแสนห้าหมื่นเก้าพันห้าร้อยหกสิบบาทถ้วน) โดยไม่รวมช่วงเวลาก่อสร้าง 3 (สาม) ปี ตามข้อ 6.1 ทั้งนี้ ค่าเช่าข้างต้นไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มหรือภาษีอื่นใด และไม่รวมค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตลอดจนค่าธรรมเนียมทางราชการ และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ จากการเช่า

6.4 ให้เสนอค่าส่วนแบ่งรายได้ (Revenue Sharing) กำหนดนับจากวันที่เริ่มต้นสัญญาเช่าที่ดินเพื่อดำเนินการจัดหาประโยชน์ในปีแรกจนถึงวันสิ้นสุดสัญญาเช่า กรณีสามารถสร้าง รายได้รวมจากรายได้เฉลี่ยจากการประกอบกิจการ 5 (ห้า) ปี คำนวณตามรอบระยะเวลาบัญชีของผู้เช่าทุก ๆ 5 (ห้า) ปี รายได้รวมจากรายได้เฉลี่ยก่อนหักค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่ผ่านการรับรองโดยผู้ตรวจสอบบัญชีที่ได้รับใบอนุญาตและ ยสท. เชื่อถือ มากกว่ายอดรายได้ที่ประมาณการไว้ในกระแสเงินสดของโครงการฯ (Cash Flow Projection) ในแผนด้านการเงินเป็นรายปีในข้อเสนอด้านเทคนิคของผู้เช่าประมูล โดยกำหนดส่วนแบ่งของรายได้ส่วนเพิ่มจากที่ประมาณการไว้ในกระแสเงินสดของโครงการฯ (Cash Flow Projection) ให้กับ ยสท. เป็นอัตราขั้นต่ำร้อยละ 5 (ห้า) โดยชำระทุก 5 (ห้า) ปี

6.5 ผู้เช่าประมูลจะต้องเสนอผลประโยชน์ตอบแทนเป็นเงินบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ซึ่งราคาที่เสนอจะต้องไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เช่น ค่าจัดส่งวัสดุ ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง ค่าเครื่องมือ ค่าจ้างแรงงาน เป็นต้น ที่เป็นค่าใช้จ่ายของผู้เช่าประมูล ทั้งนี้ ราคารวมที่เสนอจะต้องตรงกันทั้งตัวเลขและตัวหนังสือ ถ้าไม่ตรงกันให้ถือตัวหนังสือเป็นสำคัญ

7. การจัดทำข้อเสนอในการยื่นขอประมูล

7.1 ผู้เข้าประมูลจะต้องนำเอกสารประกอบการยื่นขอประมูลเป็นเอกสารต้นฉบับ 1 (หนึ่ง) ชุด และจัดทำสำเนาจำนวน 14 (สิบสี่) ชุด โดยแยกเป็น 3 (สาม) ของ ประกอบด้วยซองที่ 1 คุณสมบัติผู้เข้าประมูล ซองที่ 2 ข้อเสนอด้านเทคนิค และซองที่ 3 ข้อเสนอด้านผลประโยชน์ตอบแทน พร้อมปิดผนึกยกเว้นซองที่ 3 (ข้อเสนอด้านผลประโยชน์ตอบแทน) ให้มีเพียงเอกสารต้นฉบับจำนวน 1 (หนึ่ง) ชุด เท่านั้น และลงลายมือชื่อผู้มีอำนาจหรือผู้ได้รับมอบอำนาจให้กระทำการแทน พร้อมทั้งประทับตรา (ถ้ามี) คร่อมรอยปิดผนึกให้เรียบร้อย และจำหน่ายซองตามลำดับ ดังนี้

(1) ซองที่ 1 (หนึ่ง) : คุณสมบัติผู้เข้าประมูล ประกอบด้วย เอกสารข้อเสนอด้านคุณสมบัติทั่วไป และเอกสารข้อเสนอคุณสมบัติทางการเงิน

(2) ซองที่ 2 (สอง) : ข้อเสนอด้านเทคนิค ประกอบด้วย ข้อเสนอวิธีและแผนการดำเนินงานของการออกแบบและก่อสร้าง ข้อเสนอด้านการบริหารโครงการฯ ข้อเสนอทางด้านเทคนิคและการกำหนดระยะเวลาดำเนินงาน การศึกษาความเหมาะสมทางการเงินตลอดระยะเวลาโครงการฯ และผู้เข้าประมูลจะต้องจัดทำแผนการเงินที่เป็นการแสดงสัดส่วนและแหล่งที่มาของเงินลงทุน

(3) ซองที่ 3 (สาม) : ข้อเสนอด้านผลประโยชน์ตอบแทน ประกอบด้วย ค่าตอบแทนช่วงก่อสร้าง ค่าธรรมเนียมการเช่า (Upfront Fee) ค่าเช่ารายปี จำนวน 30 (สามสิบ) ปี และค่าส่วนแบ่งรายได้ (Revenue Sharing)

7.2 ผู้เข้าประมูลทุกรายจะต้องเป็นผู้ลงทะเบียนชื่อเอกสารการยื่นประมูลกับ ยสท. เท่านั้น ในกรณีผู้เข้าประมูลเป็นกิจการร่วมค้า ผู้ลงทะเบียนชื่อเอกสารการยื่นประมูลเป็นรายใดรายหนึ่งในกลุ่มโดยต้องแจ้งรายชื่อผู้เข้าประมูลร่วมกลุ่มทุกรายให้ครบถ้วน จึงจะมีสิทธิ์เข้ายื่นประมูล

7.3 การซื้อเอกสาร ยสท. อนุญาตให้ติดต่อขอซื้อเอกสารการยื่นประมูล ได้ ณ วัน เวลา สถานที่ และตามราคาขายที่กำหนดไว้ตามประกาศเชิญชวน โดยสำหรับชุดเอกสารที่ได้ขายไปแล้ว ยสท. จะไม่รับคืนทุกกรณี

7.4 ผู้เข้าประมูลจะต้องยื่นซองในการประมูลตามแบบที่ ยสท. กำหนดไว้ โดยไม่มีเงื่อนไขใด ๆ ทั้งสิ้น และจะต้องกรอกข้อความให้ถูกต้องครบถ้วน ลงลายมือชื่อของผู้เข้าประมูลให้ชัดเจน จำนวนเงินที่เสนอต้องระบุตรงกันทั้งตัวเลขและตัวหนังสือ โดยไม่มีการขีดลบหรือแก้ไข หากมีการขีดลบ ตกเติม แก้ไข เปลี่ยนแปลง จะต้องลงลายมือชื่อ พร้อมประทับตรา (ถ้ามี) กำกับไว้ด้วยทุกแห่ง กรณีราคาที่เสนอตัวเลขและตัวหนังสือไม่ตรงกันให้ถือตัวหนังสือเป็นสำคัญ

7.5 การยื่นเอกสารในการประมูล ยสท. จะกำหนดวันให้ยื่นซองและเอกสารประกอบการประมูล ตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในข้อ 9 ณ วัน เวลา สถานที่ ที่กำหนดไว้ โดยหลังจากสิ้นสุดระยะเวลาข้างต้นแล้ว ยสท. จะไม่รับซองเอกสารข้อเสนอหรือเอกสารหลักฐานต่าง ๆ จากผู้เข้าประมูลหรือบุคคลใดบุคคลหนึ่งอีก

7.6 ถ้ามีผู้เข้าประมูลยื่นประมูลในใบเสนอราคาที่เป็นประโยชน์ต่อ ยสท. สูงสุด และไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าขั้นต่ำที่ ยสท. กำหนดไว้เท่ากันหลายราย ให้เรียก ผู้เข้าประมูลดังกล่าวมาให้ยื่นซองใบเสนอราคาใหม่ในวันที่ ยสท. กำหนด หากรายใดไม่มายื่นซองใบเสนอราคาใหม่ ให้ถือว่ารายนั้นยื่นตามใบเสนอราคาที่ยื่นไว้เดิม

8. หลักประกันของการยื่นประมูล

ผู้เข้าประมูลจะต้องเสนอหลักประกันของ พร้อมกับซองประมูลตามข้อ 7 เป็นเงิน 17,000,000 บาท (สิบเจ็ดล้านบาทถ้วน) โดยหลักประกันของจะต้องมีระยะเวลาการค้ำประกันตั้งแต่วันที่ประมูลครบคลุมไปจนถึงวันสิ้นสุดการยื่นราคา โดยหลักประกันให้ใช้อย่างหนึ่งอย่างใด ดังต่อไปนี้

8.1 เงินสด

8.2 เช็คหรือตราพท์ที่ธนาคารเซ็นส่งจ่าย ให้แก่ การยาสูบแห่งประเทศไทยโดยเป็นเช็คหรือ ตราพท์ลงวันที่ที่ยื่นซองประมูล หรือก่อนหน้านั้นไม่เกิน 3 วันทำการของ ยสท. (ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลให้ใช้แคชเชียร์เช็ค สำหรับต่างจังหวัดให้ใช้ตั๋วแลกเงินหรือตราพท์)

8.3 หนังสือค้ำประกันของธนาคารภายในประเทศไทย หรือหนังสือค้ำประกันของบริษัทเงินทุนหรือบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบกิจการเงินทุนเพื่อการพาณิชย์และประกอบธุรกิจค้ำประกันตามประกาศของธนาคารแห่งประเทศไทย ตามรายชื่อบริษัทเงินทุนที่ธนาคารแห่งประเทศไทยแจ้งเวียนให้ทราบ โดยอนุโลมให้ใช้ตามตัวอย่างหนังสือค้ำประกันของธนาคารที่คณะกรรมการนโยบายกำหนด

8.4 พันธบัตรรัฐบาลไทย ทั้งนี้ ให้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ของกระทรวงการคลังที่เกี่ยวข้อง แนวทางการใช้พันธบัตรรัฐบาลเป็นหลักประกันโดยอนุโลม

หลักประกันตามข้อ 8.2 และ 8.3 จะต้องออกให้โดยธนาคารในประเทศหรือธนาคารต่างประเทศที่ตั้งสาขาในประเทศ

9. สถานที่ วันและเวลาการยื่นเอกสารยื่นซองประมูล

กำหนดยื่นซองประมูลในวันที่ ตั้งแต่เวลา น. ถึงเวลา น. ณ ฝ่ายจัดหาและรักษาพัสดุ ยสท. สำนักงานใหญ่ เลขที่ 184 ถนนพระรามที่ 4 แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110 ตามนาฬิกาของสถานที่รับเอกสารการประมูล

ผู้เข้าประมูลจะต้องยื่นประมูลตามแบบที่ ยสท. กำหนดไว้ โดยไม่มีเงื่อนไขใด ๆ ทั้งสิ้น และจะต้องกรอกข้อความให้ถูกต้องครบถ้วน ลงลายมือชื่อของผู้ประมูลให้ชัดเจน จำนวนเงินที่เสนอต้องระบุตรงกันทั้งตัวเลขและตัวหนังสือ โดยไม่มีการชดเชยหรือแก้ไข หากมีการชดเชย ตกเติม แก้ไข เปลี่ยนแปลง จะต้องลงลายมือชื่อ พร้อมประทับตรา (ถ้ามี) กำกับไว้ด้วยทุกแห่ง

ผู้เข้าประมูลต้องเป็นผู้ซื้อของในนามของตนเองและยื่นได้เพียง 1 (หนึ่ง) ซอง และ/หรือในนามกิจการร่วมค้า ผู้ลงทะเบียนซื้อเอกสารการยื่นประมูลเป็นรายใดรายหนึ่งในกลุ่มโดยต้องแจ้งรายชื่อผู้เข้าประมูลร่วมกลุ่มทุกรายให้ครบถ้วน และในกรณีผู้เข้าประมูลผู้มีอำนาจตามกฎหมายมอบอำนาจ ผู้ที่ได้รับมอบอำนาจให้กระทำแทนให้แนบหนังสือมอบอำนาจซึ่งปิดอากรแสตมป์ตามกฎหมาย โดยมีหลักฐานแสดงตัวตนของผู้มอบอำนาจ และผู้รับมอบอำนาจ ทั้งนี้หากผู้รับมอบอำนาจเป็นบุคคลธรรมดาต้องเป็นผู้ที่บรรลุนิติภาวะตามกฎหมายแล้วเท่านั้น

หลังจากสิ้นสุดระยะเวลาข้างต้นแล้วคณะกรรมการรับและเปิดซองประมูล จะไม่รับซองเอกสารข้อเสนอหรือเอกสารหลักฐานต่าง ๆ จากผู้เข้าประมูลหรือบุคคลใดบุคคลหนึ่งอีก สำหรับชุดเอกสารที่ได้ขายไปแล้ว ยสท. จะไม่รับคืน และไม่คืนเงินค่าซื้อเอกสารการประมูลทุกกรณี

10. หลักเกณฑ์และวิธีการพิจารณา

ยสท. จะทำการตัดสินโดยกำหนดหลักเกณฑ์การพิจารณาคัดเลือกและเกณฑ์การให้คะแนนในการพิจารณาผู้ชนะการประมูล โดยผู้เข้าประมูลต้องผ่านเกณฑ์ด้านคุณสมบัติครบทุกข้อ ผ่านเกณฑ์ด้านเทคนิคคะแนนรวมไม่น้อยกว่าร้อยละ 85 (แปดสิบห้า) และจะพิจารณาผู้ที่ยื่นผลประโยชน์ตอบแทนสูงสุดเป็นผู้ชนะการประมูลเรียงลำดับ ดังนี้

10.1 การพิจารณาข้อเสนอด้านคุณสมบัติ

(1) คณะกรรมการรับและเปิดซองจะเปิดซองคุณสมบัติผู้เข้าประมูล (ซองที่ 1) เพื่อพิจารณาความครบถ้วนถูกต้องของหลักประกันของว่าเป็นไปตามเงื่อนไขของการประกาศเชิญชวนหรือไม่ และเปิดซองข้อเสนอด้านเทคนิค (ซองที่ 2) เพื่อนำส่งคณะกรรมการตรวจสอบเอกสารหลักฐานฯ พิจารณาคุณสมบัติของผู้เข้าประมูลและข้อเสนอด้านเทคนิค (ซองที่ 1 และซองที่ 2)

(2) คณะกรรมการตรวจสอบเอกสารหลักฐานและพิจารณาผลจะดำเนินการตรวจสอบคุณสมบัติของผู้เข้าประมูลแต่ละรายว่าเป็นผู้มีผลประโยชน์ร่วมกันกับผู้เข้าประมูลรายอื่น และจะพิจารณาความครบถ้วนและความถูกต้องของเอกสารหลักฐานของผู้เข้าประมูลและจะประกาศผลการพิจารณาผู้เข้าประมูลที่ผ่านการตรวจสอบรายละเอียดคุณสมบัติ

(3) หากปรากฏในภายหลังว่ามีเอกสารฉบับใดฉบับหนึ่งมีข้อความในสาระสำคัญเป็นเท็จและหรือเอกสารอันเป็นเท็จ คณะกรรมการตรวจสอบเอกสารหลักฐานและพิจารณาผลจะตัดสิทธิ์ของผู้เข้าประมูลรายนั้นนอกจากการพิจารณาทันที

10.2 การพิจารณาข้อเสนอด้านเทคนิค

(1) การประเมินซองที่ 2 นี้ เป็นการประเมินข้อเสนอทางเทคนิคเพื่อให้เกิดความมั่นใจแก่ ยสท. ว่าหากผู้เข้าประมูลได้รับการคัดเลือกในโครงการฯ นี้ จะเป็นผู้มีความสามารถที่จะดำเนินโครงการฯ ได้อย่างมีประสิทธิภาพและบรรลุวัตถุประสงค์ของโครงการฯ ซึ่งจะเป็นการประเมินแบบให้คะแนน มีคะแนนเต็ม 100 (หนึ่งร้อย) คะแนน โดยการประเมินซองที่ 2 เป็นการให้คะแนนตามเกณฑ์การประเมิน

(2) ผู้เข้าประมูลที่ผ่านการประเมินซองที่ 2 จะต้องได้คะแนนในการประเมินแต่ละข้อไม่น้อยกว่าร้อยละ 70 (เจ็ดสิบ) และจะต้องได้รับคะแนนรวมทั้งหมดไม่น้อยกว่าร้อยละ 85 (แปดสิบห้า)

(3) ผู้เข้าประมูลที่ไม่ผ่านการประเมินซองที่ 2 จะไม่ได้รับการพิจารณาในขั้นต่อไป โดย ยสท. จะคืนหลักประกันของและข้อเสนอด้านผลประโยชน์ตอบแทนหลังจากประกาศผลผู้ชนะอย่างเป็นทางการ โดยจะไม่เปิดซองข้อเสนอด้านผลประโยชน์ตอบแทน ซองที่ 3

(4) ในกรณีที่ผู้ผ่านการประเมินซองที่ 2 เพียงรายเดียว หากคณะกรรมการตรวจสอบเอกสารหลักฐานและพิจารณาผล เห็นว่า ยสท. ได้ประโยชน์ก็สามารถดำเนินการพิจารณาข้อเสนอการดำเนินโครงการฯ ขั้นต่อไปได้

(5) ผู้เข้าประมูลรายใดประสงค์จะยื่นอุทธรณ์หรือโต้แย้งผลการพิจารณาข้อเสนอด้านคุณสมบัติและข้อเสนอด้านเทคนิค ให้ยื่นอุทธรณ์หรือโต้แย้งต่อคณะกรรมการตรวจสอบเอกสารหลักฐานและพิจารณาผลภายใน 15 (สิบห้า) วัน นับจากวันที่ ยสท. ประกาศผลการพิจารณาอย่างเป็นทางการ โดยผู้เข้าประมูลสามารถยื่นอุทธรณ์หรือโต้แย้งได้ครั้งเดียวภายในเวลาที่กำหนด

10.3 การพิจารณาข้อเสนอด้านผลประโยชน์ตอบแทน

(1) ผู้เข้าประมูลที่ผ่านเกณฑ์การพิจารณาด้านคุณสมบัติ (ช่องที่ 1) และด้านเทคนิค (ช่องที่ 2) ตามเกณฑ์ข้อ 10.1 และ 10.2 จะพิจารณาเกณฑ์ช่องที่ 3 ด้านผลประโยชน์ตอบแทนรวมสูงสุดโดยคิดเป็นค่าเงินปัจจุบัน (Present Value) ด้วยอัตราคิดลดร้อยละ 6 (หก) โดยพิจารณาถึงค่าตอบแทนช่วงก่อสร้าง ค่าธรรมเนียมการเช่า ค่าเช่า และผลประโยชน์ตอบแทนอื่น ๆ โดยผู้ที่เสนอผลประโยชน์ตอบแทนรวมให้แก่ ยสท. สูงสุดจะถือว่าเป็น “ผู้ชนะการประมูล” ยสท. จะประกาศเรียงลำดับ และเข้าสู่กระบวนการเจรจากับผู้เสนอผลตอบแทนสูงสุด หากผู้ชนะการประมูลไม่ลงนามในสัญญาเช่าตามที่กำหนด ยสท. สงวนสิทธิในการเชิญผู้ชนะการประมูลรายถัดไปมาเจรจาโดยมีผลประโยชน์ตอบแทนไม่ต่ำกว่ารายแรก

(2) ยสท. จะยังไม่คืนหลักประกันซองและเอกสารข้อเสนอของผู้เข้าประมูลที่ไม่ผ่านการประเมินช่องที่ 3 จนกว่าคณะกรรมการตรวจสอบเอกสารหลักฐานและพิจารณาผลจะประกาศผลการประมูลโครงการฯ นี้

(3) การเสนอราคาหน่วยต้องเป็นบาท จำนวนหลักหน่วยของบาทต้องเป็นศูนย์ ผู้เข้าประมูลรายใดเสนอค่าเช่าที่ดินแต่จำนวนหลักหน่วยของบาทไม่เป็นศูนย์ ต้องยินยอมให้ยกจำนวนหน่วยของบาทขึ้นให้เป็นศูนย์ด้วย

(4) กรณีการกรอกจำนวนเงินให้ลงจำนวนตัวเลขและตัวอักษรภาษาไทยกำกับ และต้องมีจำนวนตรงกัน หากมีการขีดฆ่าต้องลงนามกำกับด้วยทุกแห่ง กรณีราคาข้อเสนอตัวเลขและตัวหนังสือไม่ตรงกันให้ถือตัวหนังสือเป็นสำคัญ

(5) นอกจากนี้ผู้เข้าประมูลต้องเขียนชื่อและนามสกุล หรือลงลายมือชื่อของผู้มีอำนาจ หรือผู้ที่ได้รับมอบอำนาจให้กระทำแทนไว้คร่อมรอยผนึกซองด้วย มิฉะนั้นจะถือว่าซองข้อเสนอด้านผลประโยชน์ตอบแทนไม่สมบูรณ์ คณะกรรมการรับและเปิดซองอาจไม่พิจารณารับซองข้อเสนอด้านผลประโยชน์ตอบแทนเลยก็ได้

10.4 การประกาศผลผู้ที่ชนะการประมูล

เมื่อได้ผู้ชนะการประมูล ตามข้อ 10.3 แล้ว คณะกรรมการตรวจสอบเอกสารหลักฐานและพิจารณาผล จะนำเสนอผู้ว่าการเพื่อพิจารณาอนุมัติ และประกาศผลการพิจารณาผู้ชนะการประมูล และแจ้งให้ดำเนินการเข้ามาทำสัญญาเช่าต่อไป

11. การสงวนสิทธิของ ยสท.

11.1 ยสท. สงวนสิทธิที่จะรับหรือไม่รับพิจารณาข้อเสนอรายใดหรือทั้งหมดหรือพิจารณาข้อเสนอของผู้เข้าประมูลตามประกาศนี้ โดยพิจารณาจากปัจจัยที่เกี่ยวข้อและไม่จำเป็นต้องถือข้อเสนอด้านผลประโยชน์ตอบแทนต่อ ยสท. สูงสุดเป็นเกณฑ์หรือจะยกเลิกการประกาศเชิญชวนเสนอราคานี้เสียก็ได้

11.2 ยสท. สงวนสิทธิที่จะแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมเอกสารการประมูล หากมีความจำเป็นจะต้องชี้แจง หรือให้รายละเอียดเพิ่มเติม เพื่อประโยชน์ต่อ ยสท. หรือมีความจำเป็นที่จะต้องแก้ไขคุณลักษณะเฉพาะ หรือรายละเอียดที่เป็นสาระสำคัญ ที่มีได้กำหนดไว้ในเอกสารการยื่นประมูลตั้งแต่ต้น ให้จัดทำเป็นเอกสารการประมูลเพิ่มเติม ยสท.อาจพิจารณาดำเนินการปิดประกาศโดยเปิดเผย ณ ท้องที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่ หรือระบบเครือข่ายสารสนเทศของ ยสท. หรือ ยสท. สำนักงานใหญ่คลองเตย กรุงเทพมหานคร หรือแจ้งเป็นหนังสือผ่านทางจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ (อีเมล) แจ้งให้ผู้ที่ซื้อเอกสารการยื่นประมูลไปแล้วทุกรายทราบ ถึงข้อแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลง หรือเพิ่มเติมดังกล่าวไม่น้อยกว่า 15 (สิบห้า) วัน ก่อนวันยื่นประมูล

11.3 ยสท. สงวนสิทธิที่จะเชิญผู้เข้าประมูลรายใด รายหนึ่ง ที่ผ่านการพิจารณาตามข้อ 10.3 มาเพื่อเจรจาเพิ่มเติมในรายละเอียดของการเสนอด้านผลประโยชน์ตอบแทน รวมทั้งผลประโยชน์ให้กับ ยสท. ได้ตามที่เห็นสมควร

11.4 ยสท. สงวนสิทธิในการจะยกเลิกการประกาศเชิญชวนฯ หรือจะรับหรือจะปฏิเสธผู้เข้าประมูลรายใดรายหนึ่งหรือทั้งหมด รวมถึงสิทธิที่จะปฏิเสธผู้เข้าประมูลที่มีคุณสมบัติไม่เหมาะสมหรือที่เสนอข้อเสนอสูงสุด การวินิจฉัยชี้ขาดของ ยสท. ถือว่าเป็นที่สิ้นสุด ทั้งนี้ผู้เข้าประมูลไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหายใด ๆ จาก ยสท.

11.5 การสื่อสารใด ๆ ไม่ว่าจะโดยทางวาจา ทางหนังสือ การแสดงข้อมูล หรือการชี้แจงใด ๆ ที่กระทำโดยตัวแทนของ ยสท. จะไม่เป็นการผูกมัด ยสท. แต่ประการใด หนังสือที่จะมีผลผูกมัด ยสท. ต้องเป็นหนังสือที่ออกโดยผู้ว่าการการยาสูบแห่งประเทศไทย หรือผู้รับมอบอำนาจโดยจะมีการระบุอย่างชัดแจ้งเท่านั้น

11.6 ยสท. จะเก็บข้อมูลเกี่ยวกับการตรวจสอบ การชี้แจง การประเมิน การเปรียบเทียบ ข้อเสนอ และความคิดเห็นเกี่ยวกับการเสนอราคาทั้งหมดเป็นความลับ ไม่เปิดเผยให้กับผู้เข้าประมูลรายใดหรือบุคคลอื่นใดที่ไม่มีส่วนเกี่ยวข้อง จนกระทั่งได้มีการประกาศผลการประมูลอย่างเป็นทางการแล้ว หากผู้เข้าประมูลรายใดมีการกระทำอันเป็นการพยายามโน้มน้าวการพิจารณาคัดเลือก หรือการตัดสินใจกำหนดผู้ชนะการประมูลของ ยสท. ยสท. จะไม่พิจารณาข้อเสนอของผู้เข้าประมูลรายดังกล่าว

11.7 ยสท. สงวนสิทธิที่จะสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมจากผู้เข้าประมูลรายใดเพิ่มเติม เพื่อนำมาใช้ประกอบการพิจารณาก็ได้ แต่จะให้ผู้เข้าประมูลรายใดเปลี่ยนแปลงสาระสำคัญที่เสนอไว้แล้วมิได้

11.8 ยสท. สงวนสิทธิในการพิจารณาผลการประมูล และประกาศผลผู้ชนะการประมูลเป็นที่สิ้นสุด

11.9 ร่างสัญญาที่แนบท้ายประกาศเชิญชวนเข้าร่วมประมูล เป็นเพียงตัวอย่างร่างสัญญา เพื่อให้ผู้เข้าร่วมประมูลใช้ศึกษาประกอบการพิจารณาในเบื้องต้น โดยยังไม่ผ่านความเห็นชอบจากสำนักงานอัยการสูงสุด ซึ่ง ยสท. สงวนสิทธิ์ที่จะแก้ไขเพิ่มเติมเงื่อนไข หรือข้อกำหนดให้เป็นแบบสัญญาเช่าเป็นไปตามความเห็นชอบของสำนักงานอัยการสูงสุด (ถ้ามี)

11.10 ข้อความใดในร่างขอบเขตงานโครงการ (Terms of Reference (TOR)) ที่ขัดหรือแย้งกัน ผู้เข้าประมูลต้องปฏิบัติตามคำวินิจฉัยของ ยสท. และให้ถือคำวินิจฉัยของ ยสท. เป็นที่สิ้นสุด ผู้เข้าประมูลไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหาย หรือค่าใช้จ่ายใด ๆ เพิ่มเติมจาก ยสท. ทั้งสิ้น

12. การคืนหลักประกันของ

การยาสูบแห่งประเทศไทยจะคืนหลักประกันของให้ผู้เข้าประมูลโดยไม่มีดอกเบี้ย ในกรณี ดังนี้

12.1 เมื่อคณะกรรมการรับและเปิดซองประมูลได้ตรวจสอบว่าหลักประกันของไม่ถูกต้อง จะคืนหลักประกันของให้ทันที โดยทำหมายเหตุไว้ในรายงานการรับเอกสาร

12.2 หลักประกันของของผู้เข้าประมูลที่ถูกคัดรายชื่อออกจากการเป็นผู้มีสิทธิประมูล เนื่องจากเป็นผู้เข้าประมูลที่มีผลประโยชน์ร่วมกันกับผู้เข้าประมูลรายอื่น หรือเป็นผู้ประมูลที่กระทำการอันเป็นการขัดขวางการแข่งขันราคาอย่างเป็นธรรมจะไม่คืนให้ผู้ประมูล เว้นแต่พ้นระยะเวลาอุทธรณ์ หรือการอุทธรณ์เป็นที่สิ้นสุด

ผู้เข้าประมูลจะต้องมารับหลักประกันของคืนจากการยาสูบแห่งประเทศไทยโดยเร็ว นับแต่วันที่พ้นจากข้อผูกพันแล้ว ผู้ที่ไม่มารับหลักประกันของภายในกำหนดเวลาดังกล่าว การยาสูบแห่งประเทศไทยถือว่าสละสิทธิ และจะไม่รับผิดชอบในการสูญหาย