

(ร่าง) ขอบเขตโครงการ (Terms of Reference (TOR))

การเข้าประมูลโครงการพัฒนาที่ดินพร้อมผลตอบแทนการจัดหาประโยชน์เชิงพาณิชย์

“ที่ดินแปลงสถานีโยธาเวียงพาน” เนื้อที่ 75 ไร่ 1 งาน 72.4 ตารางวา

โฉนดเลขที่ 421 ตำบลเวียงพางคำ อำเภอแม่สาย จังหวัดเชียงราย

การยาสูบแห่งประเทศไทย (ยสท.) มีความประสงค์จะจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินของ ยสท. โดยการจัดให้เช่าที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ ยสท. เอง มีใช้ที่ราชพัสดุ โดยให้เช่าที่ดิน “แปลงสถานีโยธาเวียงพาน” 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 ถือว่าเป็นสาระสำคัญของการประมูล

คำนิยาม

“ยสท.” หมายถึง การยาสูบแห่งประเทศไทย

“กฎหมายไทย” หมายถึง รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พระราชบัญญัติ พระราชกำหนด พระราชกฤษฎีกา กฎ ประกาศ ข้อบัญญัติ ข้อบังคับ ระเบียบ หลักเกณฑ์ และข้อกำหนดที่ได้มีประกาศหรือใช้บังคับโดยหน่วยงานของรัฐ

“รัฐบาล” หมายถึง รัฐบาลแห่งราชอาณาจักรไทย

“โครงการฯ” หมายถึง การที่เอกชนดำเนินโครงการพัฒนาที่ดินพร้อมผลตอบแทนการจัดหาประโยชน์ในที่ดินแปลงสถานีโยธาเวียงพาน กับ ยสท. โดยเอกชนเป็นผู้ลงทุนทั้งหมด ในรูปแบบการบริหารจัดการ ก่อสร้าง-ดำเนินการ-โอนทรัพย์สินให้กับ ยสท. (BOT: Built-Operate-Transfer) โดยผู้เช่ามีหน้าที่ในการออกแบบรายละเอียด จัดหาแหล่งเงินทุน ก่อสร้าง บริหารจัดการ ซ่อมบำรุง และโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของโครงการฯ ให้กับผู้ให้เช่า เมื่อสัญญาสิ้นสุดลง โดยการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จะต้องอยู่ภายใต้วัตถุประสงค์และขอบเขตโครงการฯ ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 1

“ที่ดิน” หมายถึง ที่ดินบนโฉนดเลขที่ 421 ตำบลเวียงพางคำ อำเภอแม่สาย จังหวัดเชียงราย เนื้อที่ 75 ไร่ 1 งาน 72.4 ตารางวา ตามที่ปรากฏในสำเนาโฉนดที่ดินและแผนที่แสดงที่ตั้งและขอบเขตการเช่า ตามภาคผนวก [...]

“พื้นที่โครงการฯ” หมายถึง “แปลงสถานีโยธาเวียงพาน” เนื้อที่ดิน 75 ไร่ 1 งาน 72.4 ตารางวา อาคารและสิ่งปลูกสร้าง ต้นไม้ยืนต้น และอื่น ๆ บนที่ดิน ตั้งอยู่ที่ถนนพหลโยธิน (1) ตำบลเวียงพางคำ อำเภอแม่สาย จังหวัดเชียงราย ตามภาคผนวก [...]

“ทรัพย์สินของโครงการฯ” หมายถึง บรรดาอาคารสิ่งปลูกสร้าง บรรดาอสังหาริมทรัพย์ ส่วนควบ ทรัพย์สินติดตังบนที่ดินของโครงการฯ และอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจและจัดหาประโยชน์ของโครงการฯ

“อาคารและสิ่งปลูกสร้าง” หมายถึง อาคารพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกที่ใช้ประโยชน์ในเชิงพาณิชย์ ซึ่งก่อสร้างขึ้นบนที่ดินที่เช่าภายใต้ความเห็นชอบของทั้งสองฝ่าย

“อาคารเดิมที่มีอยู่บนที่ดิน” หมายถึง สิ่งปลูกสร้าง จำนวน 14 รายการ ประกอบด้วย ที่ทำการ และโกดังเก็บพัสดุ จำนวน 1 อาคาร บ้านพักพนักงาน จำนวน 4 อาคาร ตู้ยาม จำนวน 2 อาคาร และอาคารอื่น ๆ ประกอบด้วย โรงเก็บปุ๋ย อาคารที่ทำการ บ้านพักหัวหน้าสถานี โรงซื้อไบยาสด โรงคัดอัดไบยาแห้ง เสาธงชาติ และถนน ค.ส.ล.ภายในสถานีฯ

“อสังหาริมทรัพย์” หมายถึง อาคารและสิ่งปลูกสร้าง ทรัพย์สินที่เคลื่อนที่ไม่ได้ หรือสิ่งอื่นใดที่ติดตังและเป็นส่วนควบของที่ดินที่ได้มีการสร้างขึ้นในพื้นที่โครงการฯ

“ส่วนควบของที่ดิน” หมายถึง สิ่งก่อสร้างในรูปแบบหนึ่งรูปแบบใดที่ไม่อาจทำการเคลื่อนย้ายหรือแยกออกจากที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่โครงการฯ เว้นแต่จะได้มีการทำลาย ทำให้บุบสลาย หรือทำให้ทรัพย์สินนั้นเปลี่ยนรูปทรง หรือเปลี่ยนสภาพของทรัพย์สินนั้นไป

“อุปกรณ์” หมายถึง อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มีการติดตังกับทรัพย์สินประธานที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งแม้ว่าอุปกรณ์ที่จะเป็นสิ่งเคลื่อนที่ได้หรือแยกออกจากทรัพย์สินที่เป็นทรัพย์สินประธานได้โดยไม่ต้องทำลายหรือทำให้มีการเปลี่ยนแปลงรูปร่างก็ตาม แต่ความมีอยู่ของทรัพย์สินอุปกรณ์เป็นสิ่งจำเป็นสำหรับ การมีอยู่ของทรัพย์สินประธานหรือเป็นสิ่งจำเป็นต่อการดำเนินธุรกิจของโครงการฯ เช่น สาธารณูปโภคภายนอกอาคาร ท่อสายไฟ เครื่องปรับอากาศ เพอร์นิเจอร์ และอุปกรณ์ตกแต่งอาคารทั้งภายในและภายนอก เป็นต้น

“แบบแปลนการก่อสร้าง” หมายถึง แบบแปลนอาคารและสิ่งปลูกสร้างในการก่อสร้างและรายละเอียดที่เกี่ยวข้อง เช่น แบบงานวิศวกรรมโครงสร้าง งานวิศวกรรมโยธา งานวิศวกรรมโครงสร้าง งานวิศวกรรมระบบต่าง ๆ งานสถาปัตยกรรม งานตกแต่งภายใน งานภูมิสถาปัตยกรรม และอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ที่ผู้เช่าต้องดำเนินการออกแบบตามรูปแบบโครงการฯ ที่กำหนด และได้รับความเห็นชอบจากผู้ให้เช่าและได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และต้องตรงกับแบบแปลนการก่อสร้างในการก่อสร้างจริง (As-Built Drawings)

“สัญญาเช่า” หมายถึง สัญญาเช่าที่ดินเพื่อปลูกสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างในที่ดินแปลงสถานีไบยาเวียงพาน ถนนพหลโยธิน (1) ตำบลเวียงพางคำ อำเภอแม่สาย จังหวัดเชียงราย และสัญญาเช่าที่ดินเพื่อดำเนินการจัดหาประโยชน์ในที่ดินแปลงสถานีไบยาเวียงพาน ถนนพหลโยธิน (1) ตำบลเวียงพางคำ อำเภอแม่สาย จังหวัดเชียงราย

“คณะกรรมการรับและเปิดซองประมูล” หมายถึง คณะกรรมการที่ดำเนินการรับและเปิดซองประมูลโดยไม่มีสิทธิพิจารณาผลการประมูล

“คณะกรรมการตรวจสอบเอกสารหลักฐานและพิจารณาผล” หมายถึง คณะกรรมการที่ดำเนินการตรวจสอบเอกสารหลักฐานตามช่องทางที่ 1 (ด้านคุณสมบัติ) ช่องทางที่ 2 (ด้านเทคนิค) และช่องทางที่ 3 (ด้านผลประโยชน์ตอบแทน)

“ขอบเขตโครงการฯ” หมายถึง ขอบเขตโครงการ (Terms of Reference (TOR)) ในการเข้าประมูลโครงการฯ พร้อมผลตอบแทนการจัดประโยชน์ในพื้นที่โครงการฯ

“ผู้ได้รับสิทธิการเช่า” หมายถึง ผู้เข้าประมูลและชนะการประมูล รวมถึงนิติบุคคลผู้เช่าแทนที่

“ผู้ให้กู้” (Funders) หมายถึง สถาบันการเงิน ธนาคาร กองทุนรวม ทรัสต์ หรือนิติบุคคล (ซึ่งไม่ใช่ผู้ถือหุ้นทั้งทางตรงหรือทางอ้อมของผู้เช่า) ซึ่งได้ให้เงินกู้หรือเงินสนับสนุนทางการเงินสำหรับการเงินสำหรับใช้ในการดำเนินโครงการฯ มีฐานะเป็นเจ้าของหนี้ของผู้ได้รับสิทธิการเช่า ทั้งผู้ให้กู้ทั้งปัจจุบันและอนาคตที่ครอบคลุมตราสารทางการเงินในรูปแบบต่าง ๆ

“หนังสือแจ้งให้เริ่มงาน” (Notice to Proceed หรือ NTP) หมายถึง หนังสือที่ผู้ให้เช่าออกให้แก่ผู้เช่า เมื่อผู้ให้เช่าพร้อมทำการส่งมอบพื้นที่โครงการฯ ตามสภาพทางกายภาพที่เป็นอยู่ ณ ขณะนั้นและปฏิบัติตามแผนการส่งมอบพื้นที่โครงการฯ เพื่อให้ผู้เช่าเริ่มดำเนินการก่อสร้างโครงการฯ ได้ และเมื่อได้มีการออกหนังสือแจ้งให้เริ่มงานและทำการส่งมอบพื้นที่ตามแผนการส่งมอบพื้นที่โครงการฯ แล้ว ถือว่าเป็นการเริ่มนับระยะเวลาการก่อสร้าง

“ข้อเสนอด้านเทคนิค” หมายถึง ข้อเสนอทางด้านคุณสมบัติ ด้านเทคนิค ด้านการเงิน ตลอดจนผลประโยชน์ซึ่งผู้ประมูลได้ทำการเสนอต่อ ยสท.ในขั้นตอนการประมูล หมายถึง ข้อเสนอทางด้านคุณสมบัติ ด้านเทคนิค ด้านการเงิน ตลอดจนผลประโยชน์ซึ่งผู้ประมูลได้ทำการเสนอต่อ ยสท.ในขั้นตอนการประมูล

“ข้อกำหนดของ ยสท.” หมายถึง ข้อกำหนดของ ยสท.ในการพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์บริเวณโครงการฯ ตามที่ปรากฏใน (ร่าง) ขอบเขตโครงการ (Terms of Reference (TOR)) การเข้าประมูลโครงการพัฒนาที่ดินพร้อมผลตอบแทนการจัดหาประโยชน์เชิงพาณิชย์ฉบับนี้

“เงินทดแทนการก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้าง” หมายถึง มูลค่าการประเมินสิ่งปลูกสร้างต่อตารางเมตรตามมาตรฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย อ้างอิงขั้นต่ำตามประกาศสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย เรื่อง ให้ใช้บัญชีราคามาตรฐานสิ่งปลูกสร้าง

ซึ่งเงื่อนไขทุกข้อตามขอบเขตโครงการฯ ถือว่าเป็นสาระสำคัญของการประมูล ดังนี้

1. วัตถุประสงค์และขอบเขตโครงการฯ

1.1 วัตถุประสงค์ในการจัดหาประโยชน์

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

(2) ปัจจุบัน ยสท. มีที่ดินที่มีศักยภาพที่เหลือจากการใช้งานตามวัตถุประสงค์หลักสามารถนำทรัพย์สินไปหาประโยชน์เพิ่มเติม อันเป็นการใช้ทรัพยากรที่มีอยู่ให้เกิดประโยชน์สูงสุด โดยมีทำเลที่ตั้งอยู่ในกรุงเทพมหานครและต่างจังหวัด

(3) คณะกรรมการ ยสท. ได้เห็นชอบในการให้เช่าที่ดิน “แปลงสถานีไบยาเวียงพาน”

(4) ยสท. มีความประสงค์ที่จะเชิญชวนผู้ที่สนใจเข้าร่วมประมูลโดยจัดทำ “ข้อเสนอการพัฒนาที่ดินพร้อมผลตอบแทนการจัดหาประโยชน์ เสนอต่อ ยสท.” เพื่อจะได้้นำข้อเสนอการดำเนินโครงการฯ ต่อคณะกรรมการตรวจสอบเอกสารหลักฐานและพิจารณาผล พิจารณาตัดสินผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตามที่ ยสท. กำหนด

1.2 ความเป็นมาของโครงการฯ

โรงงานยาสูบ กระทรวงการคลัง ได้ครอบครองพื้นที่โฉนดเลขที่ 421 เพื่อจัดตั้งสถานีไบยาเวียงพาน อ. แม่สาย จ. เชียงราย มีภารกิจส่งเสริมการเพาะปลูกยาสูบและรับซื้อไบยาสูบจากเกษตรกรชาวไร่ในสังกัด ตั้งแต่ปี พ.ศ.2509

เนื่องจากการพัฒนาด้านการคมนาคมขนส่ง ส่งผลให้บริเวณพื้นที่ตั้งสถานีไบยาเวียงพาน ติดถนนพหลโยธิน การจราจรค่อนข้างหนาแน่น เกษตรกรชาวไร่ในสังกัดที่ต้องขนส่งไบยาสูบเพื่อนำมาจำหน่ายและจัดเก็บที่สถานีดังกล่าว ได้รับผลกระทบ ยสท. จึงได้ประเมินว่าควรรย้ายที่ตั้งสถานีไบยาเวียงพานไปยังจุดที่สะดวกและใกล้กับชาวไร่ในสังกัดที่เพาะปลูกยาสูบ

ในปี พ.ศ. 2561 ยสท. ได้รับโอนกรรมสิทธิ์พื้นที่แปลงสถานีไบยาเวียงพาน จากกรมธนารักษ์ ทางคณะผู้บริหาร ยสท. จึงได้ประเมินศักยภาพของพื้นที่แปลงดังกล่าว เห็นว่า ทำเลที่ตั้งของที่ดินอยู่ติดถนนพหลโยธิน ใกล้กับด้านด่านการค้าชายแดนแม่สาย และยังย่านการค้าธุรกิจ เหมาะสำหรับการพัฒนาพื้นที่ในเชิงธุรกิจได้หลากหลายรูปแบบ เห็นควรนำมาจัดประโยชน์โดยการให้เช่าเพื่อเป็นการเพิ่มรายได้ให้กับ ยสท. อีกช่องทางหนึ่ง

1.3 สภาพ ที่ตั้ง และพื้นที่โครงการฯ

พื้นที่โครงการ คือ ที่ดิน “แปลงสถานีโยธาเวียงพาน” เนื้อที่ดิน 75 ไร่ 1 งาน 72.4 ตารางวา กว้างประมาณ 339 เมตร ยาวประมาณ 414 เมตร ตั้งอยู่ที่ถนนพหลโยธิน (1) ตำบลเวียงพางคำ อำเภอแม่สาย จังหวัดเชียงราย รายละเอียดพื้นที่โครงการฯ ดังนี้

1.3.1 ที่ดินมีอาณาเขตติดต่อกับพื้นที่โดยรอบ ดังนี้

ทิศเหนือ	ติดต่อกับ	ที่ดินราชพัสดุ	ระยะประมาณ	414 เมตร
ทิศใต้	ติดต่อกับ	สันคือเหมือง	ระยะประมาณ	298 เมตร
ทิศตะวันออก	ติดต่อกับ	ถนนพหลโยธิน	ระยะประมาณ	339 เมตร
ทิศตะวันตก	ติดต่อกับ	สันคือเหมือง	ระยะประมาณ	431 เมตร

1.3.2 สภาพในพื้นที่โครงการฯ

สิ่งปลูกสร้าง จำนวน 14 รายการ ประกอบด้วย

(1) ที่ทำการและโกดังเก็บพัสดุ (สภาพไม่พร้อมใช้งาน)

ขนาด $(6 \times 20) + (4 \times 4) + (4 \times 12)$ เมตร

(2) บ้านพักพนักงาน (สภาพไม่พร้อมใช้งาน)

ขนาด 7.85×8.2 เมตร

(3) บ้านพักพนักงาน (สภาพไม่พร้อมใช้งาน)

ขนาด 7×9 เมตร

(4) บ้านพักพนักงาน (สภาพไม่พร้อมใช้งาน)

ขนาด 8×13 เมตร

(5) บ้านพักพนักงาน (สภาพพร้อมใช้งาน)

ขนาด 7.85×8.2 เมตร

(6) ตู้น้ำ (สภาพไม่พร้อมใช้งาน)

ขนาด $2 \times 2 \times 2.5$ เมตร

(7) ตู้น้ำ (สภาพพร้อมใช้งาน)

ขนาด $2 \times 2 \times 2.5$ เมตร

(8) โรงเก็บปุ๋ย (สภาพพร้อมใช้งาน)

ขนาด 6×12 เมตร

(9) อาคารที่ทำการ (สภาพพร้อมใช้งาน)

ขนาด 256 ตารางเมตร

(10) บ้านพักหัวหน้าสถานี (สภาพพร้อมใช้งาน)

ขนาด 90 ตารางเมตร

(11) โรงซื้อโยธาสด (สภาพพร้อมใช้งาน)

ขนาด $(12 \times 38) + (12 \times 90)$ เมตร

(12) โรงคัดอัดใบยาแห้ง (สภาพพร้อมใช้งาน)

ขนาด 12 x 50 เมตร

(13) เสาธงชาติ (สภาพพร้อมใช้งาน)

(14) ถนน ค.ส.ล. ภายในสถานี (สภาพพร้อมใช้งาน)

ขนาด 4 x 110 เมตร

โดยพื้นที่โครงการฯ มีต้นไม้ยืนต้น (ไม่มีค่า) จำนวน 42 รายการ รวม 777 ต้น

ประกอบด้วย

ลำดับ	ชื่อต้นไม้	จำนวน (ต้น)	ขนาด ต้นไม้	วงรอบ (เซ็นติเมตร)	อายุ ต้นไม้	สูง (เมตร)
1	สัก	8	ใหญ่	120	20 ปี	20
2	ก้ามปู	3	ใหญ่	360	30 ปี	20
3	ราชพฤกษ์	120	ใหญ่	100	40 ปี	10
4	มะขามเปรี้ยว	14	ใหญ่	150	30 ปี	20
5	ลีลาวดี	1	กลาง	40	10 ปี	10
6	สน	4	ใหญ่	145	15 ปี	14
7	หางนกยูงไทย	33	ใหญ่	160	15 ปี	18
8	สน	33	ใหญ่	140	40 ปี	18
9	แค	1	ใหญ่	120	40 ปี	12
10	อินทนิล	34	ใหญ่	90	15 ปี	18
11	ซีเหล็ก	50	ใหญ่	130	20 ปี	14
12	ปาล์มขวด	1	ใหญ่	90	15 ปี	9
13	กระถินณรงค์	57	ใหญ่	150	20 ปี	15
14	ยางอินเดีย	1	ใหญ่	3,000	70 ปี	25
15	ต้นปอระสา	2	ใหญ่	100	20 ปี	15
16	ลำไยพันธุ์ดี	3	ใหญ่	150	20 ปี	12
17	ลิ้นจี่พันธุ์ดี	23	ใหญ่	150	30 ปี	12
18	มะม่วงพันธุ์ดี	9	ใหญ่	130	30 ปี	15
19	กระท้อน	7	ใหญ่	150	40 ปี	15
20	ขนุนพันธุ์ดี	4	ใหญ่	120	40 ปี	15
21	ไทร	8	ใหญ่	120	15 ปี	20
22	ไผ่ตง (กอ)	100	ใหญ่	1,000	10 ปี	15
23	เกาลัด	10	ใหญ่	80	40 ปี	8
24	แอปเปิ้ล	1	ใหญ่	100	20 ปี	15
25	แอปเปิ้ล	3	ใหญ่	90	20 ปี	10
26	ยูคาลิปตัส	75	ใหญ่	160	20 ปี	20

ลำดับ	ชื่อต้นไม้	จำนวน (ต้น)	ขนาด ต้นไม้	วงรอบ (เซ็นติเมตร)	อายุ ต้นไม้	สูง (เมตร)
27	ต้นมะแฟน	1	เล็ก			1
28	ต้นมะหาด	2	ใหญ่	200	20 ปี	15
29	ต้นแหenna	6	ใหญ่	300	30 ปี	15
30	หว่า	5	ใหญ่	150	20 ปี	17
31	สะเดา	1	ใหญ่	80	10 ปี	10
32	จำปี	4	ใหญ่	75	20 ปี	10
33	มะเดื่อ	1	ใหญ่	120	20 ปี	15
34	ชมพูพันธุ์ดี	2	ใหญ่	90	20 ปี	10
35	ข่อยธรรมดา	2	ใหญ่	100	20 ปี	10
36	มะกอกน้ำ	2	ใหญ่	75	20 ปี	10
37	จามจุรี	49	ใหญ่	250	70 ปี	20
38	เหลืองอินเดีย	67	ใหญ่	90	20 ปี	14
39	ปาล์มน้ำมัน	23	ใหญ่	110	20 ปี	16
40	มะพร้าว	2	ใหญ่	100	20 ปี	11
41	นนทรี	4	ใหญ่	140	30 ปี	16
42	ทุเรียนพันธุ์ดี	1	ใหญ่	100	20 ปี	15
	รวม	777	ต้น			

ตารางรายการบัญชีต้นไม้ยืนต้น

1.3.3 การเข้าถึงพื้นที่โครงการฯ มีทางเข้าออก 2 ทาง ดังนี้

ถนนพหลโยธิน (ทล.1) ประมาณกิโลเมตรที่ 992 เป็นทางสาธารณประโยชน์ เป็นถนนสายหลักในย่านนี้ โดยมีเขตทางกว้างประมาณ 40 เมตร ซึ่งลักษณะผิวจราจรเป็นลาดยาง รวม 6 ช่องทางจราจร (ด้านละ 3 ช่องทางจราจร) และมีทางเท้ากว้างประมาณ 2 เมตร และเกาะกลาง 3 เมตร บริเวณทางเข้าออกโครงการเป็นทางโค้ง อย่างไรก็ตาม ที่ดินมีหน้ากว้างประมาณ 339 เมตร การออกแบบเพื่อการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ ต้องตรวจสอบการเชื่อมทางและการวางผังการเข้าออกโครงการอย่างเหมาะสม

1.3.4 สาธารณูปโภคพื้นฐานของพื้นที่โครงการฯ

ระบบประปา อยู่ในเขตของการประปาส่วนภูมิภาค สาขาแม่สาย

ระบบไฟฟ้า อยู่ในเขตของการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค สาขาแม่สาย

ระบบโทรศัพท์ โครงข่ายระบบโทรศัพท์ของ บริษัท ทีไอที จำกัด (มหาชน)

ระบบระบายน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสียโดยสำนักเทศบาลตำบลเวียงพางคำ

1.4 หน้าที่ในการตรวจสอบทรัพย์สินของผู้เช่าประมูล

1.4.1 ที่ดินในพื้นที่โครงการฯ ยสท. ถือตามเอกสารโฉนดที่ดินเป็นสำคัญ ผู้เช่าประมูลจะต้องทำการตรวจสอบรังวัดพื้นที่ใช้สอยจริง

1.4.2 ตรวจสอบความเพียงพอของระบบสาธารณูปโภค เช่น ไฟฟ้า ประปา เป็นต้น

1.4.3 ตรวจสอบเงื่อนไขและข้อจำกัดในการพัฒนาโครงการฯ ทั้งด้านที่ตั้ง อาณาเขตติดต่อ ลำรางสาธารณะ สภาพแวดล้อม ข้อกฎหมาย และอื่น ๆ

1.4.4 ตรวจสอบผู้บุกรุก (ถ้ามี)

1.4.5 ค่าตรวจสอบอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ความแข็งแรง และอื่น ๆ ตามข้อ 20 ให้เป็นความรับผิดชอบของผู้เช่าประมูล

ผู้เช่าประมูลจะต้องทำการตรวจสอบข้างต้นและอื่น ๆ (ถ้ามี) ด้วยตนเอง ทั้งนี้ ผู้เช่าประมูลไม่อาจใช้เป็นข้ออ้างในการปฏิเสธการรับมอบพื้นที่โครงการฯ จาก ยสท.

ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องให้เป็นหน้าที่ของผู้เช่าประมูล

1.5 ระยะเวลาที่ต้องปฏิบัติตามสัญญาเช่า

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

2. คุณสมบัติของผู้เช่าประมูล

2.1 ไม่เป็นผู้ที่มีคุณสมบัติดังนี้

2.1.1 ต้องไม่เป็นผู้ที่ถูกระบุงชื่อไว้ในบัญชีรายชื่อผู้ทำงานของทางราชการหรือของหน่วยงานบริหารราชการส่วนท้องถิ่นและได้แจ้งเวียนชื่อแล้ว หรือเป็นผู้ที่ได้รับผลของการสั่งให้นิติบุคคลหรือบุคคลอื่นเป็นผู้ทำงานตามระเบียบของทางราชการ

2.1.2 ต้องไม่เป็นผู้ที่ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือเป็นผู้ถูกคำพิพากษาให้เป็นบุคคลล้มละลาย หรือเคยเป็นบุคคลล้มละลายทุจริต

2.1.3 ต้องไม่เป็นผู้ที่อยู่ระหว่างเลิกกิจการ

2.1.4 ต้องไม่เป็นผู้ที่อยู่ระหว่างการถูกระงับ การยื่นประมูล หรือทำสัญญากับหน่วยงานของรัฐไว้ชั่วคราว เนื่องจากเป็นผู้ที่ไม่ผ่านเกณฑ์การประเมินผล การปฏิบัติงานของผู้ประกอบการตามระเบียบรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังกำหนด

2.1.5 ต้องไม่เป็นผู้ประพฤติดัดแปลงสัญญาจนถูกบอกเลิกสัญญากับ 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 เว้นแต่รัฐบาลของผู้เข้าประมูลได้มีคำสั่งให้สละสิทธิ์ความคุ้มกันเช่นว่านั้น

2.1.8 ต้องไม่เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษ สำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ

2.1.9 นิติบุคคล กรรมการ หรือผู้มีอำนาจในการจัดการของนิติบุคคล จะต้องไม่มี ลักษณะต้องห้ามตามข้อ 2.1.1-2.1.8

2.1.10 ต้องไม่เป็นผู้และไม่เคยเป็นผู้ที่กระทำการเข้าข่ายตาม พ.ร.บ. ว่าด้วยความผิด เกี่ยวกับการเสนอราคาต่อหน่วยงานภาครัฐ พ.ศ. 2542

2.2 คุณสมบัติทั่วไป

2.2.1 ต้องเป็นนิติบุคคลไทย ประเภทบริษัทจำกัด บริษัทมหาชนจำกัด ห้างหุ้นส่วน สามัญ หรือห้างหุ้นส่วนจำกัดที่จดทะเบียนในประเทศไทย โดยต้องมีบุคคลสัญชาติไทยถือหุ้นขั้นต่ำ ไม่น้อยกว่า ร้อยละ 51 (ห้าสิบเอ็ด) ซึ่งทุนจดทะเบียนชำระเต็มจำนวนไม่น้อยกว่า 275,000,000 บาท (สองร้อยเจ็ดสิบล้าน บาทถ้วน) ณ วันสิ้นงวดบัญชี ตามงบการเงินปี พ.ศ. 2564 โดยห้ามลดทุนจดทะเบียนให้น้อยกว่าที่กำหนด ข้างต้น และต้องมียอดรายได้รวม (ก่อนหักค่าใช้จ่ายใด ๆ) ตามงบการเงินของบริษัทในปีหนึ่งปีใดภายใน ระยะเวลา 7 (เจ็ด) ปีที่ผ่านมา (ปี พ.ศ.2558 - พ.ศ.2564) ไม่น้อยกว่า 170,000,000.00 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 ต้องมีทุนจดทะเบียนชำระเต็มจำนวนไม่น้อย กว่า 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 ตามงบ การการเงินปี พ.ศ. 2564 โดยห้ามลดทุนจดทะเบียนให้น้อยกว่าที่กำหนดข้างต้น ณ วันสิ้นงวดบัญชี ตามงบ การการเงินปี พ.ศ. 2564

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

2.2.3 ต้องเป็นนิติบุคคลผู้มีอาชีพ มีประสบการณ์และผลงานด้านอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องอย่างน้อยหนึ่งประเภทการดำเนินกิจการตาม ยสท. ที่กำหนดไว้ ได้แก่ ศูนย์การค้า ค้าปลีก โมเตออร์นเทรต โรงแรม เซอร์วิส เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ หรือกิจการที่ ยสท. ให้การยอมรับ โดยจะต้องมีมูลค่าลงทุนรวมไม่น้อยกว่าราคาขั้นต่ำที่ ยสท. กำหนด 500,000,000 บาท (ห้าร้อยล้านบาทถ้วน) หรือพื้นที่โครงการขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 27,000 (สองหมื่นเจ็ดพัน) ตารางเมตร

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

(1) เป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Developer) ที่มีผลงานในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์และดำเนินกิจการต่าง ๆ และโครงการต้องมีมูลค่าขั้นต่ำตามที่กำหนดในข้อ 2.2.3 วรรคแรก ซึ่ง ณ วันที่ยื่นประมูลกิจการยังคงเปิดดำเนินการ

(2) เป็นผู้ลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investor) ต้องเป็นบริษัทที่ลงทุนในกิจการ และโครงการต้องมีมูลค่าขั้นต่ำตามที่กำหนดในข้อ 2.2.3 วรรคแรก

(3) เป็นผู้มีผลงานด้านการบริหารจัดการโครงการ (Project Management) เป็นบริษัทที่ดำเนินการบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์ หรือเป็นนิติบุคคลผู้ประกอบกิจการ และโครงการต้องมีมูลค่าขั้นต่ำตามที่กำหนดในข้อ 2.2.3 วรรคแรก ซึ่ง ณ วันที่ยื่นประมูลการดำเนินโครงการกิจการยังคงเปิดดำเนินการ

2.2.4 การพิจารณาคุณสมบัติและประสบการณ์ไม่สามารถนำผลงานของบริษัทลูกหรือบริษัทในเครือ หรือของนิติบุคคลที่เป็นผู้ถือหุ้นมานับรวมได้ เว้นแต่ว่ามีสัดส่วนการถือหุ้นในนิติบุคคลตั้งแต่ร้อยละ 51 (ห้าสิบเอ็ด) ขึ้นไปแล้วแต่กรณี และต้องแสดงหนังสือยินยอมให้อ้างอิงผลงานจากบริษัทลูกหรือบริษัทในเครือ หรือนิติบุคคลผู้ถือหุ้นดังกล่าวด้วย

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 ร่วมกัน (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 โดยจะต้องแสดงงบฐานะการเงิน ที่ผ่านการรับรองโดยผู้ตรวจสอบบัญชีที่ได้รับใบอนุญาตและ ยศท.เชื่อถือได้ รวมทั้งหลักฐานการสนับสนุนทางการเงินในโครงการฯ จากธนาคารหรือแหล่งเงินทุนที่เชื่อถือได้ในวงเงินที่ไม่น้อยกว่าเงินลงทุนของโครงการฯ ย้อนหลัง 5 (ห้า) ปี นับถึงวันยื่นประมูล

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

2.2.9 หากผลงานที่อ้างอิงเป็นการรับจ้างก่อสร้าง หรือรับจ้างบริหารโครงการ อสังหาริมทรัพย์ ผู้เข้าประมูลจะต้องแสดงหนังสือรับรองผลงานจากผู้ว่าจ้าง และผลงานที่อ้างอิงจะต้องเป็นผลงานที่ปฏิบัติถูกต้องตามเงื่อนไขแห่งสัญญานั้นทุกประการ และต้องเป็นผลงานที่ ยศท. เชื่อถือ

หากผลงานที่ผู้ประมูลอ้างอิงเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ตนเองเป็นเจ้าของ และ/หรือ เป็นผู้ทำการก่อสร้าง และ/หรือ เป็นผู้ดำเนินการบริหาร ให้แสดงหลักฐานของความพร้อมอยู่ของโครงการที่อ้างอิง สัดส่วนการถือหุ้น และระดับการมีส่วนร่วมในการพัฒนาโครงการที่อ้างอิง

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

2.3 โครงสร้างผู้ถือหุ้น

2.3.1 ในกรณีที่เป็นกรณียื่นประมูลเพียงผู้เดียว แล้วมีการจัดตั้งนิติบุคคลขึ้นใหม่เพื่อเข้าทำสัญญาเช่ากับ ยสท. ตามข้อ 2.2.1 นั้น หากในภายหลังต้องการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้นของนิติบุคคลดังกล่าว จะต้องดำเนินการตามเงื่อนไขโดยแบ่งเป็น 2 กรณี ดังนี้

(1) กรณีที่เป็นกรณียื่นประมูลโดยที่ผู้เช่าประมูลยังคงเป็นผู้ถือหุ้นในนิติบุคคลดังกล่าวเกินกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) นั้น การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวสามารถดำเนินการได้ ทั้งนี้ต้องแจ้งให้ ยสท. ทราบเป็นหนังสือ และต้องได้รับความเห็นชอบจาก ยสท. ด้วย

(2) กรณีที่เป็นกรณียื่นประมูลแล้วทำให้ผู้เช่าประมูลไม่ได้ถือหุ้นในนิติบุคคลดังกล่าวเกินกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) อีกต่อไป การเปลี่ยนแปลงเช่นว่าต้องได้รับการเห็นชอบเป็นหนังสือจาก ยสท. ก่อน และผู้เช่าประมูล ผู้ถือหุ้นที่มีส่วนการถือหุ้นในนิติบุคคลใหม่ดังกล่าวมากที่สุดต้องให้คำรับรองว่าจะค้ำประกันการดำเนินงานของนิติบุคคลดังกล่าวไปจนครบช่วงเวลา 5 (ห้า) ปี นับจากวันที่เริ่มระยะเวลาจากวันเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้น

2.3.2 ในกรณีที่เป็นกรณียื่นประมูลในลักษณะกิจการร่วมค้า (Joint Venture) แล้วมีการจัดตั้งนิติบุคคลขึ้นใหม่เพื่อเข้าทำสัญญาเช่ากับ ยสท. ตามข้อ 9.5.1 นั้น หากภายหลังต้องการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้นของนิติบุคคลดังกล่าว จะต้องดำเนินการตามเงื่อนไขโดยแบ่งเป็น 2 กรณี ดังนี้

(1) กรณีที่เป็นกรณียื่นประมูลแล้วทำให้ผู้ถือหุ้นที่เป็นนิติบุคคลหลัก (Lead Firm) ยังคงเป็นผู้ที่มีส่วนการถือหุ้นในนิติบุคคลดังกล่าวมากที่สุดและมีส่วนการถือหุ้นขั้นต่ำไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 (สามสิบ) กรณีเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้นสมาชิกที่เหลือในกลุ่มมีส่วนการถือหุ้นขั้นต่ำไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 (สิบ) การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวสามารถดำเนินการได้ โดยต้องแจ้งให้ ยสท. ทราบเป็นหนังสือ และต้องได้รับความเห็นชอบจาก ยสท. ด้วย

(2) กรณีที่เป็นกรณียื่นประมูลแล้วทำให้นิติบุคคลหลัก (Lead Firm) ไม่ได้มีส่วนการถือหุ้นในนิติบุคคลใหม่ดังกล่าวมากที่สุดหรือนิติบุคคลหลัก (Lead Firm) ไม่ได้มีส่วนการถือหุ้นขั้นต่ำไม่น้อยกว่า ร้อยละ 30 (สามสิบ) กรณีเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้น สมาชิกที่เหลือในกลุ่มไม่ได้มีส่วนการถือหุ้นขั้นต่ำไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 (สิบ) การเปลี่ยนแปลงเช่นว่าต้องได้รับการเห็นชอบเป็นหนังสือจาก ยสท. ก่อน และผู้ได้รับสิทธิการเช่าหรือผู้ถือหุ้นเดิมที่มีส่วนการถือหุ้นในนิติบุคคลใหม่ดังกล่าวมากที่สุดต้องให้คำรับรองว่าจะค้ำประกันการดำเนินงานของนิติบุคคลดังกล่าวไปจนครบช่วงเวลา 5 (ห้า) ปี นับจากวันที่เริ่มระยะเวลาจากวันเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้น

2.3.3 ห้ามมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้น หากพบกรณีที่มีการดำเนินการจะถือว่าสัญญาเช่าเป็นอันสิ้นสุดทันที เว้นแต่ได้มีการแจ้งให้ ยสท. ทราบและให้ความยินยอมจาก ยสท. เป็นหนังสือ

ทั้งนี้ผู้ได้รับสิทธิการเช่าต้องส่งบัญชีผู้ถือหุ้นทุกปีนับจากวันที่ลงนามสัญญาเช่า โดยส่งมอบในวันครบรอบวันลงนามสัญญาเช่า ภายใน 15 (สิบห้า) วัน

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. จะไม่มีการชี้แจงรายละเอียดและพาไปดูสถานที่ซ้ำอีก และให้ถือว่าได้รับทราบข้อมูลตามประกาศเชิญชวนฯ ฉบับนี้ โดยครบถ้วนสมบูรณ์

การรับฟังคำชี้แจงรายละเอียดและดูสถานที่ เป็นหน้าที่และสิทธิประโยชน์ของผู้เข้าประมูล หากมีเหตุใด ๆ เสียหายขึ้นแก่ผู้เข้าประมูล ผู้เข้าประมูลจะนำเหตุที่ไม่ได้เข้าร่วมรับฟังคำชี้แจงรายละเอียดและดูสถานที่มาอ้างเพื่อให้ตนพ้นจากความรับผิดชอบภายหลังการยื่นประมูลและหรือภายหลังการทำสัญญาเช่ามิได้

ทั้งนี้ ยสท. อาจพิจารณาให้มีการชี้แจงรายละเอียดผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ก็ได้

5. การเสนอรูปแบบแนวความคิดการพัฒนาและการบริหารจัดการโครงการฯ

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

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

5.2 ผู้เข้าประมูลต้องเสนอรูปแบบการพัฒนาและรูปแบบการบริหารที่ดินในเชิงธุรกิจพื้นที่ “แปลงสถานีไบยาเวียงพาน” โดยให้ก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างประเภท ศูนย์การค้า และ/หรือ ค้าปลีก โมเดิร์นเทรด และ/หรือ โรงแรม และ/หรือ เซอร์วิส เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ และ/หรืออื่น ๆ ให้มีพื้นที่ใช้สอยขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 54,000 (ห้าหมื่นสี่พัน) ตารางเมตร และมีมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างไม่น้อยกว่าราคาขั้นต่ำที่ ยสท. กำหนด 1,047,000,000 บาท (หนึ่งพันสี่สิบล้านเจ็ดสิบล้านบาทถ้วน) โดยผู้เข้าประมูลต้องพิจารณาถึงอัตราพื้นที่อาคารและสิ่งปลูกสร้างรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) ในการออกแบบและก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างในพื้นที่โครงการฯ และจะต้องจัดให้มีพื้นที่โล่ง (OSR) ตามกฎหมายผังเมือง กฎหมายควบคุมอาคาร กฎหมายสิ่งแวดล้อมและกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ พื้นที่ก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างสามารถเพิ่มได้ตามระบบโบนัสของกฎหมายผังเมือง

5.3 ผู้เข้าประมูลต้องดำเนินการส่งเสริมและสนับสนุนการพัฒนาภายใต้แนวความคิดในการพัฒนาพื้นที่โครงการฯ ที่ไม่ขัดและไม่มีผลกระทบต่อภาพลักษณ์ของ ยสท.

5.4 ผู้เข้าประมูลจะต้องคำนึงถึงความเกี่ยวข้องกับพื้นที่ใกล้เคียงและสภาพแวดล้อม เพื่อประโยชน์สูงสุดในการพัฒนาโครงการฯ และบริหารพื้นที่โครงการฯ ในเชิงธุรกิจของ ยสท.

5.5 ผู้เข้าประมูลต้องนำเสนอและดำเนินการตามข้อตกลงระดับการให้บริการ (Service Level Agreement) ดังนี้

(1) ทางเดินเท้าที่เชื่อมกับพื้นที่โครงการฯ ต้องเปิดให้บริการได้ไม่น้อยกว่า 15 (สิบห้า) ชั่วโมงต่อวัน และมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่สร้างบรรยากาศที่สวยงามและร่มรื่น เพื่อเป็นที่ดึงดูดต่อผู้ใช้งาน

(2) ติดตั้งระบบ CCTV ครอบคลุมพื้นที่โครงการฯ และเชื่อมต่อกับระบบสัญญาณแจ้งเหตุ และจัดให้มีศูนย์รวบรวม ควบคุม และการแจ้งส่งต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เมื่อเกิดเหตุในพื้นที่โครงการฯ รวมทั้งสอดส่องความปลอดภัยในพื้นที่โครงการฯ ตลอดเวลา 24 (ยี่สิบสี่) ชั่วโมง

(3) จัดให้มีแสงสว่างครอบคลุมพื้นที่โครงการฯ ในเวลากลางคืน เพื่อความปลอดภัย

(4) จัดให้มีที่จอดรถ EV/Hybrid พร้อมทั้งอัดประจุไฟฟ้า (Charger) จำนวนอย่างน้อยร้อยละ 2 (สอง) ของจำนวนที่จอดรถที่กำหนดในกฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517) ออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

(5) พื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคารและสิ่งปลูกสร้างต้องมีการบริหารที่จอดรถ (Smart Parking) เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพ

(6) จัดให้มีการบริการข้อมูลการขนส่งและเดินทาง (Public Transit Service) เพื่ออำนวยความสะดวกในการเข้าถึงระบบขนส่งมวลชนและการเดินทางที่สะดวกและปลอดภัย

(7) จัดให้มีพื้นที่สำหรับการให้บริการของหน่วยงานรัฐ (Public Service) ไม่น้อยกว่า 40 (สี่สิบ) ตารางเมตร เพื่ออำนวยความสะดวกผู้ใช้บริการ

6. ระยะเวลาการดำเนินงาน

6.1 การส่งมอบพื้นที่โครงการฯ

ยสท.จะต้องส่งมอบพื้นที่โครงการฯ ตามสภาพปัจจุบันและสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องให้กับผู้ได้รับสิทธิเช่าตามสภาพที่เป็นอยู่ ณ วันที่กำหนดไว้ในหนังสือแจ้งให้เริ่มงาน (Notice to Proceed) ตามแผนงานที่กำหนดไว้ในข้อเสนอ (ให้ส่งมอบเป็นหนังสือ)

6.2 ระยะเวลาในการก่อสร้าง

6.2.1 ยสท. ให้สิทธิด้านระยะเวลาการก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างของโครงการฯ ไม่เกิน 3 (สาม) ปี นับจากวันที่ได้มีการลงนามใน สัญญาเช่าที่ดินเพื่อปลูกสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

6.2.2 กรณีก่อสร้างแล้วเสร็จก่อน 3 (สาม) ปี สามารถเริ่มสัญญาเช่าที่ดินเพื่อดำเนินการจัดหาประโยชน์ได้ก่อนวันเริ่มต้นสัญญาเช่าที่ดินเพื่อดำเนินการจัดหาประโยชน์ ให้เริ่มนับวันเริ่มต้นสัญญาเช่าที่ดินเพื่อดำเนินการจัดหาประโยชน์ 30 (สามสิบ) ปี ตามวันที่เปิดดำเนินธุรกิจ และ ยสท. ต้องออกหนังสือรับรองการก่อสร้างแล้วเสร็จ (Certificate of Completion) และให้เริ่มจ่ายค่าเช่าในปีที่ 1 (หนึ่ง) ตามข้อ 7.3

6.2.3 กรณีก่อสร้างแล้วเสร็จล่าช้ากว่าที่กำหนดในข้อ 6.2.1 โดยมีได้เกิดจากเหตุสุดวิสัย ผู้ได้รับสิทธิการเช่าจะต้องชำระค่าเช่า ในการจัดหาประโยชน์ในอัตราที่กำหนดตามข้อ 7.3 ภายใน 90 (เก้าสิบ) วัน ก่อนวันครบกำหนดตามสัญญาเช่าที่ดินเพื่อปลูกสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้าง และให้ปรับลดระยะเวลาจัดหาประโยชน์ลงตามระยะเวลาที่ก่อสร้างล่าช้าเป็นจำนวนวัน

6.2.4 กรณีที่มีการขยายสัญญาเช่าที่ดินเพื่อปลูกสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างหรือก่อสร้างแล้วเสร็จล่าช้ากว่าที่กำหนดในข้อ 6.2.1 ในกรณีเกิดจากเหตุสุดวิสัยเป็นผลให้การก่อสร้างมีความล่าช้า ชะงัก หรือไม่อาจทำได้ชั่วคราวให้ผู้ได้รับสิทธิการเช่าทำการร้องขอต่อ ยสท. เพื่อขอให้ทำการพิจารณาขยายกำหนดเวลาการก่อสร้างตามข้อ 6.2.1 ออกไปตามสมควร โดยให้

(1) ให้ผู้ได้รับสิทธิการเช่าทำการชำระในอัตราค่าตอบแทนของปีที่ 3 (สาม) ตามสัญญาเช่าที่ดินเพื่อปลูกสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ให้กับ ยสท. จนกว่าการขยายกำหนดระยะเวลาดังกล่าวจะสิ้นสุดลง

(2) เหตุสุดวิสัยที่ผู้ได้รับสิทธิการเช่าทำการร้องขอให้มีการขยายระยะเวลาการก่อสร้างออกไป ตามรายละเอียดเหตุสุดวิสัยในข้อ 30 ทั้งนี้ต้องได้รับความเห็นชอบจาก ยสท.

6.3 ระยะเวลาในการดำเนินการจัดหาประโยชน์

6.3.1 ยสท. ให้สิทธิในการใช้ที่ดินเพื่อจัดหาประโยชน์ มีระยะเวลา 30 (สามสิบ) ปี นับจากวันที่ลงนามสัญญาเช่าที่ดินเพื่อดำเนินการจัดหาประโยชน์เริ่มต้น ตามข้อ 6.2.1 ข้อ 6.2.2 และข้อ 6.2.3 โดยไม่นับรวมเวลาก่อสร้างโครงการฯ ตามที่ระบุในข้อ 6.2

6.3.2 การลงนามในสัญญาเช่าที่ดินเพื่อดำเนินการจัดหาประโยชน์จะดำเนินการในวันเดียวกับสัญญาเช่าที่ดินเพื่อปลูกสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

6.3.3 ให้กรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของ ยสท. เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าที่ดินเพื่อดำเนินการจัดหาประโยชน์ที่กำหนดไว้ 30 (สามสิบ) ปี โดยให้ผู้ได้รับสิทธิการเช่าได้สิทธิในการใช้ที่ดินและการดำเนินกิจการในโครงการฯ จนครบกำหนดระยะเวลาการได้สิทธิในการใช้ที่ดิน

7. การเสนอผลประโยชน์ตอบแทนขั้นต่ำที่ ยสท. จะได้รับ

7.1 ค่าตอบแทนช่วงก่อสร้าง

ตามสัญญาเช่าที่ดินเพื่อปลูกสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ผู้ได้รับสิทธิการเช่าต้องทำการชำระค่าตอบแทนการทำสัญญาเช่าเพื่อเป็นการตอบแทนการได้รับสิทธิการจัดการประโยชน์ระยะยาวของโครงการฯ 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)

ค่าตอบแทนข้างต้นไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มหรือภาษีอื่นใด โดยกำหนดชำระค่าตอบแทนภายในวันครบรอบวันลงนามในสัญญาเช่าของทุกปี หากวันครบกำหนดการชำระค่าเช่าของปีใดตรงกับวันหยุดทำการของ ยสท. ให้ผู้ได้รับสิทธิการเช่านำค่าตอบแทนมาชำระก่อนในวันทำการของ ยสท.

7.2 ค่าธรรมเนียมการเช่า (Upfront Fee)

ตามสัญญาเช่าที่ดินเพื่อดำเนินการจัดการประโยชน์ ผู้ได้รับสิทธิการเช่าต้องทำการชำระค่าธรรมเนียมการเช่า (Upfront Fee) เพื่อเป็นการตอบแทนการได้รับสิทธิการจัดการประโยชน์ในที่ดินของโครงการฯ โดยชำระค่าธรรมเนียมการเช่า (Upfront Fee) ไม่น้อยกว่าราคาขั้นต่ำที่ ยสท. กำหนด 86,187,000.00 บาท (แปดสิบล้านหกหมื่นหนึ่งแสนแปดหมื่นเจ็ดพันบาทถ้วน) โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มหรือภาษีอื่นใด โดยให้ชำระในวันที่ทำสัญญาเช่าที่ดินเพื่อดำเนินการจัดการประโยชน์

7.3 ค่าเช่าที่ดินเพื่อดำเนินการจัดการประโยชน์

ผู้ได้รับสิทธิการเช่าจะต้องทำการชำระค่าเช่าเป็นรายปีรวม 30 (สามสิบ) งวด ให้กับ ยสท. เมื่อมีการเริ่มต้นสัญญาเช่าที่ดินเพื่อดำเนินการจัดการประโยชน์ และค่าเช่าจะปรับเพิ่มร้อยละ 10 (สิบ) ทุก 3 (สาม) ปี โดยค่าเช่าเดิมเป็นค่าเช่าขั้นต่ำในแต่ละงวด ดังนี้

ปีที่	ค่าเช่าจ่ายขั้นต่ำ (บาท)	ปีที่	ค่าเช่าจ่ายขั้นต่ำ (บาท)	ปีที่	ค่าเช่าจ่ายขั้นต่ำ (บาท)
1	11,088,357	11	14,758,603	21	19,643,701
2	11,088,357	12	14,758,603	22	21,608,071
3	11,088,357	13	16,234,463	23	21,608,071
4	12,197,193	14	16,234,463	24	21,608,071
5	12,197,193	15	16,234,463	25	23,768,878
6	12,197,193	16	17,857,910	26	23,768,878
7	13,416,912	17	17,857,910	27	23,768,878
8	13,416,912	18	17,857,910	28	26,145,766
9	13,416,912	19	19,643,701	29	26,145,766
10	14,758,603	20	19,643,701	30	26,145,766
รวมค่าเช่า 30 ปี					530,159,561

ตารางค่าเช่ารายปีขั้นต่ำที่ต้องชำระให้กับ ยสท.

ค่าเช่ารายปีรวม 30 (สามสิบ) ปี ไม่น้อยกว่าราคาขั้นต่ำที่ ยสท. กำหนด 530,159,561.00 บาท (ห้าร้อยสามสิบล้านหนึ่งแสนห้าหมื่นเก้าพันห้าร้อยหกสิบเอ็ดบาทถ้วน)

ทั้งนี้ ผู้ได้รับสิทธิการเช่าต้องชำระค่าเช่ารายปีภายในวันครบรอบวันเริ่มต้นสัญญาเช่าของทุกปี โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มหรือภาษีอื่นใด และไม่รวมค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตลอดจนค่าธรรมเนียมทางราชการ และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ จากการเช่า

ถ้าผู้ได้รับสิทธิการเช่าค้างชำระค่าเช่า เกินกว่า 3 (สาม) เดือน และ ยสท. ได้แจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ได้รับสิทธิการเช่านำเงินที่ค้างชำระ พร้อมค่าปรับตามข้อ 26.1 มาชำระ หากผู้ได้รับสิทธิการเช่าไม่ชำระให้เสร็จสิ้นภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ผู้ได้รับสิทธิการเช่ายินยอมให้ ยสท. ริบหรือบังคับจากหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าเสียทั้งสิ้น และ ยสท. มีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้ทันที โดยไม่ต้องบอกกล่าวล่วงหน้า

หากวันครบกำหนดการชำระค่าเช่าของปีใดตรงกับวันหยุดทำการของ ยสท. ให้ผู้ได้รับสิทธิการเช่านำค่าตอบแทนมาชำระก่อนในวันทำการของ ยสท.

7.4 ค่าส่วนแบ่งรายได้ (Revenue Sharing)

นับจากวันที่เริ่มต้นสัญญาเช่าที่ดินเพื่อดำเนินการจัดหาประโยชน์ ในปีแรกจนถึงวันสิ้นสุดสัญญาเช่า กรณีผู้ได้รับสิทธิการเช่าสามารถสร้าง รายได้รวมจากการประกอบกิจการ 5 (ห้า) ปี คำนวณตามรอบระยะเวลาบัญชีของผู้ได้รับสิทธิการเช่าทุก ๆ 5 (ห้า) ปี รายได้รวมก่อนหักค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่ผ่านการรับรองโดยผู้ตรวจสอบบัญชีที่ได้รับใบอนุญาตและ ยศท. เชื่อถือ มากกว่ายอดรายได้ที่ประมาณการไว้ในกระแสเงินสดของโครงการฯ (Cash Flow Projection) ในแผนด้านการเงินเป็นรายปีในข้อเสนอด้านเทคนิคของผู้เช่าประมูล โดยจะต้องทำการเสนอส่วนแบ่งของรายได้ส่วนเพิ่มจากที่ประมาณการไว้ในกระแสเงินสดของโครงการฯ (Cash Flow Projection) ให้กับ ยศท. เป็นอัตราขั้นต่ำไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 (ห้า) ของรายได้ส่วนเพิ่ม โดยชำระทุก 5 (ห้า) ปี ภายใน 120 (หนึ่งร้อยยี่สิบ) วัน นับจากวันที่ครบกำหนดชำระภาษีเงินได้นิติบุคคลประจำปี

โดยที่ “รายได้จากการประกอบกิจการ” ในที่นี้หมายถึงรายได้ทั้งหมดที่เกี่ยวกับ และ/หรือเกี่ยวเนื่องกับการประกอบกิจการก่อนหักค่าใช้จ่ายในการประกอบกิจการ ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือภาษีอื่นใด ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ จากการเช่า แต่ไม่รวมถึงรายได้ที่ไม่ได้เกิดจากการประกอบกิจการโดยตรง เช่น รายได้จากการขายสินทรัพย์ รายได้จากดอกเบี้ย เป็นต้น

ผู้ได้รับสิทธิการเช่าต้องทำบัญชีที่ถูกต้องตามมาตรฐานสากล เก็บรักษาไว้ที่สำนักงานของผู้ได้รับสิทธิการเช่า โดยต้องเป็นรายงานทางบัญชีที่ได้รับการรับรองจากบริษัทบัญชีที่ตลาดหลักทรัพย์รับรอง และนำส่งงบการเงินให้กับ ยศท. ภายใน 30 วัน (สามสิบ) วัน นับจากวันที่ครบกำหนดชำระภาษีเงินได้นิติบุคคลประจำปี รวมทั้งให้ ยศท. หรือผู้แทนรับมอบอำนาจของ ยศท. สามารถเข้าตรวจสอบบัญชีเช่นว่านั้นได้ในเวลาทำการปกติของผู้ได้รับสิทธิการเช่า

7.5 ผลประโยชน์ตอบแทนอื่น ๆ

7.5.1 มูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับหลังสิ้นสุดสัญญาเช่าที่ดินเพื่อดำเนินการจัดหาประโยชน์ กำหนดจากรายได้สุทธิจากการดำเนินงาน (Operating Cash Flow) ของปีสุดท้ายของสัญญาเช่าที่ดินเพื่อดำเนินการจัดหาประโยชน์ หักด้วยอัตราผลตอบแทนที่ ยศท. กำหนด (Capitalization Rate) กำหนดที่ร้อยละ 6 (หก)

รายได้สุทธิจากการดำเนินงาน (Operating Cash Flow) หมายถึง รายได้ใน การดำเนินงานของโครงการฯ หักด้วยค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน โดยไม่พิจารณารายได้ หรือรายจ่ายที่ไม่ใช่เป็นการดำเนินงานตามมาตรฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย หรือกำไรเบื้องต้น ก่อนหัก ดอกเบี้ยและภาษีเงินได้นิติบุคคล (Gross Operating Profit)

ผู้เช่าประมูลจะต้องจัดทำประมาณการกระแสเงินสดของโครงการฯ ประกอบด้วย รายได้และค่าใช้จ่ายตลอดระยะเวลาของสัญญาเช่าที่ดินเพื่อดำเนินการจัดหาประโยชน์เป็นรายปี แสดงต่อ ยศท. เพื่อใช้ในการพิจารณาผลตอบแทนจากส่วนแบ่งรายได้ (Revenue Sharing) และมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันสิ้นสุดสัญญาเช่าที่ดินเพื่อดำเนินการจัดหาประโยชน์

7.5.2 ผลประโยชน์ตอบแทนอื่นที่ผู้เช่าประมูลเสนออาจเสนอเพิ่มเติม

การพิจารณาผลประโยชน์ตอบแทนอื่น ๆ ของทรัพย์สินที่ได้รับของ ยศท. ให้ถือเป็นที่สุด

7.6 ผู้เข้าประมูลจะต้องเสนอผลประโยชน์ตอบแทนเป็นเงินบาท ซึ่งราคาที่เสนอจะต้องไม่รวมค่าภาษีมูลค่าเพิ่ม และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เช่น ค่าจัดส่งวัสดุ ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง ค่าเครื่องมือ ค่าจ้างแรงงาน เป็นต้น ที่เป็นค่าใช้จ่ายของผู้เข้าประมูล ทั้งนี้ ราคารวมที่เสนอจะต้องตรงกันทั้งตัวเลขและตัวหนังสือ ถ้าไม่ตรงกันให้ถือตัวหนังสือเป็นสำคัญ

7.7 ผลประโยชน์ตอบแทนที่เสนอจะต้องกำหนดยื่นราคาไม่น้อยกว่า 180 (หนึ่งร้อยแปดสิบ) วัน นับจากวันที่ยื่นประมูล โดยภายในกำหนดเวลายื่นราคา ผู้เข้าประมูลต้องรับผิดชอบที่ดินได้ยื่นประมูลไว้ และจะถอนการเสนอราคามีได้

7.8 ผู้เข้าประมูลจะต้องยื่นเสนอผลประโยชน์ตอบแทนไม่น้อยกว่าขั้นต่ำตามที่ ยสท. กำหนดไว้

7.9 หากพ้นกำหนดเวลาชำระค่าตอบแทนตามข้อ 7.1, ข้อ 7.2 และข้อ 7.3 ผู้ได้รับสิทธิการเช่ายินยอมชำระค่าปรับ และ/หรือค่าดอกเบี้ยให้แก่ ยสท. ในอัตราสูงสุดตามที่กฎหมายกำหนด ณ ช่วงเวลาดังกล่าว แต่ต้องไม่ต่ำกว่าอัตราร้อยละ 1.5 ต่อเดือน ของจำนวนเงินที่ค้างชำระตลอดระยะเวลาที่ผิดนัดนั้น เศษของเดือนให้คิดเป็น 1 (หนึ่ง) เดือน การเรียกค่าปรับ และ/หรือค่าดอกเบี้ยตามข้อนี้ไม่กระทบต่อสิทธิการบอกเลิกสัญญาเช่าและสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ ของ ยสท.

7.10 ผู้ได้สิทธิการเช่ามีหน้าที่ในการจัดหาเงินลงทุนของโครงการฯ สำหรับดำเนินการพัฒนาการก่อสร้าง และการบริหารโครงการฯ ตลอดอายุสัญญาเช่าที่ดินเพื่อปลูกสร้างอาคารสิ่งปลูกสร้าง และสัญญาเช่าที่ดินเพื่อดำเนินการจัดหาประโยชน์ โดยผู้ได้รับสิทธิการเช่ามีหน้าที่ในการรับภาระค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการดำเนินโครงการฯ ทั้งหมดซึ่งรวมถึง ค่าใช้จ่ายในการออกแบบ ก่อสร้าง บริหารจัดการ ซ่อมบำรุง ปรับปรุงใหญ่ อาคารและสิ่งปลูกสร้าง ภาษีอากร อากรแสตมป์ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าธรรมเนียม ค่าใบอนุญาต และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

ในระหว่างอายุสัญญาเช่า ถ้าผู้ได้รับสิทธิการเช่ามีความประสงค์จะนำสิทธิการเช่าไปทำเงื่อนไขผูกพันในการกู้ เบิกเงินเกินบัญชี ค้ำประกันเงินกู้ หรือแหล่งเงินทุนรูปแบบอื่น ๆ ที่ ยสท. ยอมรับ โดยต้องขอและได้รับอนุญาตจาก ยสท. เป็นหนังสือเสียก่อนจึงจะดำเนินการได้ และผู้ได้รับสิทธิการเช่าต้องเสียค่าธรรมเนียมให้แก่ ยสท. ในการนำสิทธิไปทำเงื่อนไขผูกพันในอัตราครึ่งละร้อยละ 0.5 (ศูนย์จุดห้า) ของจำนวนเงินซึ่งนำไปทำเงื่อนไขผูกพัน

7.11 ในการชำระค่าภาษีรายปีของปีสุดท้ายที่อาจมีกำหนดชำระภายหลังวันสิ้นสุดสัญญาเช่า หาก ยสท. ได้ชำระแทนผู้ได้รับสิทธิการเช่าไปแล้วไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ผู้ได้รับสิทธิการเช่าต้องชดใช้ให้แก่ ยสท. ทั้งสิ้นภายใน 15 (สิบห้า) วัน นับแต่วันที่ ยสท. แจ้งให้ทราบเป็นหนังสือ หากผู้ได้รับสิทธิการเช่าเพิกเฉยไม่ชำระภายในกำหนดเวลา ผู้ได้รับสิทธิการเช่ายินยอมให้ ยสท. ริบหรือบังคับจากหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่า เท่ากับจำนวนภาษีของปีก่อนหน้าปีสุดท้ายดังกล่าวไว้ล่วงหน้า เพื่อการชำระค่าภาษีต่าง ๆ ตามข้อนี้ของรอบประเมินปีสุดท้าย

8. การจัดทำข้อเสนอในการยื่นซองประมูล

ผู้เข้าประมูลจะต้องนำเอกสารประกอบการยื่นซองประมูลเป็นเอกสารต้นฉบับ 1 (หนึ่ง) ชุด และจัดทำสำเนาจำนวน 14 (สิบสี่) ชุด โดยแยกเป็น 3 (สาม) ซอง ประกอบด้วยซองที่ 1 คุณสมบัติผู้เข้าประมูล ซองที่ 2 ข้อเสนอด้านเทคนิค และซองที่ 3 ข้อเสนอด้านผลประโยชน์ตอบแทน พร้อมปิดผนึก ยกเว้นซองที่ 3 (ข้อเสนอด้านผลประโยชน์ตอบแทน) ให้มีเพียงเอกสารต้นฉบับจำนวน 1 (หนึ่ง) ชุด เท่านั้น และลงลายมือชื่อผู้มีอำนาจหรือผู้ได้รับมอบอำนาจให้กระทำการแทน พร้อมทั้งประทับตรา (ถ้ามี) คร่อมรอยปิดผนึกให้เรียบร้อย และจำหน่ายซองตามลำดับ ดังนี้

8.1 ซองที่ 1 (หนึ่ง) : คุณสมบัติผู้เข้าประมูล

ผู้เข้าประมูลจะต้องยื่นเอกสารประกอบการยื่นซองประมูล (พร้อมทั้งรับรองสำเนาถูกต้องทุกแผ่น) ซองที่ 1 โดยปิดผนึก ลงลายมือชื่อผู้มีอำนาจหรือผู้ได้รับมอบอำนาจให้กระทำการแทน พร้อมทั้งประทับตรา (ถ้ามี) คร่อมรอยปิดผนึกให้เรียบร้อย จำนวน 15 (สิบห้า) ชุด เป็นเอกสารต้นฉบับจำนวน 1 (หนึ่ง) ชุด และเอกสารสำเนาจำนวน 14 (สิบสี่) ชุด โดยข้อความในชุดสำเนาเอกสารต้องตรงกับเอกสารชุดต้นฉบับทุกประการ หากมีข้อความไม่ตรงกันให้ถือตามเอกสารชุดต้นฉบับ โดยต้องจัดทำเป็นภาษาไทย สำหรับเอกสารที่มีแบบฟอร์มบังคับใช้จะต้องใช้แบบฟอร์มตามภาคผนวกของเอกสารการยื่นประมูล

8.1.1 เอกสารข้อเสนอด้านคุณสมบัติทั่วไป ประกอบไปด้วยเอกสาร ดังนี้

(ก) ข้อมูลทั่วไปของผู้เข้าประมูลตามแบบฟอร์มในเอกสารการยื่นประมูล ตามที่กำหนดในภาคผนวก [.....] รายละเอียดเกี่ยวกับคุณสมบัติของผู้เข้าประมูล ด้านสถานะของผู้เข้าประมูล หลักฐานการจดทะเบียนนิติบุคคล และทุนจดทะเบียน (ตามข้อ 2 และข้อ 9.5) พร้อมแนบสำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคลและหนังสือบริคณห์สนธิ

(ข) รายละเอียดผู้บริหารและผู้ถือหุ้น บัญชีรายชื่อกรรมการผู้จัดการ ผู้มีอำนาจควบคุม (ถ้ามี) และบัญชีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ยื่นมาพร้อมทั้งรับรองสำเนาถูกต้องทุกแผ่นของทะเบียนผู้ถือหุ้นของบริษัทจำกัดและบริษัทมหาชน ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หมายถึง ผู้ถือหุ้นมากกว่าร้อยละ 30 (สามสิบ) ของเงินลงทุนทั้งหมดในบริษัท

(ค) มติของผู้ถือหุ้น และ/หรือ คณะกรรมการบริษัท และ/หรือ หน่วยงานที่มีอำนาจในการอนุมัติซึ่งจะมีอำนาจผูกพันนิติบุคคลตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ผู้เข้าประมูลยื่นประมูลการร่วมลงทุนในโครงการฯ นี้

(ง) สัญญาร่วมค้า หรือ หนังสือข้อตกลงของกิจการร่วมค้า โดยจะต้องกำหนดให้สมาชิกทุกรายในกิจการร่วมค้ารับผิดชอบร่วมกันและแทนกันอย่างลูกหนี้ร่วม

(จ) รายชื่อที่ปรึกษาทุกรายของผู้เข้าประมูลสำหรับโครงการฯ (ถ้ามี) ทั้งนี้ที่ปรึกษาจะต้องไม่เป็นที่ปรึกษารายเดียวกันกับที่ดำเนินโครงการฯ นี้ของ ยสท. ภาคผนวก [.....]

(ฉ) หนังสือมอบอำนาจให้ทำนิติกรรม (ถ้ามี)

(ช) หลักประกันของ

(ช) หนังสือรับรองคุณสมบัติของผู้เข้าประมูล

(ฉ) รายละเอียดผลงานการก่อสร้าง การพัฒนาโครงการ และ/หรือการบริหารโครงการที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับโครงการฯ นี้ของผู้เข้าประมูล

(ญ) รายละเอียดเจตนาในการยื่นประมูล

8.1.2 เอกสารข้อเสนอคุณสมบัติทางการเงิน ประกอบไปด้วยเอกสาร ดังนี้

(ก) สำเนารายงานประจำปีของผู้เข้าประมูล งบการเงิน (Consolidated Financial Statement) ที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีที่ได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพ ซึ่งรวมถึงรายงานของผู้สอบบัญชีแสดงฐานะการเงิน (Balance Sheet) งบกำไรขาดทุน และงบกระแสเงินสด และหมายเหตุประกอบงบการเงินย้อนหลัง 5 (ห้า) ปีล่าสุดนับถึงวันที่ยื่นเอกสารข้อเสนอ

(ข) หลักฐานการชำระภาษี ย้อนหลังอย่างน้อย 5 (ห้า) ปี นับถึงวันที่ยื่นเอกสารประมูล

(ค) แบบฟอร์มแผนการระดมทุน ตามกำหนดในภาคผนวก [.....] แบบฟอร์มยอดเงินรวมของหนังสือแสดงเจตจำนงของสถาบันการเงินต่าง ๆ ตามกำหนดในภาคผนวก [.....] และแบบฟอร์มเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของผู้เข้าประมูล ตามกำหนดในภาคผนวก [.....]

(ง) หนังสือแสดงเจตจำนงจะให้การสนับสนุนเงินกู้ (Letter of Intent) และ/หรือหนังสือแสดงเจตจำนงการสนับสนุนเงินทุน (Letter of Commitment) ออกโดยสถาบันการเงิน หรือตราสารทางการเงินในรูปแบบต่าง ๆ

8.2 ช่องที่ 2 (สอง) : ข้อเสนอด้านเทคนิค

ผู้เข้าประมูลจะต้องยื่นเอกสารประกอบการยื่นซองประมูล (พร้อมทั้งรับรองสำเนาถูกต้องทุกแผ่น) ช่องที่ 2 โดยปิดผนึก ลงลายมือชื่อผู้มีอำนาจ หรือผู้ได้รับมอบอำนาจให้กระทำการแทน พร้อมทั้งประทับตรา (ถ้ามี) คร่อมรอยปิดผนึกให้เรียบร้อย จำนวน 15 (สิบห้า) ชุด เป็นเอกสารต้นฉบับจำนวน 1 (หนึ่ง) ชุด และเอกสารสำเนาจำนวน 14 (สิบสี่) ชุด โดยข้อความในชุดสำเนาเอกสารต้องตรงกับเอกสารชุดต้นฉบับทุกประการ หากมีข้อความไม่ตรงกันให้ถือตามเอกสารชุดต้นฉบับ โดยต้องจัดทำเป็นภาษาไทย สำหรับเอกสารที่มีแบบฟอร์มบังคับใช้ จะต้องใช้แบบฟอร์มตามภาคผนวกของเอกสารการยื่นประมูล

8.2.1 ข้อเสนอวิธีและแผนการดำเนินงานของการออกแบบและก่อสร้าง

ให้เสนอวิธีและแผนการดำเนินงานของการออกแบบและรายละเอียดด้านสถาปัตยกรรมและวิศวกรรมของโครงการฯ ในรูปแบบการนำเสนอที่ทันสมัยและเหมาะสม การจัดทำ VDO Presentation การจัดทำหุ่นจำลองหรือการจัดทำ Power Point Presentation โดยผู้เข้าประมูลจะต้องแสดงวิธีการ และแผนการดำเนินงานการออกแบบรายละเอียดด้านสถาปัตยกรรมและวิศวกรรมของโครงการฯ ซึ่งมีเนื้อหาครอบคลุมรายละเอียดการจัดทำข้อเสนอดำเนินโครงการฯ

8.2.2 ข้อเสนอแนะด้านการบริหารโครงการฯ

ให้จัดทำข้อเสนอทางด้านการบริหารโครงการฯ ประกอบด้วย นโยบาย หลักการและเป้าหมาย ตลอดจนแผนการบริหารงาน ระบุรายนามและประวัติการทำงานของคณะผู้บริหาร และบุคลากร รวมถึงการจัดหาบุคลากร

8.2.3 ข้อเสนอทางด้านเทคนิคและการกำหนดระยะเวลาดำเนินงาน

ผู้เข้าประมูลจะต้องแสดงรายละเอียดทางด้านสถาปัตยกรรม รายละเอียดทางเทคนิคทางด้านอาคารและสิ่งปลูกสร้าง รายละเอียดทางเทคนิคทางด้านอาคารและสิ่งปลูกสร้าง รายละเอียดทางเทคนิคทางด้านสิ่งแวดล้อม ตามที่ได้กำหนดไว้ในการทำข้อเสนอการดำเนินโครงการฯ (Request for Proposal) และขอบเขตโครงการฯ (Terms of Reference)

8.2.4 การศึกษาความเหมาะสมทางด้านการเงินตลอดระยะโครงการฯ การประมาณการค่าลงทุนของโครงการฯ ผลตอบแทนของโครงการฯ การวิเคราะห์ความเสี่ยงของการลงทุน (Risk of Investment Analysis) การจัดทำแบบจำลองทางการเงินเพื่อแสดงประมาณการรายรับและรายจ่ายในรูปของตัวเงินที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในการดำเนินงานตามแผนการลงทุนที่เสนอ การจัดการประมาณการงบการเงินและงบกระแสเงินสด

8.2.5 ผู้เข้าประมูลจะต้องจัดทำแผนการเงินที่เป็นการแสดงสัดส่วนของเงินลงทุน ระบุแหล่งที่มาของเงินทุนที่จะสนับสนุนการดำเนินงานของการลงทุน ส่วนที่เป็นเงินตราต่างประเทศ และส่วนที่เป็นเงินตราในประเทศพร้อมทั้งแผนการเรียกเก็บเงินค่าหุ้น การกู้เงิน การใช้จ่ายเงิน และการจ่ายเงินกู้

8.3 ขอบที่ 3 (สาม) : ข้อเสนอแนะผลประโยชน์ตอบแทน

ผู้เข้าประมูลจะต้องยื่นเอกสารประกอบการยื่นซองประมูล ขอบที่ 3 โดยปิดผนึก ปลายมือชื่อผู้มีอำนาจหรือผู้ได้รับมอบอำนาจให้กระทำการแทน พร้อมทั้งประทับตรา (ถ้ามี) คร่อมรอยปิดผนึก ให้เรียบร้อย จำนวน 1 (หนึ่ง) ชุด โดยเป็นเอกสารต้นฉบับเท่านั้น โดยต้องจัดทำเป็นภาษาไทย สำหรับเอกสารที่มีแบบฟอร์มบังคับใช้จะต้องใช้แบบฟอร์มตามภาคผนวกของเอกสารการยื่นประมูล

8.3.1 ผู้เข้าประมูลจะต้องเสนอค่าตอบแทนช่วงก่อสร้าง เพื่อเป็นค่าตอบแทนการได้รับสิทธิการเช่าให้กับ ยสท. โดยเสนอค่าตอบแทนแบ่งเป็นรายปี (ตามข้อ 7.1) โดยมีกำหนดชำระภายในวันที่ครบรอบวันลงนามในสัญญาเช่า

8.3.2 ผู้เข้าประมูลจะต้องเสนอค่าธรรมเนียมการเช่า (Upfront Fee) เพื่อเป็นค่าตอบแทนการได้รับสิทธิการเช่าให้กับ ยสท. โดยชำระให้กับ ยสท. ในวันทำสัญญาเช่าที่ดินเพื่อปลูกสร้างอาคารสิ่งปลูกสร้างเป็นจำนวนเงินตามที่เสนอไว้ในข้อเสนอแนะผลประโยชน์ตอบแทน (ตามข้อ 7.2)

8.3.3 ผู้เข้าประมูลจะต้องเสนอค่าเช่ารายปี จำนวน 30 (สามสิบ) ปี โดยเริ่มชำระให้กับ ยสท. นับจากวันที่เริ่มต้นสัญญาเช่าที่ดินเพื่อดำเนินการจัดหาประโยชน์ โดยเสนอค่าตอบแทนแบ่งเป็นรายปี (ตามข้อ 7.3)

8.3.4 ผู้เข้าประมูลจะต้องเสนอค่าส่วนแบ่งรายได้ (Revenue Sharing) กรณีผู้ได้รับสิทธิการเช่าสามารถสร้าง รายได้รวมจากการประกอบกิจการ 5 (ห้า) ปี คำนวณตามรอบระยะเวลาบัญชีของผู้ได้รับสิทธิการเช่าทุก ๆ 5 (ห้า) ปี รายได้รวมก่อนหักค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่ผ่านการรับรองโดยผู้ตรวจสอบบัญชีที่ได้รับใบอนุญาตและ ยศท.เชื่อถือ มากกว่ายอดรายได้ที่ประมาณการไว้ในกระแสเงินสดของโครงการฯ (Cash Flow Projection) ในแผนด้านการเงินเป็นรายปีในข้อเสนอด้านเทคนิคของผู้เข้าประมูล โดยจะต้องทำการเสนอส่วนแบ่งของรายได้ส่วนเพิ่มจากที่ประมาณการไว้ในกระแสเงินสดของโครงการฯ (Cash Flow Projection) ให้กับ ยศท. เป็นอัตราขั้นต่ำอย่างน้อยร้อยละ 5 (ห้า) โดยชำระทุก 5 (ห้า) ปี ภายใน 120 (หนึ่งร้อยยี่สิบ) วัน นับจากวันที่ครบกำหนดชำระภาษีเงินได้นิติบุคคลประจำปี

9. การยื่นซองประมูล

9.1 ผู้เข้าประมูลทุกรายจะต้องเป็นผู้ลงทะเบียนซื้อเอกสารการยื่นประมูลกับ ยศท. เท่านั้น ในกรณีผู้เข้าประมูลเป็นกิจการร่วมค้า ผู้ลงทะเบียนซื้อเอกสารการยื่นประมูลเป็นรายใดรายหนึ่งในกลุ่มโดยต้องแจ้งรายชื่อผู้เข้าประมูลร่วมกลุ่มทุกรายให้ครบถ้วน จึงจะมีสิทธิ์เข้ายื่นประมูล

9.2 การซื้อเอกสาร ยศท. อนุญาตให้ติดต่อขอซื้อเอกสารการยื่นประมูล ได้ ณ วัน เวลา สถานที่ และตามราคาขายที่กำหนดไว้ตามประกาศเชิญชวน โดยสำหรับชุดเอกสารที่ได้ขายไปแล้ว ยศท. จะไม่รับคืนทุกกรณี

9.3 ผู้เข้าประมูลจะต้องยื่นซองในการประมูลตามแบบที่ ยศท. กำหนดไว้ โดยไม่มีเงื่อนไขใด ๆ ทั้งสิ้น และจะต้องกรอกข้อความให้ถูกต้องครบถ้วน ลงลายมือชื่อของผู้เข้าประมูลให้ชัดเจน จำนวนเงินที่เสนอต้องระบุตรงกันทั้งตัวเลขและตัวหนังสือ โดยไม่มีการขีดลบหรือแก้ไข หากมีการขีดลบ ตกเติม แก้ไข เปลี่ยนแปลง จะต้องลงลายมือชื่อ พร้อมประทับตรา (ถ้ามี) กำกับไว้ด้วยทุกแห่ง กรณีราคาข้อเสนอตัวเลขและตัวหนังสือไม่ตรงกันให้ถือตัวหนังสือเป็นสำคัญ

9.4 การยื่นเอกสารในการประมูล ยศท. จะกำหนดวันให้ยื่นซองและเอกสารประกอบการประมูล ตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในข้อ 11 ณ วัน เวลา สถานที่ ที่กำหนดไว้ โดยหลังจากสิ้นสุดระยะเวลาข้างต้นแล้ว ยศท. จะไม่รับซองเอกสารข้อเสนอหรือเอกสารหลักฐานต่าง ๆ จากผู้เข้าประมูลหรือบุคคลใดบุคคลหนึ่งอีก

9.5 หลักฐานการยื่นประมูล

ผู้เข้าประมูลจะต้องเสนอเอกสารหลักฐาน (พร้อมทั้งรับรองสำเนาถูกต้องทุกแผ่น) ยื่นมาพร้อมกับซองข้อเสนอด้านผลประโยชน์ตอบแทน โดยแยกเป็น 2 (สอง) ส่วน คือ

9.5.1 ส่วนที่ 1 อย่างน้อยต้องมีเอกสารดังต่อไปนี้

(1) เอกสารแสดงความเป็นนิติบุคคล

(ก) ห้างหุ้นส่วนสามัญ หรือห้างหุ้นส่วนจำกัด ให้ยื่นสำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล บัญชีรายชื่อหุ้นส่วนผู้จัดการ ผู้มีอำนาจควบคุม (ถ้ามี)

(ข) บริษัทจำกัด หรือบริษัทมหาชนจำกัด ให้ยื่นสำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล หนังสือบริคณห์สนธิ บัญชีรายชื่อกรรมการผู้จัดการ ผู้มีอำนาจควบคุม (ถ้ามี) บัญชีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (ถ้ามี) และบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ.5)

หนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล ตาม (ก) และ (ข) จะต้องออกให้ไม่เกิน 1 (หนึ่ง) เดือน นับถึงวันยื่นประมูล

(2) ในกรณีผู้ประมูลเป็นผู้ยื่นประมูลร่วมกันในฐานะเป็นกิจการร่วมค้า ให้ยื่นสำเนาเอกสารของการร่วมค้าที่เป็นลายลักษณ์อักษรหรือสำเนาสัญญาของการร่วมค้า สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้ร่วมค้า และในกรณีที่ผู้เข้าร่วมค้าฝ่ายใดเป็นบุคคลธรรมดาที่มีสัญชาติไทยก็ให้ยื่นสำเนาหนังสือเดินทางหรือผู้ร่วมค้าฝ่ายใดเป็นนิติบุคคลให้ยื่นเอกสารตามที่ระบุไว้ใน (1)

ผู้ยื่นประมูลที่เสนอราคาในฐานของ “กิจการร่วมค้า (Joint Venture)” ต้องมีคุณสมบัติ ดังนี้

(ก) กรณีที่กิจการร่วมค้าได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลใหม่ กิจการร่วมค้าจะต้องมีคุณสมบัติครบถ้วนตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในเอกสารการประมูล และการประมูลให้เสนอราคาในนาม “กิจการร่วมค้า” ส่วนคุณสมบัติด้านผลงานก่อสร้าง กิจการร่วมค้าดังกล่าวสามารถนำผลงานก่อสร้างของผู้เข้าร่วมค้ามาใช้แสดงเป็นผลงานก่อสร้างของกิจการร่วมค้าที่เข้าประมูลได้

(ข) กรณีที่กิจการร่วมค้าไม่ได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลใหม่ นิติบุคคลแต่ละนิติบุคคลที่เข้าร่วมค้าทุกรายจะต้องมีคุณสมบัติครบถ้วนตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในเอกสารการประมูล เว้นแต่ในกรณีที่กิจการร่วมค้าได้มีข้อตกลงระหว่างผู้ร่วมค้าเป็นหนังสือกำหนดให้ผู้เข้าร่วมค้ารายใดรายหนึ่งเป็นผู้รับผิดชอบหลักในการเข้าประมูลกับหน่วยงานของรัฐ และแสดงหลักฐานดังกล่าวมาพร้อมการยื่นการประมูล กิจการร่วมค่านั้นสามารถใช้ผลงานก่อสร้างของผู้เข้าร่วมค้าหลักรายเดียวเป็นผลงานก่อสร้างของกิจการร่วมค้าที่ยื่นประมูลได้

กรณีที่กิจการร่วมค้า ที่ข้อตกลงฯ กำหนดให้ผู้เข้าร่วมค้ารายใดรายหนึ่งเป็นผู้เข้าร่วมค้าหลัก ข้อตกลงฯ จะต้องมีการกำหนดสัดส่วนหน้าที่ และความรับผิดชอบในปริมาณงาน สิ่งของ หรือมูลค่าของผู้เข้าร่วมค้าหลักมากกว่าผู้เข้าร่วมค้ารายอื่นทุกราย

ทั้งนี้ “กิจการร่วมค้าที่จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลใหม่” หมายความว่า กิจการร่วมค้าที่จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์

(3) สำเนาใบทะเบียนพาณิชย์ (ถ้ามี)

(4) สำเนาใบทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่ม (ถ้ามี)

9.5.2 ส่วนที่ 2 อย่างน้อยต้องมีเอกสารดังต่อไปนี้

- (1) รายการรายละเอียดในการดำเนินการจัดหาประโยชน์ที่ดิน
- (2) ในกรณีผู้เข้าประมูล มอบอำนาจให้บุคคลอื่นกระทำการแทนให้แนบหนังสือมอบอำนาจซึ่งปิดอากรแสตมป์ตามกฎหมาย โดยมีหลักฐานแสดงตัวตนของผู้มอบอำนาจ และผู้รับมอบอำนาจ ทั้งนี้หากผู้รับมอบอำนาจเป็นบุคคลธรรมดาต้องเป็นผู้ที่บรรลุนิติภาวะตามกฎหมายแล้วเท่านั้น
- (3) หลักฐานการเสนอราคาตามข้อ 9.5.1
- (4) หนังสือรับรองผลงาน หรือหลักฐานที่แสดงว่าเคยประกอบกิจการที่เกี่ยวข้องมาแล้วอย่างน้อย 10 (สิบ) ปี ของผู้เข้าประมูลในกรณีเป็นนิติบุคคล หรือกรณีที่รวมกลุ่มกันยื่นประมูลในลักษณะกิจการร่วมค้า (Joint Venture) ตามข้อ 2.2.6 และข้อ 2.3.2

เอกสารข้างต้นเป็นเอกสารสำคัญที่ผู้เข้าประมูลต้องแนบประกอบของ **ข้อเสนอด้านผลประโยชน์ตอบแทน** ให้ครบถ้วนทุกรายการ และต้องเป็นเอกสารที่ลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจและประทับตราบริษัทจำกัด บริษัทมหาชนจำกัด ห้างหุ้นส่วนสามัญ หรือห้างหุ้นส่วนจำกัดอย่างละ 1 (หนึ่ง) ฉบับ (ถ้ามี) ทั้งนี้ต้องนำเอกสารฉบับจริงมาพร้อมนี้ด้วย เพื่อให้ ยสท. ตรวจสอบ

9.6 ถ้ามีผู้เข้าประมูลยื่นประมูลและข้อเสนอด้านผลประโยชน์ตอบแทนที่เป็นประโยชน์ต่อ ยสท. สูงสุด และไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าขั้นต่ำที่ ยสท. กำหนดไว้เท่ากันหลายราย ให้เรียกผู้เข้าประมูลดังกล่าวมาให้อ่านของข้อเสนอด้านผลประโยชน์ตอบแทนใหม่ในวันที่ ยสท. กำหนด หากรายใดไม่มาอ่านของข้อเสนอด้านผลประโยชน์ตอบแทนใหม่ ให้ถือว่ารายนั้นยินยอมตามข้อเสนอด้านผลประโยชน์ตอบแทนที่เสนอไว้เดิม

9.7 หากผู้เข้าประมูลรายใดประสงค์จะอุทธรณ์หรือโต้แย้งผลการพิจารณา ให้ยื่นอุทธรณ์หรือโต้แย้งต่อคณะกรรมการตรวจสอบเอกสารหลักฐานและพิจารณาผล ภายใน 15 (สิบห้า) วัน นับจากวันที่ ยสท. ประกาศผลการพิจารณาอย่างเป็นทางการ โดยผู้เข้าประมูลสามารถยื่นอุทธรณ์หรือโต้แย้งได้ครั้งเดียว ภายในเวลาที่กำหนด

10. หลักประกันของการยื่นประมูล

10.1 ผู้เข้าประมูลจะต้องเสนอหลักประกันของ พร้อมกับซองประมูลตามข้อ 8 เป็นเงิน 17,000,000 บาท (สิบเจ็ดล้านบาทถ้วน) โดยหลักประกันของจะต้องมีระยะเวลาการค้ำประกันตั้งแต่วันที่ประมูลครบคลุมไปจนถึงวันสิ้นสุดการยื่นราคา โดยหลักประกันให้ใช้อย่างหนึ่งอย่างใด ดังต่อไปนี้

- (1) เงินสด
- (2) เช็คหรือตราพท์ที่ธนาคารเซ็นสั่งจ่าย ให้แก่ ยสท. โดยเป็นเช็คหรือ ตราพท์ลงวันที่ที่ยื่นซองประมูล หรือก่อนหน้านั้นไม่เกิน 3 วันทำการของ ยสท.
- (3) หนังสือค้ำประกันของธนาคารภายในประเทศไทย หรือหนังสือค้ำประกันของบริษัทเงินทุนหรือบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบกิจการเงินทุนเพื่อการพาณิชย์และประกอบธุรกิจค้ำประกันตามประกาศของธนาคารแห่งประเทศไทย ตามรายชื่อบริษัทเงินทุนที่ธนาคารแห่งประเทศไทยแจ้งเวียนให้ทราบ โดยอนุโลมให้ใช้ตามตัวอย่างหนังสือค้ำประกันของธนาคารที่คณะกรรมการนโยบายกำหนด

(4) พันธบัตรรัฐบาลไทย ทั้งนี้ ให้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ของกระทรวงการคลังที่เกี่ยวข้องกับแนวทางการใช้พันธบัตรรัฐบาลเป็นหลักประกันโดยอนุโลม

หลักประกันตามข้อ 10.1 (2) และ 10.1 (3) จะต้องออกให้โดยธนาคารในประเทศหรือธนาคารต่างประเทศที่ตั้งสาขาในประเทศ

10.2 ยสท. จะริบหลักประกันของดังกล่าวและมีสิทธิเรียกค่าเสียหายอื่น ๆ ได้อีก (ถ้ามี) ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

(1) ผู้เข้าประมูลถอนข้อเสนอ ภายหลังจากได้ยื่นซองข้อเสนอมายัง ยสท. แล้ว

(2) ผู้เข้าประมูลที่ได้รับการพิจารณาคัดเลือกให้เป็นผู้ชนะการยื่นประมูลไม่มาลงนามสัญญาตามกำหนดวันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจาก ยสท.

สำหรับหลักประกันของของผู้ชนะการประมูลนั้นจะคืนให้เมื่อได้มีการลงนามในสัญญาและส่งมอบหลักประกันสัญญาแล้ว

10.3 เมื่อคณะกรรมการตรวจสอบเอกสารหลักฐานและพิจารณาผล ได้พิจารณาคัดเลือกผู้ชนะการประมูล เสนอผู้ว่าการอนุมัติเรียบร้อยแล้ว ให้คืนหลักประกันของของผู้เข้าประมูลที่ไม่ผ่านเกณฑ์คุณสมบัติหรือเกณฑ์ด้านเทคนิคโดยไม่มีดอกเบี้ยภายใน 15 (สิบห้า) วัน นับถัดจากวันที่ผู้ว่าการได้พิจารณาอนุมัติเว้นแต่ผู้ประมูลที่ชนะการประมูล ซึ่งเสนอผลประโยชน์ตอบแทนสูงสุดไม่เกิน 3 ราย ให้คืนได้ต่อเมื่อได้ทำสัญญา หรือข้อตกลงหรือผู้ประมูลได้พ้นจากข้อผูกพันแล้ว

10.4 การคืนหลักประกันของของผู้ชนะการประมูลที่มีรายชื่อบริษัทเสนอต่อผู้ว่าการ ให้คืนหลังจากได้มีการทำสัญญากับผู้ชนะการประมูลเรียบร้อยแล้ว ภายใน 15 (สิบห้า) วัน เว้นแต่ในรายที่ถูกริบหลักประกันของ

10.5 กรณีใช้หนังสือค้ำประกัน กำหนดระยะเวลาค้ำประกันไม่น้อยกว่า 180 (หนึ่งร้อยแปดสิบ) วัน นับตั้งแต่วันที่ยื่นประมูลและผู้ยื่นประมูลต้องดำเนินการขยายระยะเวลาดังกล่าวได้เมื่อได้รับการร้องขอจาก ยสท.

10.6 หากผู้เข้าประมูลวางหลักประกันไม่ถูกต้องครบถ้วน ยสท. จะไม่พิจารณาข้อเสนอทั้งหมด

10.7 การคืนหลักประกันของ

ยสท. จะคืนหลักประกันของให้ผู้เข้าประมูลโดยไม่มีดอกเบี้ย ในกรณีดังนี้

(1) เมื่อคณะกรรมการรับและเปิดซองประมูลได้ตรวจสอบว่าหลักประกันของไม่ถูกต้อง จะคืนหลักประกันของให้ทันที โดยทำหมายเหตุไว้ในรายงานการรับเอกสาร

(2) หลักประกันของของผู้เข้าประมูลที่ถูกคัดรายชื่อออกจากการเป็นผู้มีสิทธิประมูล เนื่องจากเป็นผู้เข้าประมูลที่มีผลประโยชน์ร่วมกันกับผู้เข้าประมูลรายอื่น หรือเป็นผู้ประมูลที่กระทำการอันเป็นการขัดขวางการแข่งขันราคาอย่างเป็นธรรมจะไม่คืนให้ผู้ประมูล เว้นแต่พ้นระยะเวลาอุทธรณ์ หรือการอุทธรณ์เป็นที่สุด

ผู้เข้าประมูลจะต้องมารับหลักประกันของคืนจาก ยสท. โดยเร็ว นับแต่วันที่พ้นจากข้อผูกพันแล้ว ผู้ที่ไม่มารับหลักประกันของภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ยสท. ถือว่าสละสิทธิ์ และจะไม่รับผิดชอบในการสูญหาย

11. สถานที่ วันและเวลายื่นซองประมูล

กำหนดยื่นซองประมูลในวันที่ ระหว่างเวลา 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 โดยไม่มีการชดเชบหรือแก้ไข หากมีการชดเชบ 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

12. หลักเกณฑ์และวิธีการพิจารณา

ยสท. จะทำการตัดสินโดยกำหนดหลักเกณฑ์การพิจารณาคัดเลือกและเกณฑ์การให้คะแนนในการพิจารณาผู้ชนะการประมูล โดยผู้เข้าประมูลต้องผ่านเกณฑ์ด้านคุณสมบัติครบทุกข้อ ผ่านเกณฑ์ด้านเทคนิคคะแนนรวมไม่น้อยกว่าร้อยละ 85 (แปดสิบห้า) และจะพิจารณาผู้ที่ยื่นผลประโยชน์ตอบแทนสูงสุดเป็นผู้ชนะการประมูลเรียงลำดับ แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์และขั้นตอนในการดำเนินการ ดังนี้

ข้อเสนอด้านคุณสมบัติ (ผ่านทุกข้อ)	
ข้อเสนอด้านเทคนิค	
(1) รูปแบบ มูลค่าโครงการฯ ผลตอบแทนโครงการฯ ที่สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของโครงการฯ และข้อกำหนดของ ยสท.	20 คะแนน
(2) แผนธุรกิจ (Business Plan) รวมแผนการตลาด แผนการเงิน แผนการจัดการเงินกู้ เป็นต้น	40 คะแนน
(3) แผนการบริหารการก่อสร้างโครงการฯ (Construction Management Plan) และการประมาณมูลค่าการก่อสร้าง	10 คะแนน
(4) แผนการดำเนินโครงการฯ (Operation Plan) รวมแผนบุคลากร แผนการบำรุงรักษา แผนการปรับปรุงใหญ่อาคารและสิ่งปลูกสร้าง เป็นต้น	15 คะแนน
(5) ด้านผลงานและประสบการณ์	15 คะแนน
ข้อเสนอด้านเทคนิคต้องได้คะแนนแต่ละข้อไม่น้อยกว่าร้อยละ 70 (เจ็ดสิบ) และต้องได้รับคะแนนรวมทั้งหมดไม่น้อยกว่าร้อยละ 85 (แปดสิบห้า)	
ผู้ชนะการประมูลจะพิจารณาจากผู้ผ่านเกณฑ์คุณสมบัติครบทุกข้อ ผ่านเกณฑ์ด้านเทคนิค (ช่องที่ 2) ไม่น้อยกว่าร้อยละ 85 (แปดสิบห้า) ตามรายละเอียดข้างต้น และผู้ที่ยื่นข้อเสนอด้านผลประโยชน์ตอบแทนสูงสุด (ช่องที่ 3) เป็นผู้ชนะการประมูลเรียงลำดับ	

12.1 การพิจารณาข้อเสนอด้านคุณสมบัติ

คณะกรรมการรับและเปิดซอง จะเปิดซองคุณสมบัติผู้เข้าประมูล (ช่องที่ 1) เพื่อพิจารณาความครบถ้วนถูกต้องของหลักประกันซองว่าเป็นไปตามเงื่อนไขของการประกาศเชิญชวนหรือไม่ และเปิดซองข้อเสนอด้านเทคนิค (ช่องที่ 2) เพื่อนำส่งคณะกรรมการตรวจสอบเอกสารหลักฐานฯ พิจารณาคุณสมบัติของผู้เข้าประมูลและข้อเสนอด้านเทคนิค (ช่องที่ 1 และช่องที่ 2)

หากปรากฏเอกสารประกอบการยื่นประมูลของผู้เข้าประมูลรายใดไม่ครบถ้วนและถูกต้องตามเงื่อนไขของประกาศเชิญชวนฯ คณะกรรมการตรวจสอบเอกสารหลักฐานและพิจารณาผลจะถือว่าผู้เข้าประมูลรายนั้นไม่ผ่านเกณฑ์ที่จะได้รับการพิจารณาต่อไป และคณะกรรมการตรวจสอบเอกสารหลักฐานและพิจารณาผล จะคืนซองข้อเสนอด้านเทคนิค (ช่องที่ 2) และซองข้อเสนอด้านผลประโยชน์ตอบแทน (ช่องที่ 3) ให้โดยไม่เปิด พร้อมหลักประกันซอง ภายหลังจากการประกาศผลผู้ชนะการประมูลอย่างเป็นทางการ

คณะกรรมการตรวจสอบเอกสารหลักฐานและพิจารณาผล จะดำเนินการตรวจสอบคุณสมบัติของผู้ประมูลแต่ละรายว่าเป็นผู้มีผลประโยชน์ร่วมกันกับผู้ยื่นประมูลรายอื่น และจะพิจารณาความครบถ้วนและความถูกต้องของเอกสารหลักฐานของผู้เข้าประมูลและจะประกาศผลการพิจารณาผู้เข้าประมูลที่ผ่านการตรวจสอบรายละเอียดคุณสมบัติ

หากปรากฏในภายหลังว่ามีเอกสารฉบับใดฉบับหนึ่งมีข้อความในสาระสำคัญเป็นเท็จ และหรือเอกสารอันเป็นเท็จ คณะกรรมการตรวจสอบเอกสารหลักฐานและพิจารณาผลจะตัดสิทธิ์ของผู้เข้าประมูลรายนั้นออกจากผลการพิจารณาทันที

12.2 การพิจารณาข้อเสนอด้านเทคนิค

ในการพิจารณาสำหรับซองข้อเสนอของที่ 2 ข้อเสนอด้านเทคนิคของผู้เข้าประมูลเฉพาะรายที่ผ่านการประเมินด้านคุณสมบัติ ตามข้อ 12.1 ข้างต้นนั้น โดยที่คณะกรรมการตรวจสอบเอกสารหลักฐานและพิจารณาผลจะพิจารณาจากหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

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

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

12.2.3 ผู้เข้าประมูลที่ไม่ผ่านการประเมินซองที่ 2 จะไม่ได้รับการพิจารณาในขั้นต่อไป โดย ยสท. จะคืนหลักประกันซองและข้อเสนอด้านผลประโยชน์ตอบแทน ตามข้อ 12.3 โดยจะไม่เปิดซองข้อเสนอด้านผลประโยชน์ตอบแทน ซองที่ 3

12.2.4 ในกรณีที่ผู้ผ่านการประเมินซองที่ 2 เพียงรายเดียว หากคณะกรรมการตรวจสอบเอกสารหลักฐานและพิจารณาผล เห็นว่า ยสท. ได้ประโยชน์ก็สามารถดำเนินการพิจารณาข้อเสนอการดำเนินโครงการฯ ขั้นต่อไปได้

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

12.3 การพิจารณาข้อเสนอด้านผลประโยชน์ตอบแทน

ในการพิจารณาของข้อเสนอการดำเนินโครงการฯ ของที่ 3 ข้อเสนอด้านผลประโยชน์ตอบแทนของผู้เข้าประมูลรายที่ผ่านการประเมินตามข้อ 12.2 ข้างต้นนั้น คณะกรรมการตรวจสอบเอกสารหลักฐานและพิจารณาผลจะพิจารณาจาก

12.3.1 ผู้เข้าประมูลที่ผ่านเกณฑ์การพิจารณาด้านคุณสมบัติ (ของที่ 1) และด้านเทคนิค (ของที่ 2) ตามเกณฑ์ข้อ 12.1 และ 12.2 จะพิจารณาเกณฑ์ของที่ 3 ด้านผลประโยชน์ตอบแทนรวมสูงสุดโดยคิดเป็นค่าเงินปัจจุบัน (Present Value) ด้วยอัตราคิดลดร้อยละ 6 (หก) โดยพิจารณาถึงค่าตอบแทนช่วงก่อสร้าง ค่าธรรมเนียมการเช่า ค่าเช่า และผลประโยชน์ตอบแทนอื่น ๆ โดยผู้ที่เสนอผลประโยชน์ตอบแทนรวมให้แก่ ยสท. สูงสุดจะถือว่าเป็น “ผู้ชนะการประมูล” ยสท. จะประกาศเรียงลำดับ และเข้าสู่กระบวนการเจรจากับผู้เสนอผลตอบแทนสูงสุด หากผู้ชนะการประมูลไม่ลงนามในสัญญาตามที่กำหนด ยสท. สงวนสิทธิในการเชิญผู้ชนะการประมูลรายถัดไปมาเจรจาโดยมีผลประโยชน์ตอบแทนไม่ต่ำกว่ารายแรก

12.3.2 ยสท. จะยังไม่คืนหลักประกันซองและเอกสารข้อเสนอของผู้เข้าประมูลที่ไม่ผ่านการประเมินของที่ 3 จนกว่าคณะกรรมการตรวจสอบเอกสารหลักฐานและพิจารณาผลจะประกาศผลการประมูลโครงการฯ นี้

12.3.3 การเสนอราคาหน่วยต้องเป็นบาท จำนวนหลักหน่วยของบาทต้องเป็นศูนย์ ผู้เข้าประมูลรายใดเสนอค่าเช่าที่ดินแต่จำนวนหลักหน่วยของบาทไม่เป็นศูนย์ ต้องยินยอมให้ยกจำนวนหน่วยของบาทขึ้นให้เป็นศูนย์ด้วย

12.3.4 กรณีการกรอกจำนวนเงินให้ลงจำนวนตัวเลขและตัวอักษรภาษาไทยกำกับ และต้องมีจำนวนตรงกัน หากมีการขีดฆ่าต้องลงนามกำกับด้วยทุกแห่ง กรณีราคาข้อเสนอตัวเลขและตัวหนังสือไม่ตรงกันให้ถือตัวหนังสือเป็นสำคัญ

12.3.5 นอกจากนี้ผู้เข้าประมูลต้องเขียนชื่อและนามสกุล หรือลงลายมือชื่อของผู้มีอำนาจ หรือผู้ที่ได้รับมอบอำนาจให้กระทำแทนพร้อมทั้งประทับตรา (ถ้ามี) คร่อมรอยปิดผนึกซองด้วย มิฉะนั้นจะถือว่าซองข้อเสนอด้านผลประโยชน์ตอบแทนไม่สมบูรณ์ คณะกรรมการรับและเปิดซองอาจไม่พิจารณารับซองข้อเสนอด้านผลประโยชน์ตอบแทนเลยก็ได้

12.4 การประกาศผลผู้ชนะการประมูล

เมื่อได้ผู้ชนะการประมูล ตามข้อ 12.3 แล้ว คณะกรรมการตรวจสอบเอกสารหลักฐานและพิจารณาผล จะนำเสนอผู้ว่าการเพื่อพิจารณาอนุมัติ และประกาศผลการพิจารณาผู้ชนะการประมูล และแจ้งให้ดำเนินการเข้ามาทำสัญญาต่อไป

13. การสงวนสิทธิของ ยสท.

13.1 ยสท. สงวนสิทธิที่จะรับหรือไม่รับพิจารณาข้อเสนอรายใดหรือทั้งหมดหรือพิจารณาข้อเสนอของผู้เข้าประมูลตามประกาศนี้ โดยพิจารณาจากปัจจัยที่เกี่ยวข้อและไม่จำเป็นต้องถือข้อเสนอด้านผลประโยชน์ตอบแทนต่อ ยสท. สูงสุดเป็นเกณฑ์หรือจะยกเลิกการประกาศเชิญชวนเสนอราคานี้เสียก็ได้

13.2 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

13.3 ยสท. สงวนสิทธิที่จะเชิญผู้เข้าประมูลรายใด รายหนึ่ง ที่ผ่านการพิจารณาตามข้อ 12.3.1 มาเพื่อเจรจาเพิ่มเติมในรายละเอียดของการเสนอด้านผลประโยชน์ตอบแทน รวมทั้งผลประโยชน์ให้กับ ยสท. ได้ตามที่เห็นสมควร

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

13.5 การสื่อสารใด ๆ ไม่ว่าจะโดยทางวาจา ทางหนังสือ การแสดงข้อมูล หรือการชี้แจงใด ๆ ที่กระทำโดยตัวแทนของ ยสท. จะไม่เป็นการผูกมัด ยสท. แต่ประการใด หนังสือที่จะมีผลผูกมัด ยสท. ต้องเป็นหนังสือที่ออกโดยผู้ว่าการ ยสท. หรือผู้รับมอบอำนาจโดยจะมีการระบุอย่างชัดเจนเท่านั้น

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

13.7 ยสท. สงวนสิทธิที่จะสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมจากผู้เข้าประมูลรายใดเพิ่มเติม เพื่อนำมาใช้ประกอบการพิจารณาก็ได้ แต่จะให้ผู้เข้าประมูลรายใดเปลี่ยนแปลงสาระสำคัญที่เสนอไว้แล้วมิได้

13.8 ยสท. สงวนสิทธิในการพิจารณาผลการประมูล และประกาศผลผู้ชนะการประมูลเป็นที่สิ้นสุด

13.9 กรณีหลังจากการประมูลแล้ว แต่ยังไม่ได้ทำสัญญากับผู้ชนะการประมูลรายใด ถ้ามีความจำเป็นเพื่อประโยชน์ของ ยสท. เป็นเหตุให้ต้องเปลี่ยนแปลงสาระสำคัญในรายละเอียดหรือเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในเอกสารการยื่นประมูล ซึ่งทำให้เกิดการได้เปรียบเสียเปรียบระหว่างผู้เข้าประมูล ยสท. จะนำเสนอผู้ว่าการเพื่อพิจารณายกเลิกการประมูลครั้งนี้ ทั้งนี้ผู้เข้าประมูลไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหายใด ๆ จาก ยสท.

13.10 ยสท. ขอสงวนสิทธิในการให้สิทธิเอกชนรายอื่นเข้าดำเนินโครงการในพื้นที่ของโครงการแปลงอื่น และเนื่องจากการดำเนินโครงการฯ นี้เป็นไปในลักษณะการแข่งขันเสรีตามกลไกตลาดระหว่างภาคเอกชนอย่างแท้จริง ดังนั้น ยสท. ไม่รับรองว่าการดำเนินการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของเอกชนรายอื่นบนที่ดินแปลงอื่นของ ยสท. จะไม่เป็นการดำเนินกิจการในลักษณะที่เป็นการแข่งขันกันกับการดำเนินกิจการของผู้ได้รับสิทธิการเช่าในโครงการฯ นี้

13.11 หาก ยสท. มีความจำเป็นต้องใช้ประโยชน์พื้นที่โครงการฯ บางส่วนเพื่อดำเนินกิจการอันเป็นประโยชน์ต่อส่วนรวม และได้แจ้งให้ผู้ได้รับสิทธิการเช่าทราบแล้ว ผู้ได้รับสิทธิการเช่ายินยอมให้ ยสท. และ/หรือ ผู้ที่ ยสท. มอบหมายให้ใช้ประโยชน์ มีสิทธิเข้าไปใช้ประโยชน์ในพื้นที่โครงการฯ ดังกล่าวเพื่อกิจการนั้น ๆ ได้ทันที ผู้ได้รับสิทธิการเช่าจะต้องอำนวยความสะดวกในการนี้ตามสมควร โดยผู้ได้รับสิทธิการเช่าไม่มีสิทธิโต้แย้งคัดค้าน และไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหาย หรือค่าทดแทนใด ๆ ทั้งสิ้น ซึ่งผู้ได้รับสิทธิการเช่ายังมีสิทธิจัดหาประโยชน์ในพื้นที่โครงการฯ ส่วนที่เหลือนั้นได้ ทั้งนี้ จะปรับลดค่าเช่าตามสัดส่วนการใช้ประโยชน์พื้นที่โครงการฯ ส่วนที่เหลือ

13.12 กรณีผู้ได้รับสิทธิการเช่าจะรื้อถอน โยกย้าย ปลุกสร้างเพิ่มเติม ต่อเติม ดัดแปลงหรือตกแต่งส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ส่วนควบของที่ดิน ตลอดจนรายการอื่นตามโครงการฯ ในผังรวมและผังเฉพาะให้ผิดไปจากแบบแปลนการก่อสร้าง รายละเอียดและรายการประกอบแบบแปลนการก่อสร้างที่ได้รับความเห็นชอบจาก ยสท. ไว้แล้ว ผู้ได้รับสิทธิการเช่าต้องแจ้งความจำนงพร้อมรายละเอียดแผนผัง ประมาณการค่าใช้จ่าย กำหนดวันแล้วเสร็จสิ่งปลูกสร้างที่จะขอรื้อถอน โยกย้าย ก่อสร้างเพิ่มเติม ต่อเติม ดัดแปลง หรือตกแต่ง และข้อเสนอผลประโยชน์ตอบแทนเพิ่มเติม ซึ่งจะได้ทำความตกลงเป็นกรณีไป เมื่อ ยสท. พิจารณาอนุญาตเป็นหนังสือแล้ว ผู้ได้รับสิทธิการเช่าจะต้องยื่นขอและได้รับอนุญาตจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องด้วยจึงจะดำเนินการได้ บรรดาสิ่งดัดแปลง ต่อเติม หรือสิ่งปลูกสร้างขึ้นใหม่ไม่ว่ากรณีใด ๆ ก็ตามให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของ ยสท. เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าที่ดินเพื่อดำเนินการจัดหาประโยชน์ที่กำหนดไว้

13.13 ยสท. มีสิทธิขอให้มีการปรับปรุงหรือเปลี่ยนแปลงการให้บริการอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงจากเหตุสุดวิสัย หรือการเปลี่ยนแปลงทางเทคโนโลยี หรือเพื่อให้เป็นไปตามความต้องการที่แท้จริงของประชาชนผู้ใช้บริการ ซึ่ง ยสท. และผู้ได้รับสิทธิการเช่าจะทำการตกลงกันในเรื่องผลกระทบทางการเงิน เช่น ค่าเช่าในระยะเวลาที่เหลือ ระยะเวลาการจัดหาประโยชน์คงเหลือ เป็นต้น

13.14 ยสท. อาจขอให้ผู้ได้รับสิทธิการเช่าทำการแก้ไข ปรับปรุง เปลี่ยนแปลง หรือการก่อสร้างเพิ่มเติมโดยมีการเปลี่ยนแปลงแบบแปลนการก่อสร้างหรืองานในส่วนใด ๆ ระหว่างการก่อสร้าง ซึ่ง ยสท. เห็นว่าเป็นไปเพื่อประโยชน์สาธารณะ หรือเพื่อประโยชน์ของรัฐหรือความปลอดภัยและความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชนและประโยชน์ของ ยสท. ทั้งนี้ หากมีค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นให้เป็นความรับผิดชอบของ ยสท. โดยให้ผู้ได้รับสิทธิการเช่านำเสนอประมาณการค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นต่อ ยสท. เพื่อให้ความเห็นชอบ ทั้งนี้ หากเกิดความล่าช้าของโครงการฯ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงแก้ไขแบบแปลนการก่อสร้าง หรืองานในส่วนใด ๆ ที่ ยสท. ร้องขอผู้ได้รับสิทธิการเช่าต้องเสนอขอแก้ไขกำหนดเวลาการก่อสร้างไปพร้อมกัน

13.15 ในระหว่างการก่อสร้าง หากมีการเปลี่ยนแปลงของเทคโนโลยี ผู้ได้รับสิทธิการเช่าอาจร้องขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงแบบแปลนการก่อสร้างหรืองานในส่วนใด ๆ ทั้งนี้ หากมีค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงนี้ให้เป็นความรับผิดชอบของผู้ได้รับสิทธิการเช่า หากเกิดความล่าช้าของโครงการฯ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงแก้ไขแบบแปลนการก่อสร้างหรืองานในส่วนใด ๆ ที่ผู้ได้รับสิทธิการเช่าร้องขอ ให้ผู้ได้รับสิทธิการเช่านำเสนอขอแก้ไขกำหนดเวลาการก่อสร้างมาด้วยพร้อมกัน โดยต้องได้รับความเห็นชอบจาก ยสท.

วิธีการและกำหนดเวลาการให้ความเห็นชอบกับค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นและความล่าช้าของโครงการฯ เพราะการเปลี่ยนแปลงแก้ไขแบบแปลนการก่อสร้าง หรืองานส่วนหนึ่งส่วนใดเพราะการเปลี่ยนแปลงของเทคโนโลยีตามที่ได้รับสิทธิการเช่าร้องขอข้างต้น ให้เป็นไปตาม ข้อ 13.14

13.16 อาคารและสิ่งปลูกสร้างตามโครงการฯ ต้องเป็นไปตามแบบแปลนการก่อสร้างที่ ยสท. ได้ตรวจสอบเห็นชอบและได้รับอนุญาตให้ปลูกสร้างจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง โดยให้ถือว่าแบบที่ ยสท. อนุญาตให้ก่อสร้างเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าด้วย หากผู้ได้รับสิทธิการเช่าจำเป็นต้องแก้ไขหรือตัดแปลงส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารและสิ่งปลูกสร้างตามโครงการฯ ให้ผิดไปจากแบบแปลนการก่อสร้างที่ได้รับความเห็นชอบจาก ยสท. ไว้แล้ว ต้องแจ้งความจำนงขอความเห็นชอบจาก ยสท. พร้อมรายการละเอียดที่จะขอแก้ไขหรือตัดแปลงต่อ ยสท. โดยการแก้ไขหรือตัดแปลงต้องไม่ทำให้พื้นที่ใช้สอยและ/หรือมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างลดลงจากเดิม ในระหว่างอายุสัญญาเช่า หากผู้ได้รับสิทธิการเช่ามีความประสงค์จะก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ เพิ่มเติมจากแบบแปลนการก่อสร้างตามข้อ 5.1 ผู้ได้รับสิทธิการเช่าต้องเสนอโครงการฯ พร้อมผลประโยชน์ตอบแทนเพิ่มเติมให้ ยสท. พิจารณาและเห็นชอบก่อน

13.17 กรณีการดำเนินการจัดหาประโยชน์ตลอดระยะเวลาของโครงการฯ ผู้ได้รับสิทธิการเช่าจะจัดทำบัญชีตามมาตรฐานการบัญชีที่กฎหมายกำหนด และเปิดโอกาสให้ ยสท. เข้าทำการตรวจสอบได้ โดยสะดวกเมื่อมีการร้องขอ

13.18 กรณีการปลูกสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างและการดำเนินการจัดหาประโยชน์ มีความจำเป็นต้องดำเนินการเพื่อประโยชน์สาธารณะ เพื่อประโยชน์ของรัฐหรือความปลอดภัยและความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชนแล้ว ยสท. มีอำนาจแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าได้ แต่หากการแก้ไขเปลี่ยนแปลง ดังกล่าวทำให้ผู้ได้รับสิทธิการเช่าได้รับความเสียหายแล้ว ยสท. จะพิจารณาให้ผู้ได้รับสิทธิการเช่ามีสิทธิได้รับค่าชดเชยอย่างเป็นธรรมและสมเหตุสมผลก็ได้

13.19 ผู้ได้รับสิทธิการเช่าตกลงให้ ยสท. สามารถใช้ประโยชน์พื้นที่โครงการฯ ที่ทั้งสองฝ่ายตกลงกันตลอดโครงการฯ นี้ โดยจะไม่ปิดกั้น หรือกระทำการใด ๆ มิให้ ยสท. เข้าใช้ประโยชน์ในพื้นที่โครงการฯ ดังกล่าวตามวัตถุประสงค์ของ ยสท. ซึ่งการใช้ประโยชน์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างจะต้องเป็นไปเพื่อกิจการของ ยสท. และไม่ขัดข้องกับกิจการหรือการจัดสรรพื้นที่โครงการฯ ของผู้ได้รับสิทธิการเช่า หาก ยสท. จะดำเนินการไม่ว่าในรูปแบบใดที่ขัดข้องกับกิจการหรือการจัดสรรพื้นที่โครงการฯ ของผู้ได้รับสิทธิการเช่า ต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ได้รับสิทธิการเช่าก่อน

13.20 ยสท. จะให้คำมั่นโดยจะให้สิทธิผู้ได้รับสิทธิการเช่าเป็นผู้ได้สิทธิในการเจรจาสัญญาเช่ารอบใหม่ ในกรณีที่สัญญาเช่าที่ดินเพื่อดำเนินการจัดหาประโยชน์สิ้นสุดตามสัญญา ทั้งนี้ ผลประโยชน์ตอบแทนและเงื่อนไขต่าง ๆ ให้เป็นไปตามที่ ยสท. กำหนด ทั้งนี้ ผู้ได้รับสิทธิการเช่าจะต้องแจ้งความจำนงเป็นหนังสือกับ ยสท. ก่อนครบกำหนดอายุสัญญาเช่า ไม่น้อยกว่า 5 (ห้า) ปี และต้องให้พิจารณาแล้วเสร็จก่อน

13.21 ร่างสัญญาที่แนบท้ายประกาศเชิญชวนเข้าร่วมประมูล เป็นเพียงตัวอย่างร่างสัญญา เพื่อให้ผู้เข้าร่วมประมูลใช้ศึกษาประกอบการพิจารณาในเบื้องต้น โดยยังไม่ผ่านความเห็นชอบจากสำนักงานอัยการสูงสุด ซึ่ง ยสท. สงวนสิทธิ์ที่จะแก้ไขเพิ่มเติมเงื่อนไข หรือข้อกำหนดให้แบบสัญญาเป็นไปตามความเห็นชอบของสำนักงานอัยการสูงสุด (ถ้ามี)

13.22 ความใดในขอบเขตโครงการฯ (Terms of Reference (TOR)) ที่ขัดหรือแย้งกับข้อความในแบบสัญญาที่ผ่านความเห็นชอบของสำนักงานอัยการสูงสุด ให้ใช้ข้อความตามแบบสัญญาที่ผ่านความเห็นชอบของสำนักงานอัยการสูงสุดบังคับ และผู้ได้รับสิทธิการเช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องราคาค่าเสียหาย หรือค่าใช้จ่ายใด ๆ เพิ่มเติมจาก ยสท. ทั้งสิ้น

13.23 ข้อความใดในร่างขอบเขตงานโครงการ (Terms of Reference (TOR)) ที่ขัดหรือแย้งกันผู้เข้าร่วมประมูลต้องปฏิบัติตามคำวินิจฉัยของ ยสท. และให้ถือคำวินิจฉัยของ ยสท. เป็นที่สิ้นสุด ผู้เข้าร่วมประมูลไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหาย หรือค่าใช้จ่ายใด ๆ เพิ่มเติมจาก ยสท. ทั้งสิ้น

14. หน้าที่ของผู้ชนะการประมูล และได้รับสิทธิการเช่า

14.1 ผู้ชนะการประมูลรายใดที่ได้รับแจ้งจาก ยสท. เป็นหนังสือให้เป็นผู้ที่ได้รับสิทธิการเช่าต้องลงนามในสัญญาเช่าที่ดินเพื่อปลูกสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้าง และสัญญาเช่าที่ดินเพื่อดำเนินการจัดหาประโยชน์ ตามแบบสัญญาที่ผ่านความเห็นชอบของสำนักงานอัยการสูงสุด พร้อมกับชำระค่าธรรมเนียมการเช่าในวันทำสัญญาเช่าตามข้อ 7.2 และหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่า ตามข้อ 14.1.1 ส่วนค่าตอบแทนระหว่างก่อสร้าง ค่าเช่ารายปี และอื่น ๆ ให้ชำระตามที่กำหนดในข้อ 7.1, 7.3 และ 7.4 โดยไม่รวมค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือภาษีอื่นใด ตลอดจนค่าใช้จ่ายต่าง ๆ จากการเช่า ดังนี้

14.1.1 การชำระหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่า

ผู้เข้าร่วมประมูลที่ได้รับการคัดเลือกเป็นผู้ชนะการประมูล จะต้องติดต่อทำสัญญาเช่ากับ ยสท. ภายใน 7 (เจ็ด) วัน นับถัดจากวันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือและจะต้องวางหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่า แบ่งเป็นกรณีสัญญาเช่าที่ดินเพื่อปลูกสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ผู้ได้รับสิทธิการเช่าต้องวางหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าให้กับ ยสท. ในอัตราร้อยละ 5 (ห้า) ของค่าตอบแทนช่วงก่อสร้างตลอดโครงการฯ ตามสัญญาเช่า และกรณีสัญญาเช่าที่ดินเพื่อดำเนินการจัดหาประโยชน์ ผู้ได้รับสิทธิการเช่าต้องวางหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าให้กับ ยสท. ในอัตราร้อยละ 5 (ห้า) ของค่าเช่าตลอดโครงการฯ ตามสัญญาเช่า ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมการเช่า ค่าเช่า และอื่น ๆ ให้ ยสท. ยึดถือไว้ในขณะทำสัญญาเช่า โดยใช้หลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าอย่างหนึ่งอย่างใด ดังต่อไปนี้

(1) เงินสด

(2) เช็คหรือตราพอร์ทที่ธนาคารเซ็นส่งจ่ายให้แก่ ยสท. ซึ่งเป็นเช็คหรือตราพอร์ทลงวันที่ที่ใช้เช็คหรือ ตราพอร์ทนั้น ชำระต่อ ยสท. ในวันทำสัญญาเช่า หรือก่อนวันนั้นไม่เกินสามวันทำการ

(3) หนังสือค้ำประกันของธนาคารภายในประเทศไทย หรือหนังสือค้ำประกันของบริษัทเงินทุนหรือบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบกิจการเงินทุนเพื่อการพาณิชย์และประกอบธุรกิจค้ำประกันตามประกาศของธนาคารแห่งประเทศไทย ตามรายชื่อบริษัทเงินทุนที่ธนาคารแห่งประเทศไทยแจ้งเวียนให้ทราบ โดยอนุโลมให้ใช้ตามตัวอย่างหนังสือค้ำประกันของธนาคารที่คณะกรรมการนโยบายการจัดซื้อจัดจ้างและการบริหารพัสดุภาครัฐตามกฎหมายว่าด้วยการจัดซื้อจัดจ้างและการบริหารพัสดุภาครัฐกำหนด

(4) พันธบัตรรัฐบาลไทย ทั้งนี้ ให้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ของกระทรวงการคลังที่เกี่ยวกับแนวทางการใช้พันธบัตรรัฐบาลเป็นหลักประกัน โดยอนุโลม

14.1.2 การชำระค่าผลประโยชน์ตอบแทน

(1) ค่าตอบแทนช่วงก่อสร้าง ตามข้อ 7.1 โดยค่าตอบแทนข้างต้นไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มหรือภาษีอื่นใด โดยกำหนดชำระค่าตอบแทนภายในวันครบรอบวันลงนามในสัญญาเช่าของทุกปี หากวันครบรอบวันลงนามในสัญญาเช่าของปีใดตรงกับวันหยุดทำการของ ยสท. ให้ผู้ได้รับสิทธิการเช่านำค่าตอบแทนมาชำระก่อนในวันทำการของ ยสท.

(2) ค่าธรรมเนียมการเช่า (Upfront Fee) ตามข้อ 7.2 โดยให้ชำระในวันที่ทำสัญญาเช่าที่ดินเพื่อดำเนินการจัดหาประโยชน์

(3) ค่าเช่าที่ดินเพื่อดำเนินการจัดหาประโยชน์ ผู้ได้รับสิทธิการเช่าต้องชำระค่าเช่ารายปีภายในวันครบรอบวันเริ่มต้นสัญญาเช่า โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มหรือภาษีอื่นใด และไม่รวมค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตลอดจนค่าธรรมเนียมทางราชการ และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ จากการเช่า

ถ้าผู้ได้รับสิทธิการเช่าค้างชำระค่าเช่า เกินกว่า 3 (สาม) เดือน และ ยสท. ได้แจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ได้รับสิทธิการเช่านำเงินที่ค้างชำระ พร้อมค่าปรับตามข้อ 26.1 มาชำระ หากผู้ได้รับสิทธิการเช่าไม่ชำระให้เสร็จสิ้นภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ผู้ได้รับสิทธิการเช่ายินยอมให้ ยสท. ริบหรือบังคับจากหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าเสียทั้งสิ้น และ ยสท. มีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้ทันที โดยไม่ต้องบอกกล่าวล่วงหน้า

หากวันครบกำหนดการชำระค่าเช่าของปีใดตรงกับวันหยุดทำการของ ยสท. ให้ผู้ได้รับสิทธิการเช่านำค่าตอบแทนมาชำระก่อนในวันทำการของ ยสท.

(4) ค่าส่วนแบ่งรายได้ (Revenue Sharing) ตามข้อ 7.4 เป็นอัตราขั้นต่ำไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 (ห้า) ของรายได้ส่วนเพิ่ม โดยชำระทุก 5 (ห้า) ปี ภายใน 120 (หนึ่งร้อยยี่สิบ) วัน นับจากวันที่ครบกำหนดชำระภาษีเงินได้นิติบุคคลประจำปี

14.2 หากผู้ชนะการประมูลไม่นำหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาเข้ามาวางในวันลงนามในสัญญาเช่าตามข้อ 14.1.1 ให้ถือว่า ผู้ชนะการประมูลไม่ประสงค์จะเช่า และ ยสท. จะริบหลักประกันของ โดยผู้ชนะการประมูลไม่มีสิทธิโต้แย้งใด ๆ ตามข้อ 26.3

หลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าที่ผู้ได้รับสิทธิการเช่านำมามอบให้ตามวรรคหนึ่ง จะต้องมียุทธครอบคลุมความรับผิดชอบของ ยสท. ตลอดอายุสัญญาเช่า ถ้าหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าที่ผู้ได้รับสิทธิการเช่านำมามอบให้ดังกล่าวลดลงหรือเสื่อมค่าลง หรือมียุทธไม่ครอบคลุมถึงความรับผิดชอบของผู้ได้รับสิทธิการเช่าตลอดอายุสัญญาเช่า ไม่ว่าจะด้วยเหตุใดๆ ก็ตาม ผู้ได้รับสิทธิการเช่าต้องหาหลักประกันใหม่หรือหลักประกันเพิ่มเติมให้มีจำนวนครบถ้วนตามวรรคหนึ่งนำมามอบให้แก่ ยสท. ภายใน (.....) วัน นับถัดจากวันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจาก ยสท. หากผู้ได้รับสิทธิการเช่าไม่นำมาวางภายในกำหนดดังกล่าว ยสท. มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้

หลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าจะคืนให้โดยไม่มีดอกเบี้ย และให้คืนให้แก่ผู้ได้รับสิทธิการเช่าหรือผู้ค้ำประกันโดยเร็ว และอย่างช้าต้องไม่เกิน 30 (สามสิบ) วัน นับถัดจากวันที่ผู้ได้รับสิทธิการเช่าพ้นจากข้อผูกพันตามสัญญาเช่าแล้ว ทั้งนี้ผู้ได้รับสิทธิการเช่าจะต้องไม่มีหนี้สินหรือภาระความรับผิดชอบใด ๆ ค้ำชำระแก่ ยสท.

14.3 ผู้ได้รับสิทธิการเช่าต้องรับมอบพื้นที่โครงการฯ ให้เสร็จสิ้นภายในกำหนดที่ได้รับแจ้ง หากไม่ดำเนินการดังกล่าว ยสท. สงวนสิทธิที่จะยกเลิกการได้รับสิทธิการเช่านั้น บรรดาเงินหรือหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าและเอกสารใด ๆ ที่ได้มอบไว้แก่ ยสท. ผู้ได้รับสิทธิการเช่ายินยอมให้รับเสียทั้งสิ้น และยสท. จะสงวนสิทธิในการเชิญผู้ชนะการประมูลรายถัดไปมาเจรจาโดยมีผลประโยชน์ตอบแทนไม่ต่ำกว่ารายแรก

14.4 ผู้ได้รับสิทธิการเช่าเป็นผู้รับภาระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือภาษีอื่นใด ตลอดจนค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ อันต้องชำระให้แก่หน่วยงานภาครัฐหรือ ยสท. ตามกำหนดเวลา โดยเป็นภาระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของสัญญาเช่าที่ดินเพื่อปลูกสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้าง และสัญญาเช่าที่ดินเพื่อดำเนินการจัดหาประโยชน์ โดยในปีแรกของแต่ละสัญญาเช่าต้องชำระให้เสร็จสิ้นภายในวันที่ทางราชการกำหนด และนำส่งเอกสารหลักฐานการชำระให้กับ ยสท. ภายใน 15 (สิบห้า) วัน นับตั้งแต่วันที่ชำระ

สำหรับค่าภาษีอื่น ๆ (ถ้ามี) หากต้องชำระเพิ่มเติมตามที่ทางราชการเรียกเก็บ ผู้ได้รับสิทธิการเช่าต้องชำระให้เสร็จสิ้นภายใน 15 (สิบห้า) วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจาก ยสท. หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง หากไม่ชำระภายในกำหนดต้องชำระค่าปรับให้ ยสท. ตามประกาศ ยสท. หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ตามอัตราที่กำหนดในข้อ 26.1

14.5 ผู้เช่าประมูลที่ชนะการประมูลและได้รับสิทธิการเช่าจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดหาเงินทุนสำหรับก่อสร้าง จัดทำ และอื่น ๆ อันเกี่ยวข้องกับการก่อสร้างภายใต้โครงการฯ รวมถึงดำเนินการป้องกันและลดผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการฯ และอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการโครงการฯ โดยคุณภาพและความสามารถของการบริหารโครงการฯ จะต้องเป็นไปตามขอบเขตของโครงการฯ

14.6 ผู้ได้รับสิทธิการเช่า จะต้องรับผิดชอบในการวางแผนลงทุนและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งรวมถึงการพัฒนาอาคารและสิ่งปลูกสร้าง โดยมีระยะเวลาก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้าง 3 (สาม) ปี นับตั้งแต่วันที่ลงนามใน สัญญาเช่าที่ดินเพื่อปลูกสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้าง และระยะเวลาในการจัดหาประโยชน์อีก 30 (สามสิบ) ปี

14.7 กรณีมีผู้บุกรุก ผู้ได้รับสิทธิการเช่าเดิม หรือมีผู้เข้ามาอยู่อาศัยในพื้นที่โครงการฯ โดยไม่ถูกต้อง ไม่ว่าจะก่อนหรือหลังจากวันที่ทำสัญญาเช่า เป็นภาระของผู้ได้รับสิทธิการเช่าในการประสานงานและเสียค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง เช่น ค่ารถถอน ค่าใช้จ่ายในการให้ผู้บุกรุกออกจากที่ดิน เป็นต้น ตลอดจนต้องกำจัดสิ่งกีดขวางในการดำเนินงานต่าง ๆ เพื่อให้ออกไปจากบริเวณที่เช่าด้วยทุนทรัพย์ของผู้ได้รับสิทธิการเช่าเองทั้งสิ้น

14.8 ในระหว่างอายุสัญญาเช่าหากเกิดอุปสรรคและความเสียหายต่อกิจการหรือทรัพย์สินของ ยสท. และ/หรือบุคคลที่สาม อันเนื่องมาจากการดำเนินการของผู้ได้รับสิทธิการเช่า ผู้ได้รับสิทธิการเช่าต้องเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นเองทั้งสิ้นและดำเนินการแก้ไขทันที โดยให้แก่ปัญหาอุปสรรค ความเสียหายที่เกิดต่อกิจการ และซ่อมแซมทรัพย์สินของ ยสท. หรือบุคคลที่สามให้กลับคืนสู่สภาพปกติทันที

14.9 ผลกระทบที่เกิดจากนโยบายภาครัฐที่อาจจะดำเนินการในอนาคตของพื้นที่โครงการฯ เช่น การเวนคืนที่ดินและอื่น ๆ ผู้ได้รับสิทธิการเช่าต้องยอมรับความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น โดยการออกแบบและการดำเนินโครงการฯ จะต้องพิจารณาถึงปัจจัยดังกล่าว ซึ่งผู้ได้รับสิทธิการเช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายหรือฟ้องร้องใด ๆ จาก ยสท. ทั้งสิ้น และให้มีการดำเนินการ ดังนี้

(1) ในระหว่างอายุสัญญาเช่า หากรัฐบาลจำเป็นจะใช้ที่ดินเพื่อประโยชน์แก่สาธารณชนหรือราชการเป็นระยะเวลาเกินกว่า 6 (หก) เดือนโดยไม่มีการเวนคืน ยสท. มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้ก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่าโดยไม่ถือว่า ยสท. ผิดสัญญาเช่า และผู้ได้รับสิทธิการเช่าตกลงจะส่งมอบที่ดินคืนให้แก่ ยสท. ภายในกำหนด 12 (สิบสอง) เดือน นับแต่วันที่ผู้ได้รับสิทธิการเช่าได้รับแจ้งเป็นหนังสือจาก ยสท.

(2) ในระหว่างอายุสัญญาเช่านี้ หากรัฐหรือหน่วยงานของรัฐได้ขอเวนคืนที่ดินตามสัญญาเช่า ไม่ว่าจะทั้งหมดหรือแต่บางส่วน อันทำให้ผู้ได้รับสิทธิการเช่าไม่อาจใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์การเช่าได้อีกต่อไป ให้ถือว่าสัญญาเช่าเป็นอันยุติเลิกถอนต่อกันโดยทันที และผู้ได้รับสิทธิการเช่าตกลงจะส่งมอบที่ดินคืนให้แก่ ยสท. ภายในระยะเวลาที่คู่สัญญาจะกำหนดร่วมกัน

(3) ในกรณีที่มีการเวนคืนบางส่วนและทั้งผู้ได้รับสิทธิการเช่าและ ยสท. มีความเห็นร่วมกันว่าจะใช้ประโยชน์ได้ ยสท. ตกลงปรับลดค่าเช่ารายปีตามข้อ 7.3 ให้ตามสัดส่วนของที่ดินและระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ ภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับแต่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้ได้รับสิทธิการเช่า

ทั้งนี้ ในการรับเงินค่าเวนคืนในส่วนของอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่จะได้รับจากภาครัฐในการเวนคืนนั้น ยสท. และผู้ได้รับสิทธิการเช่าจะแบ่งค่าเวนคืนตามที่หน่วยงานเวนคืนกำหนด และ/หรือ ผลการประเมินค่าเวนคืนจากบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ ที่ได้รับการรับรองจากตลาดหลักทรัพย์ที่คัดเลือกโดย ยสท. และเป็นค่าใช้จ่ายของผู้ได้รับสิทธิการเช่า

14.10 ห้ามผู้ได้รับสิทธิการเช่าจัดหาประโยชน์เกินพื้นที่โครงการฯ และไม่กระทำการใด ๆ ให้ผิดไปจากลักษณะการจัดหาประโยชน์ตามสัญญาเช่า

14.11 ผู้ได้รับสิทธิการเช่าต้องยินยอมให้เจ้าหน้าที่ของ ยสท. เข้าตรวจสอบสถานที่เช่าได้ทุกเวลา โดยต้องอำนวยความสะดวก และดูแลให้ความปลอดภัยตามสมควร และต้องปฏิบัติตามคำแนะนำของเจ้าหน้าที่ ยสท. ทุกประการ

14.12 เมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเช่าแล้ว และ ยสท. ไม่ประสงค์จะต่อสัญญาเช่าให้อีกต่อไป ผู้ได้รับสิทธิการเช่าต้องเลิกจัดหาประโยชน์ในพื้นที่โครงการฯ และส่งมอบอาคารและสิ่งปลูกสร้างรวมถึงส่วนควบของที่ดิน คืน ยสท. และขนย้ายทรัพย์สินพร้อมบริวารออกไปจากพื้นที่โครงการฯ ของ ยสท. ภายในกำหนด 60 (หกสิบ) วัน นับจากวันที่การเช่าสิ้นสุดลง และมอบพื้นที่โครงการฯ คืนทันทีโดยไม่เรียกร้องใด ๆ ทั้งสิ้น

หากผู้ได้รับสิทธิการเช่าไม่ดำเนินการภายในกำหนด ยสท. มีสิทธิเข้าครอบครองพื้นที่โครงการฯ และมีอำนาจรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างและขนย้ายผู้ทำการค้าอุปกรณ์ทำการค้า และทรัพย์สินพร้อมบริวารของผู้ได้รับสิทธิการเช่าออกไปจากพื้นที่โครงการฯ ได้ โดยผู้ได้รับสิทธิการเช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ ทั้งสิ้น จะยกเรื่องการลงทุนปรับปรุงพื้นที่โครงการฯ หรือเหตุอื่นเพื่ออ้างอิงสิทธิขอต่อสัญญาเช่าอีกไม่ได้

15. การทำสัญญาเช่าที่ดินเพื่อปลูกสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้าง สัญญาเช่าที่ดินเพื่อดำเนินการจัดหาประโยชน์

เมื่อ ยสท. แจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ได้รับสิทธิการเช่ามาลงนามในสัญญาเช่าที่ดินเพื่อปลูกสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้าง และสัญญาเช่าที่ดินเพื่อดำเนินการจัดหาประโยชน์ พร้อมชำระหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่า ตามข้อ 14.1.1 และค่าธรรมเนียมการเช่า (Upfront Fee) ตามข้อ 14.1.2 (2) โดยจะต้องดำเนินการต่าง ๆ ดังนี้

15.1 ช่วงก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

15.1.1 ก่อนปลูกสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ผู้ได้รับสิทธิการเช่าต้องจัดทำแบบแปลน แผนผัง แบบแปลนการก่อสร้าง รวมทั้งรายละเอียดต่าง ๆ ของโครงการฯ ที่เสนอให้ ยสท. เห็นชอบตามข้อ 5 และผู้ได้รับสิทธิการเช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายทั้งหมดของการออกแบบ และอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องและส่งให้ ยสท. ตรวจสอบรูปแบบประเภทการใช้ประโยชน์ ขอบเขตพื้นที่โครงการฯ และอื่น ๆ ตามความจำเป็น เมื่อได้รับความเห็นชอบจาก ยสท. แล้ว ผู้ได้รับสิทธิการเช่าต้องไปยื่นขออนุญาตปลูกสร้างอาคารต่อหน่วยงานราชการ ภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับจากวันที่ได้รับความเห็นชอบจาก ยสท. เมื่อได้รับอนุญาตจากหน่วยงานแล้ว ให้จัดส่งแบบแปลนที่ได้รับการอนุญาตเป็นทางการ ใบอนุญาตก่อสร้างที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งรายละเอียดโดยสมบูรณ์ ทั้งทางด้านสถาปัตยกรรมและวิศวกรรม พร้อมทั้งรายการประกอบแบบแปลนการก่อสร้าง รายการคำนวณประมาณราคา (BOQ: Bill of Quantity) พร้อมสำเนาใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมของวิศวกร สำเนาใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมของสถาปนิก และแผนงานปลูกสร้างที่ลำดับขั้นตอนการดำเนินงานให้ ยสท. จำนวน 5 (ห้า) ชุด จึงจะดำเนินการก่อสร้างได้

15.1.2 ทั้งนี้ผู้ได้รับสิทธิการเช่าต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร และกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องซึ่งข้อกำหนดในการก่อสร้างในที่ดินบริเวณดังกล่าวโดยเคร่งครัดด้วย และให้ถือว่าแบบแปลนการก่อสร้างและรายการต่าง ๆ ที่ได้รับอนุญาตจาก ยสท. และหน่วยงานราชการเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่า

15.1.3 หากผู้ได้รับสิทธิการเช่าไม่ดำเนินการส่งแบบแปลนการก่อสร้าง ใบอนุญาตก่อสร้างที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งรายละเอียดโดยสมบูรณ์ ทั้งทางด้านสถาปัตยกรรม วิศวกรรม และอื่น ๆ พร้อมทั้งรายการประกอบแบบแปลนการก่อสร้าง รายการคำนวณประมาณราคา (BOQ) พร้อมสำเนาใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมของวิศวกร สำเนาใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมของสถาปนิก และแผนงานปลูกสร้างที่ลำดับขั้นตอนการดำเนินงานให้ ยสท.พิจารณาภายในเวลา 1 (หนึ่ง) ปี นับจากวันที่ลงนามในสัญญาเช่า ให้ถือว่าผู้ได้รับสิทธิการเช่าผิดสัญญาเช่า โดยยินยอมให้ ยสท. บอกเลิกสัญญาเช่า ได้ทันทีพร้อมริบหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่า ตามข้อ 26.3 ค่าตอบแทน และค่าอื่น ๆ (ถ้ามี) ที่ได้มอบให้ ยสท. ในวันทำสัญญาเช่า

15.1.4 ผู้ได้รับสิทธิการเช่าจะต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ตามประกาศฯ ปี 2562 และกฎหมายที่เกี่ยวข้องจนได้รับความเห็นชอบจากสำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) โดยผู้ได้รับสิทธิการเช่าจะเป็นผู้นำเสนอและปรับปรุงรายงานเอง แต่ ยสท. จะเป็นผู้อนุญาตในการดำเนินการและให้ความเห็นชอบ และต้องปฏิบัติตามมาตรการที่กำหนดในการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่อาจเกิดขึ้นทั้งในระยะก่อสร้าง และระยะดำเนินการ ตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ที่สำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) เห็นชอบ

15.1.5 การดำเนินโครงการฯ จะต้องคำนึงถึงด้านระบบกำจัดน้ำเสีย ทั้งในระหว่างการก่อสร้างและการใช้น้ำเพื่อการอุปโภคและบริโภคระหว่างดำเนินโครงการฯ ที่อาจส่งผลกระทบต่อคุณภาพน้ำผิวดิน ต่อแม่น้ำลำคลอง ให้เป็นไปตามมาตรฐานคุณภาพน้ำในแหล่งน้ำผิวดิน (ประเภทที่ 3) ตามประกาศคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ฉบับที่ 8 (พ.ศ.2537) เรื่องกำหนดมาตรฐานคุณภาพน้ำในแหล่งน้ำผิวดิน ในราชกิจจานุเบกษา เล่ม 111 ตอนที่ 16ง ลงวันที่ 24 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2537 และป้องกันปัญหาด้านกลิ่นที่อาจส่งผลกระทบ

15.1.6 การดำเนินโครงการฯ จะต้องคำนึงถึงการควบคุมด้านมลพิษและการปนเปื้อนจากฝุ่นที่อาจเกิดในระหว่างดำเนินการก่อสร้าง ซึ่งอาจจะได้รับผลกระทบจากการก่อสร้างของโครงการฯ

15.1.7 การดำเนินโครงการฯ จะต้องมีการวางมาตรการป้องกัน เสียงรบกวนที่จะเพิ่มมากขึ้นจากโครงการฯ อย่างเหมาะสมที่เกิดจากการทำงานของเครื่องจักรกล อุปกรณ์ และเครื่องมือชนิดต่าง ๆ ในการขุดเจาะ

15.1.8 การดำเนินโครงการฯ จะต้องคำนึงถึงผลกระทบด้านเสียงรบกวนจากการทำกิจกรรมของพื้นที่ใกล้เคียง รวมถึงเสียงรบกวนจากการเดินทางของผู้คนที่เข้าใช้บริการในพื้นที่โครงการฯ จะต้องดำเนินการป้องกันการได้รับเสียงรบกวนจากภายนอก และป้องกันผลกระทบจากเสียงรบกวนที่เกิดขึ้นในพื้นที่โครงการฯ ที่อาจส่งผลกระทบต่อประชาชนพื้นที่โดยรอบ

15.1.9 หลังการก่อสร้างแล้วเสร็จ ผู้ได้รับสิทธิการเช่าต้องดำเนินการเปิดใช้อาคาร และสิ่งปลูกสร้างโดยยื่นขอกับหน่วยงานราชการ เช่น ใบรับรองการก่อสร้าง และ/หรือใบอนุญาตประกอบธุรกิจอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น ใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม (ถ้ามี) และแจ้ง ยสท. ให้ออกหนังสือรับรองความสมบูรณ์ของโครงการฯ (Certificate of Completion) และหนังสือแจ้งให้เริ่มดำเนินงานจัดหาประโยชน์ตามสัญญาเช่าที่ดินเพื่อดำเนินการจัดหาประโยชน์

15.2 ช่วงดำเนินการจัดหาประโยชน์

15.2.1 ผู้ได้รับสิทธิการเช่าจะต้องดำเนินโครงการฯ และบริการกิจการต่าง ๆ ตามที่กำหนดอย่างพร้อมเพียงและต่อเนื่องตลอดอายุของสัญญาเช่า รวมทั้งการดำเนินกิจการใด ๆ ของผู้ได้รับสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าต้องเป็นไปตามข้อเสนอทางเทคนิค

15.2.2 ผู้ได้รับสิทธิการเช่ารับประกันว่า คุณภาพและมาตรฐานของการให้บริการตามสัญญาเช่าจะเป็นไปตามข้อเสนอทางเทคนิคที่ผู้ได้รับสิทธิการเช่าได้เสนอและ ยสท. ได้ให้ความเห็นชอบแล้ว ทั้งนี้ ยสท. มีสิทธิขอให้ปรับปรุงหรือเปลี่ยนแปลงการให้บริการอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย หรือทางเทคโนโลยี หรือเพื่อให้เป็นไปตามความต้องการที่แท้จริงของประชาชนผู้ใช้บริการ ซึ่ง ยสท. และผู้ได้รับสิทธิการเช่าจะทำการตกลงกันในเรื่องผลกระทบทางการเงิน เช่น ค่าเช่าในระยะเวลาที่เหลือ ระยะเวลาการจัดหาประโยชน์คงเหลือ เป็นต้น

15.2.3 ผู้ได้รับสิทธิการเช่าต้องจัดทำรายงานแผนการดำเนินการกิจการรายปี ประกอบด้วย แผนธุรกิจ แผนการตลาด แผนการเงิน แผนบุคลากร เป็นต้น และกรณีมีการเปลี่ยนแปลงจากข้อเสนอด้านเทคนิคที่กำหนดไว้จะต้องส่งแผนให้ ยสท. ให้ความเห็นชอบไม่น้อยกว่า 60 (หกสิบ) วัน ก่อนการดำเนินการใด ๆ และ/หรือก่อนวันเริ่มต้นสัญญาเช่าของปี และต้องจัดทำรายงานผลการดำเนินการกิจการหลังจากการดำเนินการแล้วเสร็จ ไม่เกิน 60 (หกสิบ) วัน

15.2.4 ผู้ได้รับสิทธิการเช่าเป็นผู้ชำระค่าธรรมเนียมทางราชการ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ค่าฤชาธรรมเนียมในการทำสัญญาเช่า ค่าภาษีและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวกับที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาเช่า ผู้ได้รับสิทธิการเช่าเป็นผู้ชำระเองทั้งสิ้น และนำเสนอเอกสารหลักฐานการชำระให้กับ ยสท. ภายใน 15 (สิบห้า) วัน นับตั้งแต่วันที่ชำระ หาก ยสท. ได้ชำระแทนผู้ได้รับสิทธิการเช่าไปแล้วไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ผู้ได้รับสิทธิการเช่าต้องชดใช้ให้แก่ ยสท. ทั้งสิ้นภายใน 15 (สิบห้า) วัน นับแต่วันที่ ยสท. แจ้งให้ทราบเป็นหนังสือ หากไม่ชำระภายในกำหนด ผู้ได้รับสิทธิการเช่าต้องชำระค่าปรับให้ ยสท. ตามข้อ 26.1

15.2.5 ผู้ได้รับสิทธิการเช่าเป็นผู้รับภาระภาษีที่เกี่ยวข้อง เช่น ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือภาษีอื่นใด และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาเช่า อันต้องชำระให้แก่หน่วยงานราชการหรือ ยสท. ตามกำหนดเวลา โดยภาระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของสัญญาเช่าในปีแรก ผู้ได้รับสิทธิการเช่าต้องชำระให้เสร็จสิ้นภายในวันที่ทางราชการกำหนด และนำเสนอเอกสารหลักฐานการชำระให้กับ ยสท. ภายใน 15 (สิบห้า) วัน นับตั้งแต่วันที่ชำระ หาก ยสท. ได้ชำระแทนผู้ได้รับสิทธิการเช่าไปแล้วไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ผู้ได้รับสิทธิการเช่าต้องชดใช้ให้แก่ ยสท. ทั้งสิ้นภายใน 15 (สิบห้า) วัน นับแต่วันที่ ยสท. แจ้งให้ทราบเป็นหนังสือ หากไม่ชำระภายในกำหนด ผู้ได้รับสิทธิการเช่าต้องชำระค่าปรับให้ ยสท. ตามข้อ 26.1

15.2.6 ค่าธรรมเนียมและภาษีอื่น ๆ (ถ้ามี) หากต้องชำระเพิ่มเติมตามที่หน่วยงานราชการเรียกเก็บ ผู้ได้รับสิทธิการเช่าต้องชำระให้เสร็จสิ้นภายใน 15 (สิบห้า) วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจาก ยสท. หรือหน่วยงานราชการ หากไม่ชำระภายในกำหนดต้องชำระค่าปรับให้ ยสท. ตามข้อ 26.1 หรือหน่วยงานราชการตามอัตราที่กฎหมายกำหนด

15.2.7 ผู้ได้รับสิทธิการเช่าจะต้องเป็นผู้ชำระค่ากระแสไฟฟ้า ค่าน้ำประปา ค่าโทรศัพท์ และค่าบริการอื่นๆ อันเนื่องมาจากการใช้ที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง ส่วนควบของที่ดิน อุปกรณ์ และสิ่งของเครื่องใช้ต่าง ๆ ที่ใช้ในบริเวณที่ดินทั้งหมด

15.2.8 ตลอดอายุสัญญาเช่านี้ ผู้ได้รับสิทธิการเช่าจะต้องปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ ข้อบัญญัติ เทศบัญญัติ และกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องและใช้บังคับกับการใช้ประโยชน์ที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาเช่าโดยเคร่งครัด หากปรากฏว่า ยสท. ต้องรับผิดชอบหรือต้องเสียหายไม่ว่ารูปแบบใดไม่ว่าจะต่อสถานะทางการเงินหรือธุรกิจหรือชื่อเสียง เพราะเหตุที่ผู้ได้รับสิทธิการเช่าไม่ปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ ข้อบัญญัติ เทศบัญญัติ และกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ผู้ได้รับสิทธิการเช่ายอมชดใช้ค่าเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้นแก่ ยสท. ทั้งสิ้น

15.2.9 ผู้ได้รับสิทธิการเช่าต้องทำบัญชีที่ถูกต้องตามมาตรฐานการบัญชีที่กฎหมายกำหนดเป็นรายปีตลอดระยะเวลาของสัญญาเช่า และเก็บรักษาไว้ที่สำนักงานของผู้ได้รับสิทธิการเช่า โดยต้องเป็นรายงานทางบัญชีที่ได้รับการรับรองจากบริษัทบัญชีที่ตลาดหลักทรัพย์รับรอง และนำส่งงบการเงินให้กับ ยสท. ภายใน 30 วัน (สามสิบ) วัน นับจากวันที่ครบกำหนดชำระภาษีเงินได้นิติบุคคลประจำปี รวมทั้งให้ ยสท. สามารถเข้าตรวจสอบบัญชีเช่นว่านั้นได้ในเวลาทำการปกติของผู้ได้รับสิทธิการเช่า

15.2.10 ผู้ได้รับสิทธิการเช่าจะต้องจัดทำรายงานผลประกอบการของโครงการฯ เป็นรายปีตลอดระยะเวลาของสัญญาเช่าและให้นำส่งรายงานให้ ยสท. ภายใน 90 (เก้าสิบ) วัน นับจากครบรอบปี โดยรายงานผลประกอบการของโครงการฯ อย่างน้อยต้องมีรายละเอียด ดังนี้

(1) ข้อมูลที่เกี่ยวกับรายได้ทั้งหมดที่เกิดจากโครงการฯ ไม่ว่าจะทางตรงหรือทางอ้อม ซึ่งรวมถึงกิจการเกี่ยวเนื่องกับการดำเนินกิจการตามโครงการฯ นี้ ได้แก่ รายได้จากการโฆษณา การจัดกิจกรรมเป็นครั้งคราว เป็นต้น

(2) ข้อมูลการดำเนินกิจการ ปัญหาอุปสรรค และการแก้ไขปัญหา

(3) รายการซ่อมบำรุงรักษา และแผนบำรุงรักษา

(4) รายการค่าใช้จ่ายในการดำเนินการและบำรุงรักษา

(5) ข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการตามสัญญาเช่า

(6) ข้อมูลสรุปสัญญาลูกค้า (ผู้ได้รับสิทธิการเช่าพื้นที่หรือผู้ประกอบการรายย่อย รวมผู้เช่าช่วง) ที่ดำเนินการจริง

(7) ข้อมูลสรุปบัญชีทรัพย์สินรายปี (ชื่อทรัพย์สิน ยี่ห้อ รุ่น จำนวน อายุ ราคาทางบัญชี)

(8) ข้อมูลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการดำเนินกิจการ และการบำรุงรักษาทรัพย์สิน

(9) แหล่งทุนของผู้ได้รับสิทธิการเช่า

16. การส่งมอบอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

16.1 ผู้ได้รับสิทธิการเช่าต้องส่งมอบทรัพย์สินที่ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของ ยสท. ตามสัญญาเช่า ทั้งหมดทั้งอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ส่วนควบของที่ดิน อุปกรณ์ รวมทั้งระบบเครื่องปรับอากาศ ระบบไฟฟ้า ระบบเครื่องโทรคมนาคม ระบบบำบัดสิ่งโสโครกและน้ำเสีย เครื่องตกแต่ง ครุภัณฑ์ และอื่น ๆ ของพื้นที่โครงการฯ ให้แก่ ยสท. ในสภาพที่ดีและใช้งานได้ ภายใน 90 (เก้าสิบ) วัน นับจากวันสิ้นสุดของสัญญาเช่า ในกรณีที่อาคารและสิ่งปลูกสร้าง ตลอดจนส่วนควบของที่ดินเช่นว่านั้นชำรุดหรือเสียหาย ผู้ได้รับสิทธิการเช่า จะต้องซ่อมแซมความชำรุดหรือเสียหายเช่นว่านั้นให้ดีและใช้งานได้ดังเดิม ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ได้รับสิทธิการเช่าฝ่ายเดียวก่อนกำหนดการส่งมอบดังกล่าว ตามข้อ 14.8 รวมทั้งจะต้องเป็นผู้ดำเนินการขออนุญาตจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง

เมื่อสัญญาเช่านี้สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของโครงการฯ ทั้งหมดตกเป็นของ ยสท. โดยผู้ได้รับสิทธิการเช่ามีหน้าที่โอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของโครงการฯ ทั้ง อสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ที่ ยสท. ประสงค์รับโอนในสภาพใช้งานได้ รวมทั้งใบอนุญาตต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งใบอนุญาตเกี่ยวกับอาคารและสิ่งปลูกสร้าง เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจต่าง ๆ

ทั้งนี้ ยสท. มีสิทธิเลือกรับการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินของโครงการฯ ทั้งหมดหรือบางส่วน ในกรณีที่ ยสท. ไม่ประสงค์รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของโครงการฯ รายการใดไม่ว่าจะเป็น อสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์ ผู้ได้รับสิทธิการเช่ามีหน้าที่ในการรื้อถอนขนย้ายทรัพย์สินของโครงการฯ ที่ ยสท. ไม่ประสงค์รับโอนให้แล้วเสร็จหลังสิ้นสุดสัญญาเช่า ระยะเวลาตามสัญญาเช่าที่ดินเพื่อดำเนินการจัดหาประโยชน์ ภายในระยะเวลา 90 (เก้าสิบ) วัน หรือระยะเวลาที่ ยสท. กำหนด ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ได้รับสิทธิการเช่าเองทั้งสิ้น โดยรายการที่ ยสท. ไม่ประสงค์รับโอนให้ทำการตรวจสอบร่วมกันและแจ้งให้ผู้ได้รับสิทธิการเช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 180 (หนึ่งร้อยแปดสิบ) วัน

16.2 ก่อนที่จะได้มีการส่งมอบทรัพย์สินของโครงการฯ ผู้ได้รับสิทธิการเช่าจะ得以ทำการตรวจสอบสภาพของทรัพย์สินของโครงการฯ ร่วมกับผู้ที่ ยสท. ได้มอบหมายให้ดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 90 (เก้าสิบ) วัน นับจากวันที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลง

16.3 เมื่ออายุของสัญญาเช่าสิ้นสุดลงหรือเมื่อมีการบอกเลิกสัญญาเช่า ผู้ได้รับสิทธิการเช่า จะ得以ทำการจัดเตรียมเอกสาร รายงาน คู่มือการปฏิบัติงาน เอกสารทางการบัญชีและเอกสารเกี่ยวกับการดำเนินโครงการฯ ทั้งหมดเพื่อทำการส่งมอบให้กับ ยสท. โดยเร็ว

16.4 การส่งมอบทรัพย์สินของโครงการฯ คืนแก่ ยสท. เพราะเหตุของการที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลงหรือการเลิกสัญญาเช่าที่ ยสท. มิได้เป็นผู้ผิดสัญญาเช่าไม่ก่อให้เกิดสิทธิในการได้รับค่าก่อสร้าง ค่าดำเนินการ หรือค่าตอบแทนอื่นใดแก่ผู้ได้รับสิทธิการเช่า

16.5 ผู้เช่าช่วงต้องให้หมดสัญญาภายในระยะเวลาของสัญญาเช่าที่ดินเพื่อดำเนินการจัดหาประโยชน์ เช่น ร้านค้าย่อย เป็นต้น และผู้ได้รับสิทธิการเช่าต้องไปดำเนินการเรื่องสิทธิประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับร้านค้าที่ต้องโอนทรัพย์สินให้เป็นของ ยสท. ตามที่ ยสท. กำหนดก่อนสิ้นสุดสัญญาเช่า 1 (หนึ่ง) ปี

17. การโอนสิทธิในการจัดหาประโยชน์ การบริหารจัดการ และการโอนสิทธิการเช่า

17.1 ห้ามผู้ได้รับสิทธิการเช่านำทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนไปให้ผู้อื่นเช่าช่วง จำหน่าย จ่ายโอนให้ผู้อื่น หรือจัดหาประโยชน์อย่างอื่นนอกเหนือจากวัตถุประสงค์การเช่าเป็นอันขาด หากมีการฝ่าฝืนถือว่าสัญญาเช่าเป็นอันสิ้นสุดทันที เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจาก ยสท. เป็นหนังสือและเสียค่าธรรมเนียมการเช่าช่วงให้กับ ยสท.

17.2 ผู้ได้รับสิทธิการเช่าจะต้องไม่โอนที่ดินที่เช่าหรือสิทธิตามสัญญาเช่านี้ หรือสิทธิของตนที่จะรับค่าเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินเพื่อดำเนินการจัดหาประโยชน์ให้แก่บุคคลหรือนิติบุคคลใด ๆ หรือก่อให้เกิดภาระจำนองหรือภาระติดพันอื่น ๆ ที่เกี่ยวกับที่ดินกับบุคคลหรือนิติบุคคลภายนอก เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจาก ยสท. เป็นหนังสือ โดยกรณีโอนสิทธิการเช่าเก็บค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่า 1 (หนึ่ง) ปี ณ ปีที่มีการโอนสิทธิ์หรือตามที่ ยสท. กำหนด รวมทั้งเสียค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนที่สำนักงานที่ดิน หรือหน่วยงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ได้รับสิทธิการเช่าหรือผู้ได้รับสิทธิการเช่าช่วงทั้งสิ้น

17.3 ในกรณีที่ ยสท. ประสงค์จะจำหน่าย จ่ายโอนที่ดินที่เช่า ยสท. ตกลงจะให้ผู้ได้รับสิทธิการเช่าได้สิทธิในการซื้อขายที่ดินที่เช่านี้ก่อนบุคคลอื่น โดยจะตกลงราคาและทำสัญญาซื้อขายเป็นหนังสือกันอีกครั้งหนึ่ง โดย ยสท. ต้องให้ออกโอกาสแก่ผู้ได้รับสิทธิการเช่าที่จะซื้อที่ดินก่อน โดยบอกกล่าวเป็นหนังสือพร้อมทั้งแจ้งราคาซึ่ง ยสท. ประสงค์ที่จะขายให้แก่ผู้ได้รับสิทธิการเช่าทราบ หากผู้ได้รับสิทธิการเช่าปฏิเสธข้อเสนอของ ยสท. ยสท. มีสิทธิจำหน่าย จ่าย โอนที่ดินให้แก่บุคคลภายนอกโดยไม่ต่ำกว่าราคาที่เสนอให้แก่ผู้ได้รับสิทธิการเช่า และมีเงื่อนไขด้วยว่าถ้าในกรณีที่อยู่ในระหว่างสัญญาเช่า บุคคลภายนอกดังกล่าวต้องมีสัญญาเป็นหนังสือที่จะปฏิบัติและรับผูกพันตามข้อกำหนด และเงื่อนไขทั้งปวงของสัญญาเช่า

18. การนำทรัพย์สินเป็นหลักประกันเงินกู้กับสถาบันการเงิน

18.1 การใช้สัญญาเช่าเป็นหลักประกันการชำระหนี้กับผู้ให้กู้เท่านั้น โดยที่ผู้ได้รับสิทธิการเช่าจะต้องทำการแจ้งการเข้าทำนิติกรรมกู้ยืมเงินโดยใช้สิทธิตามสัญญาเช่านี้เป็นประกันกับผู้ให้กู้ให้ ยสท. ทราบเป็นหนังสือ

ในกรณีที่ผู้ให้กู้ได้เรียกร้องให้ผู้ได้รับสิทธิการเช่าชำระหนี้ที่ค้างอยู่ทั้งหมดตามสัญญากู้ยืมเงิน และผู้ได้รับสิทธิการเช่าไม่สามารถชำระหนี้ได้ทั้งหมดได้ภายในเวลาที่กำหนดตามสัญญากู้ยืมเงิน ผู้ให้กู้อาจขอให้มีการโอนสิทธิและหน้าที่เพื่อประโยชน์แก่ผู้ให้กู้ให้แก่บุคคลรายอื่น ซึ่งการดำเนินการโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้ได้รับสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์แก่ผู้ให้กู้นี้ให้ดำเนินการตามข้อ 18.2

18.2 นิติบุคคลผู้เข้าแทนที่ (Step-in Rights)

18.2.1 การโอนสิทธิ์และหน้าที่ให้แก่ผู้ให้กู้ ผู้ได้รับสิทธิการเช่าไม่อาจทำการโอนสิทธิหน้าที่ตามสัญญาเช่านี้ให้แก่บุคคลอื่น หรืออนุญาตให้บุคคลอื่นใดดำเนินโครงการฯ ตามสัญญาเช่าแทนตนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน เว้นแต่เป็นการโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวให้แก่ผู้ให้กู้

ในกรณีที่ผู้ได้รับสิทธิการเช่ามีการโอนสิทธิและหน้าที่ของตน ภายใต้สัญญาเช่าให้แก่ ผู้ให้กู้และผู้ได้รับสิทธิการเช่าผิดสัญญากู้ยืมเงิน จนเป็นเหตุให้ผู้ให้กู้เรียกร้องให้ผู้ได้รับสิทธิการเช่าชำระหนี้ที่ค้างอยู่ทั้งหมดตามสัญญากู้ยืมเงิน โดยไม่สามารถชำระหนี้ได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด ผู้ให้กู้มีสิทธิในการเสนอนิติบุคคลอื่นเป็นนิติบุคคลผู้เช่าแทนที่เพื่อเข้ามาดำเนินโครงการฯ แทนผู้ได้รับสิทธิการเช่า โดยต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) ผู้ให้กู้และผู้ได้รับสิทธิการเช่าส่งคำบอกกล่าวถึงความจำเป็นในการเสนอนิติบุคคลผู้เช่าแทนที่ให้แก่ ยสท. ทราบโดยพลัน โดย ยสท. จะพิจารณาให้ความเห็นชอบต่อคุณสมบัติของนิติบุคคลผู้เช่าแทนที่ดังกล่าว ภายในระยะเวลา 60 (หกสิบ) วันนับจากได้รับคำบอกกล่าวจากผู้ให้กู้และผู้ได้รับสิทธิการเช่า

(2) ผู้ให้กู้และผู้ได้รับสิทธิเช่าต้องแสดงหลักฐานต่อ ยสท. จนเป็นที่พอใจว่านิติบุคคลผู้เช่าแทนที่ดังกล่าวมีสถานะทางการเงินและมีความสามารถทางเทคนิคเป็นที่น่าเชื่อถือเพียงพอที่จะเข้าปฏิบัติงานและรับภาระหน้าที่ของผู้ได้รับสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินเพื่อปลูกสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้าง และสัญญาเช่าที่ดินเพื่อดำเนินการจัดหาประโยชน์นี้ได้ ทั้งนี้ นิติบุคคลผู้เช่าแทนที่จะต้องรับภาระค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่ ยสท. มีสิทธิได้รับจากผู้ได้รับสิทธิการเช่า และต้องมีความสามารถในการชำระเงินใด ๆ ที่ผู้ได้รับสิทธิการเช่ามีความผูกพันจะต้องชำระให้แก่ ยสท. ซึ่งยังคงชำระอยู่ก่อนหรือในขณะที่เช่าแทนที่นั้น

(3) ในกรณีที่ ยสท. ได้ให้ความเห็นชอบนิติบุคคลผู้เช่าแทนที่ตามข้อ 18.2 (1) แล้ว นิติบุคคลผู้เช่าแทนที่ดังกล่าวจะเข้ารับสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าแทนผู้ได้รับสิทธิการเช่า ซึ่งในกรณีนี้ผู้ได้รับสิทธิการเช่าจะโอนทรัพย์สินของโครงการฯ ทั้งหมดให้แก่นิติบุคคลผู้เช่าแทนที่ในทันที และให้ถือว่าการที่ ยสท. ให้ความเห็นชอบนิติบุคคลผู้เช่าแทนที่เป็นการอนุมัติการโอนทรัพย์สินของโครงการฯ ให้กับนิติบุคคลผู้เช่าแทนที่ไปในคราวเดียว

(4) ไม่ว่ากรณีใดก็ตาม การโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้ได้รับสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าย่อมไม่ปลดปล่อยผู้ได้รับสิทธิการเช่าให้หลุดพ้นจากความผิดตามสัญญาเช่าสำหรับความเสียหายอันเกิดจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าของผู้ได้รับสิทธิการเช่าที่เกิดขึ้นก่อนการโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวและผู้ได้รับสิทธิการเช่าตกลงที่จะชำระค่าสินไหมทดแทนให้แก่ ยสท. สำหรับความเสียหายอันเกิดจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าของผู้ได้รับสิทธิการเช่า

18.2.2 การขอให้ตั้งนิติบุคคลผู้เช่าแทนที่โดย ยสท. ในกรณีที่ผู้ได้รับสิทธิการเช่าผิดสัญญาเช่าอันเป็นเหตุให้ ยสท. สามารถใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้

(1) เมื่อเกิดเหตุแห่งการผิดสัญญาเช่า ยสท. จะแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ให้กู้ทราบ เพื่อให้ผู้ให้กู้สามารถเข้ามาเยียวยาเหตุแห่งการเลิกสัญญาเช่าดังกล่าวได้ ทั้งนี้ เป็นสิทธิของผู้ให้กู้ว่าจะเข้ามาเยียวยา เหตุผิดสัญญาเช่าดังกล่าวหรือไม่ หากเหตุผิดสัญญาเช่าดังกล่าวได้รับการเยียวยา ยสท. จะไม่ใช้สิทธิในการเลิกสัญญาเช่า และ/หรือ

(2) หาก ยสท. หรือผู้ได้รับสิทธิการเช่า ตกลงให้ผู้ให้กู้มีสิทธิเสนอนิติบุคคลผู้เข้าแทนที่ผู้ได้รับสิทธิการเช่า ยสท. จะมีหนังสือแจ้งให้ผู้ให้กู้อบรม โดยผู้ให้กู้อบรมที่จะเสนอนิติบุคคลอื่นเข้ามาแทนที่ภายในระยะเวลา 60 (หกสิบ) วันนับตั้งแต่ได้รับหนังสือแจ้ง ภายใต้เงื่อนไขว่านิติบุคคลผู้เข้าแทนที่นั้นจะต้องแสดงหลักฐานต่อ ยสท. จนเป็นที่พอใจว่านิติบุคคลผู้เข้าแทนที่ดังกล่าวจะมีสถานะทางการเงินและมีความสามารถทางเทคนิคเป็นที่น่าเชื่อถือเพียงพอที่จะเข้าปฏิบัติงานและรับภาระหน้าที่ตามสัญญาเช่า โดยให้ ยสท. ให้ความเห็นชอบนิติบุคคลผู้เข้าแทนที่ภายใน 60 (หกสิบ) วัน นับจากที่ได้รับแจ้งการเสนอชื่อนิติบุคคลผู้เข้าแทนที่จากผู้ให้กู้ ทั้งนี้ นิติบุคคลผู้เข้าแทนที่ที่จะต้องรับภาระค่าใช้จ่ายเสียหายใด ๆ ที่ ยสท. มีสิทธิได้รับจากผู้ได้รับสิทธิการเช่าและจะต้องชำระเงินใด ๆ ที่ผู้ได้รับสิทธิการเช่ามีความผูกพันต้องชำระแก่ ยสท. ซึ่งค้างชำระอยู่ก่อนหรือในขณะที่เข้าแทนที่นั้น

(3) ในกรณีที่ ยสท. ได้ให้ความเห็นชอบตามข้อ 18.2 (2) แล้ว นิติบุคคลผู้เข้าแทนที่ที่จะเข้ารับสิทธิประโยชน์ทั้งหมดและรับภาระหน้าที่ที่มีต่อ ยสท. ตามสัญญาเช่าแทนผู้ได้รับสิทธิการเช่า ซึ่งในกรณีนี้นิติบุคคลผู้เข้าแทนที่ที่จะต้องรับโอนสินทรัพย์และสิทธิต่าง ๆ ที่ได้มาตามสัญญาเช่าทั้งหมดให้แก่นิติบุคคลผู้เข้าแทนที่ในทันทีและให้ถือว่า ยสท. อนุมัติการโอนดังกล่าว

(4) ในกรณีที่ ยสท. มิได้ให้ความเห็นชอบนิติบุคคลผู้เข้าแทนที่ภายในกำหนดตามข้อ 18.2 (2) และผู้ให้กู้มิได้เสนอนิติบุคคลผู้เข้าแทนที่รายใหม่ให้ ยสท. พิจารณาหรือผู้ให้กู้มิได้เสนอนิติบุคคลผู้เข้าแทนที่ภายในระยะเวลาตามข้อ 18.2 (2) ให้ถือว่าผู้ให้กู้อบรมประสงค์ที่จะเสนอนิติบุคคลผู้เข้าแทนที่อีกต่อไป

(5) นิติบุคคลผู้เข้าแทนที่ที่จะต้องปฏิบัติตามภาระหน้าที่ของผู้ได้รับสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่า หากนิติบุคคลผู้เข้าแทนที่ปฏิบัติผิดสัญญาเช่า ผู้ให้กู้มีสิทธิเสนอนิติบุคคลรายใหม่ให้เข้าแทนที่นิติบุคคลผู้เข้าแทนที่รายเดิมได้ และนิติบุคคลผู้เข้าแทนที่รายใหม่นี้ปฏิบัติผิดสัญญาเช่าอีกให้ ยสท. มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้ทันที โดยผู้ให้กู้ไม่มีสิทธิเสนอนิติบุคคลผู้เข้าแทนที่อีก

19. ที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างเสียหายหรือถูกทำลาย

19.1 กรณีที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างเสียหายไม่ว่าบางส่วนหรือทั้งหมด อันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย หรือเหตุอย่างใดอย่างหนึ่ง หรือความบกพร่อง หรือประมาทเลินเล่อของผู้ได้รับสิทธิการเช่าหรือผู้ครอบครองที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง จนทำให้ที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างไม่อาจใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ของสัญญาเช่านี้ได้อีกต่อไป ในกรณีข้างต้นผู้ได้รับสิทธิการเช่าจะต้องแจ้งความประสงค์ของผู้ได้รับสิทธิการเช่าว่าต้องการกลับเช่าซ่อมแซมที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับความเสียหาย หรือต้องการให้สัญญาเช่าสิ้นสุดลง ให้ ยสท. ทราบภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับแต่วันที่เหตุอันสิ้นสุดลง

19.2 กรณีอาคารและสิ่งปลูกสร้างได้รับความเสียหายแต่เพียงบางส่วน ไม่ว่าจะด้วยเหตุใด และไม่ว่าจะเกิดจากการกระทำของผู้ได้รับสิทธิการเช่าหรือไม่ ผู้ได้รับสิทธิการเช่ามีหน้าที่ซ่อมแซม อาคารและสิ่งปลูกสร้างให้กลับคืนสภาพดีดังเดิมด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ได้รับสิทธิการเช่าเอง

19.3 ในการซ่อมแซมที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างตามข้อ 19.1 และข้อ 19.2 ให้นำหลักการและวิธีการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง หรือก่อสร้างเพิ่มเติมตามข้อ 13.13 - ข้อ 13.16 มาบังคับใช้โดยอนุโลม

19.4 ยสท. และผู้ได้รับสิทธิการเช่าตกลงให้นำการก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างตามข้อ 5 ข้อ 14.6 และข้อ 15.1 มาบังคับใช้กับบรรดาอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ถูกซ่อมแซม หรือก่อสร้างขึ้นใหม่ตามเหตุแห่งข้อนี้

19.5 กรณีซ่อมแซมใหม่ ให้เป็นไปตามรูปแบบโครงการฯ ที่เสนอไว้ในข้อเสนอด้านเทคนิค อย่างไรก็ตามอาจปรับเปลี่ยนได้ตามสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลง โดยได้รับความเห็นชอบจาก ยสท. อย่างไรก็ตามมูลค่าโครงการฯ โดยรวมต้องไม่น้อยกว่าที่กำหนดไว้เดิม โดยแยกเป็น

- (1) มูลค่างานฐานรากและโครงสร้าง เป็นเงินไม่น้อยกว่า บาท (.....บาทถ้วน)
- (2) มูลค่างานสถาปัตยกรรม เป็นเงินไม่น้อยกว่า บาท (.....บาทถ้วน)
- (3) มูลค่างานระบบทั้งหมดภายในอาคาร เป็นเงินไม่น้อยกว่า บาท (...บาทถ้วน)
- (4) มูลค่างานตกแต่งภายใน เป็นเงินไม่น้อยกว่า บาท (.....บาทถ้วน)
- (5) มูลค่างานภูมิทัศน์ เป็นเงินไม่น้อยกว่า บาท (.....บาทถ้วน)
- (6) มูลค่าอื่น ๆ ระบุ เป็นเงินไม่น้อยกว่า บาท (.....บาทถ้วน)

20. การตรวจสอบอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

ผู้ได้รับสิทธิการเช่าต้องดำเนินการตรวจสอบอาคารและสิ่งปลูกสร้างให้เป็นไปตามกฎหมาย โดยค่าใช้จ่ายของผู้ได้รับสิทธิการเช่าเองทั้งสิ้นและมีหน้าที่ต้องส่งสำเนาหนังสือรับรองการตรวจสอบอาคาร ให้ ยสท. เก็บรักษาไว้เป็นหลักฐานภายใน 15 (สิบห้า) วัน นับแต่วันที่ผ่านการตรวจสอบความถูกต้องตามกฎหมายเรียบร้อยแล้ว

ผู้ได้รับสิทธิการเช่าต้องยินยอมให้เจ้าหน้าที่ของ ยสท. เข้าตรวจที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างได้ โดยผู้ได้รับสิทธิการเช่าต้องอำนวยความสะดวกและดูแลให้ความปลอดภัยตามสมควร

21. การประกันภัย

21.1 ตลอดระยะเวลาก่อสร้างและจัดหาประโยชน์ในโครงการฯ นี้ ผู้ได้รับสิทธิการเช่าต้องจัดทำประกันภัยกับบริษัทประกันภัยที่ ยสท. ให้ความเห็นชอบ โดยมีความคุ้มครองเต็มมูลค่าทรัพย์สินของโครงการฯ โดย ยสท. เป็นผู้รับผลประโยชน์ ดังต่อไปนี้

(1) กรมธรรม์ประกันภัยหลัก (Master Insurance Policy) โดยวงเงินคุ้มครองไม่น้อยกว่าวงเงินค่าก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งอุปกรณ์และระบบที่เป็นส่วนควบของที่ดินทั้งหมด ตามที่กำหนด และ

(2) ประกันภัยวิชาชีพ (Professional Indemnity Insurance) สำหรับการออกแบบและควบคุมงานด้วย โดยผู้ได้รับสิทธิการเช่าเป็นผู้ชำระเบี้ยประกันภัย เพื่อประกันความรับผิดชอบของผู้ได้รับสิทธิการเช่าหรือผู้รับจ้างของผู้ได้รับสิทธิการเช่า และ

(3) ประกันภัยสำหรับพนักงานและลูกจ้างของผู้ได้รับสิทธิการเช่าหรือผู้รับจ้างของผู้ได้รับสิทธิการเช่าซึ่งปฏิบัติงานในการก่อสร้างและจัดหาประโยชน์โครงการฯ และ

(4) ประกันความรับผิดชอบจากการบาดเจ็บหรือเสียชีวิตต่อบุคคลใด ๆ และเพื่อประกันความเสียหายที่อาจเกิดต่อทรัพย์สินของ ยสท. หรือเพื่อประกันความเสียหายที่อาจเกิดต่อบุคคลที่สาม (Third Party Liabilities) อันเป็นผลมาจากการก่อสร้าง ดำเนินงานหรือการให้บริการของผู้ได้รับสิทธิการเช่า โดยวงเงินประกันเพื่อคุ้มครองความเสียหายต่ออุบัติเหตุแต่ละครั้งต้องเป็นไปตามที่ ยสท. ให้ความเห็นชอบ

ผู้ได้รับสิทธิการเช่าต้องส่งมอบหลักฐานการชำระเบี้ยค่าประกันภัยของกรมธรรม์ของสัญญาเช่าที่ดินเพื่อปลูกสร้างอาคารสิ่งปลูกสร้าง ให้แก่ ยสท. ณ วันลงนามในสัญญาเช่า และให้การคุ้มครองต่อเนื่องจนสิ้นสุดสัญญา สำหรับหลักฐานการชำระเบี้ยค่าประกันภัยของกรมธรรม์ของสัญญาเช่าที่ดินเพื่อดำเนินการจัดหาประโยชน์ ให้ส่งมอบแก่ ยสท. ก่อนวันเริ่มต้นสัญญาเช่าที่ดินเพื่อดำเนินการจัดหาประโยชน์ และให้การคุ้มครองต่อเนื่องจนสิ้นสุดสัญญา

การส่งมอบหลักฐานการชำระเบี้ยประกันและกรมธรรม์ประกันภัยให้ส่งมอบแยกแต่ละสัญญา คือ สัญญาเช่าที่ดินเพื่อปลูกสร้างอาคารสิ่งปลูกสร้าง และสัญญาเช่าที่ดินเพื่อดำเนินการจัดหาประโยชน์

ในทันทีที่เริ่มทำการปลูกสร้างและจัดหาประโยชน์ในโครงการฯ นี้ และดำเนินการจนกว่าจะครบตามสัญญาเช่า ไม่ว่าจะเกิดอุบัติเหตุแก่บุคคลหรือทรัพย์สินไว้ตลอดอายุสัญญาเช่า ในวงเงินความคุ้มครองที่ ยสท. เห็นชอบ โดยระบุให้ ยสท. เป็นผู้รับประโยชน์ และต้องมอบการชำระเบี้ยค่าประกันภัยของกรมธรรม์และกรมธรรม์ประกันภัยแยกแต่ละสัญญาให้แก่ ยสท. ก่อนวันเริ่มต้นสัญญาเช่าของแต่ละสัญญา และให้การคุ้มครองต่อเนื่องตลอดจนอายุสัญญาเช่า

ทั้งนี้ ให้ประเภทของการประกันภัยและจำนวนเงินที่เอาประกันภัยให้คุ้มครองเต็มจำนวนมูลค่าทรัพย์สินของโครงการฯ หากผู้ได้รับสิทธิการเช่าทำกรมธรรม์ประกันภัยเป็นรายปี ผู้ได้รับสิทธิการเช่าจะต้องส่งมอบกรมธรรม์ประกันภัยให้แก่ ยสท. ภายในกำหนด 15 (สิบห้า) วัน นับจากวันเริ่มต้นของการเช่าแต่ละปี

ในกรณีดังกล่าวข้างต้น ผู้ได้รับสิทธิการเช่าจะต้องไม่กระทำการใด ๆ อันจะทำให้การประกันภัยตกเป็นโมฆะหรือใช้บังคับไม่ได้ด้วยเหตุใด ๆ ก็ตาม และจะต้องปฏิบัติตามคำชี้แจงแนะนำของ ยสท. หรือบริษัทประกันภัยอย่างเคร่งครัดในกรณีที่เกิดเหตุตามที่ประกันภัยไว้

21.2 ตลอดระยะเวลาสัญญาเช่า ผู้ได้รับสิทธิการเช่าต้องจัดให้มีการประกันภัยเพื่อคุ้มครองอาคารและสิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งอุปกรณ์และระบบที่เป็นส่วนควบของที่ดินทั้งหมดในลักษณะการเสี่ยงภัยทุกชนิด (All Risks Insurance Policy) รวมถึงการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก การประกันภัยการก่อการร้าย และการประกันภัยความรับผิดชอบต่อชีวิต ร่างกาย และทรัพย์สินของบุคคลภายนอก ในวงเงินคุ้มครองเต็มจำนวนมูลค่าทรัพย์สินของโครงการฯ กับบริษัทประกันภัยที่ ยสท. ให้ความเห็นชอบ โดย ยสท. เป็นผู้รับประโยชน์ และผู้ได้รับสิทธิการเช่าเป็นฝ่ายชำระค่าเบี้ยประกันภัย การประกันภัยต้องดำเนินการตลอดระยะเวลาตามสัญญาเช่า

21.3 ตลอดระยะเวลาสัญญาเช่า ให้ผู้ได้รับสิทธิการเช่าทำประกันภัยกับบริษัทประกันภัยที่ ยสท. ให้ความเห็นชอบ สำหรับคุ้มครองพนักงานและลูกจ้างของผู้ได้รับสิทธิการเช่าซึ่งปฏิบัติงานในขอบเขตการบริการของผู้ได้รับสิทธิการเช่า โดยผู้ได้รับสิทธิการเช่าเป็นผู้ชำระเบี้ยประกัน การประกันภัยดังกล่าวจะต้องคุ้มครองถึงความรับผิดชอบทั้งหมดของผู้ได้รับสิทธิการเช่า และครอบคลุมถึงความรับผิดชอบทั้งหมดของผู้รับจ้างของผู้ได้รับสิทธิการเช่า สำหรับการชดใช้ค่าเสียหายตามกฎหมายที่เกิดจากอุบัติเหตุหรือความบาดเจ็บหรือเสียชีวิตของพนักงานและลูกจ้าง ตลอดจนบุคคลอื่นใดจากการปฏิบัติงานหรือการให้บริการของผู้ได้รับสิทธิการเช่า หรือผู้รับจ้างของผู้ได้รับสิทธิการเช่า ทั้งนี้ ผู้ได้รับสิทธิการเช่าจะต้องส่งมอบสำเนากรมธรรม์ประกันภัยให้แก่ ยสท. ด้วย

21.4 ตลอดสัญญาเช่า ระยะเวลาดำเนินธุรกิจของโครงการฯ ตามกำหนดในข้อ 6 ผู้ได้รับสิทธิเช่าจะต้องจัดทำประกันภัยกับบริษัทประกันภัยที่ ยสท. ให้ความเห็นชอบ โดยให้ผู้ได้รับสิทธิการเช่าเป็นผู้ชำระเบี้ยประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายหรือความสูญเสียที่อาจเกิดต่อทรัพย์สินของบุคคลที่สาม (Third Party Liabilities) ความบาดเจ็บหรือเสียชีวิตที่อาจเกิดต่อบุคคลที่สาม อันเป็นผลมาจากการดำเนินงานหรือการให้บริการของผู้ได้รับสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่า โดยวงเงินประกันเพื่อคุ้มครองความเสียหายต่ออุบัติเหตุแต่ละครั้งต้องเป็นไปตามที่ ยสท. ให้ความเห็นชอบ

21.5 ในกรณีที่ ยสท. ได้ชดใช้ค่าเสียหายสำหรับความเสียหาย ความสูญเสีย ความบาดเจ็บ หรือเสียชีวิตให้แก่บุคคลที่สามหรือบุคคลที่มีสิทธิได้รับค่าเสียหายดังกล่าวทั่วไปแล้ว ผู้ได้รับสิทธิการเช่าจะต้องชดใช้ค่าเสียหายเช่นว่านั้นคืนให้แก่ ยสท. ภายใน 15 (สิบห้า) วันนับแต่วันที่ผู้ได้รับสิทธิการเช่าได้รับคำบอกกล่าวถึงการนั้นจาก ยสท. ทั้งนี้ผู้ได้รับสิทธิการเช่าจะต้องทำการส่งมอบสำเนากรมธรรม์ประกันภัยให้แก่ ยสท. ด้วย

21.6 ผู้ได้รับสิทธิการเช่าจะต้องไม่กระทำการใด ๆ อันจะทำให้การประกันภัยตกเป็นโมฆะหรือใช้บังคับไม่ได้ด้วยเหตุหนึ่งเหตุใด และจะต้องปฏิบัติตามคำชี้แนะของ ยสท. หรือบริษัทประกันภัยอย่างเคร่งครัด ในกรณีที่เกิดเหตุตามที่ได้ประกันภัยไว้

21.7 ในระหว่างดำเนินการก่อสร้างและการจัดหาประโยชน์ หากอาคารและสิ่งปลูกสร้าง อุปกรณ์ ส่วนควบของที่ดิน และอื่น ๆ ได้รับความเสียหายเพราะวินาศภัยใด ๆ ยสท. จะนำเงินค่าทดแทนที่ได้รับจากบริษัทประกันภัยมอบให้กับผู้ได้รับสิทธิการเช่ามาใช้ในการซ่อมแซม หรือก่อสร้างทดแทนใหม่แล้วแต่กรณี โดยผู้ได้รับสิทธิการเช่าต้องดำเนินการภายใต้เงื่อนไขและให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่ ยสท. กำหนดด้วย

22. ที่ปรึกษาอิสระ

22.1 ผู้ได้รับสิทธิการเช่าเป็นผู้ดำเนินการจัดจ้างเอกชนเข้าดำเนินการรังวัดที่ดินฯ และที่ปรึกษาในการควบคุมงานก่อสร้าง เป็นต้น โดยค่าใช้จ่ายในการจัดจ้างเอกชนดำเนินการข้างต้น ให้ผู้ได้รับสิทธิการเช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายทั้งหมด และผู้ได้รับสิทธิการเช่าต้องรายงานความคืบหน้าให้แก่ ยสท. ทุกเดือน หาก ยสท. มีความคิดเห็นในการดำเนินการใด ผู้ได้รับสิทธิการเช่าจะต้องดำเนินการและจัดทำรายงานตามความเห็นดังกล่าว

22.2 ยสท.อาจเป็นผู้คัดเลือกและแต่งตั้งที่ปรึกษาอิสระ ซึ่งมีความรู้และประสบการณ์เป็นครั้งคราวไปเพื่อปฏิบัติหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่านี้ และ/หรือ หน้าที่อื่นใดตามที่คู่สัญญาตกลงกัน ในฐานะเป็นที่ปรึกษาอิสระของทั้ง ยสท. และผู้ได้รับสิทธิการเช่าซึ่งที่ปรึกษาอิสระจะต้องให้คำปรึกษาและความเห็นที่ยุติธรรมและปราศจากความลำเอียงแก่คู่สัญญา โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อลดและขจัดความเห็นที่ขัดแย้งกันในด้านวิชาการ

22.3 ผู้ได้รับสิทธิการเช่าจะต้องรับผิดชอบค่าตอบแทนของที่ปรึกษาอิสระ ซึ่งข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาจ้างที่ปรึกษาอิสระให้เป็นไปตามที่ ยสท. เห็นชอบ

22.4 ที่ปรึกษาอิสระข้างต้น อาจเป็นการดำเนินการโดยผู้เชี่ยวชาญของ ยสท.เอง

23. การรักษาความลับ

23.1 ผู้ได้รับสิทธิการเช่าและ ยสท. ตกลงจะเก็บรักษาเอกสาร สูตรการคำนวณ เทคนิค วิทยาการ ความลับทางการค้า และข้อมูลสำคัญอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลทางธุรกิจ เทคนิค การเงิน การเศรษฐกิจ ข้อมูลของการตลาด หรือข้อมูลด้านทรัพย์สินของคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง ซึ่งได้รับมาในระหว่างการเจรจาต่อรองหรือปรึกษาหารือก่อนที่จะมีการทำสัญญาฉบับนี้ หรือภายหลังจากที่ได้มีการทำสัญญาฉบับนี้ขึ้นไว้เป็นความลับอย่างดีที่สุด

23.2 หน้าที่ในการเก็บรักษาข้อมูลไว้เป็นความลับดังกล่าวข้างต้นจะไม่นำมาใช้ในกรณีที่

(ก) ข้อมูลดังกล่าวเป็นที่ทราบโดยทั่วไปของสาธารณชน หรือเป็นข้อมูลที่สาธารณชนทราบภายหลังจากนี้ ซึ่งมีได้เกิดขึ้นจากความผิดของคู่สัญญา

(ข) บุคคลภายนอกผู้ซึ่งมีสิทธิเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวได้เป็นผู้เปิดเผยข้อมูลดังกล่าวแก่คู่สัญญา ทั้งนี้ เฉพาะในกรณีที่บุคคลภายนอกได้รับข้อมูลดังกล่าวโดยมิได้กระทำละเมิดต่อหน้าที่ความผูกพันในการเก็บรักษาความลับ

(ค) ข้อมูลดังกล่าวจำเป็นต้องเปิดเผยตามที่กฎหมายกำหนดหรือตามคำสั่งศาลหรือรัฐบาล

24. การใช้ที่ดินเพื่อสาธารณชนและการเวนคืนที่ดิน

ผู้ได้รับสิทธิการเช่ารับทราบแล้วว่าไม่มีการเวนคืนที่ดินอยู่ก่อนหรือขณะทำสัญญาเช่าฉบับนี้ หากภายหลังมีผลกระทบที่เกิดจากนโยบายภาครัฐที่อาจดำเนินการในอนาคตของพื้นที่โครงการฯ เช่น การเวนคืนที่ดินและอื่น ๆ และปรากฏว่าที่ดินมีเนื้อที่ลดลง ผู้ได้รับสิทธิการเช่าต้องยอมรับความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น โดยการออกแบบและการดำเนินโครงการฯ จะต้องพิจารณาถึงปัจจัยดังกล่าว ซึ่งผู้ได้รับสิทธิการเช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายหรือฟ้องร้องใด ๆ จาก ยสท. ทั้งสิ้น และให้มีการดำเนินการ ดังนี้

24.1 ในระหว่างอายุสัญญาเช่า หากรัฐหรือหน่วยงานของรัฐ จำเป็นจะใช้ที่ดินเพื่อประโยชน์แก่สาธารณชนหรือราชการเป็นระยะเวลาเกินกว่า 6 (หก) เดือน โดยไม่มีการเวนคืน ยสท. มีสิทธิระงับสัญญาไว้ชั่วคราวไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน หรือบอกเลิกสัญญาเช่าได้ก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่าโดยไมถือว่า ยสท. ผิดสัญญาเช่า โดยแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ได้รับสิทธิการเช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วัน และผู้ได้รับสิทธิการเช่าตกลงจะส่งมอบที่ดินคืนให้แก่ ยสท. ภายในกำหนด 12 (สิบสอง) เดือน นับแต่วันที่ผู้ได้รับสิทธิการเช่าได้รับแจ้งเป็นหนังสือจาก ยสท.

24.2 ในระหว่างอายุสัญญาเช่า หากรัฐหรือหน่วยงานของรัฐได้ขอเวนคืนที่ดินตามสัญญาเช่า ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน อันทำให้ผู้ได้รับสิทธิการเช่าไม่อาจใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์การเช่าได้อีกต่อไป ให้ถือว่าสัญญาเช่านี้เป็นอันสิ้นสุดทันที และผู้ได้รับสิทธิการเช่าตกลงจะส่งมอบที่ดินคืนให้แก่ ยสท. ภายในระยะเวลาที่คู่สัญญาจะกำหนดร่วมกัน

24.3 กรณีมีการเวนคืนที่ดินบางส่วน และทั้งผู้ได้รับสิทธิการเช่าและ ยสท. มีความเห็นร่วมกันว่ายังใช้ประโยชน์ได้พร้อมตกลงปรับลดค่าตอบแทนตามข้อ 7.1 ข้อ 7.2 และข้อ 7.3 ให้ตามสัดส่วนของที่ดินและระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ โดยผู้ได้รับสิทธิการเช่ามีหนังสือยืนยันการเช่า ภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับแต่วันที่ตกลงร่วมกัน

ทั้งนี้ ยสท. ได้รับค่าเวนคืนในส่วนของที่ดิน และผู้ได้รับสิทธิการเช่าได้รับค่าเวนคืนในส่วนของอาคารและสิ่งปลูกสร้างจากรัฐหรือหน่วยงานของรัฐ โดยใช้ผลการประเมินค่าเวนคืนจากบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับการรับรองจากตลาดหลักทรัพย์ที่คัดเลือกโดย ยสท. และเป็นค่าใช้จ่ายของผู้ได้รับสิทธิการเช่า

24.4 หากสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงไม่ว่าจะตามข้อ 24.1 หรือ 24.2 ยสท. จะคืนเงินค่าตอบแทนที่ได้รับชำระล่วงหน้า ตามข้อ 7.1 ข้อ 7.2 และข้อ 7.3 ให้แก่ผู้ได้รับสิทธิการเช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ ภายใต้เงื่อนไขว่าผู้ได้รับสิทธิการเช่าจะต้องให้ความร่วมมือส่งมอบที่ดินคืนในสภาพเรียบร้อยปราศจากความเสียหายใด ๆ หากผู้ได้รับสิทธิการเช่าผิดนัดไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขดังกล่าว ยสท. มีสิทธิเข้ายึดถือและครอบครองที่ดินได้ทันที และริบเงินค่าตอบแทนที่ชำระไว้ล่วงหน้า และ ยสท. มีสิทธิเรียกค่าปรับจากการส่งมอบคืนล่าช้าในอัตราที่กำหนดในข้อ 29

25. การชำระค่าธรรมเนียมและภาษี

25.1 ผู้ได้รับสิทธิการเช่าเป็นผู้ชำระค่าธรรมเนียมทางราชการ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ค่าฤชาธรรมเนียมในการทำสัญญาเช่า ค่าภาษีและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวกับที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาเช่าเองทั้งสิ้น และนำส่งเอกสารหลักฐานการชำระให้กับ ยสท. ภายใน 15 (สิบห้า) วัน นับตั้งแต่วันที่ชำระ หาก ยสท. ได้ชำระแทนผู้ได้รับสิทธิการเช่าไปแล้วไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ผู้ได้รับสิทธิการเช่าต้องชดใช้ให้แก่ ยสท. ทั้งสิ้นภายใน 15 (สิบห้า) วัน นับแต่วันที่ ยสท. แจ้งให้ทราบเป็นหนังสือ หากไม่ชำระภายในกำหนด ผู้ได้รับสิทธิการเช่าต้องชำระค่าปรับให้ ยสท. ตามข้อ 26.1

25.2 ผู้ได้รับสิทธิการเช่าเป็นผู้ชำระภาษีที่เกี่ยวข้อง เช่น ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือ ภาษีอื่นใด และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาเช่า อันต้องชำระให้แก่หน่วยงานราชการหรือ ยสท. ตามกำหนดเวลา โดยภาระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของสัญญาเช่า ผู้ได้รับสิทธิการเช่าต้องชำระให้เสร็จสิ้นภายในวันที่หน่วยงานราชการกำหนด และนำส่งเอกสารหลักฐานการชำระให้กับ ยสท. ภายใน 15 (สิบห้า) วัน นับตั้งแต่วันที่ชำระ หาก ยสท. ได้ชำระแทนผู้ได้รับสิทธิการเช่าไปแล้วไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ผู้ได้รับสิทธิการเช่าต้องชดใช้ให้แก่ ยสท. ทั้งสิ้นภายใน 15 (สิบห้า) วัน นับแต่วันที่ ยสท. แจ้งให้ทราบเป็นหนังสือ หากไม่ชำระภายในกำหนด ผู้ได้รับสิทธิการเช่าต้องชำระค่าปรับให้ ยสท. ตามข้อ 26.1

25.3 ค่าธรรมเนียมและภาษีอื่น ๆ (ถ้ามี) หากต้องชำระเพิ่มเติมตามที่หน่วยงานราชการเรียกเก็บ ผู้ได้รับสิทธิการเช่าต้องชำระให้เสร็จสิ้นภายใน 15 (สิบห้า) วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจาก ยสท. หรือหน่วยงานราชการ หากไม่ชำระภายในกำหนด ผู้ได้รับสิทธิการเช่าต้องชำระค่าปรับให้ ยสท. ตามข้อ 26.1 หรือชำระต่อหน่วยงานราชการตามอัตราที่กฎหมายกำหนด

25.4 ถ้าผู้ได้รับสิทธิการเช่าค้างชำระ ค่าธรรมเนียม และค่าภาษี ตามข้อ 25.1, ข้อ 25.2 และข้อ 25.3 เกินกว่า 3 (สาม) เดือน และ ยสท. ได้แจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ได้รับสิทธิการเช่านำเงินที่ค้างชำระพร้อมค่าปรับมาชำระ หากผู้ได้รับสิทธิการเช่าไม่ชำระให้เสร็จสิ้นภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ผู้ได้รับสิทธิการเช่ายินยอมให้ ยสท. ริบหรือบังคับจากหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าเสียทั้งสิ้น และ ยสท. มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้ทันที โดยไม่ต้องบอกกล่าวล่วงหน้า

25.5 ในการชำระค่าภาษีรายปีของปีสุดท้ายที่อาจมีกำหนดชำระภายหลังจากวันสิ้นสุดสัญญาเช่า หาก ยสท. ได้ชำระแทนผู้ได้รับสิทธิการเช่าไปแล้วไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ผู้ได้รับสิทธิการเช่าต้องชดใช้ให้แก่ ยสท. ทั้งสิ้นภายใน 15 (สิบห้า) วัน นับแต่วันที่ ยสท. แจ้งให้ทราบเป็นหนังสือ หากผู้ได้รับสิทธิการเช่าเพิกเฉยไม่ชำระภายในกำหนดเวลา ผู้ได้รับสิทธิการเช่ายินยอมให้ ยสท. ริบหรือบังคับจากหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่า เท่ากับจำนวนภาษีของปีก่อนหน้าปีสุดท้ายดังกล่าวไว้ล่วงหน้า เพื่อการชำระค่าภาษีต่าง ๆ ตามข้อนี้ของรอบประเมินปีสุดท้าย

25.6 กรณีผู้ได้รับสิทธิการเช่าไม่ชำระค่าธรรมเนียม ค่าภาษีใด ๆ ตามข้อ 25.1 ข้อ 25.2 และข้อ 25.3 ยสท. จะดำเนินการปรับตามข้อ 26.1 และ/หรือบอกเลิกสัญญาเช่าตาม ข้อ 27

26. ค่าปรับ

26.1 ในกรณีที่ผู้ได้รับสิทธิการเช่าไม่สามารถชำระค่าตอบแทนช่วงก่อสร้าง ค่าเช่ารายปี ภาษีอากร ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าธรรมเนียม ค่าปรับ หรือเงินอื่นใด อันจะต้องชำระแก่ ยสท. ล่วงหน้า เป็นรายปีตามความในข้อ 7.1 ข้อ 7.3 ข้อ 15.2.4 และข้อ 15.2.5 นั้น โดยผู้ได้รับสิทธิการเช่าต้องชำระให้เสร็จสิ้นภายในวันที่เริ่มต้นการเช่าที่ดินเพื่อดำเนินการจัดหาประโยชน์ หากพ้นกำหนดผู้ได้รับสิทธิการเช่ายินยอมชำระค่าปรับ และ/หรือค่าดอกเบี้ยให้แก่ ยสท. ในอัตราสูงสุดตามที่กฎหมายกำหนด ณ ช่วงเวลาดังกล่าว แต่ต้องไม่ต่ำกว่าอัตราร้อยละ 1.5 (หนึ่งจุดห้า) ต่อเดือน ของจำนวนเงินที่ค้างชำระตลอดระยะเวลาที่ผิดนัดนั้น เศษของเดือนให้คิดเป็น 1 (หนึ่ง) เดือน การเรียกค่าปรับ และ/หรือค่าดอกเบี้ยตามข้อนี้ไม่กระทบต่อสิทธิการบอกเลิกสัญญาเช่าและสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ ของ ยสท.

26.2 ในกรณีที่ผู้ได้รับสิทธิการเช่าทำการก่อสร้าง ต่อเติม ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร หรือสิ่งปลูกสร้าง ที่มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขแบบแปลนการก่อสร้าง หรืองานในส่วนใด ๆ โดยมีได้รับอนุญาตจาก ยสท. ผู้ได้รับสิทธิการเช่ายินยอมให้ ยสท. ปรับตามเงื่อนไข ดังนี้

26.2.1 ถ้าผู้ได้รับสิทธิการเช่าปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างใด ๆ โดยมีได้รับอนุญาต ยสท. จะเรียกเก็บค่าปรับในอัตราร้อยละ 5 (ห้า) ของมูลค่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ทั้งนี้ การเรียกเก็บค่าปรับไม่ต่ำกว่า 1,000 บาท (หนึ่งพันบาทถ้วน) ต่อครั้ง

26.2.2 ถ้าผู้ได้รับสิทธิการเช่าปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างใด ๆ โดยได้รับอนุญาตจาก ยสท. โดยถูกต้องแล้ว แต่ในภายหลังผู้ได้รับสิทธิการเช่าต่อเติม หรือดัดแปลงอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างใด ๆ โดยมีได้รับอนุญาต ยสท. จะเรียกเก็บค่าปรับในอัตราร้อยละ 5 (ห้า) ของมูลค่าที่ต่อเติมหรือดัดแปลง ทั้งนี้ การเรียกเก็บค่าปรับไม่ต่ำกว่า 1,000 บาท (หนึ่งพันบาทถ้วน) ต่อครั้ง

26.2.3 ถ้าผู้ได้รับสิทธิการเช่าต่อเติมหรือดัดแปลงอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างโดยมีได้รับอนุญาต ยสท. จะเรียกเก็บค่าปรับในอัตราร้อยละ 5 (ห้า) ของมูลค่าที่ต่อเติมหรือดัดแปลง ทั้งนี้ การเรียกเก็บค่าปรับไม่ต่ำกว่า 1,000 บาท (หนึ่งพันบาทถ้วน) ต่อครั้ง

26.2.4 อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างทุกชนิดในสัญญาเช่า ถ้าผู้ได้รับสิทธิการเช่ารื้อถอนอาคาร หรือสิ่งปลูกสร้างไม่ว่าทั้งหมด หรือแต่บางส่วนโดยมีได้รับอนุญาต ยสท. จะเรียกเก็บค่าปรับในอัตราร้อยละ 5 (ห้า) จากมูลค่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่ถูกรื้อถอน ทั้งนี้ การเรียกเก็บค่าปรับไม่ต่ำกว่า 5,000 บาท (ห้าพันบาทถ้วน) ต่อครั้ง โดยยังไม่รวมถึงค่าเสียหายอื่น

26.2.5 ในกรณีการเช่าที่ดินเพื่อก่อสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้ ยสท. ถ้าผู้ได้รับสิทธิการเช่าลงมือก่อสร้างอาคารก่อนเจ้าหน้าที่ทำการปักผังอาคาร ยสท. จะเรียกเก็บค่าปรับในอัตราร้อยละ 10 (สิบ) ของมูลค่าที่ได้ดำเนินการไปก่อนเจ้าหน้าที่ทำการปักผัง ทั้งนี้ การเรียกเก็บค่าปรับไม่ต่ำกว่า 10,000 บาท (หนึ่งหมื่นบาทถ้วน) ต่อครั้ง

26.2.6 ในกรณีการเช่าที่ดินเพื่อก่อสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้ ยสท. ถ้าผู้ได้รับสิทธิการเช่าเปลี่ยนรายการก่อสร้าง รื้อถอน ต่อเติม หรือดัดแปลงส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทั้งหมดของอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างก่อนได้รับอนุญาตหรือโดยไม่มีสิทธิจะกระทำได้ ยสท. จะเรียกเก็บค่าปรับในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 10 (สิบ) จากมูลค่าที่เปลี่ยนแปลงรายการก่อสร้าง รื้อถอน ต่อเติม หรือดัดแปลง และถ้าทำให้มูลค่าของอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างลดลง ยสท. จะเรียกเก็บเงินทดแทนราคามูลค่าที่ลดลงอีกส่วนหนึ่งด้วย

26.2.7 ในกรณีการก่อสร้าง ต่อเติม ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร หรือสิ่งปลูกสร้าง (ข้อ 26.2.1-26.2.6) เป็นเหตุให้อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างขาดความมั่นคงแข็งแรงอันอาจจะเป็นอันตรายแก่ชีวิต ร่างกาย ทรัพย์สิน ถ้าเห็นว่าสามารถเสริมความมั่นคงได้ จะให้ผู้ได้รับสิทธิการเช่าเสริมความมั่นคงด้วยทุนทรัพย์ของผู้ได้รับสิทธิการเช่าเอง และ ยสท. จะเรียกเก็บค่าปรับจากมูลค่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างก่อนเสริมความมั่นคง

26.2.8 ในกรณีที่ไม้อาจดำเนินการตามข้อ 26.2.7 หรือทำให้ขาดความสวยงาม หรือมีเหตุอื่นใดเพื่อประโยชน์ของ ยสท. ให้ผู้ได้รับสิทธิการเช่าทำให้ที่ดิน อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างนั้นกลับคืนคงสภาพเดิมด้วยทุนทรัพย์ของผู้ได้รับสิทธิการเช่าเอง และให้เรียกเก็บค่าปรับตามข้อ 26.2.1-26.2.6 รวมทั้งค่าเสียหายอื่นด้วย

26.3 หลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่า ถ้าผู้ได้รับสิทธิการเช่าผิดสัญญาเช่า ให้ ยสท. สามารถสั่งริบ หรือบังคับจากหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าทั้งหมดหรือบางส่วน ได้ดังนี้

(1) ในกรณีที่ผู้ได้รับสิทธิการเช่าผิดสัญญาเช่าข้อใดข้อหนึ่งและ ยสท. มิได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่า โดยในกรณีที่ผู้ได้รับสิทธิการเช่าผิดสัญญาเช่าข้อใดข้อหนึ่ง และ ยสท. ได้บอกกล่าวการผิดสัญญาเช่านั้นให้ผู้ได้รับสิทธิการเช่าทราบเป็นหนังสือแล้ว หาก ยสท. มิได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่า ให้ผู้ได้รับสิทธิการเช่าทำการเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่าโดยชำระค่าเสียหายให้แก่ ยสท. หากผู้ได้รับสิทธิการเช่าเพิกเฉยไม่ชำระค่าเสียหายดังกล่าว ผู้ได้รับสิทธิการเช่ายินยอมให้ ยสท. ริบหรือบังคับจากหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าได้ทันที โดยผู้ได้รับสิทธิการเช่าสละสิทธิในการโต้แย้งหรือคัดค้านอย่างสิ้นเชิง

(2) กรณีที่ผู้ได้รับสิทธิการเช่าเป็นฝ่ายผิดสัญญาเช่า และ ยสท. ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่า ให้ ยสท. ริบหรือบังคับจากหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าเต็มจำนวนได้ทันทีโดยมิต้องบอกกล่าว ทวงถาม

26.4 สัญญาเช่าทุกข้อถือเป็นสาระสำคัญ หากผู้ได้รับสิทธิการเช่าผิดสัญญาเช่าข้อหนึ่งข้อใด หรือแม้แต่ว่าส่วนหนึ่งส่วนใดที่ไม่ได้ระบุการปรับไว้ และผู้ได้รับสิทธิการเช่าซึ่งประพฤติผิดสัญญาเช่าดังกล่าวนั้น เมื่อได้รับคำบอกกล่าวเป็นหนังสือจาก ยสท. แล้วไม่จัดการแก้ไขให้ถูกต้องตามสัญญาภายในระยะเวลาที่ ยสท. กำหนด ผู้ได้รับสิทธิการเช่ายินยอมให้ ยสท. ริบหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าตามจำนวนที่ระบุในสัญญาเช่าเสียทั้งสิ้น

26.5 หากผู้ได้รับสิทธิการเช่าผิดสัญญาเช่าข้อหนึ่งข้อใด ยสท. มีสิทธิปรับตามที่ระบุไว้ หากไม่ได้ระบุค่าปรับไว้ ผู้ได้รับสิทธิการเช่ายินยอมให้ปรับเป็นเงินเท่ากับค่าเช่า 1 (หนึ่ง) ปี โดยเป็นค่าเช่าในปีที่ผิดสัญญาเช่า แต่ละกรณีความผิดและ ยสท. มีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญาเช่าได้อีกด้วย

27. การเลิกสัญญาเช่า

27.1 ยสท. มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าในกรณีที่เกิดเหตุการณ์อย่างหนึ่งอย่างใดดังต่อไปนี้

(1) ผู้ได้รับสิทธิการเช่าเป็นผู้มีหนี้สินล้นพ้นตัว และถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือเป็นผู้ถูกคำพิพากษาให้เป็นบุคคลล้มละลาย

(2) ผู้ได้รับสิทธิการเช่าปฏิบัติผิดเงื่อนไขการโอนสิทธิในการจัดหาประโยชน์ การบริหารจัดการ และการโอนสิทธิการเช่าตามข้อ 17

(3) ผู้ได้รับสิทธิการเช่าแจ้งว่าไม่ประสงค์จะซ่อมแซมอาคารและสิ่งปลูกสร้างให้กลับคืนสภาพเดิมตามสัญญาเช่าข้อ 14.8

(4) ผู้ได้รับสิทธิการเช่าค้างชำระค่าตอบแทนตาม ข้อ 7.1, 7.3 และ 7.4 ทั้งหมดหรือบางส่วนเกินกว่า 3 (สาม) เดือน และไม่ชำระให้เสร็จสิ้นภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจาก ยสท.

(5) การจัดหาประโยชน์ในที่ดินของโครงการฯ ไม่สามารถทำได้โดยสิ้นเชิง หรือสิ่งก่อสร้างทั้งหมดในโครงการฯ ถูกทำลายหรือเสียหายโดยสิ้นเชิงจนไม่อาจดำเนินกิจการตามโครงการฯ ต่อไปได้

(6) สิทธิในการจัดหาประโยชน์ที่ดินระยะยาวถูกเพิกถอน เช่น สิทธิในการจัดหาประโยชน์ถูกเพิกถอนตามการบังคับคดี การจำนอง สิทธิในการอนุญาตก่อสร้าง ใบอนุญาตการประกอบธุรกิจ และอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น

(7) สภาพการเป็นนิติบุคคลของผู้ได้รับสิทธิการเช่าสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด

(8) ผู้ได้รับสิทธิการเช่า ไม่สามารถจะปฏิบัติตามสัญญาเช่าให้แล้วเสร็จภายในเวลาที่กำหนดไว้ ทั้งนี้ ยกเว้นกรณีที่ไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาเช่าเพราะเหตุสุดวิสัยซึ่งผู้ได้รับสิทธิการเช่ามิได้เป็นผู้ก่อหรือมีส่วนร่วมก่อให้เกิดขึ้น

(9) ผู้เช่าประมวลที่ได้รับสิทธิการเช่าแล้วต้องการจัดตั้งนิติบุคคลขึ้นใหม่เพื่อเข้าทำสัญญาเช่ากับ ยสท. มีการลดทุนจดทะเบียนที่ระบุไว้ตามข้อ 2.2.1 หรือข้อ 2.2.2 และ/หรือมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้น ยสท.

(10) การเลิกสัญญาเช่าข้อ 27.1 (1) – 27.1 (9) นั้น หากปรากฏว่าผู้ได้รับสิทธิการเช่าได้โอนสิทธิและหน้าที่ให้แก่ผู้ให้กู้ให้ดำเนินการตามข้อ 18.2

(11) ในกรณีที่ผู้ได้รับสิทธิการเช่าประพฤติผิดสัญญาเช่าข้อหนึ่งข้อใด และไม่ดำเนินการแก้ไข ภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับจากได้รับหนังสือแจ้งจาก ยสท. ยสท.มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้

(12) ในระหว่างอายุสัญญาเช่าที่ดินเพื่อปลูกสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้าง หากสัญญาเช่าสิ้นสุดลงไม่ว่ากรณีใด ๆ ให้สัญญาเช่าที่ดินเพื่อดำเนินการจัดหาประโยชน์สิ้นสุดลงด้วย

(13) ผู้ได้รับสิทธิการเช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่า หรือผิดสัญญาเช่าข้อใดข้อหนึ่ง และการผิดสัญญาเช่านั้นเป็นเหตุให้เกิดความเสียหายต่อประโยชน์ของประเทศชาติ หรือต่อความปลอดภัย หรือความเป็นอยู่ของประชาชน หรือต่อกิจการของ ยสท. ยสท.มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้ทันที

(14) ถ้าผู้ได้รับสิทธิการเช่านำที่ดินทั้งหมดหรือบางส่วนไปให้ผู้อื่นเช่าช่วง นำไปใช้หรือจัดหาประโยชน์อย่างอื่นนอกเหนือจากวัตถุประสงค์การเช่า ยอมให้ผู้อื่นใช้หรือจัดหาประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า หรือโอนสิทธิการเช่าให้กับบุคคลอื่น โดยมิได้รับอนุญาตจาก ยสท. หากผู้ได้รับสิทธิการเช่าปฏิบัติฝ่าฝืนให้ถือว่าสัญญาเช่าเป็นอันสิ้นสุดทันที และผู้ได้รับสิทธิการเช่ายินยอมให้ ยสท. รับผิดชอบการปฏิบัติตามสัญญาเช่าเสียทั้งสิ้น

ทั้งนี้ ยสท. มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าและเข้ายึดถือครอบครองทรัพย์สินที่ดินได้ทันที และจัดการต่อไปตามที่เห็นสมควร

หากผู้ได้รับสิทธิการเช่าละเลย เพิกเฉย ไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าทั้งหมดหรือบางส่วน หรือผิดสัญญาเช่าข้อใดข้อหนึ่งอย่างต่อเนื่อง ซึ่งให้ ยสท. ได้ส่งคำบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรไปยังผู้ได้รับสิทธิการเช่าให้ปฏิบัติตามสัญญาเช่าหรือให้ทำการแก้ไขการผิดสัญญาเช่าเช่นว่านั้น แต่ผู้ได้รับสิทธิการเช่ายังคงเพิกเฉย ไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่า หรือไม่ทำการแก้ไขการผิดสัญญาเช่าเช่นว่านั้นภายในระยะเวลา 90 (เก้าสิบ) วัน นับแต่ได้รับการบอกกล่าว ให้ ยสท. มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่านี้ได้ทันที

27.2 ผู้ได้รับสิทธิการเช่าจะไม่เป็นฝ่ายบอกเลิกสัญญาเช่า เว้นแต่มีเหตุต่อไปนี้

(1) ยสท. จงใจผิดสัญญาเช่าในข้อสาระสำคัญและผู้ได้รับสิทธิการเช่าได้แจ้งต่อ ยสท. ว่าให้ทำการแก้ไขและเยียวยาการผิดสัญญาเช่านั้น และเหตุการณ์ที่ผิดสัญญาเช่านั้นไม่ได้รับการแก้ไขเป็นเวลานานมากกว่า 30 (สามสิบ) วัน

(2) ยสท. จงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงไม่ดำเนินการตามข้อกำหนดใด ๆ ของสัญญาเช่า

(3) ยสท. ไม่สามารถส่งมอบพื้นที่โครงการฯ การให้สิทธิในการจัดหาประโยชน์ที่ดินระยะยาวได้

(4) ยสท. ไม่ยอมอนุวัติตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าอย่างต่อเนื่อง ซึ่งการอนุวัติดังกล่าวเป็นการที่สัญญาเช่ากำหนดไว้เป็นเงื่อนไขก่อนที่จะสามารถดำเนินงานหรือดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งต่อไปได้

(5) หากเกิดเหตุที่ทำให้ผู้ได้รับสิทธิการเช่าไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาเช่าได้เนื่องจากความผิดของ ยสท. ผู้ได้รับสิทธิการเช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้และ ยสท. จะต้องคืนเงินค่าตอบแทนที่ชำระตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ หลังหักค่าใช้จ่ายใดที่ค้างชำระตามสัญญาเช่า

(6) มีการเวนคืนหรือยึดเป็นที่ดินของรัฐส่วนหนึ่งส่วนใดของพื้นที่โครงการฯ ที่เป็นที่ตั้งโครงการฯ และผลของการเวนคืนนั้นกระทบต่อโครงการฯ อย่างมีนัยสำคัญ ตามข้อ 24

ทั้งนี้ ก่อนการใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่า ตามข้อ 27.2 (1) ถึงข้อ 27.2 (6) ผู้ได้รับสิทธิการเช่าจะต้องมีหนังสือบอกกล่าวให้ ยสท. แก้ไข เยียวยาการผิดสัญญาเช่า หรือเหตุผิดนั้นนั้น และ ยสท. จะต้องใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดที่จะแก้ไขเยียวยาเหตุดังกล่าวภายในระยะเวลาที่ผู้ได้รับสิทธิการเช่ากำหนดแต่ต้องไม่น้อยกว่า 90 (เก้าสิบ) วัน หากเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้รับการแก้ไขเยียวยาภายในระยะเวลาที่กำหนดผู้ได้รับสิทธิการเช่าอาจใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่านี้ได้ทันที

27.3 การเลิกสัญญาเช่าโดยคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยและเหตุดังกล่าวรุนแรงถึงขนาดที่ทำให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่อาจปฏิบัติตามพันธะของตนที่มีอยู่ตามสัญญาเช่าได้ทั้งหมด ให้คู่สัญญาอีกฝ่ายมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้

28. ผลของการเลิกสัญญาเช่า

เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า หรือในกรณีที่สัญญาเช่าเลิกกันตามข้อ 27 ผู้ได้รับสิทธิการเช่าจะต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดต่อไปนี้โดยไม่ได้แย้งคัดค้านใด ๆ

28.1 เมื่อมีการบอกเลิกสัญญาเช่า หรือสัญญาเช่าสิ้นสุดลงเพราะเหตุสุดวิสัยหรือเหตุอื่นนอกเหนือจากการสิ้นสุดลงเพราะครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาเช่า ไม่ว่าจะกรณีใด ๆ ผู้ได้รับสิทธิการเช่าสิ้นสิทธิในการจัดการและดำเนินการในโครงการฯ ให้อาคารและสิ่งปลูกสร้าง ส่วนควบของที่ดิน อุปกรณ์ รวมทั้งระบบเครื่องปรับอากาศ ระบบไฟฟ้า ระบบเครื่องโทรคมนาคม ระบบบำบัดสิ่งโสโครกและน้ำเสีย เครื่องตกแต่ง ครุภัณฑ์ และอื่น ๆ ของโครงการฯ ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของ ยสท. ทันที และผู้ได้รับสิทธิการเช่าต้องส่งมอบที่ดินและทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่ ยสท. ในสภาพที่ดีและใช้งานได้ ภายใน 90 (เก้าสิบ) วัน นับจากวันสิ้นสุดสัญญาเช่า

ยสท. มีสิทธิ์เลือกรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินของโครงการฯ ทั้งหมดหรือบางส่วน หรือสั่งให้รื้อถอนทั้งหมดหรือบางส่วน รายละเอียดตามข้อ 28.3 ในกรณีที่ ยสท. ไม่ประสงค์รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของโครงการฯ รายการใด ไม่ว่าจะเป็นอย่างสังหาริมทรัพย์ หรือสังหาริมทรัพย์ ผู้ได้รับสิทธิการเช่ามีหน้าที่ในการรื้อถอน ขนย้ายทรัพย์สินของโครงการฯ ที่ ยสท. ไม่ประสงค์รับโอนให้แล้วเสร็จภายใน 90 (เก้าสิบ) วัน นับจากวันสิ้นสุดสัญญาเช่า หรือระยะเวลาที่ ยสท. กำหนดด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ได้รับสิทธิการเช่าเอง

ทั้งนี้ ผู้ได้รับสิทธิการเช่าต้องขนย้ายทรัพย์สินเฉพาะส่วนของผู้ได้รับสิทธิการเช่าที่ไม่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจและบริหารออกไปภายในกำหนด 90 (เก้าสิบ) วัน นับจากวันที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลง หากผู้ได้รับสิทธิการเช่าไม่ดำเนินการภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ผู้ได้รับสิทธิการเช่ายินยอมให้ ยสท. เข้าไปขนย้ายทรัพย์สินของผู้ได้รับสิทธิการเช่า และเข้าครอบครองที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาเช่าได้ทันที โดยผู้ได้รับสิทธิการเช่ายินยอมสละสิทธิที่จะดำเนินคดี ทั้งคดีแพ่งและคดีอาญากับ ยสท. และยินยอมชดเชยค่าเสียหายแก่ ยสท. ทั้งสิ้น โดยผู้ได้รับสิทธิการเช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าทดแทนจาก ยสท. แต่อย่างใด

ในกรณีที่ทรัพย์สินตามวรรคหนึ่งชำรุดหรือเสียหาย ผู้ได้รับสิทธิการเช่าจะต้องซ่อมแซมความชำรุดหรือเสียหายเช่นว่านั้นให้ดีและใช้งานได้ดังเดิม ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ได้รับสิทธิการเช่าก่อนกำหนดการส่งมอบตามวรรคหนึ่ง ตามข้อ 14.8 รวมทั้งจะต้องเป็นผู้ดำเนินการขออนุญาตจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง

28.2 ทรัพย์สินของโครงการฯ ที่ผู้ได้รับสิทธิการเช่าจะต้องส่งมอบกรรมสิทธิ์ เมื่อสัญญาเช่าที่ดินเพื่อดำเนินการจัดหาประโยชน์สิ้นสุดลง อย่างน้อยจะต้องมีอาคารและสิ่งปลูกสร้างขนาดพื้นที่ใช้สอยรวม และมีมูลค่าขั้นต่ำไม่น้อยกว่าตามที่กำหนดตามข้อ 5.2 โดยผู้ได้รับสิทธิการเช่าต้องเป็นผู้รับผิดชอบในบรรดาภาษี อาคาร ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่นใด ที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินของโครงการฯ ให้กับยสท. และหากผู้ได้รับสิทธิการเช่าไม่ทำตามการส่งมอบหรือทำการส่งมอบอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่มีขนาดพื้นที่ใช้สอยรวมน้อยกว่าที่กำหนดข้างต้น ให้ผู้ได้รับสิทธิการเช่าทำการชำระเงินทดแทนการก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างเฉพาะส่วนที่ทำการก่อสร้างให้ครบถ้วน

ซึ่งการคำนวณเงินทดแทนการก่อสร้างให้ทำการคำนวณเงินทดแทนการก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างจากการนำเอาราคาประเมินค่าก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างต่อตารางเมตร ณ ปีที่สัญญาเช่าที่ดินเพื่อดำเนินการจัดหาประโยชน์สิ้นสุดลง (ซึ่งเป็นราคาประเมินของประเภทอาคารและสิ่งปลูกสร้างตามที่กำหนดตามรูปแบบโครงการฯ ที่กำหนดในสัญญาเช่า) คูณกับพื้นที่ใช้สอยของอาคารและสิ่งปลูกสร้างส่วนที่ก่อสร้างไม่ครบถ้วน โดยผู้ได้รับสิทธิการเช่ายินยอมให้ ยสท.หักเงินทดแทนการก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างให้ครบถ้วน ตามข้อกำหนดของ ยสท.จากหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่า กรณีหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าไม่เพียงพอให้ผู้ได้รับสิทธิการเช่าจ่ายเงินทดแทนเพิ่มให้ครบตามจำนวน

28.3 ยสท.มีสิทธิ์เลือกรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินของโครงการฯ ทั้งหมดหรือบางส่วนตามข้อ 16.1 ในกรณีที่ ยสท.ไม่ประสงค์รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของโครงการฯ รายการใด ไม่ว่าจะเป็นอย่างสังหาริมทรัพย์ หรือสังหาริมทรัพย์ ผู้ได้รับสิทธิการเช่ามีหน้าที่ในการรื้อถอน ขนย้ายทรัพย์สินของโครงการฯ ที่ ยสท.ไม่ประสงค์รับโอนให้แล้วเสร็จภายใน 90 (เก้าสิบ) วัน นับจากวันสิ้นสุดสัญญาเช่า หรือระยะเวลาที่ ยสท.กำหนดด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ได้รับสิทธิการเช่าเอง

28.4 บรรดาเงินค่าตอบแทน ค่าธรรมเนียมการเช่า ค่าเช่า ค่าภาษีต่าง ๆ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่า ค่าธรรมเนียมทางราชการ รวมทั้งค่าเสียโอกาสในการจัดหาประโยชน์ในที่ดินตามสัญญาเช่า และอื่น ๆ (ถ้ามี) ที่ผู้ได้รับสิทธิการเช่าได้ชำระให้แก่ ยสท. ไว้แล้วให้ตกเป็นของ ยสท. ทั้งสิ้น

28.5 ในกรณีที่ ยสท. ต้องเสียหายจากการบอกเลิกสัญญาเช่าโดยเหตุที่ผู้ได้รับสิทธิการเช่าเป็นฝ่ายประพฤติดิตสัญญาเช่า ผู้ได้รับสิทธิการเช่ายินยอมชดเชยค่าเสียหายทั้งปวงให้แก่ ยสท. และยอมให้ ยสท. ริบหรือบังคับจากหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่า

28.6 กรณีที่สัญญาเช่าเลิกกันไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ แต่ผู้ได้รับสิทธิการเช่ายังคงครอบครองที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างอยู่ และชำระค่าตอบแทนให้แก่ ยสท. กรณีเช่นว่านี้ไม่ถือเป็นการต่อสัญญาเช่า ส่วนค่าตอบแทนที่ได้รับไว้ดังกล่าวถือเป็นส่วนหนึ่งของค่าเสียหาย ซึ่ง ยสท. อาจรับไว้เพื่อบรรเทาความเสียหายที่เกิดหรืออาจเกิดแก่ ยสท. ทั้งนี้ ไม่ถือเป็นการตัดสิทธิ ยสท. ที่จะเรียกค่าเสียหายทั้งหลายทั้งปวงจากผู้ได้รับสิทธิการเช่า

28.7 เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง บรรดาข้อผูกพันทั้งปวงระหว่าง ยสท. กับผู้ได้รับสิทธิการเช่า และ/หรือคู่สัญญาของผู้ได้รับสิทธิการเช่าย่อมสิ้นสุดลงไปด้วย เว้นแต่ ข้อผูกพันทางการเงินซึ่งยังมีได้มีการปฏิบัติครบถ้วน และข้อผูกพันที่กำหนดในสัญญาเช่าว่าจะต้องปฏิบัติหลังสัญญาเช่าสิ้นสุดลง

28.8 ผู้ได้รับสิทธิการเช่าต้องโอนสิทธิและข้อผูกพันและข้อตกลงใด ๆ ที่ผู้ได้รับสิทธิการเช่าทำกับบุคคลภายนอกในช่วงระยะเวลาก่อสร้าง เช่น สิทธิประโยชน์จากการประกันภัย ความคุ้มครองตามกฎหมาย เป็นต้น ทั้งนี้ ยสท. จะได้รับโอนสิทธิและข้อผูกพันและข้อตกลงเฉพาะส่วนที่ ยสท. จะได้รับประโยชน์

28.9 นอกจากการโอนกรรมสิทธิ์ตามข้อ 28.1 สิทธิและข้อผูกพันและข้อตกลงซึ่งเป็นการโอนตามสภาพที่เป็นอยู่ในขณะนั้น ผู้ได้รับสิทธิการเช่าไม่มีภาระผูกพันที่จะโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอื่น ๆ ของผู้ได้รับสิทธิการเช่าให้แก่ ยสท.

28.10 ตราบดที่ยังไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ ผู้ได้รับสิทธิการเช่ายังคงเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอุปกรณ์และทรัพย์สินอื่น ๆ และมีสิทธิในอันจะก่อภาระติดพันและก่อสิทธิให้เจ้าหนี้มีหลักประกันเหนือทรัพย์สินของผู้ได้รับสิทธิการเช่า หรือส่วนหนึ่งส่วนใดของทรัพย์สินของผู้ได้รับสิทธิการเช่า

28.11 ก่อนที่จะได้มีการส่งมอบทรัพย์สินของโครงการฯ ผู้ได้รับสิทธิการเช่าต้องตรวจสอบสภาพของทรัพย์สินของโครงการฯ ร่วมกับ ยสท. ให้แล้วเสร็จภายใน 90 (เก้าสิบ) วัน นับจากวันสิ้นสุดสัญญาเช่า

28.12 ผู้ได้รับสิทธิการเช่าต้องจัดเตรียมเอกสาร รายงาน คู่มือการปฏิบัติงาน เอกสารทางการบัญชีและเอกสารเกี่ยวกับการดำเนินโครงการฯ ทั้งหมดเพื่อทำการส่งมอบให้กับ ยสท. พร้อมการส่งมอบทรัพย์สินตามข้อ 28.1 โดยให้จัดทำทะเบียนทรัพย์สินและตรวจสอบร่วมกันระหว่าง ยสท. และผู้ได้รับสิทธิการเช่า และส่งมอบทรัพย์สินให้กับ ยสท. ทั้งสิ้น โดยมีรายการประกอบด้วย ชื่อทรัพย์สิน ยี่ห้อ รุ่น จำนวน อายุ ราคาทางบัญชี มูลค่าทรัพย์สินที่มีการประเมินโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับการรับรองจากสำนักงานกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ก.ล.ต.)

28.13 การส่งมอบทรัพย์สินของโครงการฯ ให้แก่ ยสท. เพราะเหตุของการเลิกสัญญาเช่าที่ไม่ได้เกิดจากความผิดของ ยสท. หรือสัญญาเช่าสิ้นสุดลง ไม่ก่อให้เกิดสิทธิในการได้รับค่าก่อสร้าง ค่าดำเนินการ หรือค่าตอบแทนอื่นใดแก่ผู้ได้รับสิทธิการเช่า

28.14 ผู้เช่าช่วงต้องให้หมดสัญญาเช่าภายในระยะเวลาของสัญญาเช่าที่ดินเพื่อดำเนินการจัดหาประโยชน์ เช่น ร้านค้าย่อย เป็นต้น

28.15 การสิ้นสุดลงของสัญญาเช่า ไม่ว่าจะด้วยการสิ้นสุดลงของระยะเวลาหรือการเลิกสัญญาเช่าโดยคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใด ให้การสิ้นสุดลงของสัญญาเช่าไม่ส่งผลกระทบต่อข้อสัญญาเช่าที่กำหนดไว้อย่างชัดเจน ให้คู่สัญญาต้องดำเนินการหลังจากสัญญาเช่าสิ้นสุดลง และไม่ส่งผลกระทบต่อดำเนินการที่จำเป็นต้องทำอย่างต่อเนื่องต่อไปแม้ว่าสัญญาเช่าจะสิ้นสุดลง

28.16 ผู้ได้รับสิทธิการเช่าต้องไปดำเนินการเรื่องสิทธิประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับร้านค้าที่ต้องโอนทรัพย์สินให้เป็นของ ยสท. ตามที่ ยสท. กำหนดก่อนสิ้นสุดสัญญาเช่า 1 (หนึ่ง) ปี

29. การดำเนินการในกรณีปฏิบัติตามข้อ 28.1 ล่าช้า

29.1 หากผู้ได้รับสิทธิการเช่าไม่ส่งมอบทรัพย์สินให้ ยสท. ตามข้อ 28.1 ผู้ได้รับสิทธิการเช่าต้องเสียค่าปรับจากการส่งมอบล่าช้าในอัตราวันละ บาท (.....บาทถ้วน) นับแต่วันครบกำหนดส่งมอบ จนถึงวันที่ดำเนินการเสร็จสิ้น อย่างไรก็ตาม หาก ยสท. ต้องเสียหายจากการที่ผู้ได้รับสิทธิการเช่าปฏิบัติตามข้อ 28.1 ดังกล่าวผู้ได้รับสิทธิการเช่าตกลงยินยอมรับผิดชอบค่าใช้จ่ายให้แก่ ยสท. จนครบถ้วนโดยมิชักช้า

29.2 เพื่อเป็นหลักประกันการส่งมอบทรัพย์สินภายในเวลาที่กำหนด ผู้ได้รับสิทธิการเช่าต้องจัดหาหนังสือค้ำประกันที่ไม่กำหนดระยะเวลาสิ้นสุดการค้ำประกันของธนาคารที่ ยสท. เห็นชอบในวงเงินไม่น้อยกว่าราคาขั้นต่ำที่ ยสท. กำหนด บาท (..... บาทถ้วน) มาส่งมอบให้แก่ ยสท. ภายใน 30 (สามสิบ) วัน ก่อนวันเริ่มปีการเช่าปีสุดท้าย เมื่อผู้ได้รับสิทธิการเช่าปฏิบัติตามข้อ 28.1 ครบถ้วนภายในเวลาที่กำหนด ยสท. จะปลดภาระค้ำประกันและส่งคืนหนังสือค้ำประกันของธนาคารให้แก่ผู้ได้รับสิทธิการเช่าภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับจากวันที่ผู้ได้รับสิทธิการเช่าได้ส่งมอบทรัพย์สินในสภาพเรียบร้อยให้แก่ ยสท. เรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ ผู้ได้รับสิทธิการเช่าเป็นฝ่ายรับภาระค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เกี่ยวกับการออกหนังสือค้ำประกันดังกล่าว ในกรณีที่ผู้ได้รับสิทธิการเช่าไม่จัดหาหนังสือค้ำประกันของธนาคารมาส่งมอบให้กับ ยสท. ภายในระยะเวลาที่กำหนด และไม่ส่งมอบหนังสือค้ำประกันธนาคารภายใน 45 (สี่สิบห้า) วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจาก ยสท. ยสท. มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้

30. เหตุสุดวิสัย

30.1 ความหมายของ เหตุสุดวิสัย (Force Majeure)

(1) “เหตุสุดวิสัย” หมายถึง เหตุการณ์ที่เกิดขึ้นจากธรรมชาติหรือการกระทำของบุคคลหนึ่งบุคคลใดที่เกิดขึ้นโดยฉับพลัน อยู่นอกเหนือจากการควบคุมของคู่สัญญา และไม่อาจป้องกันหรือหลีกเลี่ยงแม้ว่าจะได้ใช้ความระมัดระวังตามสมควรอันพึงคาดหมายได้จากบุคคลในฐานะและภาวะเช่นนั้นก็ตาม ซึ่งเหตุการณ์ดังกล่าวเป็นเหตุให้การดำเนินการตามสัญญาเช่านี้ โดยคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถทำได้หรือมีเหตุอันควรเชื่อได้ว่า การดำเนินการตามสัญญาเช่านี้เป็นไปไม่ได้ โดยที่เหตุการณ์ที่ถือว่าเป็นเหตุสุดวิสัยดังกล่าว รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงเหตุการณ์ ดังต่อไปนี้

(ก) สงคราม เหตุการณ์ระหว่างสงคราม การรุกราน สงครามกลางเมือง การปฏิวัติ การก่อการจลาจล การก่อการร้ายอันมิใช่จารกรรมหรืออาชญากรรมปกติ

(ข) การนัดหยุดงานของลูกจ้าง หรือของพนักงานของคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอันขยายวงกว้างขวางส่งผลกระทบต่อเกินกว่าเฉพาะในองค์กรของคู่สัญญา

(ค) คำสั่งของรัฐบาลพลเรือนหรือทหารเกี่ยวกับการกำหนดให้ถือเอาการริบหรือการทำลาย การเวนคืนทรัพย์สิน

(ง) ภัยพิบัติตามธรรมชาติ เช่น แผ่นดินไหว การระเบิดของภูเขาไฟ อุทกภัย ร้ายแรง วาตภัยร้ายแรง และอัคคีภัย

(2) เหตุการณ์ดังต่อไปนี้ ไม่ถือว่าเป็นเหตุสุดวิสัย ถึงแม้ว่าเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ จะเกิดขึ้นและก่อให้เกิดความเสียหายโดยสิ้นเชิงต่อทรัพย์สินในโครงการฯ และทำให้การดำเนินโครงการฯ ไม่อาจเป็นไปได้อีกต่อไปก็ตาม จะไม่ถือเป็นเหตุทำให้คู่สัญญาหลุดพ้นจากหนี้และความรับผิดชอบตามสัญญาเช่านี้

(ก) เหตุการณ์ที่เกิดขึ้นเพราะเจตนา หรือความประมาทเลินเล่อของคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใด หรือเป็นเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นโดยเจตนาหรือประมาทเลินเล่อของลูกจ้าง ตัวแทน หรือผู้รับเหมาช่วงของผู้ได้รับสิทธิการเช่า

(ข) เหตุการณ์ที่อาจคาดเดาได้ว่าจะเกิดขึ้น ณ วันที่ทำสัญญาเช่า หรือเป็นเหตุการณ์ที่เป็นการหลบเลี่ยงหรือละเว้นการปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญาเช่า

(ค) การที่ผู้ได้รับสิทธิการเช่าไม่อาจดำเนินโครงการฯ ต่อไปได้เพราะเหตุขาดเงินลงทุน หรือไม่อาจหาแหล่งงานของโครงการฯ ได้

30.2 เหตุสุดวิสัยที่มีผลให้คู่สัญญาหลุดพ้นจากหนี้และความรับผิดชอบ

เหตุสุดวิสัยที่มีผลให้คู่สัญญาหลุดพ้นจากหนี้และความรับผิดชอบตามสัญญาเช่านี้ จะต้องเป็นเหตุสุดวิสัยที่เกิดขึ้นแล้วทำให้เกิดความเสียหายโดยสิ้นเชิงต่อทรัพย์สินในโครงการฯ และทำให้การดำเนินโครงการฯ ไม่อาจเป็นไปได้อีกต่อไป โดยที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายต่างมิได้มีส่วนก่อให้เกิด หรือมิได้มีส่วนทำให้เกิด เหตุการณ์นั้นเกิดขึ้นทั้งทางตรงหรือทางอ้อม อีกทั้งคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายต่างได้พยายามอย่างเต็มความสามารถเพื่อหลีกเลี่ยงการเกิดขึ้นของเหตุการณ์นั้น และ/หรือดำเนินการเพื่อลดความเสียหายที่เกิดขึ้นอันเนื่องมาจากเหตุการณ์นั้น ๆ

30.3 เหตุสุดวิสัยทำให้การปฏิบัติตามสัญญาเช่านั้นเป็นไปไม่ได้โดยสิ้นเชิง

เมื่อมีเหตุสุดวิสัยเกิดขึ้นและส่งผลกระทบต่อ การปฏิบัติตามสัญญาเช่านี้ของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งแห่งสัญญาเช่านี้ในสาระสำคัญอย่างรุนแรงหรือกระทบต่อฐานะทางการเงินของคู่สัญญา ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งแห่งสัญญาเช่านี้อย่างรุนแรง จนคาดหมายได้ว่าอาจทำให้การปฏิบัติตามสัญญาเช่านั้นเป็นไปไม่ได้โดยสิ้นเชิงหรือบางส่วน หรือทำให้การดำเนินโครงการฯ สำเร็จล่าช้า เมื่อคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งร้องขอเป็นลายลักษณ์อักษรไปยังคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง พร้อมแสดงหลักฐานที่ชัดเจนเพื่อสนับสนุนคำร้องขอของตน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะต้องร่วมกันพิจารณาถึงการร้องขอนั้น โดยมีชกช้าเพื่อหาทางป้องกันหรือแก้ไขโดยเร็วอย่างเป็นธรรม หากคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายเห็นว่า การร้องขอนั้นเป็นเรื่องที่พึงบรรเทาความเสียหายระหว่างกันได้ก็ให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันตามนั้น

30.4 การขยายระยะเวลาของสัญญาเช่าเพราะเหตุสุดวิสัย

ให้ระยะเวลาของการดำเนินการตามสัญญาเช่านี้ขยายออกไปเท่ากับระยะเวลาที่ทำให้คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดไม่อาจปฏิบัติตามสัญญาเช่าได้เนื่องจากเหตุสุดวิสัย

30.5 การเลิกสัญญาเช่าเพราะเหตุสุดวิสัย

เมื่อมีเหตุสุดวิสัยอันเป็นเหตุให้มีการเลิกสัญญาเช่าได้โดยชอบเกิดขึ้น ให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายพิจารณาร่วมกันเพื่อหาทางออกร่วมกัน หากคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายไม่อาจหาข้อยุติของการดำเนินการแก้ไขปัญหาที่เกิดจากเหตุสุดวิสัยได้ภายใน 90 (เก้าสิบ) วัน นับจากที่ได้มีการเจรจาร่วมกัน ให้คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดบอกเลิกสัญญาเช่าได้

หากเหตุสุดวิสัยเกิดขึ้นนานกว่า 1 (หนึ่ง) ปี คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดมีสิทธิบอกเลิกการเช่านี้ได้และ ยสท. ตกลงคืนค่าเช่าตามข้อ 7.1 และข้อ 7.3 หลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่า และอื่น ๆ (ถ้ามี) ให้แก่ผู้ได้รับสิทธิการเช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่หลังหักค่าใช้จ่ายที่ค้างชำระตามสัญญาเช่า โดย ยสท. จะดำเนินการส่งคืนค่าเช่าดังกล่าวให้แก่ผู้ได้รับสิทธิการเช่าภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับแต่วันที่คู่สัญญาได้รับการบอกกล่าวเลิกสัญญาเช่า

31. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า

การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าให้ทำเป็นหนังสือ ตามรูปแบบและวิธีการเช่นเดียวกับการทำสัญญาเช่านี้ หรือตามรูปแบบที่ ยสท. เห็นสมควร

32. การส่งคำบอกกล่าวหรือหนังสือ

บรรดาหนังสือติดต่อ ทวงถาม บอกกล่าว การให้ความยินยอม หรือความเห็นชอบใด ๆ หรือหนังสืออื่นใดที่ส่งให้แก่คู่สัญญาตามสัญญาเช่า ต้องทำเป็นหนังสือ และจะถือว่าได้ส่งไปโดยชอบแล้ว หากได้จัดส่งโดยทางหนึ่งทางใด ดังต่อไปนี้

- ส่งมอบโดยบุคคลแก่ผู้แทนที่ได้รับมอบหมายแต่ละฝ่าย
- ทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ
- ทางโทรสาร หรือไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ (อีเมล / E-mail) แล้วยืนยันเป็นหนังสือโดยเร็ว

ไปยังชื่อและที่อยู่ของคู่สัญญา ดังต่อไปนี้

ยสท. : ผู้ว่าการการยาสูบแห่งประเทศไทย
การยาสูบแห่งประเทศไทย
184 ถนนพระราม 4 แขวงคลองเตย
เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110
โทรศัพท์/โทรสาร
อีเมล

ผู้ได้รับสิทธิการเช่า : ผู้มีอำนาจกระทำการ
บริษัท
ที่อยู่
.....
โทรศัพท์/โทรสาร
อีเมล

33. ข้อกำหนดที่ใช้บังคับไม่ได้ไม่มีผลกระทบต่อข้อกำหนดอื่นที่ใช้บังคับได้

หากข้อกำหนดและ/หรือเงื่อนไขในข้อใดข้อหนึ่งของสัญญาเช่าเป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ ไม่ชอบด้วยกฎหมาย หรือใช้บังคับไม่ได้ตามกฎหมาย ให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขข้ออื่น ๆ ซึ่งชอบด้วยกฎหมายสมบูรณ์ หรือใช้บังคับได้ ยังคงมีผลสมบูรณ์ใช้บังคับคู่สัญญาได้ต่อไปโดยแยกต่างหากจากส่วนที่เป็นโมฆะหรือไม่สมบูรณ์นั้น

34. การระงับข้อพิพาท

ในกรณีที่มีข้อพิพาทเกิดขึ้นเกี่ยวกับข้อกำหนดของสัญญาเช่า หรือการปฏิบัติตามสัญญา คู่สัญญาจะต้องทำการแก้ไขข้อพิพาทโดยการเจรจา ก่อน หากไม่สามารถแก้ไขหรือหาข้อยุติสำหรับข้อพิพาทดังกล่าวได้ ให้คู่สัญญานำข้อพิพาทดังกล่าวเข้าสู่การพิจารณาของศาลไทย คู่สัญญาตกลงให้ถือเอากฎหมายไทยเป็นหลักในการบังคับใช้ต่อกัน และใช้ภาษาไทยเป็นภาษาในการดำเนินกระบวนการพิจารณา

ในระหว่างที่ข้อพิพาทอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาล ให้คู่สัญญา ยังคงต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญาต่อไปจนกว่าจะมีคำพิพากษาถึงที่สุด โดยไม่อาจอ้างข้อขัดแย้ง หรือข้อพิพาทดังกล่าว เพื่อเป็นเหตุหยุดหรือไม่ปฏิบัติตามสัญญา เว้นแต่กรณีที่มีการเลิกสัญญา

35. การปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง

35.1 สัญญาเช่าอยู่ภายใต้บังคับและการตีความตามกฎหมายไทย ในการปฏิบัติงานต่าง ๆ ตามสัญญาเช่าดังกล่าว ผู้ได้รับสิทธิการเช่า ตัวแทน และบริวารของผู้ได้รับสิทธิการเช่า ต้องปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และคำสั่งต่าง ๆ ที่ออกโดย ยสท. หรือหน่วยงานราชการหรือองค์กรที่มีอำนาจหน้าที่เกี่ยวข้องภายในราชอาณาจักรไทยที่ออกใช้บังคับอยู่แล้วในขณะทำสัญญาเช่า หรือจะออกใช้บังคับ หรือแก้ไขเพิ่มเติมในภายหน้าในส่วนที่เกี่ยวข้องกับงานนั้น ๆ ด้วย

35.2 คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันให้การบังคับและการตีความตามข้อกำหนดในสัญญาเช่า และเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้อง และให้ระงับข้อพิพาทที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่านี้ ตลอดจนการตีความสัญญาเช่าให้อยู่ในอำนาจของศาลไทย

35.3 สัญญาเช่าฉบับนี้ทำขึ้นเป็นภาษาไทย และการติดต่อสื่อสารระหว่างคู่สัญญาให้ทำเป็นภาษาไทย

35.4 การปฏิบัติตามกฎหมายและประโยชน์สาธารณะ ในการดำเนินโครงการฯ ตามสัญญาเช่านี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายต้องปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ ทั้งปวงของประเทศไทยอย่างเคร่งครัด และตลอดเวลาของการดำเนินโครงการฯ นี้ ให้ถือว่าคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้รับรู้ถึงข้อกำหนดต่าง ๆ ของกฎหมาย โดยเฉพาะอย่างยิ่งกฎหมายเกี่ยวกับความมั่นคงของประเทศและการรักษาไว้ซึ่งประโยชน์สาธารณะ และกิจการอันมีผลกระทบต่อความผาสุกปลอดภัยของประชาชน

35.5 ผลของการเปลี่ยนแปลงกฎหมาย ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงใด ๆ ในข้อกำหนด หรือมีการออกกฎหมายใหม่ รวมทั้งมีมติคณะรัฐมนตรีใด ๆ ซึ่งเป็นผลโดยตรงทำให้เกิดผลกระทบอย่างร้ายแรง ต่อการดำเนินธุรกิจและต่อรายได้ หรือค่าใช้จ่ายของผู้ได้รับสิทธิการเช่า เมื่อเปรียบเทียบกับรายได้และ/หรือ ค่าใช้จ่ายของผู้ได้รับสิทธิการเช่า หรือก่อให้เกิดผลกระทบต่อ ยสท. ให้คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับผลกระทบดังกล่าว ทำหนังสือแจ้งถึงผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดดังกล่าวต่อ ยสท. เพื่อเข้าหารือและหาแนวทางการแก้ไขผลกระทบดังกล่าวให้สิ้นไปหรือหาแนวทางในการจ่ายค่าชดเชยให้แก่คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับผลกระทบอย่างเป็นธรรมและสมเหตุสมผล

35.6 นอกจากเงื่อนไขดังกล่าวข้างต้น ผู้ได้รับสิทธิการเช่าต้องยินยอมปฏิบัติตามเงื่อนไขของ สัญญาเช่าให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติวิธีการงบประมาณ พ.ศ. 2561 พระราชบัญญัติการบริหารหนี้ สาธารณะ พ.ศ. 2548 พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ 20) พ.ศ. 2557 เรื่องการค้ำประกัน พระราชบัญญัติว่าด้วยความผิดเกี่ยวกับเสนอราคาต่อหน่วยงานภาครัฐ พ.ศ. 2542 ประมวลกฎหมายอาญาหรือพระราชบัญญัติมาตรการของฝ่ายบริหารในการป้องกันและปราบปรามการทุจริต พ.ศ. 2551 ข้อตกลงคุณธรรมตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ 20 มกราคม พ.ศ. 2558 แนวทางการจัดทำ ข้อตกลงคุณธรรม ตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ 29 มิถุนายน พ.ศ. 2564 และประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงข้อกำหนด กฎหมาย ระเบียบ ประกาศ มติคณะรัฐมนตรี และอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องทุกประการ