เลขที่ .....

บริษัท อู่กรุงเทพ จำกัด
ประกาศเชิญชวนให้เสนอการเช่าและค่าตอบแทนการเช่าที่ดินเพื่อพัฒนาเชิงพาณิชย์

ด้วยบริษัท อู่กรุงเทพ จำกัด (บอท.) รัฐวิสาหกิจในความควบคุมของกองทัพเรือ สังกัดกระทรวงกลาโหม มีความประสงค์ที่จะให้เช่าที่ดินของ บอท. ตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๖๘๘ ถนนเจริญกรุง เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร ในเชิงพาณิชย์ โดยเอกชนสามารถนำที่ดินที่เช่าไปพัฒนาเชิงพาณิชย์ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดในเอกสารขอบเขตของโครงการ ข้อเสนอการเช่าที่ดิน ตลอดจนประกาศฉบับนี้ โดยวิธีการประกวดเสนอราคาค่าเช่าที่ดินและเงื่อนไขการเช่าที่ดินมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขการให้เช่าที่ดินโดยย่อ ดังนี้

๑. ผู้เสนอราคาจะต้องมีคุณสมบัติ ดังนี้

๑.๑ กรณีที่ผู้เสนอราคา เป็นนิติบุคคลรายเดียว

(๑) ต้องเป็นนิติบุคคลสัญชาติไทยที่จดทะเบียนจัดตั้งมาแล้วเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า ๕ (ห้า) ปี นับถึงวันยื่นข้อเสนอ

(๒) ต้องมีทุนจดทะเบียนไม่ต่ำกว่า ๓๐๐,๐๐๐,๐๐๐ บาท (สามร้อยล้านบาทถ้วน) โดยทุนจดทะเบียนดังกล่าวจะต้องเป็นทุนจดทะเบียนที่ได้ชำระแล้ว

(๓) ต้องไม่เป็นบุคคลล้มละลาย ถูกคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์ อยู่ระหว่างฟื้นฟูกิจการตามคำสั่งศาล

(๔) ต้องไม่เป็นผู้มีผลประโยชน์ร่วมกันกับผู้เสนอราคารายอื่นที่เข้ายื่นข้อเสนอ ณ วันออกประกาศเชิญชวนฉบับนี้ และ/หรือไม่เป็นผู้กระทำการอันเป็นการขัดขวางการแข่งขันราคาอย่างเป็นธรรม

(๕) ต้องเป็นนิติบุคคลรายเดียวกันกับผู้ยื่นข้อเสนอการเช่าที่ดินที่ซื้อเอกสารประกอบการยื่นข้อเสนอการเช่าที่ดินจาก บอท.

๑.๒ กรณีที่ผู้เสนอราคา เป็นนิติบุคคลหลายรายที่ยื่นข้อเสนอการเช่าและค่าตอบแทน การเช่าในนามกิจการร่วมค้า (Joint Venture) ผู้เสนอราคาจะต้องเป็นนิติบุคคลรายเดียวกันกับผู้เสนอราคา ที่ซื้อเอกสารประกอบการยื่นข้อเสนอการเช่าที่ดินจาก บอท. และจะต้องมีคุณสมบัติ ดังต่อไปนี้ด้วย

(๑) ต้องมีข้อตกลงระหว่างผู้เข้าร่วมกันเสนอราคา เป็นหนังสือกำหนดให้ผู้เข้าร่วมกันเสนอราคารายใดรายหนึ่งเป็นนิติบุคคลหลัก (Lead Firm) ของกลุ่มซึ่งมีอำนาจกระทำการแทนนามของกลุ่มในการประสานงานและดำเนินการใด ๆ ในระหว่างขั้นตอนการยื่นข้อเสนอการเช่าที่ดิน สำหรับผู้เข้าร่วมกันเสนอราคาการเช่าที่ดินที่เหลือจะเป็นนิติบุคคลอื่น (Other Firm)

(๒) นิติบุคคลหลัก (Lead Firm) ของกิจการร่วมค้าต้องเป็นนิติบุคคลสัญชาติไทยที่จดทะเบียนจัดตั้งมาแล้วเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า ๕ (ห้า) ปี

(๓) ผู้เข้าร่วมกันเสนอราคาการเช่าทุกราย ต้องมีทุนจดทะเบียนรวมกัน ไม่ต่ำกว่า ๓๐๐,๐๐๐,๐๐๐ บาท (สามร้อยล้านบาทถ้วน) โดยทุนจดทะเบียนดังกล่าวจะต้องเป็นทุนจดทะเบียนที่ได้ชำระแล้ว

(๔) ต้องแสดงหลักฐานข้อตกลงในการเข้าร่วมค้าระหว่างผู้เข้าร่วมกันเสนอราคา พร้อมเอกสารข้อเสนอ และต้องมีข้อความระบุไว้ชัดเจนว่าผู้เข้าร่วมกันเสนอราคาการเช่าที่ดินทุกรายยินยอมผูกพันและแทนกันในหน้าที่ความรับผิดชอบและหนี้ทั้งปวงอย่างลูกหนี้ร่วมที่มีต่อ บอท.

(๕) ผู้เข้าร่วมกันเสนอราคาทุกราย ต้องร่วมกันลงนามในเอกสารที่ใช้ในการยื่นข้อเสนอการเช่าที่ดินของกิจการร่วมค้า (Joint Venture) ตามประกาศเชิญชวนนี้ และมีผลผูกพันตามกฎหมาย

(๖) หากภายหลังชนะการแข่งขันได้รับการคัดเลือกแล้ว จะต้องทำการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลสัญชาติไทยใหม่ตามกฎหมายไทยและมีทุนจดทะเบียนรวมกันไม่ต่ำกว่า ๓๐๐,๐๐๐,๐๐๐ บาท (สามร้อยล้านบาทถ้วน) โดยทุนจดทะเบียนดังกล่าวจะต้องเป็นทุนจดทะเบียนที่ได้ชำระแล้วก่อนเข้าลงนามเป็นคู่สัญญากับ บอท. เพื่อการเช่าที่ดินตามประกาศเชิญชวนนี้ โดยผู้เข้าร่วมกันเสนอราคาทุกรายของกิจการร่วมค้า (Joint Venture) ต้องให้คำรับรองว่าจะค้ำประกันการดำเนินงานของนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นใหม่ด้วย

(๗) ผู้เข้าร่วมกันเสนอราคา การเช่าที่ดินจะต้องไม่เปลี่ยนแปลงโครงสร้างหรือสัดส่วนการถือหุ้นของกลุ่มกิจการร่วมค้าในระหว่างการพิจารณาผลการคัดเลือกและขณะเข้าทำสัญญา นอกจากนี้ นิติบุคคลรายใดซึ่งได้ร่วมยื่นข้อเสนอในนามกิจการร่วมค้ากลุ่มใดกลุ่มหนึ่งแล้ว ไม่สามารถที่จะยื่นข้อเสนอ ในนามกิจการร่วมค้ากลุ่มอื่น หรือในนามตนเองเพียงรายเดียวได้อีก และจะเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมนิติบุคคลอื่นภายหลังมิได้ หากพบว่ามีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างหรือสัดส่วนการถือหุ้นเป็นผลให้ข้อมูลดังกล่าวไม่ตรงหรือสอดคล้องกับเอกสารข้อเสนอการเช่าที่ดิน คณะกรรมการคัดเลือกฯ มีสิทธิที่จะไม่พิจารณาข้อเสนอของผู้เสนอราคารายนั้น และถือเป็นผู้ขาดคุณสมบัติตามประกาศนี้

(๘) ผู้เข้าร่วมกันเสนอราคาทุกราย ต้องไม่เป็นบุคคลล้มละลาย ถูกคำสั่ง พิทักษ์ทรัพย์ อยู่ระหว่างฟื้นฟูกิจการตามคำสั่งศาล

(๙) ผู้เข้าร่วมกันเสนอราคาทุกราย ต้องไม่เป็นผู้มีผลประโยชน์ร่วมกันกับผู้เสนอราคารายอื่นที่เข้ายื่นข้อเสนอ ณ วันออกประกาศเชิญชวนฉบับนี้ และ/หรือไม่เป็นผู้กระทำการอันเป็นการขัดขวางการแข่งขันราคาอย่างเป็นธรรม (ความหมายของ ผู้มีผลประโยชน์ร่วมกัน และ การขัดขวางการแข่งขันราคาอย่างเป็นธรรม ให้ถือตามบทนิยามที่กำหนดไว้ขอบเขตของโครงการ

๒. เป็นการให้เช่าที่ดินเพื่อการพัฒนาเชิงพาณิชย์ภายใต้หลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในขอบเขตของโครงการ โดยสิ่งปลูกสร้างต่าง ๆ ให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของ บอท. เมื่อสัญญาสิ้นสุดลง เว้นแต่ บอท. จะได้กำหนดเป็นอย่างอื่น

๓. เป็นการให้เช่าที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๖๘๘ ทั้งแปลง ซึ่งเนื้อที่ตามโฉนดที่ดิน คือ ๒๐ ไร่ ๑ งาน ๘๒ ตารางวา โดยผู้เสนอราคาจะต้องเสนอค่าตอบแทนการเช่า ในส่วนค่าหน้าดิน และค่าเช่ารายปี

ตามแบบข้อเสนอค่าตอบแทนการเช่าที่ดินเป็นเงินรวมทั้งสิ้นไม่น้อยกว่า ๒,๙๙๖,๑๓๗,๐๓๗ บาท (สองพันเก้าร้อยเก้าสิบหกล้านหนึ่งแสนสามหมื่นเจ็ดพันสามสิบเจ็ดบาทถ้วน) โดยผู้เสนอราคาจะต้องชำระค่าตอบแทนการเช่า ภายใต้เงื่อนไข ดังนี้

๓.๑ ค่าตอบแทนการเช่าในส่วนค่าหน้าดิน รายละเอียดดังนี้

ค่าตอบแทนการเช่าในส่วนค่าหน้าดิน ต้องชำระให้กับ บอท. เป็นมูลค่าไม่น้อยกว่า ๑,๐๔๐,๑๓๖,๙๑๔ บาท (หนึ่งพันสี่สิบล้านหนึ่งแสนสามหมื่นหกพันเก้าร้อยสิบสี่บาทถ้วน) โดยชำระงวดเดียวในวันที่จดทะเบียนการเช่าที่ดินต่อสำนักงานที่ดิน

๓.๒ ค่าตอบแทนการเช่า ในส่วนค่าเช่ารายปีต้องชำระให้กับบอท.ภายในกำหนดเวลา ๓๐ (สามสิบ) ปี นับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าที่ดินฉบับที่จดทะเบียนต่อสำนักงานที่ดินมีผลใช้บังคับ เป็นจำนวนเงิน ๑,๙๕๖,๐๐๐,๑๒๓ บาท (หนึ่งพันเก้าร้อยห้าสิบหกล้านหนึ่งร้อยยี่สิบสามบาทถ้วน) โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ปีที่ ๑ ถึงปีที่ ๓ ค่าเช่าปีละ ๔๐,๙๑๐,๐๐๐ บาท (สี่สิบล้านเก้าแสนหนึ่งหมื่นบาทถ้วน) โดยค่าเช่าปีที่ ๑ ชำระในวันที่จดทะเบียนการเช่าที่ดินต่อสำนักงานที่ดิน และค่าเช่าปีที่ ๒ และปีที่ ๓ ชำระภายในวันที่ครบกำหนดการเช่าปีที่ ๑ และปีที่ ๒ ตามลำดับ

ปีที่ ๔ ถึงปีที่ ๖ ค่าเช่าปีละ ๔๕,๐๐๑,๐๐๐ บาท (สี่สิบห้าล้านหนึ่งพันบาทถ้วน) ชำระภายในวันที่ครบกำหนดการเช่าปีที่ ๓ ปีที่ ๔ และปีที่ ๕ ตามลำดับ

ปีที่ ๗ ถึงปีที่ ๙ ค่าเช่าปีละ ๔๙,๕๐๑,๑๐๐ บาท (สี่สิบเก้าล้านห้าแสนหนึ่งพันหนึ่งร้อยบาทถ้วน) ชำระภายในวันที่ครบกำหนดการเช่าปีที่ ๖ ปีที่ ๗ และปีที่ ๘ ตามลำดับ

ปีที่ ๑๐ ถึงปีที่ ๑๒ ค่าเช่าปีละ ๕๔,๔๕๑,๒๑๐ บาท (ห้าสิบสี่ล้านสี่แสนห้าหมื่นหนึ่งพันสองร้อยสิบบาทถ้วน) ชำระภายในวันที่ครบกำหนดการเช่าปีที่ ๙ ปีที่ ๑๐ และปีที่ ๑๑ ตามลำดับ

ปีที่ ๑๓ ถึงปีที่ ๑๕ ค่าเช่าปีละ ๕๙,๘๙๖,๓๓๑ บาท (ห้าสิบเก้าล้านแปดแสนเก้าหมื่นหกพันสามร้อยสามสิบหนึ่งบาทถ้วน) ชำระภายในวันที่ครบกำหนดการเช่าปีที่ ๑๒ ปีที่ ๑๓ และปีที่ ๑๔ ตามลำดับ

ปีที่ ๑๖ ถึงปีที่ ๑๘ ค่าเช่าปีละ ๖๕,๘๘๕,๙๖๔ บาท (หกสิบห้าล้านแปดแสนแปดหมื่นห้าพันเก้าร้อยหกสิบสี่บาทถ้วน) ชำระภายในวันที่ครบกำหนดการเช่าปีที่ ๑๕ ปีที่ ๑๖ และปีที่ ๑๗ ตามลำดับ

ปีที่ ๑๙ ถึงปีที่ ๒๑ ค่าเช่าปีละ ๗๒,๔๗๔,๕๖๑ บาท (เจ็ดสิบสองล้านสี่แสนเจ็ดหมื่นสี่พันห้าร้อยหกสิบหนึ่งบาทถ้วน) ชำระภายในวันที่ครบกำหนดการเช่าปีที่ ๑๘ ปีที่ ๑๙ และปีที่ ๒๐ ตามลำดับ

ปีที่ ๒๒ ถึงปีที่ ๒๔ ค่าเช่าปีละ ๗๙,๗๒๒,๐๑๗ บาท (เจ็ดสิบเก้าล้านเจ็ดแสนสองหมื่นสองพันสิบเจ็ดบาทถ้วน) ชำระภายในวันที่ครบกำหนดการเช่าปีที่ ๒๑ ปีที่ ๒๒ และปีที่ ๒๓ ตามลำดับ

ปีที่ ๒๕ ถึงปีที่ ๒๗ ค่าเช่าปีละ ๘๗,๖๙๔,๒๑๘ บาท (แปดสิบเจ็ดล้านหกแสนเก้าหมื่นสี่พันสองร้อยสิบแปดบาทถ้วน) ชำระภายในวันที่ครบกำหนดการเช่าปีที่ ๒๔ ปีที่ ๒๕ และปีที่ ๒๖ ตามลำดับ

ปีที่ ๒๘ ถึงปีที่ ๓๐ ค่าเช่าปีละ ๙๖,๔๖๓,๖๔๐ บาท (เก้าสิบหกล้านสี่แสนหกหมื่นสามพันหกร้อยสี่สิบบาทถ้วน) ชำระภายในวันที่ครบกำหนดการเช่าปีที่ ๒๗ ปีที่ ๒๘ และปีที่ ๒๙ ตามลำดับ

๓.๓ ผู้เสนอราคาที่ได้รับการคัดเลือกเป็นผู้ชำระค่าธรรมเนียมต่างๆ ในการจดทะเบียนการเช่า ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน หรือภาษีอื่นใด ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่รัฐบาล เทศบาล หรือองค์การบริหารอื่นใดที่เรียกเก็บจากสถานที่เช่าที่ดินที่เช่าตามสัญญานี้ ไม่ว่าจะใช้บังคับอยู่ในขณะนี้ หรือหากมีใช้บังคับต่อไปภายหน้าแทนผู้ให้เช่าเป็นอีกส่วนหนึ่งต่างหากจากค่าตอบแทนการเช่าด้วย

๔. การให้เช่าที่ดินมีกำหนดระยะเวลาการเช่า ๓๐ (สามสิบ) ปี นับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าที่ดินฉบับที่จดทะเบียนต่อสำนักงานที่ดินมีผลใช้บังคับ และเมื่อครบกำหนดอายุสัญญา บอท.ยินยอมให้ผู้เช่ามีสิทธิต่ออายุสัญญานี้ได้ต่อไปอีก ๑ (หนึ่ง) ครั้ง เป็นเวลาไม่เกิน ๓๐ (สามสิบ) ปี ภายใต้เงื่อนไขที่ บอท. กำหนดไว้ในขอบเขตของโครงการ

๕. ผู้เสนอราคาที่ได้รับการคัดเลือกเป็นผู้รับผิดชอบการรื้อถอนอาคารสิ่งปลูกสร้างเดิม รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนนั้น ทั้งนี้ เศษซากจากการรื้อถอนที่สามารถตีราคาได้ ยังคงเป็นกรรมสิทธิ์ของ บอท.

๖. ระหว่างดำเนินการรื้อถอนและการก่อสร้าง ผู้เสนอราคาจะต้องจัดหาที่ตั้งสำนักงานชั่วคราวให้แก่ บอท. ภายใต้เงื่อนไขที่ บอท.กำหนดไว้ในขอบเขตของโครงการ

๗. จำหน่ายเอกสารข้อมูลการประกวดราคา ณ กองธุรกิจและการตลาด ชั้น ๒ อาคารสำนักงานของ บอท. (ยานนาวา) ตั้งแต่วันที่ ๔ เมษายน ๒๕๖๕ จนถึงวันที่ ๑๘ พฤษภาคม ๒๕๖๕ ระหว่างเวลา ๙.๐๐ – ๑๕.๐๐ น. ของวันทำการ ราคาชุดละ ๕๓,๕๐๐ บาท (ห้าหมื่นสามพันห้าร้อยบาทถ้วน) (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ทั้งนี้ สรุปผลการศึกษารูปแบบการพัฒนาที่ดินที่จะให้เช่าเชิงพาณิชย์ตามเอกสารแนบเอกสารการประกวดราคานั้นเป็นเพียงข้อมูลประกอบการจัดทำข้อเสนอฯ เท่านั้น ผู้เสนอราคาไม่ผูกพันให้ต้องเสนอการเช่าตามผลการศึกษาดังกล่าว

๘. ขอให้ผู้เสนอราคาเข้ารับฟังคำชี้แจงโครงการ ในวันที่ ๓ พฤษภาคม ๒๕๖๕ เวลา ๑๐.๓๐ – ๑๒.๐๐ น. ณ ห้องประชุม ชั้น ๑ อาคารสำนักงานของ บอท. (ยานนาวา)

๙. กำหนดการยื่นข้อเสนอการเช่าและค่าตอบแทนการเช่าในวันที่ ๑๙ พฤษภาคม ๒๕๖๕ เวลา ๑๐.๓๐ – ๑๑.๐๐ น. ณ ห้องประชุม ชั้น ๑ อาคารสำนักงานของ บอท. (ยานนาวา) โดยต้องปิดผนึกซองให้เป็นที่เรียบร้อยและเปิดซองเสนอการเช่าและค่าตอบแทนการเช่า เมื่อพ้นกำหนดเวลายื่นข้อเสนอการเช่าและค่าตอบแทนการเช่า คณะกรรมการคัดเลือกการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ในโครงการพัฒนาที่ดินยานนาวาเชิงพาณิชย์ จะไม่รับเอกสารการยื่นข้อเสนอการเช่าและค่าตอบแทนการเช่าใด ๆ โดยเด็ดขาด

๑๐. กำหนดการยื่นข้อเสนอการเช่าและค่าตอบแทนการเช่า ต้องใช้เอกสารแบบฟอร์มข้อเสนอการเช่าและค่าตอบแทนการเช่าฉบับจริงที่ทาง บอท. ได้จำหน่ายให้กับผู้เสนอราคา เท่านั้น

๑๑. คณะกรรมการคัดเลือกการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ในโครงการพัฒนาที่ดินยานนาวาเชิงพาณิชย์ กำหนดการเปิดซองเสนอการเช่าและค่าตอบแทนการเช่า เจรจาและพิจารณาคัดเลือกผู้ที่จะเข้าทำ

สัญญา ในวันที่ ๑๙ พฤษภาคม ๒๕๖๕ เวลา ๑๑.๓๐ น. ณ ห้องประชุม ชั้น ๑ อาคารสำนักงานของ บอท. (ยานนาวา)

ผู้สนใจขอทราบรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่ บริษัท อู่กรุงเทพ จำกัด คุณสุพีรุตม์ ชีพชล ตำแหน่งเลขานุการคณะกรรมการคัดเลือกการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ในโครงการพัฒนาที่ดินยานนาวาเชิงพาณิชย์ เบอร์โทรศัพท์ ๐ ๒๓๐๗ ๘๕๗๖ ต่อ ๑๐๕ หรือ ๐๙ ๒๙๙๙ ๐๔๖๐ ระหว่างเวลา ๙.๐๐ – ๑๕.๐๐ น. ของวันทำการ ตั้งแต่วันที่ ๔ เมษายน ๒๕๖๕ จนถึงวันที่ ๑๘ พฤษภาคม ๒๕๖๕

ประกาศ ณ วันที่ ๓๑ มีนาคม ๒๕๖๕

นาวาตรี

(ชัยรัช อามะเทศา)

กรรมการผู้จัดการ