



ประกาศเชิญชวนผู้ยื่นข้อเสนอร่วมลงทุน โครงการพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์บริเวณสถานีกลางบางซื่อ แปลง A

จากการที่กระทรวงคมนาคมมีนโยบายกำหนดบทบาทของสถานีกลางบางซื่อ เป็นศูนย์กลางการเดินทาง โดยระบบรางที่ใหญ่ที่สุดของประเทศและอาเซียน รองรับการเชื่อมต่อของโครงการรถไฟฟ้าหลักของประเทศ ได้แก่

- โครงการรถไฟฟ้าชานเมือง (สายสีแดงเข้ม และสายสีแดงอ่อน)
- โครงการรถไฟฟ้าความเร็วสูงเชื่อมสามสนามบิน
- โครงการรถไฟฟ้าความเร็วสูง 3 เส้นทาง คือ โครงการรถไฟฟ้าความเร็วสูง กรุงเทพฯ – เชียงใหม่ โครงการรถไฟฟ้าความเร็วสูง กรุงเทพฯ – หนองคาย และโครงการรถไฟฟ้าความเร็วสูง กรุงเทพฯ – หัวหิน
- โครงการรถไฟฟ้ามหานคร สายเฉลิมรัชมงคล (สายสีน้ำเงิน) ที่จะมีทางเดินเชื่อมต่อใต้ดิน ระหว่างสถานีกลางบางซื่อกับสถานีบางซื่อ ของการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย
- รวมทั้งโครงการรถไฟฟ้าระยะกลาง และโครงการรถไฟฟ้าทางไกล

จึงส่งผลให้พื้นที่บริเวณโดยรอบสถานีกลางบางซื่อ ประมาณกว่า 2,325 (สองพันสามร้อยยี่สิบห้า) ไร่ มีศักยภาพสูงที่จะนำแนวคิดการพัฒนาพื้นที่โดยรอบสถานีขนส่งสาธารณะ (Transit-Oriented Development หรือ TOD) มาดำเนินการ ซึ่งสอดคล้องกับแผนแม่บทการพัฒนาพื้นที่ศูนย์คมนาคมพหลโยธิน (แผนแม่บทฯ) ที่จัดทำโดย Japan International Cooperation Agency (JICA) ที่ได้กำหนดให้แปลง A เป็นแปลงแรกในแผนแม่บทฯ ที่จะพัฒนาจากการที่แปลง A ตั้งอยู่ติดกับสถานีกลางบางซื่อทางทิศใต้มากที่สุดโดยมีระยะห่างประมาณ 100 (หนึ่งร้อย) เมตร และมีขอบเขตของพื้นที่อยู่ในรัศมีระยะเดินเท้า (Walking Distance) ประมาณ 500 (ห้าร้อย) เมตร จากสถานีกลางบางซื่อ ดังนั้น แปลง A จึงมีบทบาทสนับสนุนการให้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกแก่ผู้ใช้บริการและผู้โดยสารของสถานีกลางบางซื่อที่คาดว่าจะเปิดดำเนินการในปี 2564 และในขณะเดียวกันผู้ใช้บริการแปลง A ยังสามารถเดินทางเชื่อมต่อกับสถานีกลางบางซื่อได้ในระยะเดินเท้า จึงทำให้แปลง A มีศักยภาพสูงในการเป็น “ศูนย์กลางธุรกิจสมัยใหม่ ครบวงจร (Smart Business Complex)” รองรับธุรกิจที่ให้บริการแก่นักเดินทางท่องเที่ยวทั้งคนไทยและคนต่างประเทศ และกลุ่มคนทำงานที่จะเดินทางมาทำงานโดยรถไฟฟ้าที่สถานีกลางบางซื่อ ซึ่งเป็นศูนย์กลาง (Hub) ของการเดินทางหลักของประเทศ

รฟท. จึงมีความประสงค์จะเชิญชวนเอกชนผู้สนใจยื่นข้อเสนอเข้าร่วมลงทุน โครงการพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์บริเวณสถานีกลางบางซื่อ แปลง A (โครงการฯ) โดยเอกชนจะรับผิดชอบในการออกแบบ (Design) จัดหาเงินทุน (Finance) ก่อสร้าง (Build) บริหาร และดำเนินโครงการฯ (Operate) และเมื่อสิ้นสุดสัญญาร่วมลงทุนเอกชนจะโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดให้แก่ รฟท. (Transfer) โดยเอกชนที่สนใจจัดทำ “ข้อเสนอการร่วมลงทุน” เสนอต่อ รฟท. เพื่อนำเข้าสู่การพิจารณาของคณะกรรมการคัดเลือกตามมาตรา 35 แห่งพระราชบัญญัติการให้เอกชนร่วมลงทุนในกิจการของรัฐ พ.ศ. 2556 ที่จะตัดสินผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสม ที่ยื่นข้อเสนอการร่วมลงทุนที่ตอบสนองต่อวัตถุประสงค์ของการดำเนินโครงการฯ และสอดคล้องกับความต้องการของ รฟท. (SRT's Requirement) มีความน่าเชื่อถือว่าจะสามารถดำเนินโครงการได้สำเร็จตามข้อเสนอการร่วมลงทุน รวมทั้งเสนอผลประโยชน์ตอบแทนสูงสุดแก่ รฟท. ที่จะเป็นผู้มีสิทธิดำเนินโครงการฯ ต่อไป

1. สรุปสาระสำคัญของโครงการฯ

1.1 วัตถุประสงค์ของโครงการฯ

การพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์บริเวณสถานีกลางบางซื่อ แปลง A มีวัตถุประสงค์ของโครงการฯ ดังนี้

(1) เพื่อพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์แปลง A ในรูปแบบแนวคิดการพัฒนาพื้นที่รอบสถานีขนส่งสาธารณะ (Transit-Oriented Development หรือ TOD) โดยคำนึงถึงการสร้างรายได้และเพิ่มมูลค่าทรัพย์สินให้แก่ รฟท.

(2) เพื่อสนับสนุนการให้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกแก่ผู้ใช้บริการสถานีกลางบางซื่อ เพื่อส่งเสริมบทบาทของสถานีกลางบางซื่อในการเป็นศูนย์กลางการเดินทางโดยระบบรางของประเทศ

(3) เพื่อพัฒนาพื้นที่แปลง A โดยนำแนวคิดเมืองอัจฉริยะ (Smart City) มาประยุกต์ใช้ในการออกแบบ การก่อสร้าง การดำเนินธุรกิจ ตลอดจนการบำรุงรักษาทรัพย์สินโครงการฯ ของแปลง A อย่างเหมาะสมและยั่งยืน

1.2 ขอบเขตของโครงการฯ

คณะกรรมการนโยบายการให้เอกชนร่วมลงทุนในกิจการของรัฐ (คณะกรรมการนโยบายฯ) มีมติในการประชุมครั้งที่ 1/2561 เห็นชอบหลักการโครงการพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์บริเวณสถานีกลางบางซื่อ แปลง A ภายใต้แผนแม่บทการพัฒนาพื้นที่ศูนย์คมนาคมพหลโยธิน โดย รฟท. จะให้สิทธิเอกชนพัฒนาและใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณแปลง A เพื่อพัฒนาเป็นพื้นที่เชิงพาณิชย์สนับสนุนการเป็นศูนย์กลางการเดินทางโดยระบบรางของสถานีกลางบางซื่อ โดยมีขอบเขตโครงการฯ ดังนี้

- ขนาดที่ดินที่พัฒนาได้ประมาณ 32 (สามสิบสอง) ไร่
- ระยะเวลาการให้สิทธิดำเนินธุรกิจ 30 (สามสิบ) ปี และมีระยะเวลาก่อสร้างไม่เกิน 4 (สี่) ปี
- รูปแบบการร่วมลงทุน ในลักษณะ สร้าง-บริหาร-โอน (BOT) เอกชนเป็นผู้ลงทุนทั้งหมด และเมื่อสิ้นสุดสัญญาทรัพย์สินทั้งหมดจะโอนให้กับ รฟท.

1.3 พื้นที่โครงการฯ

พื้นที่แปลง A ขนาดประมาณ 32 (สามสิบสอง) ไร่ เป็นพื้นที่กรรมสิทธิ์ของ รฟท. โดยมีขอบเขตของพื้นที่โครงการฯ และอาณาเขตติดต่อดังนี้

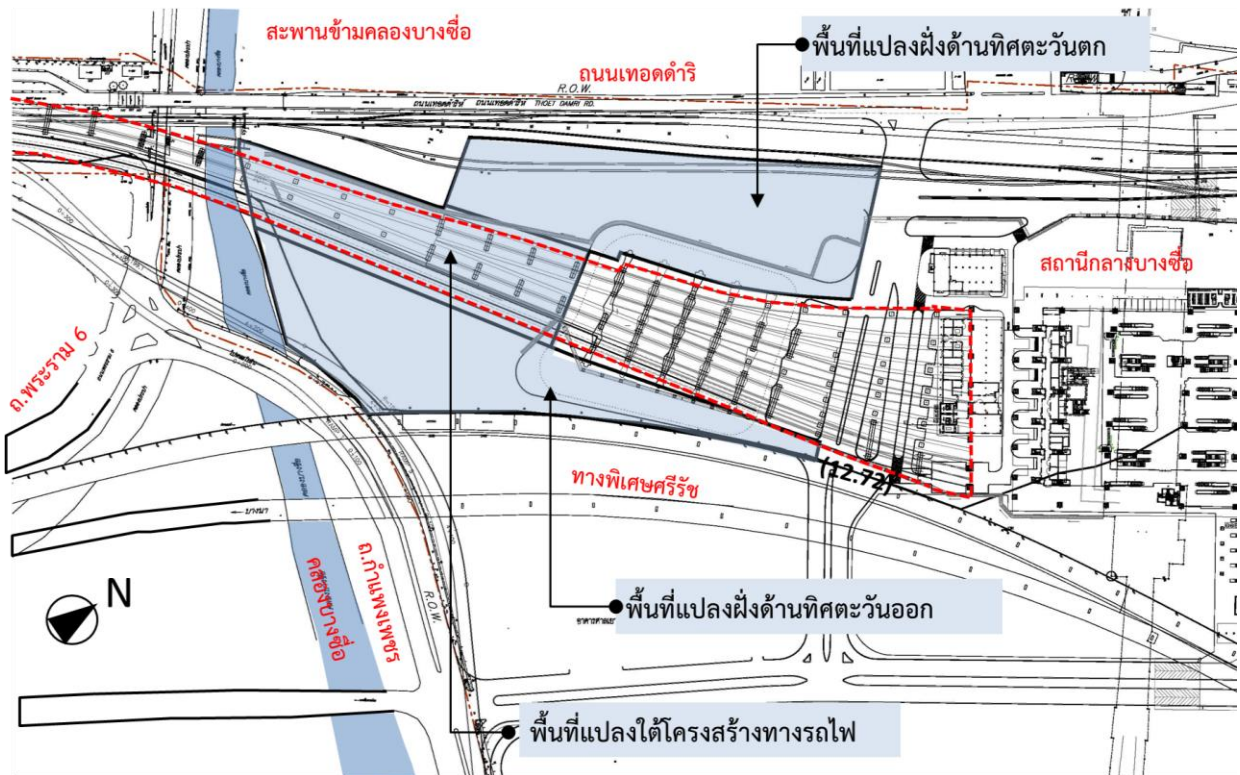
- ทิศเหนือ ติดถนนสายหลักของอาคารสถานีกลางบางซื่อ ซึ่งเป็นถนนเชื่อมต่อระหว่างสถานีกลางบางซื่อกับแปลง A

- ทิศใต้ ติดแนวคลองบางซื่อ และถนนกำแพงเพชร

- ทิศตะวันออก ติดแนวรั้วพื้นที่เช่า ขสมก. และแนวขอบทางพิเศษศรีรัช

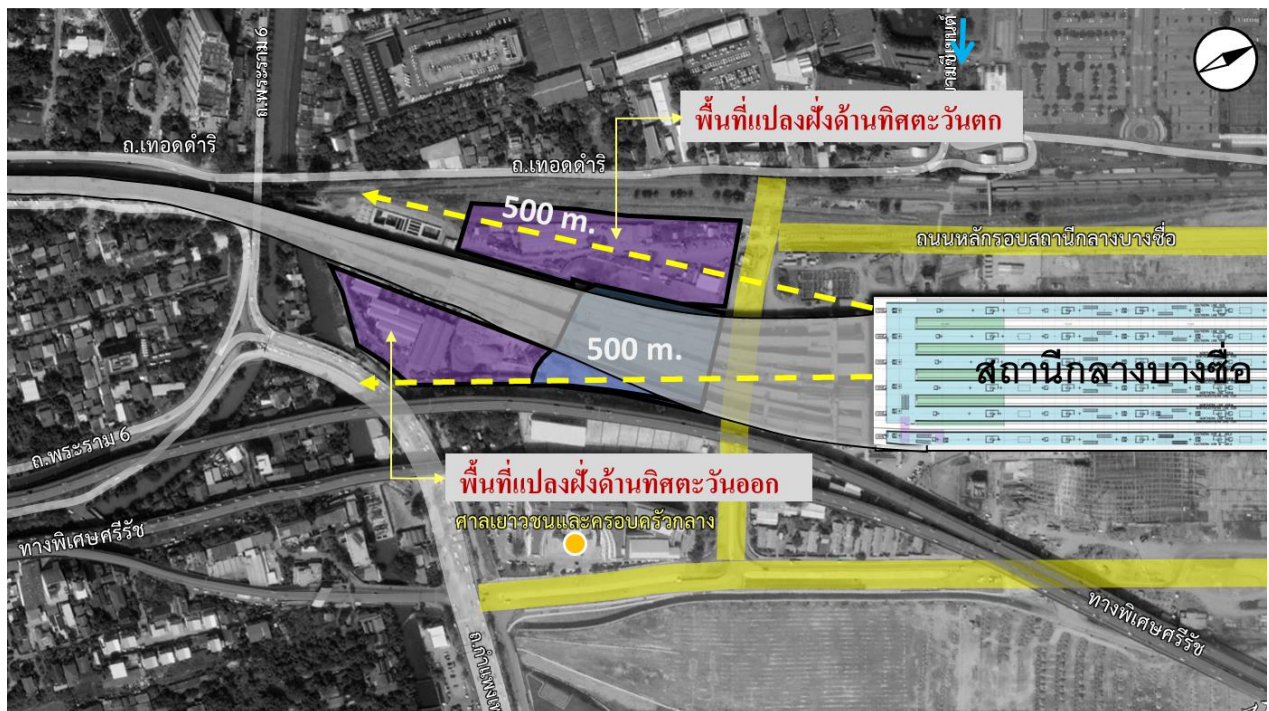
- ทิศตะวันตก ติดบริเวณพื้นที่บ่อบำบัดน้ำเสียของสถานีกลางบางซื่อ และแนวถนนเทอดดำริ

พื้นที่แปลง A มีโครงสร้างทางรถไฟยกระดับที่วิ่งออกจากสถานีกลางบางซื่อผ่านเข้ามาในบริเวณพื้นที่แปลง A จึงทำให้ลักษณะของพื้นที่แปลง A แบ่งออกเป็น พื้นที่ฝั่งด้านทิศตะวันตก พื้นที่ใต้โครงสร้างทางรถไฟ และพื้นที่ฝั่งด้านทิศตะวันออก ที่เชื่อมต่อเนื้อที่ขนาดประมาณ 32 (สามสิบสอง) ไร่ ดังรูปที่ 1



รูปที่ 1 : ผังแสดงพื้นที่โครงการฯ

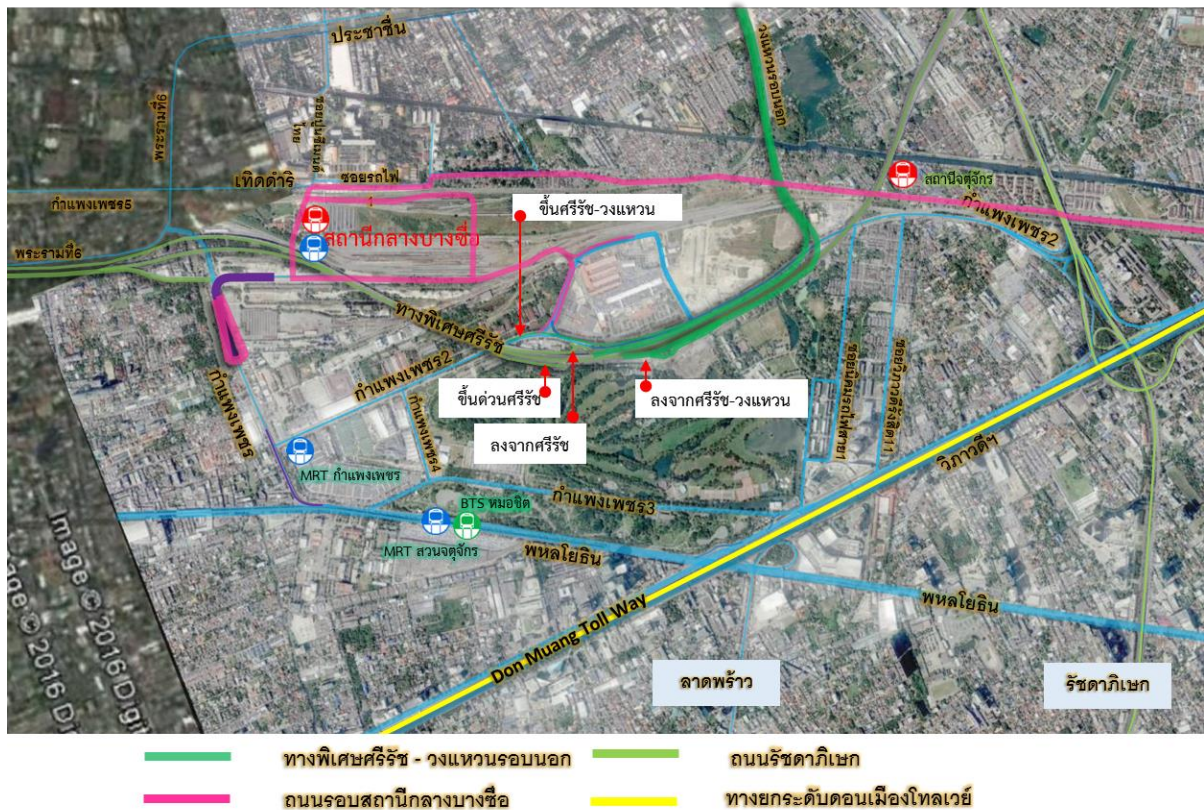
ขอบเขตพื้นที่แปลง A อยู่ในรัศมีระยะเดินเท้า (Walking Distance) ประมาณ 500 (ห้าร้อย) เมตร ห่างจากสถานีกลางบางซื่อ จึงเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพสูงมากตามแนวคิด Transit-Oriented Development ที่จะพัฒนารูปแบบธุรกิจแบบผสมผสาน (Mixed Use) เพื่อรองรับผู้โดยสารและผู้ใช้บริการของสถานีกลางบางซื่อและผู้ใช้บริการในประเภทธุรกิจต่าง ๆ ของแปลง A โดยตรง



รูปที่ 2 : แสดงที่ตั้งพื้นที่แปลง A ระยะ 500 เมตร ห่างจากสถานีกลางบางซื่อ

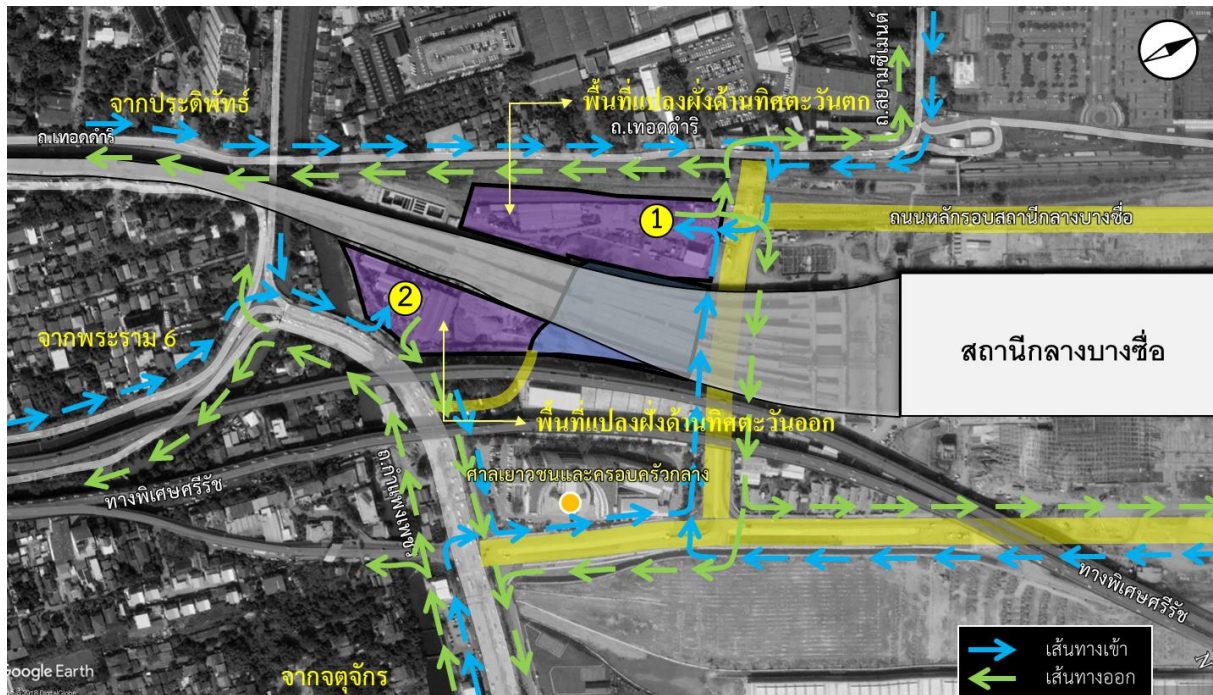
1.4 การเข้าถึงพื้นที่โครงการฯ

พื้นที่แปลง A สามารถเข้าถึงได้จากการเดินทางหลายรูปแบบ เช่น กรณีเดินทางโดยรถยนต์ สามารถเข้าถึงได้โดยใช้โครงข่ายถนนโดยรอบ ได้แก่ ถนนกำแพงเพชร ถนนกำแพงเพชร 2 ถนนกำแพงเพชร 6 ถนนเทอดดำริ ถนนพระราม 6 และทางพิเศษศรีรัช รวมถึงใช้ถนนหลักภายในสถานีกกลางบางซื่อเพื่อเข้าสู่พื้นที่แปลง A และกรณีเดินทางเข้าถึงพื้นที่โครงการด้วยระบบขนส่งมวลชนสาธารณะ พื้นที่แปลง A สามารถเข้าถึงโดยใช้บริการระบบรถไฟฟ้าต่าง ๆ จากสถานีรถไฟฟ้าทั้งในปัจจุบันและอนาคต ได้แก่ สถานีกลางบางซื่อ สถานีบางซื่อ สถานีกำแพงเพชร สถานีหมอชิต สถานีสวนจตุจักร เป็นต้น ดังรูปที่ 3



รูปที่ 3 : โครงข่ายคมนาคมและขนส่ง โดยรอบพื้นที่โครงการฯ

ส่วนการเข้าถึงพื้นที่แปลง A โดยตรง จะมีทางเข้า - ออก 2 ตำแหน่ง คือ จากถนนเทอดดำริ ฝั่งด้านทิศตะวันตก และถนนกำแพงเพชร ฝั่งด้านทิศตะวันออก ดังรูปที่ 4



รูปที่ 4 : การเข้าถึงพื้นที่โครงการฯ แปลง A – ทางถนน

1.5 แนวคิดการพัฒนาโครงการฯ และประเภทธุรกิจ

ผู้ยื่นข้อเสนอที่ได้รับการคัดเลือกให้ร่วมลงทุนในโครงการฯ นี้ จะต้องดำเนินการพัฒนาพื้นที่โครงการฯ ให้เป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ได้ระบุในเอกสารการคัดเลือกเอกชน (Request for Proposal) รวมถึงต้องดำเนินการกิจกรรมพาณิชย์เชิงสร้างสรรค์ที่ไม่ก่อผลกระทบทางลบต่อสังคม และไม่ก่อให้เกิดความเสียหายต่อชื่อเสียงและภาพลักษณ์ของ รฟท. ไม่ดำเนินธุรกิจที่ขัดต่อกฎหมายและศีลธรรมอันดี ซึ่งครอบคลุมถึงการไม่อนุญาตให้ประกอบธุรกิจอาบอบนวด การไม่มีสถานที่ที่เป็นสิ่งมั่วสุมมอมเมาเยาวชน การไม่มีสถานที่ที่จำหน่ายสินค้าผิดกฎหมายและละเมิดลิขสิทธิ์

(1) แนวคิดการพัฒนาโครงการฯ

ผู้ยื่นข้อเสนอที่ได้รับการคัดเลือกให้ร่วมลงทุนในโครงการฯ นี้ จะต้องดำเนินการพัฒนาพื้นที่แปลง A เพื่อสนับสนุนการเป็นศูนย์กลางการเดินทางโดยระบบรางของสถานีกลางบางซื่อ โดยนำรูปแบบการพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์รอบสถานีขนส่งสาธารณะ (Transit Oriented Development หรือ TOD) มาใช้ โดยคำนึงถึงการเพิ่มมูลค่าทรัพย์สินและสร้างรายได้ให้แก่ รฟท. อีกทั้งการนำแนวคิดเมืองอัจฉริยะ (Smart City) มาประยุกต์ใช้เพื่อพัฒนาแปลง A ให้เป็น “ศูนย์กลางธุรกิจสมัยใหม่ครบวงจร (Smart Business Complex)” ที่มีประเภทของกิจการทางพาณิชย์แบบผสมผสาน (Mixed Use) (แต่ไม่จำกัดเพียง) ได้แก่ ร้านค้า โรงแรม และสำนักงาน เป็นต้น

(2) ประเภทธุรกิจที่ต้องดำเนินการ

ผู้ยื่นข้อเสนอที่ได้รับการคัดเลือกให้ร่วมลงทุนในโครงการฯ นี้ จะต้องก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างในโครงการฯ และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยมีพื้นที่อาคารรวมไม่น้อยกว่า 317,000 (สามแสนหนึ่งหมื่นเจ็ดพัน) ตารางเมตร โดยมีประเภทธุรกิจที่กำหนดต้องดำเนินการ ดังต่อไปนี้

(ก) ร้านค้า

(ข) โรงแรม

(ค) สำนักงาน

(ง) การออกแบบและก่อสร้างทางเดินเชื่อมต่อพื้นที่โครงการฯ กับสถานีกลางบางซื่อ

โดยผู้ยื่นข้อเสนอสามารถเสนอประเภทธุรกิจอื่นที่สอดคล้องกับแนวคิดการพัฒนาโครงการฯ ในข้อ (1) นอกเหนือจากที่กำหนดข้างต้น

1.6 สิทธิ หน้าที่และความรับผิดชอบของ รฟท. และเอกชนคู่สัญญา ในการดำเนินโครงการฯ

(1) สิทธิ หน้าที่และความรับผิดชอบของ รฟท.

(ก) รฟท. มีสิทธิได้รับผลประโยชน์ตอบแทนการใช้ประโยชน์ในที่ดินสำหรับดำเนินโครงการฯ จากเอกชนคู่สัญญา

(ข) หากมีเหตุอันควร รฟท. หรือผู้ซึ่ง รฟท. มอบหมาย มีสิทธิเข้าไปในพื้นที่อาคาร และสถานประกอบการภายในโครงการฯ ได้ตลอดเวลา

(ค) รฟท. มีหน้าที่ในการส่งมอบพื้นที่โครงการฯ ให้กับเอกชนคู่สัญญาเพื่อทำการก่อสร้างตามกำหนดในแผนการส่งมอบพื้นที่โครงการฯ โดยลักษณะทางกายภาพของพื้นที่โครงการฯ เป็นไปตามสภาพที่เป็นอยู่จริง ณ วันที่ส่งมอบพื้นที่ ทั้งนี้ เอกชนคู่สัญญาจะทราบถึงลักษณะทางกายภาพของพื้นที่โครงการฯ ตามที่ปรากฏในข้อกำหนดของ รฟท. (SRT's Requirements) ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของเอกสารการคัดเลือกเอกชน (Request for Proposal)

(ง) รฟท. มีหน้าที่รื้อย้ายพวงรางทั้งหมดออกจากพื้นที่โครงการฯ ด้วยค่าใช้จ่ายของ รฟท.

(จ) รฟท. มีหน้าที่จัดทำแผนการส่งมอบพื้นที่โครงการฯ เพื่อใช้เป็นเอกสารแนบท้ายสัญญาร่วมลงทุน โดยการส่งมอบพื้นที่แต่ละส่วนก่อนหลังตามที่กำหนดในแผนการส่งมอบพื้นที่โครงการฯ ไม่มีผลกระทบต่อการเริ่มนับกำหนดระยะเวลาการก่อสร้างตามข้อ 1.7 (2) (ก) และระยะเวลาดำเนินธุรกิจตามข้อ 1.7 (2) (ข) ทั้งนี้ หากว่า รฟท. ไม่สามารถส่งมอบพื้นที่ให้เป็นไปตามที่กำหนดในแผนการส่งมอบพื้นที่โครงการฯ รฟท. จะขยายกำหนดระยะเวลาการก่อสร้างออกไปตามข้อ 1.7 (3)

(ฉ) รฟท. มีหน้าที่ในการติดตาม ตรวจสอบการดำเนินโครงการฯ ของเอกชนคู่สัญญา ให้เป็นไปตามข้อเสนอการร่วมลงทุน

(ช) รฟท. จะให้การสนับสนุนการดำเนินงานของเอกชนคู่สัญญาในการติดต่อประสานงานกับหน่วยงานภาครัฐอื่น ๆ องค์กรด้านสาธารณูปโภค รวมทั้งการขอใบอนุญาตต่าง ๆ เพื่อให้บรรลุการดำเนินงานตามโครงการฯ นี้ ซึ่งในการดำเนินการให้ได้รับใบอนุญาต หรือให้ได้รับการสนับสนุนอื่นใดจากหน่วยงานภาครัฐอื่น ๆ หรือองค์กรด้านสาธารณูปโภคนั้น เอกชนคู่สัญญาจะต้องดำเนินการให้เป็นไปตามที่กฎระเบียบ และข้อกำหนดของหน่วยงานนั้น ๆ กำหนด

(2) หน้าที่และความรับผิดชอบของเอกชนคู่สัญญา

(ก) เอกชนคู่สัญญา มีหน้าที่ในการก่อสร้างและดำเนินโครงการฯ ให้เป็นไปตามข้อกำหนดของ รฟท. (SRT's Requirements) โดยมีผลผลิตที่เอกชนต้องส่งมอบ (Output Specification) และระดับของการบริการ (Level of Service) เป็นไปตามที่ รฟท. กำหนดในเอกสารการคัดเลือกเอกชน

(ข) เอกชนคู่สัญญามีหน้าที่ในการออกแบบรายละเอียดทางด้านสถาปัตยกรรมและวิศวกรรม การขออนุญาตดำเนินการก่อสร้าง การจัดทำสาธารณูปโภคภายในโครงการฯ และการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ให้เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด โดยเอกชนคู่สัญญาเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายทั้งหมด

(ค) เอกชนคู่สัญญามีหน้าที่ในการจัดหาเงินลงทุนและเป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่ายทั้งหมดในการดำเนินโครงการฯ

(ง) เอกชนคู่สัญญามีหน้าที่ในการก่อสร้าง รวมถึงทำการป้องกันและลดผลกระทบสิ่งแวดล้อมของการก่อสร้างโครงการฯ ทั้งหมดให้เสร็จสิ้นภายในกำหนดระยะเวลาการก่อสร้างตามข้อ 1.7 (2) (ก)

(จ) เอกชนคู่สัญญาที่มีหน้าที่ในการเปิดดำเนินธุรกิจให้เป็นไปตามข้อเสนอการร่วมลงทุน (แผนการก่อสร้างและแผนธุรกิจ) และเป็นไปตามข้อกำหนดของ รฟท. (SRT's Requirements) เกี่ยวกับผลผลิตที่เอกชนจะต้องส่งมอบ (Output Specification) และข้อตกลงระดับการให้บริการ (Level of Service)

(ฉ) เมื่อสัญญาร่วมลงทุนสิ้นสุดลง เอกชนคู่สัญญาที่มีหน้าที่ในการส่งมอบทรัพย์สินของโครงการฯ ให้กับ รฟท.

1.7 ระยะเวลาของโครงการฯ

(1) ระยะเวลาของสัญญาการร่วมลงทุน

สัญญาการร่วมลงทุนมีผลผูกพัน รฟท. และผู้ยื่นข้อเสนอซึ่งได้รับการคัดเลือกนับตั้งแต่วันที่ลงนามในสัญญาการร่วมลงทุนจนกระทั่งสิ้นสุดระยะเวลาการให้สิทธิในการใช้ประโยชน์ในที่ดินตามที่ได้กำหนดในข้อ 1.7 (2) (ข) หรือเมื่อสัญญาการร่วมลงทุนสิ้นสุดลงเพราะเหตุอื่นใดตามที่กำหนดในสัญญาการร่วมลงทุน

(2) ระยะเวลาการให้สิทธิในการใช้ประโยชน์ในที่ดิน

(ก) กำหนดระยะเวลาก่อสร้างโครงการฯ

1) ระยะเวลาการก่อสร้างเท่ากับ 4 (สี่) ปี นับถัดจากวันที่ รฟท. ออกหนังสือแจ้งให้เริ่มงาน เว้นแต่ รฟท. จะขยายระยะเวลาออกไป ซึ่งเอกชนคู่สัญญาจะต้องชำระค่าเช่าการก่อสร้างตามที่กำหนดในข้อเสนอการร่วมลงทุนของตนที่ได้เสนอแก่ รฟท. ในขั้นตอนการคัดเลือกเอกชนร่วมลงทุน แต่ทั้งนี้จะต้องไม่น้อยกว่าผลประโยชน์ตอบแทนรายปีขั้นต่ำที่ รฟท. กำหนด

2) หากเอกชนคู่สัญญาดำเนินการก่อสร้างโครงการฯ บางส่วนแล้วเสร็จเร็วกว่ากำหนดระยะเวลาการก่อสร้าง เอกชนคู่สัญญาสามารถเปิดดำเนินธุรกิจเฉพาะส่วนที่เสร็จสมบูรณ์ได้ หลังจากที่ได้รับหนังสือรับรองความสมบูรณ์บางส่วนให้กับเอกชนคู่สัญญาแล้ว ซึ่งเอกชนคู่สัญญาจะต้องชำระค่าตอบแทนในอัตราการค้าดำเนินธุรกิจปีที่ 1 (หนึ่ง) เฉพาะส่วนที่เปิดดำเนินธุรกิจแล้ว โดยให้คิดเป็นสัดส่วนของพื้นที่อาคารที่ก่อสร้างแล้วเสร็จต่อพื้นที่อาคารรวมทั้งโครงการฯ และส่วนที่เหลือให้ชำระในอัตราค่าเช่าการก่อสร้างต่อไปจนกว่าระยะเวลาการก่อสร้างจะสิ้นสุดลง

3) หากเอกชนคู่สัญญาดำเนินการก่อสร้างโครงการฯ ทั้งหมดแล้วเสร็จเร็วกว่ากำหนดระยะเวลาการก่อสร้าง และ รฟท. ได้ออกหนังสือรับรองความสมบูรณ์ของทั้งโครงการฯ แล้ว เอกชนคู่สัญญาสามารถเปิดดำเนินธุรกิจเต็มโครงการฯ ได้ โดยจะต้องชำระค่าเช่าการก่อสร้างตลอดระยะเวลาการก่อสร้างที่คงเหลือทั้งหมดให้กับ รฟท. ก่อน และให้เริ่มนับระยะเวลาการดำเนินธุรกิจของโครงการฯ ตามข้อ 1.7 (2) (ข) รวมทั้งให้เอกชนคู่สัญญาเริ่มชำระค่าตอบแทนในอัตราการค้าดำเนินธุรกิจ ในวันถัดจากวันที่ รฟท. ออกหนังสือรับรองความสมบูรณ์ของทั้งโครงการฯ

4) หากเอกชนคู่สัญญาทำการก่อสร้างโครงการฯ ทั้งหมดแล้วเสร็จช้ากว่ากำหนดระยะเวลาการก่อสร้าง ให้เริ่มนับระยะเวลาการดำเนินธุรกิจตามข้อ 1.7 (2) (ข) ในวันถัดจากวันครบกำหนดระยะเวลาการก่อสร้าง และให้เอกชนคู่สัญญาเริ่มชำระค่าตอบแทนในอัตราการค้าดำเนินธุรกิจ

(ข) ระยะเวลาการดำเนินธุรกิจของโครงการฯ

ระยะเวลาการดำเนินธุรกิจของโครงการฯ เท่ากับ 30 (สามสิบ) ปี นับถัดจากวันครบกำหนดระยะเวลาการก่อสร้างตามข้อ 1.7 (2) (ก) โดยเอกชนคู่สัญญาจะต้องชำระค่าตอบแทนในอัตราการค้าดำเนินธุรกิจตามที่กำหนดในข้อเสนอการร่วมลงทุนของตนที่ได้เสนอต่อ รฟท. ในขั้นตอนการคัดเลือกเอกชนร่วมลงทุน แต่ทั้งนี้จะต้องไม่น้อยกว่าผลประโยชน์ตอบแทนรายปีขั้นต่ำที่ รฟท. กำหนด

(3) การปรับขยายระยะเวลาการก่อสร้างโดยมีเหตุอันควร

(ก) หากปรากฏว่ามีเหตุอันควรอันส่งผลให้การก่อสร้างมีความล่าช้า ชะงัก หรือไม่อาจทำได้ชั่วคราว เอกชนคู่สัญญาสามารถร้องขอให้ รพท. พิจารณาขยายกำหนดเวลาการก่อสร้างตามข้อ 1.7 (2) (ก) ออกไปตามสมควร

(ข) ให้กำหนดระยะเวลาการก่อสร้างตามข้อ 1.7 (2) (ก) และการเริ่มต้นนับระยะเวลาการดำเนินธุรกิจตามข้อ 1.7 (2) (ข) เลื่อนออกไปเท่ากับระยะเวลาการก่อสร้างที่ได้มีการขยายออกไปโดยมีเหตุอันควรนั้น โดยในช่วงเวลาการขยายระยะเวลาการก่อสร้างนี้ เอกชนคู่สัญญาจะต้องชำระผลประโยชน์ในอัตราค่าเช่าการก่อสร้างปีที่ 4 (สี่)

(ค) เหตุอันควรที่เอกชนคู่สัญญาอาจร้องขอให้มีการขยายระยะเวลาการก่อสร้างออกไปมีดังต่อไปนี้

- 1) ความล่าช้าในการก่อสร้างนั้นเกิดจากเหตุสุดวิสัย หรือ
- 2) ความล่าช้าในการก่อสร้างนั้นมีเหตุอันควร และมีได้เกิดจากความผิดของเอกชนคู่สัญญา หรือเอกชนคู่สัญญาไม่ได้มีส่วนใดๆ ทั้งทางตรงหรือทางอ้อมทำให้เกิดความล่าช้าของการก่อสร้าง หรือ
- 3) รพท. ทำการส่งมอบพื้นที่ของโครงการฯ ล่าช้ากว่าที่กำหนดไว้ในแผนการส่งมอบพื้นที่โครงการฯ หรือ
- 4) ความล่าช้าเกิดจากการที่ รพท. ขอให้เอกชนคู่สัญญาทำการแก้ไข หรือเปลี่ยนแปลงแบบ หรืองานระหว่างการก่อสร้าง

1.8 กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของโครงการฯ

(1) กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของโครงการฯ หมายถึง กรรมสิทธิ์ในบรรดาอาคาร สิ่งปลูกสร้าง ส่วนควบ ทรัพย์สินติดตั้งบนที่ดินของโครงการฯ และสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของโครงการฯ ทั้งนี้ รพท. มีสิทธิเลือกรับการโอนกรรมสิทธิ์ของทรัพย์สินของโครงการฯ ทั้งหมดหรือบางส่วนตามข้อ 1.8 (4)

(2) เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการดำเนินธุรกิจตามข้อ 1.7 (2) (ข) หรือ สัญญาร่วมลงทุนสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด เอกชนคู่สัญญามีหน้าที่ในการส่งมอบอาคารที่มีขนาดพื้นที่อาคารรวมไม่น้อยกว่า 317,000 (สามแสนหนึ่งหมื่นเจ็ดพัน) ตารางเมตร และมีมูลค่าการก่อสร้างอาคาร ณ วันสิ้นสุดระยะเวลาการก่อสร้างตามข้อ 1.7 (2) (ก) ไม่น้อยกว่า 11,500,000,000 บาท (หนึ่งหมื่นหนึ่งพันห้าร้อยล้านบาทถ้วน) โดยเอกชนคู่สัญญาต้องเป็นผู้รับผิดชอบในบรรดาภาษีอากร ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินของโครงการฯ ให้กับ รพท.

(3) เมื่อสัญญาร่วมลงทุนสิ้นสุดลง หากเอกชนคู่สัญญาส่งมอบอาคารที่มีขนาดพื้นที่น้อยกว่า 317,000 (สามแสนหนึ่งหมื่นเจ็ดพัน) ตารางเมตร ให้เอกชนคู่สัญญาชำระเงินทดแทนการก่อสร้างอาคารไม่ครบถ้วน โดยคำนวณจากการนำเอาราคาการประเมินการก่อสร้างอาคารต่อตารางเมตร ณ ปีที่สัญญาร่วมลงทุนสิ้นสุดลง คูณกับส่วนต่างระหว่างพื้นที่อาคารที่กำหนดข้างต้นกับพื้นที่อาคารที่ก่อสร้างจริง

(4) รพท. มีสิทธิเลือกรับการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินของโครงการฯ ทั้งหมดหรือบางส่วนตามข้อ 1.8 (1) ในกรณีที่ รพท. ไม่ประสงค์รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของโครงการฯ รายการใด ไม่ว่าจะเป็นอย่างสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์ เอกชนคู่สัญญามีหน้าที่ในการรื้อถอน ขน ย้ายทรัพย์สินของโครงการฯ ที่ รพท. ไม่ประสงค์รับโอนให้แล้วเสร็จก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการดำเนินธุรกิจ หรือระยะเวลาที่ รพท. กำหนด ด้วยค่าใช้จ่ายของเอกชนคู่สัญญา

(5) เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการดำเนินธุรกิจตามข้อ 1.7 (2) (ข) หากเอกชนคู่สัญญาไม่ส่งมอบกรรมสิทธิ์และการครอบครองของอาคารและทรัพย์สินของโครงการฯ คืนให้แก่ รฟท. เอกชนคู่สัญญาจะต้องชำระค่าใช้ประโยชน์พื้นที่เป็นรายวันในอัตราร้อยละ 0.01 (ศูนย์จุดศูนย์หนึ่ง) ของมูลค่าทรัพย์สินของโครงการฯ ณ ขณะนั้น หรือวันละ 1,800,000 บาท (หนึ่งล้านแปดแสนบาทถ้วน) แล้วแต่ที่มูลค่าใดจะมากกว่ากัน จนกว่าจะส่งมอบทรัพย์สินของโครงการฯ คืนให้กับ รฟท. แล้วเสร็จ

1.9 ผลประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ยื่นข้อเสนอต้องให้แก่ รฟท.

ผู้ยื่นข้อเสนอจะต้องเสนอผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ รฟท. ไม่น้อยกว่าผลประโยชน์ตอบแทนรายปีขั้นต่ำที่ รฟท. กำหนด โดยแบ่งเป็น

- (1) ค่าธรรมเนียมจัดประโยชน์ (Upfront Fee) ชำระ ณ วันลงนามในสัญญา และ
- (2) ผลประโยชน์ตอบแทนรายปีแก่ รฟท. ชำระ ณ ต้นปี ในระยะการก่อสร้าง 4 ปี (โดยปีแรกจะปลอดการชำระ) และระยะการดำเนินธุรกิจ 30 ปี

1.10 สิทธิประโยชน์ที่ผู้ยื่นข้อเสนอซึ่งได้รับการคัดเลือกมีสิทธิได้รับตามกฎหมาย

- (1) สิทธิในการเข้าถึงและใช้ประโยชน์ที่ดินของรัฐ ตลอดช่วงระยะเวลาตามข้อ 1.7 (2) สิทธิในการก่อสร้าง ดำเนินธุรกิจ และเก็บรายได้จากการบริหารโครงการฯ
- (2) อาจได้รับสิทธิประโยชน์ตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน และอาจได้รับสิทธิประโยชน์ในกิจการพัฒนาเมืองอัจฉริยะ (Smart City) ตามหลักเกณฑ์และวิธีการของสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน

1.11 ภาษาที่จัดทำข้อเสนอ

เอกสารข้อเสนอที่ผู้ยื่นข้อเสนอจะต้องจัดทำตามที่ระบุไว้ในข้อ 3 ต้องทำเป็นภาษาไทยทั้งหมด โดยมี รายละเอียดและข้อยกเว้นสำหรับบางเอกสารในแต่ละของ ดังนี้

กรณีเอกสารเป็นภาษาต่างประเทศ ผู้ยื่นข้อเสนอจะต้องแปลเอกสารทุกชนิดที่ออกโดยหน่วยงานของรัฐต่างประเทศเป็นภาษาไทย พร้อมกับให้กรมการกงสุลหรือสถานทูต/สถานกงสุลไทยประจำประเทศนั้นทำการรับรองนิติกรณ์ (Legalization) กรณีเอกสารที่ออกโดยภาคเอกชน ให้รับรองคำแปลโดยผู้ประกอบอาชีพทางการแปลเอกสารพร้อมกับแนบสำเนาบัตรประชาชนหรือสำเนาหนังสือเดินทางของผู้แปลด้วย ยกเว้นเอกสารที่เป็นภาษาอังกฤษ ได้แก่ งบการเงิน ประวัติการทำงานของบุคลากร โบนัส ใบบลิว เอกสารทางการตลาดของผลงานที่อ้างอิง ผู้ยื่นข้อเสนอไม่ต้องแปลเป็นภาษาไทย

2. รายละเอียดเกี่ยวกับคุณสมบัติของผู้ยื่นข้อเสนอ

2.1 สถานะทางกฎหมายของผู้ยื่นข้อเสนอ

ผู้ยื่นข้อเสนอจะต้องมีสถานะหรือเป็นการรวมกลุ่มของผู้มีสถานะอย่างใดอย่างหนึ่ง ดังต่อไปนี้

- (1) นิติบุคคลรายเดียว
- (2) กิจการร่วมค้าที่มีได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลใหม่
- (3) กิจการร่วมค้าแบบจดทะเบียน
- (4) นิติบุคคลควบรวมกิจการ

2.2 คุณสมบัติทั่วไปของผู้ยื่นข้อเสนอ

- (1) ผู้ยื่นข้อเสนอต้องมีสถานะตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.1 และต้องมีคุณสมบัติครบถ้วน ดังนี้
 - (ก) กรณีผู้ยื่นข้อเสนอเป็นนิติบุคคลรายเดียว จะต้องเป็นนิติบุคคลไทยที่ได้มีการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3 (สาม) ปี นับถึงวันยื่นข้อเสนอ

(ข) กรณีผู้ยื่นข้อเสนอเป็น**กิจการร่วมค้าที่มีได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลใหม่**

1) สมาชิกของกิจการร่วมค้าที่มีได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลใหม่ทุกราย จะต้องเป็นนิติบุคคลที่จดทะเบียนในประเทศไทยหรือต่างประเทศมาแล้วไม่น้อยกว่า 3 (สาม) ปี นับถึงวันยื่นข้อเสนอ และ มีนิติบุคคลไทยถือหุ้นในกิจการร่วมค้าเกินกว่าร้อยละ 51 (ห้าสิบเอ็ด) ของเงินลงทุนทั้งหมด โดยสมาชิกแต่ละราย จะต้องถือหุ้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 (ห้า) ของเงินลงทุนทั้งหมด

2) สมาชิกทุกรายของกิจการร่วมค้าที่มีได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลใหม่ จะต้องแต่งตั้งสมาชิกที่มีสัดส่วนการถือหุ้นเกินกว่าร้อยละ 25 (ยี่สิบห้า) ของเงินลงทุนทั้งหมด ให้เป็นบริษัทผู้นำ (Lead Firm) เพื่อทำหน้าที่เป็นผู้ยื่นข้อเสนอในนามของกิจการร่วมค้าที่มีได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลใหม่

3) ในวันยื่นข้อเสนอ จะต้องแสดงสัญญาจัดตั้งกิจการร่วมค้าที่อย่างน้อย จะต้องระบุอย่างชัดเจน ดังนี้ 3.1) การแต่งตั้งบริษัทผู้นำ 3.2) การกำหนดสัดส่วนการลงทุนของสมาชิกแต่ละราย อย่างชัดเจน 3.3) ความยินยอมของสมาชิกทุกรายที่จะรับผิดชอบร่วมกันและแทนกันในหน้าที่ความรับผิดชอบและหนี้ทั้งปวงต่อ รฟท. อย่างลูกหนี้ร่วม และ 3.4) สมาชิกทุกรายยืนยันว่า จะไม่เปลี่ยนแปลงสัดส่วนการลงทุนตามที่ระบุไว้ในกิจการร่วมค้าที่มีได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลใหม่ในระหว่างกระบวนการคัดเลือกเอกชนและจนกว่าการก่อสร้างโครงการฯ แล้วเสร็จ และได้รับหนังสือรับรองความสมบูรณ์ของทั้งโครงการฯ จาก รฟท. แล้ว หากไม่แสดงสัญญาจัดตั้งกิจการร่วมค้าที่มีการระบุเนื้อความให้ครบถ้วนข้างต้น รฟท. จะไม่รับพิจารณาข้อเสนอ

(ค) กรณีผู้ยื่นข้อเสนอเป็น**กิจการร่วมค้าแบบจดทะเบียน** ผู้ถือหุ้นในกิจการร่วมค้าแบบจดทะเบียนทุกรายจะต้องมีสถานะเป็นนิติบุคคลที่จดทะเบียนมาแล้วเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3 (สาม) ปี นับถึงวันยื่นข้อเสนอ และมีนิติบุคคลไทยถือหุ้นในกิจการร่วมค้าที่จดทะเบียนเกินกว่าร้อยละ 51 (ห้าสิบเอ็ด) ของเงินลงทุนทั้งหมด ซึ่งผู้ถือหุ้นแต่ละรายจะต้องถือหุ้นในกิจการร่วมค้าแบบจดทะเบียน ไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 (ห้า) ของเงินลงทุนทั้งหมด

(ง) กรณีเป็น**นิติบุคคลควบรวมกิจการ** นิติบุคคลที่ควบรวมทุกรายจะต้องมีสถานะเป็นนิติบุคคลที่จดทะเบียนมาแล้วเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3 (สาม) ปี นับถึงวันยื่นข้อเสนอ และจะต้องมีนิติบุคคลไทยถือหุ้นในนิติบุคคลควบรวมกิจการเกินกว่าร้อยละ 51 (ห้าสิบเอ็ด) ของ เงินลงทุนทั้งหมด ซึ่งผู้ถือหุ้นแต่ละราย จะต้องถือหุ้นในนิติบุคคลควบรวมกิจการไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 (ห้า) ของเงินลงทุนทั้งหมด

(2) ผู้ยื่นข้อเสนอจะต้องเป็น **นิติบุคคลรายเดียว** หรือ **กิจการร่วมค้าแบบจดทะเบียน** หรือ **นิติบุคคลควบรวมกิจการ** รายเดียวกับที่ได้ซื้อเอกสารการคัดเลือกเอกชนจาก รฟท. โดยในวันยื่นข้อเสนอ จะต้องแสดงหลักฐานการซื้อเอกสารการคัดเลือกเอกชน

(3) ในกรณีที่ผู้ยื่นข้อเสนอเป็น**กิจการร่วมค้าที่ยังมิได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลใหม่** บริษัทผู้นำ (Lead Firm) จะต้องเป็นผู้ซื้อเอกสารการคัดเลือกเอกชน โดยในวันยื่นข้อเสนอ จะต้องแสดงหลักฐานการซื้อเอกสารการคัดเลือกเอกชน และสัญญาจัดตั้งกิจการร่วมค้าที่มีการระบุให้ผู้ซื้อเอกสารการคัดเลือกเอกชน เป็นบริษัทผู้นำ

2.3 ลักษณะต้องห้ามของผู้ยื่นข้อเสนอ

ผู้ยื่นข้อเสนอจะต้องไม่มีลักษณะต้องห้าม ดังต่อไปนี้

(1) ผู้ยื่นข้อเสนอต้องไม่เป็นผู้ได้รับเอกสิทธิ์หรือความคุ้มกันจากอำนาจศาลไทยทำให้ไม่ต้องขึ้นศาลไทย เว้นแต่รัฐบาลของผู้ยื่นข้อเสนอซึ่งเป็นผู้ได้รับเอกสิทธิ์หรือความคุ้มกันดังกล่าวมีหนังสือแสดงเจตนาการสละเอกสิทธิ์ความคุ้มกันเช่นนั้น

(2) ผู้ยื่นข้อเสนอต้องไม่เป็นผู้ถูกระบุชื่อไว้ในบัญชีรายชื่อผู้ทำงานของ รฟท. หรือของทางราชการ และถูกแจ้งเวียนชื่อแล้ว หรือไม่เป็นผู้ที่ได้รับผลจากการสั่งให้นิติบุคคลหรือบุคคลอื่นเป็นผู้ทำงานตามระเบียบของทางราชการ

(3) ผู้ยื่นข้อเสนอต้องไม่เป็นและไม่เคยเป็นผู้ที่กระทำการเข้าข่ายตามพระราชบัญญัติว่าด้วยความผิดเกี่ยวกับการเสนอราคาต่อหน่วยงานของรัฐ พ.ศ. 2542

(4) ผู้ยื่นข้อเสนอต้องไม่เป็นผู้มีผลประโยชน์ร่วมกันกับผู้ยื่นข้อเสนอรายอื่นที่เข้ายื่นข้อเสนอให้แก่ รฟท. ณ วันที่ยื่นข้อเสนอหรือไม่เป็นผู้กระทำการอันเป็นการขัดขวางการแข่งขันราคาอย่างเป็นธรรมในการคัดเลือกเอกชนครั้งนี้

(5) ผู้ยื่นข้อเสนอต้องไม่เป็นบุคคลล้มละลาย หรือถูกคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์ หรืออยู่ระหว่างฟื้นฟูกิจการตามคำสั่งศาล

(6) ผู้ยื่นข้อเสนอต้องไม่เป็นผู้ถูกทางราชการหรือหน่วยงานของรัฐ บอกลีกสัญญาตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการให้เอกชนเข้าร่วมงานหรือดำเนินการในกิจการของรัฐ พ.ศ. 2535 หรือพระราชบัญญัติการให้เอกชนร่วมลงทุนในกิจการของรัฐ พ.ศ. 2556 เนื่องจากผิดสัญญา

(7) กรรมการหรือผู้มีอำนาจในการจัดการของผู้ยื่นข้อเสนอต้องไม่เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ

(8) ในกรณีที่ผู้ยื่นข้อเสนอเป็นกิจการร่วมค้า หรือกิจการร่วมทุน กรรมการหรือผู้มีอำนาจในการจัดการของสมาชิกทุกรายของผู้ยื่นข้อเสนอต้องไม่เคยได้รับโทษตามที่ระบุไว้ใน (7) เช่นกัน

2.4 คุณสมบัติด้านเทคนิค

ผู้ยื่นข้อเสนอต้องจัดทำเอกสารข้อเสนอทางเทคนิคให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดของ รฟท. (SRT's Requirements) และแสดงให้เห็นถึงความสามารถทางเทคนิคที่เพียงพอเพื่อที่จะดำเนินโครงการฯ ให้สอดคล้องกับข้อกำหนดในเอกสารการคัดเลือกเอกชน (Request for Proposal)

2.5 คุณสมบัติด้านการเงิน

(1) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการแสดงงบการเงิน

(ก) ให้ผู้ยื่นข้อเสนอที่เป็น **นิติบุคคลรายเดี่ยว** และ/หรือ **สมาชิกทุกรายของกิจการร่วมค้าที่มีได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลใหม่** และ/หรือ **ผู้ถือหุ้นทุกรายของกิจการร่วมค้าแบบจดทะเบียน** แสดงหลักฐานงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบ (Audited Financial Report) จากผู้สอบบัญชีที่ได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพและเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยให้แสดงรายงานของผู้สอบบัญชี งบแสดงฐานะการเงิน (Balance Sheet) งบกำไรขาดทุน และงบกระแสเงินสด และหมายเหตุประกอบงบการเงินย้อนหลัง 3 (สาม) ปี นับจากวันที่ยื่นข้อเสนอ

(ข) ในกรณีที่ผู้ยื่นข้อเสนอที่เป็น **นิติบุคคลควบรวมกิจการ** ให้นิติบุคคลที่ควบรวมกิจการแต่ละรายจัดทำงบการเงินเสมือนมีการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลใหม่หรือควบรวมกิจการย้อนหลัง

(ค) ให้ผู้ยื่นข้อเสนอแสดงหลักฐานการชำระภาษีย้อนหลัง 3 (สาม) ปี นับจากวันที่ยื่นข้อเสนอ

(2) มูลค่าสุทธิของกิจการ (Net Worth)

(ก) ในกรณีที่ผู้ยื่นข้อเสนอเป็น **นิติบุคคลรายเดี่ยว** จะต้องมีมูลค่าสุทธิของกิจการรายปีเฉลี่ยในรอบระยะเวลา 3 (สาม) ปีย้อนหลังนับจากวันที่ยื่นข้อเสนอไม่น้อยกว่า 3,000,000,000 บาท (สามพันล้านบาทถ้วน)

(ข) ในกรณีที่ผู้ยื่นข้อเสนอเป็น **กิจการร่วมค้าที่มีได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลใหม่** หรือ **กิจการร่วมค้าแบบจดทะเบียน** หรือ **นิติบุคคลควบรวมกิจการ**ให้นำมูลค่าสุทธิของกิจการรายปีของสมาชิกกิจการร่วมค้าทุกรายหรือผู้ถือหุ้นทุกรายแล้วแต่กรณีมาคำนวณมูลค่าสุทธิของกิจการ โดยคำนวณค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในรอบระยะเวลา 3 (สาม) ปีย้อนหลังนับจากวันที่ยื่นข้อเสนอ ซึ่งจะต้องมีมูลค่าสุทธิของกิจการรายปีเฉลี่ยไม่น้อยกว่า 3,000,000,000 บาท (สามพันล้านบาทถ้วน)

(ค) หากในงบการเงินแสดงการจัดทำงบการเงินรวม (Consolidated Financial Statements) ให้คำนวณมูลค่าสุทธิของกิจการจากงบการเงินรวมในการคำนวณมูลค่าสุทธิของกิจการเฉลี่ยในรอบระยะเวลา 3 (สาม) ปีย้อนหลังนับจากวันที่ยื่นข้อเสนอ

(ง) หากเป็นนิติบุคคลต่างชาติให้ใช้อัตราแลกเปลี่ยนเงินตราระหว่างประเทศ (อัตราขาย) ที่ประกาศโดยธนาคารแห่งประเทศไทย ณ วันที่ปิดงบการเงินในแต่ละปีของนิติบุคคลรายนั้น

(3) ความสามารถในการจัดหาเงินทุนเพื่อใช้ในการดำเนินโครงการฯ

ผู้ยื่นข้อเสนอต้องเสนอประมาณการเงินลงทุนทั้งหมดเพื่อใช้ในการดำเนินโครงการฯ (Estimated Total Project Investment Cost) และต้องแสดงแผนการระดมเงินทุน (Financing Plan) ของผู้ยื่นข้อเสนอสำหรับประมาณการเงินลงทุนทั้งหมดดังกล่าว พร้อมกับระบุอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to Equity Ratio: D/E Ratio) ที่ผู้ยื่นข้อเสนอใช้ในการจัดทำแผนการเงินของโครงการฯ นอกจากนี้ ผู้ยื่นข้อเสนอจะต้องแสดงหลักฐานเพื่อแสดงความสามารถในการระดมทุนในส่วนของหนี้ (Debt Financing) และในส่วนของผู้ถือหุ้น (Equity Financing) อย่างน้อย ดังต่อไปนี้

(ก) ด้านการระดมทุนในส่วนหนี้ (Debt Financing)

หนังสือแสดงเจตจำนงที่จะให้การสนับสนุนเงินกู้ (Letter of Intent) เป็นจำนวนรวมแล้วเท่ากับสัดส่วนของการก่อหนี้ภายใต้ D/E Ratio ที่ผู้ยื่นข้อเสนอกำหนดไว้สำหรับประมาณการเงินลงทุนทั้งหมดเพื่อใช้ในการดำเนินโครงการฯ

ในกรณีที่ผู้ยื่นข้อเสนอยื่นหนังสือแสดงเจตจำนงที่จะให้การสนับสนุนเงินกู้ (Letter of Intent) จากสถาบันการเงินภายใต้การกำกับดูแลของธนาคารแห่งประเทศไทยมากกว่า 1 (หนึ่ง) สถาบันสามารถรวมวงเงินได้

ทั้งนี้ หนังสือแสดงเจตจำนงที่จะให้การสนับสนุนเงินกู้ (Letter of Intent) ต้องออกในนามผู้ยื่นข้อเสนอเท่านั้น พร้อมทั้งแนบสรุปเงื่อนไขและข้อตกลงที่สำคัญของสัญญาที่จะให้การสนับสนุนเงินกู้แก่ผู้ยื่นข้อเสนอ (Terms Sheet for Debt Financing) เป็นจำนวนเงินตามที่ระบุไว้ในหนังสือแสดงเจตจำนงที่จะให้การสนับสนุนเงินกู้

(ข) ด้านการระดมทุนในส่วนของผู้ถือหุ้น (Equity Financing)

หนังสือแสดงเจตจำนงที่จะให้การสนับสนุนเงินทุน (Letter of Commitment) เป็นจำนวนรวมแล้วเท่ากับสัดส่วนของทุนในส่วนของผู้ถือหุ้นภายใต้ D/E Ratio ที่ผู้ยื่นข้อเสนอกำหนดไว้สำหรับประมาณการเงินลงทุนทั้งหมดเพื่อใช้ในการดำเนินโครงการฯ โดยหนังสือดังกล่าวจะออกโดยผู้ยื่นข้อเสนอ ทั้งนี้ จะต้องแนบหลักฐานที่แสดงว่าผู้ยื่นข้อเสนอ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นของผู้ยื่นข้อเสนอได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นของบุคคลที่จะให้การสนับสนุนเงินทุนในส่วนของผู้ถือหุ้นดังกล่าวตามที่กฎหมายกำหนด และให้แสดงหลักฐานที่เป็นที่ยืนยันว่า ผู้ยื่นข้อเสนอหรือผู้ถือหุ้นของผู้ยื่นข้อเสนอมีความสามารถในการระดมทุนในส่วนของผู้ถือหุ้น เช่น งบการเงินรวม (Consolidated Financial Statement) ของผู้ยื่นข้อเสนอ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นของผู้ยื่นข้อเสนอ ที่ได้รับการตรวจสอบ (Audited Financial Report) จากผู้สอบบัญชีที่ได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพ รายงานของผู้สอบบัญชี งบแสดงฐานะการเงิน (Balance Sheet) งบกำไรขาดทุนและงบกระแสเงินสด และหมายเหตุประกอบงบการเงินย้อนหลัง 3 (สาม) ปี นับจากวันที่ยื่นเอกสารข้อเสนอ

ในกรณีที่ผู้ยื่นข้อเสนอระดมทุนในส่วนของผู้ถือหุ้นโดยใช้เงินทุนของผู้ถือหุ้นของผู้ยื่นข้อเสนอหรือบริษัทในเครือ ผู้ยื่นข้อเสนอจะต้องแสดงหนังสือรับประกันที่จะให้การสนับสนุนเงินทุน (Letter of Support) ที่ออกโดยผู้ถือหุ้นของผู้ยื่นข้อเสนอหรือบริษัทในเครือ พร้อมแสดงหนังสือรับรองฐานะทางการเงิน (Financial Status Certification) ของผู้ถือหุ้นของผู้ยื่นข้อเสนอหรือบริษัทในเครือ ซึ่งออกโดยสถาบันการเงินภายใต้การกำกับดูแลของธนาคารแห่งประเทศไทย ทั้งนี้ ต้องแนบหลักฐานที่แสดงว่าผู้ถือหุ้นของผู้ยื่นข้อเสนอ หรือบริษัทในเครือได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นของบุคคลที่จะให้การสนับสนุนเงินทุน

(4) คุณสมบัติทางการเงินของนิติบุคคลเฉพาะกิจ

ก่อนวันลงนามในสัญญาร่วมลงทุน ผู้ยื่นข้อเสนอซึ่งได้รับการคัดเลือกต้องจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลเฉพาะกิจเพื่อเข้าเป็นคู่สัญญากับ รฟท. และดำเนินการตามโครงการฯ นี้ โดยนิติบุคคลเฉพาะกิจที่ตั้งขึ้นใหม่ มีทุนจดทะเบียนที่ชำระเต็มเป็นจำนวนไม่น้อยกว่า 1,200,000,000 บาท (หนึ่งพันสองร้อยล้านบาทถ้วน) โดยมีผู้ถือหุ้นและสัดส่วนการถือหุ้นของนิติบุคคลเฉพาะกิจเป็นไปตามที่กำหนดในข้อเสนอการร่วมลงทุนของผู้ยื่นข้อเสนอซึ่งได้รับการคัดเลือกทุกประการ

3. ประสบการณ์ของผู้ยื่นข้อเสนอ

3.1 ประเภทของกิจการที่สามารถใช้เป็นผลงานอ้างอิง

ประเภทของธุรกิจที่สามารถนำมาอ้างอิงได้ อย่างน้อยจะต้องเป็น สองในสาม ประเภทกิจการทางพาณิชย์ ดังนี้ (1) ร้านค้า (2) โรงแรม (3) สำนักงาน

3.2 ประสบการณ์ของผู้ยื่นข้อเสนอ

ผู้ยื่นข้อเสนอจะต้องเป็นผู้มีประสบการณ์ในการเป็นผู้พัฒนา (Developer) โครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยอาจเป็นโครงการเดียวหรือหลายโครงการรวมกันไม่เกิน 3 (สาม) โครงการ ที่จะต้องมี **ขนาดพื้นที่อาคารรวมกันไม่น้อยกว่า 150,000 (หนึ่งแสนห้าหมื่น) ตารางเมตร** และแต่ละโครงการจะต้องมีขนาดไม่น้อยกว่า 10,000 (หนึ่งหมื่น) ตารางเมตร โดยได้ดำเนินประเภทกิจการตามที่ระบุในข้อ 3.1 ในระยะเวลาไม่เกิน 10 (สิบ) ปี ณ วันยื่นข้อเสนอ

ผู้ยื่นข้อเสนอสามารถนำเอาประสบการณ์ของบริษัทลูกมาใช้อ้างเป็นประสบการณ์ของตนเองได้ โดยผู้ยื่นข้อเสนอจะต้องถือหุ้นในบริษัทลูกเกินกว่าร้อยละ 51 (ห้าสิบเอ็ด) ของเงินลงทุนทั้งหมดก่อนวันยื่นข้อเสนออย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ปี

3.3 หลักเกณฑ์ของประสบการณ์ของผู้ยื่นข้อเสนอ

ประสบการณ์ของผู้ยื่นข้อเสนอต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังนี้

(ก) ผู้ยื่นข้อเสนอที่เป็นนิติบุคคลรายเดียว ผลงานที่นำมาอ้างต้องเป็นผลงานของตนเองหรือผลงานที่ตนเป็นคู่สัญญาโดยตรง โดยสามารถใช้ประสบการณ์ของบริษัทลูกได้

(ข) ผู้ยื่นข้อเสนอที่เป็นกิจการร่วมค้าที่มีได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลใหม่ ให้ใช้ประสบการณ์ของบริษัทผู้นำ โดยสามารถรวมกับผู้ถือหุ้นรายอื่นที่ถือหุ้นเกินกว่าร้อยละ 15 (สิบห้า) ของเงินลงทุนทั้งหมดในกิจการร่วมค้าที่มีได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลใหม่ โดยสมาชิกแต่ละรายสามารถใช้ประสบการณ์ของบริษัทลูกมาอ้างเป็นผลงานได้

(ค) ผู้ยื่นข้อเสนอที่เป็นกิจการร่วมค้าแบบจดทะเบียน จะต้องใช้ประสบการณ์ผู้ถือหุ้นรายหนึ่งที่ถือหุ้นเกินกว่าร้อยละ 25 (ยี่สิบห้า) ของเงินลงทุนทั้งหมด และสามารถรวมประสบการณ์ของผู้ถือหุ้นรายอื่นที่ถือหุ้นเกินกว่าร้อยละ 15 (สิบห้า) ของเงินลงทุนทั้งหมด โดยผู้ถือหุ้นในกิจการร่วมค้าแบบจดทะเบียนแต่ละรายสามารถใช้ประสบการณ์ของบริษัทลูกมาอ้างเป็นผลงานได้

(ง) นิติบุคคลควบรวมกิจการ จะต้องใช้ประสบการณ์ผู้ถือหุ้นรายหนึ่งที่ถือหุ้นเกินกว่าร้อยละ 25 (ยี่สิบห้า) ของเงินลงทุนทั้งหมด และสามารถรวมประสบการณ์ของผู้ถือหุ้นรายอื่นที่ถือหุ้นเกินกว่าร้อยละ 15 (สิบห้า) ของเงินลงทุนทั้งหมด โดยผู้ถือหุ้นในกิจการนิติบุคคลควบรวมแต่ละรายสามารถใช้ประสบการณ์ของบริษัทลูกมาอ้างเป็นผลงานได้

(จ) ผลงานที่นำมาอ้างจะต้องเป็นผลงานของผู้ยื่นข้อเสนอหรือของบริษัทลูก โดยอาจเป็นโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ภายในประเทศหรือต่างประเทศ

(ฉ) ผู้ยื่นข้อเสนอจะต้องอ้างอิงผลงานที่เป็นการพัฒนาสังหาริมทรัพย์ในโครงการที่ตนเองหรือบริษัทลูกของตนเองเป็นเจ้าของ โดยจะต้องแสดงหลักฐานของความพร้อมของโครงการที่อ้างอิง ขนาดของพื้นที่อาคาร และสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ยื่นข้อเสนอ

4. หลักเกณฑ์ ขั้นตอนและวิธีการในการพิจารณาคัดเลือกเอกชน

4.1 หลักเกณฑ์ในการพิจารณาคัดเลือกเอกชน

ในการพิจารณาคัดเลือกเอกชนเข้าร่วมลงทุนในโครงการฯ คณะกรรมการคัดเลือกของโครงการฯ จะคำนึงถึงเรื่องดังต่อไปนี้

- (1) ความสอดคล้องและความครบถ้วนของข้อเสนอของผู้ยื่นข้อเสนอเมื่อเปรียบเทียบกับวัตถุประสงค์ของโครงการฯ ประกาศเชิญชวน เอกสารการคัดเลือกเอกชน และกฎหมายไทยที่เกี่ยวข้อง
- (2) ความน่าเชื่อถือของเอกสารที่แสดงถึงคุณสมบัติของผู้ยื่นข้อเสนอ
- (3) ความเป็นไปได้ของข้อเสนอในการดำเนินโครงการฯ ว่าผู้ยื่นข้อเสนอจะสามารถดำเนินโครงการฯ ให้ประสบความสำเร็จตามวัตถุประสงค์ เป้าหมาย และภายในระยะเวลาของสัญญาร่วมลงทุน
- (4) ความพร้อมและความสามารถของผู้ยื่นข้อเสนอในการดำเนินโครงการฯ ตามข้อเสนอของผู้ยื่นข้อเสนอให้ประสบความสำเร็จตามวัตถุประสงค์ เป้าหมาย และภายในระยะเวลาของสัญญาร่วมลงทุน
- (5) ข้อเสนอผลประโยชน์ที่รัฐจะได้รับ

4.2 ขั้นตอนและวิธีการในการพิจารณาคัดเลือกเอกชน

กระบวนการพิจารณาคัดเลือกเอกชนแบ่งออกเป็น 6 ขั้นตอน ดังนี้

(1) การประเมินขั้นต้น - การพิจารณาหลักฐานของผู้ยื่นข้อเสนอ (ของไม่ปิดผนึก)

(ก) การประเมินขั้นต้นนี้ เป็นการตรวจสอบความถูกต้องครบถ้วนของเอกสารในซองไม่ปิดผนึก ซึ่งผู้ยื่นข้อเสนอจะต้องจัดเตรียมเอกสารหลักฐาน ได้แก่ หนังสือมอบอำนาจ หลักฐานการซื้อเอกสารการคัดเลือกเอกชน หนังสือยืนยันการไม่เป็นผู้ได้รับเอกสิทธิ์หรือความคุ้มกันจากอำนาจศาล และหลักประกันซอง

(ข) ผู้ยื่นข้อเสนอที่ส่งเอกสารถูกต้องครบถ้วนจึงจะผ่านการพิจารณาในขั้นตอนนี้สำหรับผู้ที่ไม่ผ่านการประเมินในขั้นต้น รพท. จะคืนหลักประกันซองและข้อเสนอการร่วมลงทุนโดยไม่เปิดซองข้อเสนอการร่วมลงทุนของที่ 1 (หนึ่ง) – 4 (สี่)

(ค) ในกรณีที่ผู้ยื่นข้อเสนอเพียงรายเดียว หากคณะกรรมการคัดเลือกเห็นว่ารัฐได้ประโยชน์ก็สามารถที่จะดำเนินการพิจารณาข้อเสนอการร่วมลงทุนของเอกชนรายเดียวที่ยื่นข้อเสนอได้

(2) การประเมินซองที่ 1 (หนึ่ง) – คุณสมบัติของผู้ยื่นข้อเสนอ

(ก) การประเมินซองที่ 1 (หนึ่ง) เป็นการประเมินความถูกต้องครบถ้วนของเอกสารในซองปิดผนึกซองที่ 1 (หนึ่ง) โดยผู้ยื่นข้อเสนอจะต้องจัดเตรียมเอกสารหลักฐาน ได้แก่ เอกสารข้อเสนอด้านคุณสมบัติทั่วไป ด้านคุณสมบัติทางการเงิน และด้านประสบการณ์ของผู้ยื่นข้อเสนอซึ่งเกณฑ์การประเมินเป็นแบบ ผ่าน/ไม่ผ่าน ทั้งนี้ ผู้ยื่นข้อเสนอที่ผ่านการคัดเลือกในขั้นตอนนี้จะได้รับการพิจารณาในขั้นถัดไป

(ข) ผู้ยื่นข้อเสนอที่ไม่สามารถแสดงเอกสารหลักฐานทางด้านคุณสมบัติอย่างครบถ้วนจะไม่ผ่านการประเมินซองที่ 1 (หนึ่ง) และไม่ได้รับการพิจารณาในขั้นต่อไป รพท. จะคืนหลักประกันซองและข้อเสนอการร่วมลงทุนโดยไม่เปิดซองข้อเสนอการร่วมลงทุนของที่ 2 (สอง) – 4 (สี่)

(ค) ในกรณีที่ผู้ผ่านการประเมินซองที่ 1 (หนึ่ง) เพียงรายเดียว หากคณะกรรมการคัดเลือกเห็นว่ารัฐได้ประโยชน์ก็สามารถดำเนินการพิจารณาข้อเสนอการร่วมลงทุนขั้นต่อไปได้

(3) การประเมินซองที่ 2 (สอง) - ข้อเสนอทางเทคนิคและแผนการลงทุน

(ก) การประเมินซองที่ 2 นี้ เป็นการประเมินข้อเสนอทางเทคนิคและแผนการลงทุนเพื่อให้เกิดความมั่นใจแก่ รพท. ว่าหากผู้ยื่นข้อเสนอได้รับการคัดเลือกให้เป็นเอกชนร่วมลงทุนในโครงการฯ นี้

จะเป็นผู้มีความสามารถที่จะดำเนินโครงการฯ นี้ได้อย่างมีประสิทธิภาพและบรรลุวัตถุประสงค์ของโครงการฯ ซึ่งจะเป็นการประเมินแบบให้คะแนน มีคะแนนเต็มอยู่ที่ 100 (หนึ่งร้อย) คะแนน โดยผู้ที่ผ่านการประเมินในขั้นนี้ จะได้รับการประเมินขั้นต่อไป โดยการประเมินของที่ 2 (สอง) เป็นการให้คะแนนตามเกณฑ์การประเมิน ดังนี้

1) รูปแบบการพัฒนาโครงการที่สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของโครงการฯ และข้อกำหนดของ รฟท. (SRT's Requirement) (30 คะแนน)

2) แผนธุรกิจ (40 คะแนน)

3) แผนการบริหารการก่อสร้างโครงการ (Construction Management Plan) และการประมาณมูลค่าการก่อสร้าง (15 คะแนน)

4) แผนการดำเนินโครงการ (Operation Plan) (15 คะแนน)

(ข) ผู้ยื่นข้อเสนอที่ผ่านการประเมินของที่ 2 (สอง) จะต้องได้คะแนนในการประเมิน แต่ละข้อข้างต้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 70 (เจ็ดสิบ) และจะต้องได้รับคะแนนรวมทั้งหมดไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 (แปดสิบ)

(ค) ผู้ยื่นข้อเสนอที่ไม่ผ่านการประเมินของที่ 2 (สอง) จะไม่ได้รับการพิจารณา ในขั้นต่อไป โดย รฟท. จะคืนหลักประกันซองและข้อเสนอการร่วมลงทุนโดยจะไม่เปิดซองข้อเสนอการร่วมลงทุน ของที่ 3 (สาม) – 4 (สี่)

(ง) ในกรณีที่ผู้ผ่านการประเมินของที่ 2 (สอง) เพียงรายเดียว หากคณะกรรมการ คัดเลือกเห็นว่ารัฐจะได้ประโยชน์ก็สามารถดำเนินการพิจารณาข้อเสนอการร่วมลงทุนขั้นต่อไปได้

(4) การประเมินของที่ 3 (สาม) - ข้อเสนอผลประโยชน์ตอบแทนแก่ รฟท.

(ก) ผู้ยื่นข้อเสนอที่ผ่านเกณฑ์การพิจารณาขั้นนี้ คือ ผู้ที่เสนอผลประโยชน์ตอบแทนรวม ให้แก่ รฟท. ในของที่ 3 (สาม) คิดเป็นมูลค่าปัจจุบันสูงที่สุด ซึ่งจะถือว่าเป็น “ผู้ยื่นข้อเสนอที่ผ่านการประเมิน” เข้าสู่กระบวนการพิจารณาข้อเสนอเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพ (หากมี) และการเจรจาต่อรองสัญญาร่วมลงทุนต่อไป

(ข) ในกรณีที่ผู้เสนอผลประโยชน์ตอบแทนรวมคิดเป็นมูลค่าปัจจุบันแก่ รฟท. สูงสุดเท่ากันมากกว่า 1 (หนึ่ง) ราย คณะกรรมการคัดเลือกจะเรียกผู้ยื่นเสนอที่เสนอผลประโยชน์ตอบแทนแก่ รฟท. เท่ากันนั้น มาทำการเสนอผลประโยชน์ตอบแทนรวมแก่ รฟท. อีกครั้งหนึ่ง โดยในการเสนอผลประโยชน์ตอบแทน รวมครั้งหลังนี้ ผู้ยื่นข้อเสนอจะต้องเสนอผลประโยชน์ตอบแทนรวมแก่ รฟท. ให้มีมูลค่าปัจจุบันไม่ต่ำกว่าข้อเสนอ ที่ยื่นไว้เดิม โดยผู้เสนอผลประโยชน์ตอบแทนรวมคิดเป็นมูลค่าปัจจุบันแก่ รฟท. สูงสุด จะถือว่าเป็น “ผู้ยื่นข้อเสนอ ที่ผ่านการประเมิน” เข้าสู่กระบวนการพิจารณาข้อเสนอเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพ (หากมี) และการเจรจาต่อรองสัญญา ร่วมลงทุนต่อไป

(ค) ในกรณีที่ผู้ยื่นข้อเสนอที่ผ่านการประเมินมิได้ยื่นข้อเสนอเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพ ของโครงการฯ คณะกรรมการคัดเลือกจะเรียกผู้ยื่นข้อเสนอที่ผ่านการประเมินเข้าทำการเจรจาสัญญาร่วมลงทุน ตามข้อ 4.2 (6)

(ง) ในกรณีที่ผู้ยื่นข้อเสนอที่ผ่านการประเมิน ได้ยื่นข้อเสนอเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพ ของโครงการฯ (ของที่ 4) คณะกรรมการคัดเลือกจะทำการพิจารณาข้อเสนอเพิ่มประสิทธิภาพของโครงการฯ ตามข้อ 4.2 (5) ให้แล้วเสร็จ จากนั้นจะเรียกผู้ยื่นข้อเสนอที่ผ่านการประเมินเข้าทำการเจรจาสัญญาร่วมลงทุน ตามข้อ 4.2 (6)

(จ) รฟท. จะยังไม่คืนหลักประกันซองและเอกสารข้อเสนอของผู้ยื่นข้อเสนอที่ไม่ผ่าน การประเมินของที่ 3 (สาม) จนกว่าคณะกรรมการคัดเลือกจะประกาศผลการคัดเลือกเอกชนร่วมลงทุนในโครงการฯ นี้

(5) การพิจารณาของที่ 4 (สี่) ข้อเสนอเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพของโครงการฯ

(ก) หากได้มีการยื่นข้อเสนอเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพ ของที่ 4 (สี่) ไว้แล้วผู้ยื่นข้อเสนอ ที่ผ่านการประเมิน ตามข้อ 4.2 (5) จะไม่สามารถทำการแก้ไข เปลี่ยนแปลงหรือเพิกถอนข้อเสนอเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพ ดังกล่าว

(ข) คณะกรรมการคัดเลือกจะเปิดซองที่ 4 (สี่) ข้อเสนอแนะเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพ ของโครงการฯ ของผู้ยื่นข้อเสนอที่ผ่านการประเมินตามข้อ 4.2 (4) เท่านั้น โดยเป็นอำนาจคณะกรรมการคัดเลือก ในการพิจารณารับหรือไม่รับข้อเสนอเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพของโครงการฯ ของผู้ยื่นข้อเสนอที่ผ่านการประเมินทั้งหมด หรือบางส่วน โดยคณะกรรมการคัดเลือกอาจเรียกให้ ผู้ยื่นข้อเสนอที่ผ่านการประเมินเข้าชี้แจงรายละเอียดของข้อเสนอ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพของโครงการฯ

(ค) หากคณะกรรมการคัดเลือกเห็นสมควรรับข้อเสนอเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพ ทั้งหมดหรือบางส่วน ผู้ยื่นข้อเสนอที่ผ่านการประเมินจะต้องยอมผูกพันตามข้อเสนอเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพของ โครงการฯ ที่ตนเองยื่นไว้

(ง) เมื่อขั้นตอนการพิจารณาข้อเสนอเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพของโครงการฯ แล้วเสร็จ คณะกรรมการคัดเลือกจะเรียกผู้ยื่นข้อเสนอที่ผ่านการประเมิน เข้าเจรจาสัญญาร่วมลงทุนตามข้อ 4.2 (6) ต่อไป

(6) การเจรจาต่อรองสัญญาร่วมลงทุน

คณะกรรมการคัดเลือกจะเรียกผู้ยื่นข้อเสนอที่ผ่านการประเมินตามข้อ 4.2 (4) เข้าเจรจา ต่อบริการร่วมลงทุน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

(ก) การเจรจาต่อรองสัญญาร่วมลงทุนทำได้แต่เฉพาะในรอบที่กำหนดของ เอกสารการคัดเลือกเอกชน (Request for Proposal) เท่านั้น

(ข) คณะกรรมการคัดเลือกจะทำหนังสือแจ้งให้ผู้ยื่นข้อเสนอที่ผ่านการประเมิน เข้ามาเจรจาต่อรองสัญญาร่วมลงทุน โดยก่อนถึงกำหนดวันเจรจาสัญญาร่วมลงทุนไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วัน ให้ผู้ยื่น ข้อเสนอที่ผ่านการประเมินทำหนังสือถึงคณะกรรมการคัดเลือกแจ้งประเด็นที่ต้องการแก้ไขข้อกำหนดและเงื่อนไข ของร่างสัญญาร่วมลงทุน

(ค) ในกรณีที่การเจรจาไม่บรรลุผล คณะกรรมการคัดเลือกจะคืนหลักประกันของ ให้แก่ผู้ยื่นข้อเสนอที่ผ่านการประเมิน โดยที่คณะกรรมการคัดเลือกสงวนสิทธิ์ในการเรียกผู้ยื่นข้อเสนอลำดับถัดไป มาเจรจาต่อรองต่อไป

(ง) เมื่อการเจรจาต่อรองสัญญาร่วมลงทุนบรรลุผล คณะกรรมการคัดเลือกจะทำ หนังสือแจ้งแก่ผู้ยื่นข้อเสนอที่ผ่านการประเมินทราบถึงสรุปผลการเจรจาและร่างสัญญาร่วมลงทุนที่ได้มีการปรับแก้ โดยผู้ยื่นข้อเสนอที่ผ่านการประเมินจะต้องทำหนังสือตอบรับผลการเจรจา ภายในกำหนดเวลาที่คณะกรรมการ คัดเลือกกำหนด และหากผู้ยื่นข้อเสนอที่ผ่านการประเมินไม่ตอบรับผลการเจรจาเป็นหนังสือส่งถึงคณะกรรมการ คัดเลือกทราบภายในกำหนดดังกล่าว จะริบหลักประกันของของผู้ยื่นข้อเสนอที่ผ่านการประเมินรายนี้เสีย โดยคณะกรรมการคัดเลือกสงวนสิทธิ์ในการเรียกผู้ยื่นข้อเสนอลำดับถัดไป มาเจรจาต่อไป หรือยกเลิกการคัดเลือก เอกชนก็ได้

(จ) หากผู้ยื่นข้อเสนอที่ผ่านการประเมินบรรลุข้อตกลงในการเจรจาต่อรอง สัญญาร่วมลงทุนและได้ทำหนังสือตอบรับผลการเจรจาส่งให้กับคณะกรรมการคัดเลือกตามกำหนดในวรรคก่อน จะถือว่าเป็น “ผู้ยื่นข้อเสนอซึ่งได้รับการคัดเลือก” ให้เป็นผู้ร่วมลงทุนในโครงการฯ นี้ และจะต้องจัดตั้งนิติบุคคล เฉพาะกิจตามข้อ 4.3 เพื่อเข้าสู่กระบวนการลงนามในสัญญาร่วมลงทุนต่อไป โดยคณะกรรมการคัดเลือกจะ ประกาศผลการคัดเลือกเอกชน และกำหนดวันเวลาคืนหลักประกันของให้แก่ผู้ยื่นข้อเสนอที่ได้รับการประเมิน ของที่ 3 (สาม)

(ฉ) ในกรณีที่ผู้ยื่นข้อเสนอซึ่งได้รับการคัดเลือกไม่เข้าลงนามในสัญญาร่วมลงทุน จะยึดหลักประกันของของผู้ยื่นข้อเสนอซึ่งได้รับการคัดเลือก

4.3 การจัดตั้งนิติบุคคลเฉพาะกิจเพื่อลงนามในสัญญาร่วมลงทุน

ผู้ยื่นข้อเสนอซึ่งได้รับการคัดเลือกจะต้องทำการจัดตั้งนิติบุคคลเฉพาะกิจ (Special Purpose Vehicle หรือ SPV) เพื่อลงนามในสัญญาร่วมลงทุนกับ รฟท. ต่อไป โดยนิติบุคคลเฉพาะกิจจะต้องมีผู้ถือหุ้นทั้งหมด และสัดส่วนของการถือหุ้นเป็นแบบเดียวกับที่ได้ยื่นข้อเสนอร่วมลงทุน และโครงสร้างของผู้ถือหุ้น ทุนจดทะเบียน และคุณสมบัติเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในข้อ 2.5 ทุกประการ

ในกรณีที่ผู้ยื่นข้อเสนอเป็นนิติบุคคลรายเดียว เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายเกี่ยวกับการจัดตั้งนิติบุคคล ให้โครงสร้างผู้ถือหุ้นเป็นเช่นเดียวกับผู้ยื่นข้อเสนอซึ่งได้รับการคัดเลือกที่เป็นนิติบุคคลรายเดียวนั้น

5. สถานที่ วัน เวลา ที่เปิดและปิดการขายเอกสารการคัดเลือกเอกชน

กำหนดเวลาการขายเอกสารการคัดเลือกเอกชน ในวันอังคารที่ 9 เมษายน พ.ศ. 2562 ถึงวันอังคารที่ 7 พฤษภาคม พ.ศ. 2562 เวลา 9.00 น. ถึง 12.00 น. และเวลา 13.00 น. ถึง 15.00 น. ตามเวลามาตรฐานประเทศไทย (โดยกรมอุทกศาสตร์ กองทัพเรือ) ณ ฝ่ายบริหารทรัพย์สิน ชั้น 2 อาคารบริหารทรัพย์สิน การรถไฟแห่งประเทศไทย เลขที่ 1 ถนนรองเมือง แขวงรองเมือง เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 โทรศัพท์: 02-220-4048 และ 02-220-4648 โทรสาร: 02-220-4648

6. สถานที่ วันเวลา ในการส่งคำถามเกี่ยวกับเอกสารการคัดเลือกเอกชน และการชี้แจงเอกสารการคัดเลือกเอกชน

รฟท. จะจัดให้มีการประชุมชี้แจงจำนวน 2 (สอง) ครั้ง ในวันพุธที่ 8 พฤษภาคม พ.ศ. 2562 และวันอังคารที่ 25 มิถุนายน พ.ศ. 2562 เวลา 9.30 น. ณ อาคารสโมสร ชั้น 2 การรถไฟแห่งประเทศไทย เลขที่ 1 ถนนรองเมือง แขวงรองเมือง เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

รฟท. จะจัดให้ผู้ยื่นข้อเสนอไปดูสถานที่ที่ตั้งของโครงการฯ ในวันพฤหัสบดีที่ 9 พฤษภาคม พ.ศ. 2562

รฟท. จะเปิดให้มีการส่งคำถามเกี่ยวกับเอกสารการคัดเลือกเอกชน ในวันจันทร์ที่ 6 พฤษภาคม พ.ศ. 2562 ถึง วันศุกร์ที่ 5 กรกฎาคม พ.ศ. 2562 ในเวลาราชการ ณ ฝ่ายบริหารทรัพย์สิน ชั้น 2 อาคารบริหารทรัพย์สิน การรถไฟแห่งประเทศไทย เลขที่ 1 ถนนรองเมือง แขวงรองเมือง เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 โดยสามารถส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียน หรือส่งด้วยตนเอง หรือเป็นผู้ได้รับมอบอำนาจ

รฟท. จะตอบคำถามเอกสารการคัดเลือกเอกชนโดยจะออกหนังสือแจ้งเป็นหนังสือ และส่งให้ผู้ซื้อเอกสารทุกรายก่อนวันรับซองเอกสารข้อเสนอเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วัน

7. วิธีการในการเปิดให้มีการตรวจสอบข้อมูลหรือรายละเอียดที่เกี่ยวข้องกับโครงการฯ

รฟท. จะเปิดให้มีการตรวจสอบข้อมูลหรือรายละเอียดที่เกี่ยวข้องกับโครงการฯ ในห้องข้อมูล (Data Room) วันจันทร์ที่ 13 พฤษภาคม พ.ศ. 2562 ถึง วันพุธที่ 12 มิถุนายน พ.ศ. 2562 ในเวลาราชการ ณ ฝ่ายบริหารทรัพย์สิน ชั้น 2 อาคารบริหารทรัพย์สิน การรถไฟแห่งประเทศไทย เลขที่ 1 ถนนรองเมือง แขวงรองเมือง เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 โดยเอกชนจะต้องปฏิบัติตามกฎการใช้ห้องข้อมูล (Data Room) ตามที่ รฟท. กำหนดอย่างเคร่งครัด

8. สถานที่ วัน เวลา เปิดการรับซอง ปิดการรับซอง และการเปิดซองข้อเสนอของผู้ยื่นข้อเสนอ

รฟท. กำหนดเปิดรับซองข้อเสนอในวันอังคารที่ 30 กรกฎาคม พ.ศ. 2562 ตั้งแต่เวลา 9.00 น. และจะปิดรับซองข้อเสนอในเวลา 15.00 น. ของวันเดียวกัน ตามเวลามาตรฐานประเทศไทย (โดยกรมอุทกศาสตร์ กองทัพเรือ) โดยให้ผู้ยื่นซองข้อเสนอที่ ณ ห้องประชุมสถานีรถไฟบางซื่อ การรถไฟแห่งประเทศไทย ถนนประชาชื่น เขตบางซื่อ กรุงเทพมหานคร

9. คำธรรมเนียมการขายเอกสารการคัดเลือกเอกชน

รฟท. จะขายเอกสารการคัดเลือกเอกชน ให้แก่ผู้สนใจยื่นข้อเสนอการร่วมลงทุนในราคาชุดละ 500,000 บาท (ห้าแสนบาทถ้วน) ซึ่งไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม โดยสามารถชำระเป็นเช็คที่ธนาคารสั่งจ่ายในนาม "การรถไฟแห่งประเทศไทย" และเงินดังกล่าวจะไม่คืนให้ในทุกกรณี

ผู้ประสงค์จะซื้อเอกสารการคัดเลือกเอกชนจะต้องแสดงหนังสือจดทะเบียนบริษัท และหนังสือมอบอำนาจ หากกรรมการผู้มีอำนาจของนิติบุคคลนั้นไม่ได้มาซื้อเอกสารการคัดเลือกเอกชนด้วยตนเอง

นิติบุคคลที่ยื่นข้อเสนอจะต้องเป็นนิติบุคคลรายเดียวกับที่ซื้อเอกสารการคัดเลือกเอกชนจาก รฟท. ในกรณีที่ผู้ยื่นข้อเสนอเป็นกิจการร่วมค้าที่ยังมิได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลใหม่ บริษัทผู้นำ (Lead Firm) จะต้องเป็นผู้ซื้อเอกสารการคัดเลือกเอกชน โดยไม่ว่าในกรณีใด ๆ ผู้ยื่นข้อเสนอจะต้องแสดงต้นฉบับของใบเสร็จรับเงิน การซื้อเอกสารการคัดเลือกเอกชน เมื่อทำการยื่นข้อเสนอ

10. คำธรรมเนียมการประเมินข้อเสนอ

ผู้ยื่นข้อเสนอที่ผ่านการประเมินขั้นต้น (ซองไม่เปิดผนึก) จะต้องชำระค่าธรรมเนียมการประเมินข้อเสนอ การร่วมลงทุนให้แก่ รฟท. เป็นจำนวน 500,000 บาท (ห้าแสนบาทถ้วน) ซึ่งไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ณ วันยื่นซอง เอกสารข้อเสนอ โดยสามารถชำระเป็นเช็คที่ธนาคารสั่งจ่ายในนาม "การรถไฟแห่งประเทศไทย" และ รฟท. จะไม่คืนเงิน ดังกล่าวในทุกกรณี

11. คำธรรมเนียมการลงนามสัญญาร่วมลงทุน

หลังจากที่คณะกรรมการคัดเลือกดำเนินการตามมาตรา 40 แห่งพระราชบัญญัติการให้เอกชนร่วมลงทุน ในกิจการของรัฐ พ.ศ. 2556 และคณะรัฐมนตรีพิจารณาให้ความเห็นชอบผลการคัดเลือกเอกชนแล้ว รฟท. จะแจ้ง เป็นหนังสือให้ผู้ยื่นข้อเสนอมาลงนามในสัญญาร่วมลงทุนต่อไป

ในการลงนามสัญญาร่วมลงทุน ผู้ยื่นข้อเสนอที่ได้รับการคัดเลือกต้องชำระค่าธรรมเนียมการลงนาม ในสัญญาร่วมลงทุนเป็นจำนวนเงินทั้งหมด 30,000,000 บาท (สามสิบล้านบาทถ้วน) ซึ่งไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม โดยชำระเป็นเช็คที่ธนาคารสั่งจ่ายในนาม "การรถไฟแห่งประเทศไทย" ณ วันที่ลงนามสัญญาร่วมลงทุน ทั้งนี้จะไม่คืนเงิน ค่าธรรมเนียมการลงนามสัญญาร่วมลงทุนในทุกกรณี

12. ภาษีอากร

เอกชนคู่สัญญาจะต้องรับผิดชอบชำระภาษีอากร อากรแสตมป์ ภาษีบำรุงท้องที่ ค่าธรรมเนียม ค่าใบอนุญาตต่าง ๆ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินโครงการฯ และทรัพย์สินของโครงการฯ

เอกชนคู่สัญญาอาจตกลงกำหนดให้ผู้เช่าช่วง ผู้สืบทิธิ หรือผู้รับโอนสิทธิ แล้วแต่กรณี เป็นผู้ชำระภาษี โรงเรือนของพื้นที่ของโครงการฯ ตามที่รัฐเรียกเก็บตามกฎหมายทั้งสิ้น ในกรณีที่ผู้เช่าช่วง ผู้สืบทิธิ หรือผู้รับโอนสิทธิ รายใดไม่ได้ชำระภาษีโรงเรือนดังกล่าวข้างต้น เอกชนคู่สัญญาจะรับผิดชอบและชำระภาษีโรงเรือนที่ถูกเรียกเก็บแทน

เอกชนคู่สัญญาจะต้องรับภาระค่าภาษีอากรและค่าธรรมเนียมต่าง ๆ เกี่ยวกับการโอนทรัพย์สินโครงการฯ ให้แก่ รฟท.

13. หลักประกันของ

13.1 ผู้ยื่นข้อเสนอต้องยื่นหลักประกันของพร้อมกับการยื่นซองเอกสารข้อเสนอมูลค่า 100,000,000 บาท (หนึ่งร้อยล้านบาท) ในรูปแบบของหนังสือค้ำประกัน (Bank Guarantee) ของธนาคารหรือ สถาบันการเงินภายใต้การกำกับดูแลของธนาคารแห่งประเทศไทย หรือ พันธบัตรรัฐบาลไทยหรือพันธบัตร รัฐวิสาหกิจไทย

13.2 รพท. จะทำหนังสือแจ้งให้ผู้ยื่นข้อเสนอซึ่งไม่ได้รับการคัดเลือกให้มารับหลักประกันของ โดยไม่มีดอกเบี้ยคืนตามเวลาที่กำหนดภายใน 30 (สามสิบ) วันนับตั้งแต่คณะกรรมการคัดเลือกประเมินแต่ละซอง แล้วเสร็จ

13.3 รพท. จะคืนหลักประกันของให้แก่ผู้ยื่นข้อเสนอผู้ซึ่งได้รับการคัดเลือก เมื่อมีการลงนาม ในสัญญาร่วมลงทุน และส่งมอบหลักประกันสัญญาตามข้อ 14.1 แล้ว

13.4 หลักประกันของจะถูกริบ ในกรณีดังนี้

- (1) ผู้ยื่นข้อเสนอขอถอนเอกสารข้อเสนอของตน ในช่วงเวลาที่เอกสารข้อเสนอยังไม่หมดอายุ หรือ
- (2) ผู้ยื่นข้อเสนอไม่ยอมรับการแก้ไขข้อมูลที่ รพท. เสนอ หรือ
- (3) ในกรณีที่ผู้ยื่นข้อเสนอเป็นผู้ยื่นข้อเสนอซึ่งได้รับการคัดเลือก แต่ไม่ดำเนินการ ดังนี้
 - (ก) ไม่ยอมลงนามสัญญาร่วมลงทุน
 - (ข) ไม่ยื่นหลักประกันสัญญา ตามข้อ 14.1

14. หลักประกันสัญญาและหนังสือรับประกัน

14.1 หลักประกันสัญญา

เอกชนคู่สัญญาจะต้องวางหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาร่วมลงทุนของเอกชนคู่สัญญา ในรูปแบบของหนังสือค้ำประกัน (Bank Guarantee) ของธนาคารหรือสถาบันการเงินภายใต้การกำกับดูแลของ ธนาคารแห่งประเทศไทย หรือ พันธบัตรรัฐบาลไทยหรือพันธบัตรรัฐวิสาหกิจไทยซึ่งหลักประกันดังกล่าวต้องมีผลใช้ได้ ตลอดระยะเวลาตั้งแต่วันที่ส่งมอบหลักประกันสัญญาจนกว่าจะสิ้นสุดระยะเวลาของโครงการฯ ซึ่งการวางหลักประกัน สัญญาจะแบ่งออก 2 ส่วน ดังนี้

(1) หลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาในระหว่างการก่อสร้าง

ณ วันลงนามในสัญญาร่วมลงทุน เอกชนคู่สัญญาจะต้องทำการวางหลักประกันการปฏิบัติ ตามสัญญาในระหว่างการก่อสร้างเป็นจำนวน 600,000,000 บาท (หกร้อยล้านบาทถ้วน) และเมื่อการก่อสร้าง โครงการฯ แล้วเสร็จ รพท. จะส่งมอบหลักประกันคืนแก่เอกชนคู่สัญญาโดยไม่มีดอกเบี้ยภายใน 90 (เก้าสิบ) วัน นับแต่วันที่ รพท. ออกหนังสือรับรองความสมบูรณ์ของโครงการฯ (Certification of Completion) และเอกชน คู่สัญญาได้ทำการส่งมอบหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาในระหว่างการดำเนินธุรกิจให้แก่ รพท. ตามที่กำหนด ไว้ในข้อ 14.2 (2) แล้ว

(2) หลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาในระหว่างการดำเนินธุรกิจ

ณ วันถัดจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการก่อสร้างตาม ข้อ 1.7 (2) (ก) หรือระยะเวลาที่ รพท. ขยายออกไป เอกชนคู่สัญญาจะต้องวางหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาในระหว่างการดำเนินธุรกิจเป็นมูลค่า เท่ากับผลประโยชน์ตอบแทนรายปีในอัตราปีแรกของทุกห้าปี โดยเอกชนคู่สัญญาจะต้องเปลี่ยนหลักประกันการปฏิบัติ ตามสัญญาในระหว่างการดำเนินธุรกิจทุกๆ 5 (ห้า) ปี

14.2 การคืนหลักประกันสัญญา

รพท. จะคืนหลักประกันสัญญาให้แก่เอกชนคู่สัญญาโดยไม่มีดอกเบี้ย ดังนี้

(1) การคืนหลักประกันสัญญาเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการก่อสร้างโครงการฯ

รพท. จะคืนหลักประกันสัญญาในระยะดำเนินการก่อสร้างคืนแก่เอกชนคู่สัญญาโดยไม่มี ดอกเบี้ยเมื่อเอกชนคู่สัญญาได้ทำการวางหลักประกันสัญญาในระยะระหว่างดำเนินการดำเนินธุรกิจตาม ข้อ 14.1 (2) ให้กับ รพท. แล้ว

(2) การคืนหลักประกันสัญญาเมื่อสัญญาร่วมลงทุนสิ้นสุดลง

รฟท. จะคืนหลักประกันสัญญาให้กับเอกชนคู่สัญญาโดยไม่มีดอกเบี้ยเมื่อสัญญาร่วมลงทุนสิ้นสุดลงเนื่องจากการสิ้นสุดของระยะเวลาการดำเนินธุรกิจของโครงการฯ หรือสัญญาร่วมลงทุนสิ้นสุดลงด้วยเหตุอื่นใด ทั้งนี้ จะต้องหลังจากที่เอกชนคู่สัญญาหลุดพ้นจากข้อผูกพันตามสัญญาร่วมลงทุนทั้งหมดแล้ว

14.3 การใช้สิทธิเรียกร้องใด ๆ กับหลักประกันสัญญา

ในกรณีที่ รฟท. ใช้สิทธิเรียกร้องใด ๆ จากหลักประกันสัญญา เอกชนคู่สัญญาจะต้องนำหลักประกันสัญญามาวางเพิ่มเติมให้แก่ รฟท. หรือดำเนินการให้จำนวนหลักประกันสัญญาดังกล่าวกลับคืนเต็มจำนวนภายในระยะที่ รฟท. กำหนด

14.4 หนังสือรับประกัน

(1) ณ วันลงนามสัญญาร่วมลงทุน เอกชนคู่สัญญาต้องส่งมอบหนังสือรับประกันทุกฉบับที่ออกโดยผู้ถือหุ้นของเอกชนคู่สัญญาให้แก่ รฟท. เพื่อรับประกันการชดเชยค่าเสียหายจากการไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ของเอกชนคู่สัญญาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาร่วมลงทุน โดยหนังสือรับประกันแต่ละฉบับจะระบุว่าผู้ถือหุ้นที่ออกหนังสือรับประกันนั้นต้องรับผิดชอบร่วมกันและแทนกันอย่างลูกหนี้ร่วม

(2) หนังสือรับประกันจะมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่สัญญาร่วมลงทุนมีผลบังคับใช้จนถึงวันที่สิ้นสุดระยะเวลาของโครงการฯ ตามข้อ 1.7 (1) และเอกชนคู่สัญญาได้ปฏิบัติตามหน้าที่ทั้งหมดในสัญญาร่วมลงทุนแล้วเสร็จและหลุดพ้นจากภาระผูกพันต่าง ๆ ที่กำหนดไว้ในสัญญาร่วมลงทุน

15. การสงวนสิทธิ์

ไม่ว่ากรณีใด ผู้ยื่นข้อเสนอไม่สามารถเรียกร้องค่าใช้จ่าย หรือค่าเสียหายใด ๆ จาก รฟท. กระทรวงคมนาคม คณะกรรมการคัดเลือก หรือหน่วยงานรัฐอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องได้ และให้ถือว่า การวินิจฉัยชี้ขาดของคณะกรรมการคัดเลือกถือเป็นที่สุด

15.1 การสงวนสิทธิ์ที่จะยกเลิกการคัดเลือกเอกชน

คณะกรรมการคัดเลือกสงวนสิทธิ์ที่จะรับหรือไม่รับพิจารณาข้อเสนอการร่วมลงทุนของผู้ยื่นข้อเสนอรายใดรายหนึ่งหรือทั้งหมด พร้อมทั้งสงวนสิทธิ์ที่จะยกเลิกการประกาศเชิญชวน หรือการคัดเลือกเอกชนก็ได้

15.2 การสงวนสิทธิ์ที่จะเปลี่ยนแปลงรายละเอียดการคัดเลือก

(1) คณะกรรมการคัดเลือกสงวนสิทธิ์ที่จะเปลี่ยนแปลง แก้ไข เพิ่มเติมรายละเอียดลดหรือขยาย ระยะเวลาของการคัดเลือก ตามที่ระบุในเอกสารการคัดเลือกเอกชน รวมถึงการเปลี่ยนแปลงให้สอดคล้องกับมติคณะรัฐมนตรี และ/หรือ คณะกรรมการนโยบายฯ

(2) คณะกรรมการคัดเลือกสงวนสิทธิ์ที่จะพิจารณาผ่อนปรนให้ผู้ยื่นข้อเสนอทำการยื่นข้อเสนอการร่วมลงทุนที่แตกต่างไปจากเงื่อนไขที่กำหนดเฉพาะส่วนที่มีสาระสำคัญ และความแตกต่างนั้น ไม่มีผลทำให้เกิดการได้เปรียบเสียเปรียบต่อผู้ยื่นข้อเสนอรายอื่น หรือเป็นการผิดพลาดเล็กน้อย ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ของรัฐ โดยคณะกรรมการคัดเลือกไม่จำเป็นต้องชี้แจงเหตุผล และผู้ยื่นข้อเสนอไม่มีสิทธิคัดค้านหรือโต้แย้ง

15.3 การสงวนสิทธิ์ที่จะแก้ไขรายละเอียดในประกาศเชิญชวน

คณะกรรมการคัดเลือกสงวนสิทธิ์ที่จะกำหนดรายละเอียดในเอกสารการคัดเลือกเอกชนให้แตกต่างจากรายละเอียดที่กำหนดไว้ในประกาศเชิญชวนนี้ เนื่องด้วยประกาศเชิญชวนนี้เป็นเพียงข้อมูลเบื้องต้นสำหรับผู้สนใจยื่นข้อเสนอในโครงการฯ เท่านั้น

15.4 การสงวนสิทธิที่จะสอบถามผู้ยื่นข้อเสนอ

คณะกรรมการคัดเลือกสงวนสิทธิที่จะสอบถามผู้ยื่นข้อเสนอในบางประการ หรือให้ผู้ยื่นข้อเสนอดีขึ้นเพิ่มเติมได้ตามที่เห็นสมควร แต่ทั้งนี้คำชี้แจงเพิ่มเติมดังกล่าวจะต้องไม่เปลี่ยนแปลงสาระสำคัญของข้อเสนองานที่ได้ยื่นไว้

15.5 การสงวนสิทธิที่จะแก้ไขเอกสารการคัดเลือกเอกชน

คณะกรรมการคัดเลือกสงวนสิทธิที่จะแก้ไข เปลี่ยนแปลง หรือเพิ่มเติมรายละเอียดเงื่อนไขในเอกสารประกอบการยื่นข้อเสนอการร่วมลงทุนได้ตามสมควรหากมีความจำเป็น โดยแจ้งให้ผู้ประสงค์จะยื่นข้อเสนอฯ ที่ได้ซื้อเอกสารข้อเสนอการร่วมลงทุน และขอบเขตของโครงการฯ ทราบถึงข้อแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมดังกล่าว ไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วัน ก่อนกำหนดวันยื่นข้อเสนอการร่วมลงทุน

15.6 การสงวนสิทธิที่จะแก้ไขร่างสัญญาร่วมลงทุน

คณะกรรมการคัดเลือกสงวนสิทธิที่จะแก้ไข เปลี่ยนแปลง หรือเพิ่มเติมรายละเอียด ร่างสัญญาร่วมลงทุนเพื่อให้สอดคล้องกับผลการพิจารณาคัดเลือก ผลการเจรจาต่อรองระหว่างคณะกรรมการคัดเลือกกับผู้ยื่นข้อเสนอที่ผ่านการประเมิน ผลการพิจารณาร่างสัญญา รวมทั้งการแจ้งข้อสังเกตของสำนักงานอัยการสูงสุด ความเห็นของคณะกรรมการนโยบายฯ และความเห็นของคณะรัฐมนตรี

15.7 สงวนสิทธิในการไม่ลงนามสัญญาร่วมลงทุน

รพท. สงวนสิทธิในการไม่ลงนามในสัญญาร่วมลงทุนกับผู้ยื่นข้อเสนอซึ่งได้รับการคัดเลือกหากคณะรัฐมนตรีไม่อนุมัติให้ รพท. เข้าลงนามกับเอกชนไม่ว่าด้วยเหตุใด โดยผู้ยื่นข้อเสนอซึ่งได้รับการคัดเลือกไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหาย หรือค่าชดเชยใด ๆ จาก รพท. โดยที่ รพท. จะทำการคืนเงินประกันซองโดยไม่มีดอกเบี้ยคืนให้แก่ผู้ยื่นข้อเสนอภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับจากวันที่คณะรัฐมนตรีมีมติไม่อนุมัติให้ รพท. เข้าลงนามกับเอกชน

ประกาศ ณ วันที่ ๒๖ มีนาคม พ.ศ. 2562



(นายวรวุฒิ มาลา)

รองผู้อำนวยการกลุ่มธุรกิจการบริหารทรัพย์สิน รักษาการในตำแหน่ง

ผู้ว่าการรถไฟแห่งประเทศไทย

ประธานคณะกรรมการคัดเลือกโครงการพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์บริเวณสถานีกลางบางซื่อ แปลง A