



เลขที่ ๑/๒๕๖๖

ประกาศ บริษัท อู่กรุงเทพ จำกัด
เรื่อง เชิญชวนเสนอราคาการให้เช่าที่ดินเพื่อการพัฒนาเชิงพาณิชย์

ด้วยบริษัท อู่กรุงเทพ จำกัด (บอท.) รัฐวิสาหกิจในความควบคุมของกองทัพเรือ สังกัดกระทรวงกลาโหม มีความประสงค์ที่จะให้เช่าที่ดินของ บอท. ตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๖๘๘ ถนนเจริญกรุง แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร มีเนื้อที่ประมาณ ๒๐ ไร่ ๑ งาน ๘๒ ตารางวา โดยผู้เสนอราคาสามารถนำที่ดินที่เช่าไปพัฒนาเชิงพาณิชย์ ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดในเอกสารขอบเขตของโครงการ ข้อเสนอการเช่าที่ดิน ด้วยวิธีการประกวดราคาการให้เช่าที่ดินเพื่อการพัฒนาเชิงพาณิชย์ โดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขการให้เช่าที่ดินโดยย่อ ดังนี้

๑. ผู้เสนอราคาจะต้องมีคุณสมบัติ ดังนี้

๑.๑ กรณีที่ผู้เสนอราคา เป็นนิติบุคคลรายเดียว

(๑) ต้องเป็นนิติบุคคลสัญชาติไทยที่จดทะเบียนจัดตั้งมาแล้วเป็นระยะเวลา ไม่น้อยกว่า ๕ (ห้า) ปี นับถึงวันยื่นข้อเสนอ

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

(๓) ต้องไม่เป็นบุคคลล้มละลาย ถูกคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์ อยู่ระหว่างฟื้นฟูกิจการ ตามคำสั่งศาล

(๔) ต้องไม่อยู่ระหว่างเลิกกิจการ

(๕) ต้องไม่เป็นผู้มีผลประโยชน์ร่วมกันกับผู้เสนอราคารายอื่นที่เข้ายื่นข้อเสนอ วันออกประกาศเชิญชวนฉบับนี้ และ/หรือไม่เป็นผู้กระทำการอันเป็นการขัดขวางการแข่งขันราคา อย่างเป็นธรรม

(๖) ต้องเป็นนิติบุคคลรายเดียวกับผู้ยื่นข้อเสนอการเช่าที่ดินที่ซื้อเอกสาร ประกอบการยื่นข้อเสนอการเช่าที่ดินจาก บอท.

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

(๑) ต้องมีข้อตกลงระหว่างผู้เข้าร่วมกันเสนอราคา เป็นหนังสือกำหนดให้ผู้เข้าร่วมกันเสนอราคารายใดรายหนึ่งเป็นนิติบุคคลหลัก (Lead Firm) ของกลุ่ม ซึ่งมีอำนาจกระทำการแทนในนามของกลุ่มในการประสานงานและดำเนินการใดๆ ในระหว่างขั้นตอนการยื่นข้อเสนอการเช่าที่ดิน สำหรับผู้เข้าร่วมกันเสนอราคาการเช่าที่ดินที่เหลือจะเป็นนิติบุคคลอื่น (Other Firm) โดยกำหนดความรับผิดชอบของนิติบุคคลหลัก (Lead Firm) จะต้องมากกว่านิติบุคคลอื่น (Other Firm)

(๒) นิติบุคคลหลัก (Lead Firm) และนิติบุคคลอื่น (Other Firm) ของกิจการร่วมค้า ต้องเป็นนิติบุคคลสัญชาติไทย ที่จดทะเบียนจัดตั้งมาแล้วเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า ๕ (ห้า) ปี

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

(๔) ต้องแสดงหลักฐานข้อตกลงในการเข้าร่วมค้าระหว่างผู้เข้าร่วมกันเสนอราคา พร้อมเอกสารข้อเสนอ และต้องมีข้อความระบุไว้ชัดเจนว่าผู้เข้าร่วมกันเสนอราคาการเช่าที่ดินทุกรายยินยอมผูกพันและแทนกันในหน้าที่ความรับผิดชอบและหนี้ทั้งปวงอย่างลูกหนี้ร่วมที่มีต่อ บอท. โดยนิติบุคคลหลัก (Lead Firm) จะต้องเป็นผู้รับประกันและค้ำประกันมากกว่า นิติบุคคลอื่น (Other Firm)

(๕) ผู้เข้าร่วมกันเสนอราคาทุกราย ต้องร่วมกันลงนามในเอกสารที่ใช้ในการยื่นข้อเสนอการเช่าที่ดินของกิจการร่วมค้า (Joint Venture) ตามประกาศเชิญชวนนี้ และมีผลผูกพันตามกฎหมาย

(๖) หากภายหลังชนะการแข่งขันได้รับการคัดเลือกแล้ว จะต้องทำการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลสัญชาติไทยใหม่ตามกฎหมายไทยก่อนที่จะลงนามในสัญญาเช่าที่ดิน และมีทุนจดทะเบียนรวมกันไม่ต่ำกว่า ๓๐๐,๐๐๐,๐๐๐ บาท (สามร้อยล้านบาทถ้วน) โดยทุนจดทะเบียนดังกล่าวจะต้องเป็นทุนจดทะเบียนที่ได้ชำระแล้วก่อนเข้าลงนามเป็นคู่สัญญากับ บอท. เพื่อการเช่าที่ดินตามประกาศเชิญชวนนี้ โดยผู้เข้าร่วมกันเสนอราคาการเช่าที่ดินทุกรายของกิจการร่วมค้า (Joint Venture) ต้องให้คำรับรองว่าจะค้ำประกันการดำเนินงานของนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นใหม่ด้วย โดยนิติบุคคลหลัก (Lead Firm) จะต้องเป็นผู้ที่มีสัดส่วนการถือหุ้นในนิติบุคคลใหม่มากกว่า นิติบุคคลอื่น (Other Firm)

(๗) ผู้เข้าร่วมกันเสนอราคา การเช่าที่ดินจะต้องไม่เปลี่ยนแปลงโครงสร้างหรือสัดส่วนการถือหุ้นของกลุ่มกิจการร่วมค้าในระหว่างการพิจารณาผลการคัดเลือกและขณะเข้าทำสัญญานอกจากนี้ นิติบุคคลรายใดซึ่งได้ร่วมยื่นข้อเสนอในนามกิจการร่วมค้ากลุ่มใดกลุ่มหนึ่งแล้ว ไม่สามารถที่จะยื่นข้อเสนอ ในนามกิจการร่วมค้ากลุ่มอื่น หรือในนามตนเองเพียงรายเดียวได้อีก และจะเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมนิติบุคคลอื่นภายหลังมิได้ หากพบว่ามีเปลี่ยนแปลงโครงสร้างหรือสัดส่วนการถือหุ้นเป็นผลให้ข้อมูลดังกล่าวไม่ตรงหรือสอดคล้องกับเอกสารข้อเสนอการเช่าที่ดิน คณะกรรมการคัดเลือกฯ มีสิทธิที่จะไม่พิจารณาข้อเสนอของผู้เสนอราคารายนั้น และถือเป็นผู้ขาดคุณสมบัติตามประกาศนี้

(๘) ผู้เข้าร่วมกันเสนอราคาทุกราย ต้องไม่เป็นบุคคลล้มละลาย ถูกคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์ อยู่ระหว่างฟื้นฟูกิจการตามคำสั่งศาล

(๙) ต้องไม่อยู่ระหว่างเลิกกิจการ

(๑๐) ผู้เข้าร่วมกันเสนอราคาทุกราย ต้องไม่เป็นผู้มีผลประโยชน์ร่วมกันกับผู้เสนอรายอื่นที่เข้ายื่นข้อเสนอ ณ วันออกประกาศเชิญชวนฉบับนี้ และ/หรือไม่เป็นผู้กระทำการอันเป็นการขัดขวางการแข่งขันราคาอย่างเป็นธรรม (ความหมายของผู้มีผลประโยชน์ร่วมกัน และการขัดขวางการแข่งขันราคาอย่างเป็นธรรม ให้ถือตามบทนิยามที่กำหนดไว้ขอบเขตของโครงการ)

๒. เป็นการให้เช่าที่ดินเพื่อการพัฒนาเชิงพาณิชย์ภายใต้หลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในขอบเขตของโครงการ โดยสิ่งปลูกสร้างต่างๆ ให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของ บอท. เมื่อสัญญาสิ้นสุดลง เว้นแต่ บอท. จะได้กำหนดเป็นอย่างอื่น

๓. เป็นการให้เช่าที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๖๘๘ ทั้งแปลง ซึ่งเนื้อที่ตามโฉนดที่ดิน คือ ๒๐ ไร่ ๑ งาน ๘๒ ตารางวา โดยผู้เสนอราคาจะต้องเสนอค่าตอบแทนการเช่า ในส่วนค่าหน้าดิน และค่าเช่ารายปี ตามแบบข้อเสนอดำเนินการเช่าที่ดินเป็นเงินรวมทั้งสิ้นไม่น้อยกว่า ๒,๙๙๖,๑๓๗,๐๓๗ บาท (สองพันเก้าร้อยเก้าสิบล้านหนึ่งแสนสามหมื่นเจ็ดพันสามสิบบาทถ้วน) และมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) ไม่น้อยกว่า ๑,๗๓๓,๕๖๑,๕๒๓ บาท (หนึ่งพันเจ็ดร้อยสามสิบล้านห้าแสนหกหมื่นหนึ่งพันห้าร้อยยี่สิบล้านบาทถ้วน) โดยผู้เสนอราคาจะต้องชำระค่าตอบแทนการเช่าภายใต้เงื่อนไขดังนี้

๓.๑ ค่าตอบแทนการเช่าในส่วนค่าหน้าดินต้องชำระให้กับ บอท. เป็นจำนวนเงินไม่น้อยกว่า ๑,๐๔๐,๑๓๖,๙๑๔ บาท (หนึ่งพันสี่สิบล้านหนึ่งแสนสามหมื่นหกพันเก้าร้อยยี่สิบล้านบาทถ้วน) และมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) ไม่น้อยกว่า ๑,๐๔๐,๑๓๖,๙๑๔ บาท (หนึ่งพันสี่สิบล้านหนึ่งแสนสามหมื่นหกพันเก้าร้อยยี่สิบล้านบาทถ้วน) อัตราการคิดลดมูลค่าร้อยละ ๗ ตามผลการศึกษาโครงการฯ โดยแบ่งชำระไม่เกิน ๕ (ห้า) งวด ภายในกำหนดเวลา ๕ (ห้า) ปี นับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนเช่าที่ดินต่อสำนักงานที่ดิน โดยค่าหน้าดินปีที่ ๑ ชำระในวันที่จดทะเบียนเช่าที่ดินต่อสำนักงานที่ดิน และค่าหน้าดินปีที่ ๒ ถึงปีที่ ๕ ชำระภายในวันที่ครบกำหนดการเช่าปีที่ ๑ ปีที่ ๒ ปีที่ ๓ และปีที่ ๔ ตามลำดับ ทั้งนี้ค่าหน้าดินในแต่ละปี จำนวนเงินไม่น้อยกว่า ๑๕๐,๐๐๐,๐๐๐ บาท (หนึ่งร้อยห้าสิบล้านบาทถ้วน)

๓.๒ ค่าตอบแทนการเช่าในส่วนค่าเช่ารายปีต้องชำระให้กับ บอท. ภายในกำหนดเวลา ๓๐ (สามสิบ) ปี นับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าที่ดินฉบับที่จดทะเบียนต่อสำนักงานที่ดินมีผลใช้บังคับ เป็นจำนวนเงินไม่น้อยกว่า ๑,๙๕๖,๐๐๐,๑๒๓ บาท (หนึ่งพันเก้าร้อยห้าสิบล้านหนึ่งร้อยยี่สิบล้านบาทถ้วน) และมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) ไม่น้อยกว่า ๖๙๓,๔๒๔,๖๐๙ บาท (หกร้อยเก้าสิบล้านสี่แสนสองหมื่นสี่พันหกร้อยเก้าบาทถ้วน) อัตราการคิดลดมูลค่าร้อยละ ๗ ตามผลการศึกษาโครงการฯ โดยค่าเช่าปีที่ ๑ ถึง ปีที่ ๓๐ ชำระภายในวันที่ครบกำหนดการเช่าปีที่ ๑ ปีที่ ๒ ปีที่ ๓... และปีที่ ๓๐ ตามลำดับ ทั้งนี้ค่าเช่ารายปีในแต่ละปี จำนวนเงินไม่น้อยกว่า ๔๐,๐๐๐,๐๐๐ บาท (สี่สิบล้านบาทถ้วน)

๓.๓ ผู้เสนอราคาที่ได้รับการคัดเลือกต้องเป็นผู้รับภาระในการชำระบรรดาค่าธรรมเนียมต่างๆ ในการจดทะเบียนเช่า ภาษีทุกประเภท อกรแสตมป์ ค่าใบอนุญาต ค่าบำรุงรักษา ตลอดจนค่าใช้จ่ายต่างๆ ทั้งหมดที่เกี่ยวข้องที่รัฐบาล เทศบาลหรือองค์การบริหารอื่นใดที่เรียกเก็บจากสถานที่เช่าที่ดินที่เช่าตามสัญญานี้ ไม่ว่าจะใช้บังคับอยู่ในขณะนี้ หรือหากมิใช่บังคับต่อไปภายหน้าแทนผู้ให้เช่าเป็นอีกส่วนหนึ่งต่างหาก จากค่าตอบแทนการเช่าด้วย

๔. การให้เช่าที่ดินมีกำหนดระยะเวลาการเช่า ๓๐ (สามสิบ) ปี นับตั้งแต่วันที่สัญญา
ให้เช่าที่ดินฉบับที่จดทะเบียนการเช่าที่ดินต่อสำนักงานที่ดินมีผลใช้บังคับ และเมื่อครบกำหนดอายุสัญญา
บอท. อาจยินยอมให้ผู้เช่ามีสิทธิต่ออายุสัญญานี้ได้ต่อไปอีก ๑ (หนึ่ง) ครั้ง เป็นเวลาไม่เกิน ๓๐ (สามสิบ) ปี
หรือไม่ก็ได้ภายใต้เงื่อนไขที่ บอท. กำหนดไว้ในขอบเขตของโครงการ

๕. ผู้เสนอราคาที่ได้รับการคัดเลือกเป็นผู้รับผิดชอบการรื้อถอน ขนย้าย อาคารสิ่งปลูกสร้างเดิม
รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการรื้อถอน ขนย้าย นั้น ทั้งนี้ เศษซากจากการรื้อถอนที่สามารถตีราคาได้ ยังคงเป็น
กรรมสิทธิ์ของ บอท.

๖. ระหว่างก่อนดำเนินการรื้อถอน ขนย้าย และการก่อสร้าง ผู้เสนอราคาจะต้องจัดหา
ที่ตั้งสำนักงานชั่วคราวให้แก่ บอท. ภายใต้เงื่อนไขที่ บอท. กำหนดไว้ในขอบเขตของโครงการ

๗. จำหน่ายเอกสารข้อมูลการประกวดราคา ณ แผนกแผนงานและงบประมาณ กองแผนงาน
การเงิน และงบประมาณ ชั้น ๓ อาคารสำนักงานของ บอท. (ยานนาวา) ตั้งแต่วันที่ ๑๕ มีนาคม ๒๕๖๖ จนถึง
วันที่ ๑๓ เมษายน ๒๕๖๖ ระหว่างเวลา ๐๙.๐๐ – ๑๕.๐๐ น. ของวันทำการ ราคาชุดละ ๕๓,๕๐๐ บาท
(ห้าหมื่นสามพันห้าร้อยบาทถ้วน) (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ทั้งนี้ สรุปผลการศึกษารูปแบบการพัฒนาที่ดินที่จะให้เช่า
เชิงพาณิชย์ตามเอกสารแนบเอกสารการประกวดราคานั้นเป็นเพียงข้อมูลประกอบการจัดทำข้อเสนอฯ เท่านั้น
ผู้เสนอราคาไม่ผูกพันให้ต้องเสนอการเช่าตามผลการศึกษาดังกล่าว

๘. ขอให้ผู้เสนอราคาเข้ารับฟังคำชี้แจงโครงการ ในวันที่ ๑๘ เมษายน ๒๕๖๖
เวลา ๑๐.๓๐ – ๑๒.๐๐ น. ณ ห้องประชุม ชั้น ๑ อาคารสำนักงานของ บอท. (ยานนาวา)

๙. กำหนดการยื่นซองเอกสารหลักฐานแสดงคุณสมบัติของผู้เสนอราคา ในวันที่ ๑๒ มิถุนายน
๒๕๖๖ เวลา ๐๙.๓๐ – ๑๑.๓๐ น. ณ ห้องประชุม ชั้น ๑ อาคารสำนักงานของ บอท. (ยานนาวา)
โดยต้องปิดผนึกซองให้เป็นที่เรียบร้อย เมื่อพ้นกำหนดเวลายื่นซองเอกสารหลักฐานแสดงคุณสมบัติของ
ผู้เสนอราคา คณะกรรมการคัดเลือกการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ในโครงการพัฒนาที่ดินยานนาวาเชิงพาณิชย์
จะไม่รับเอกสารการยื่นซองเอกสารหลักฐานแสดงคุณสมบัติของผู้เสนอราคาใดๆ โดยเด็ดขาด และเปิดซองเวลา
๑๑.๓๐ น. โดยคณะกรรมการคัดเลือกการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ในโครงการพัฒนาที่ดินยานนาวาเชิงพาณิชย์
พิจารณาคัดเลือกจากผู้ที่ผ่านมาด้านคุณสมบัติ และประกาศรายชื่อผู้เสนอราคาที่ผ่านมาการพิจารณา
การตรวจเอกสารหลักฐานแสดงคุณสมบัติของผู้เสนอราคา ในวันที่ ๑๖ มิถุนายน ๒๕๖๖ เวลา ๑๕.๐๐ น.

๑๐. กำหนดการยื่นข้อเสนอการเช่าและค่าตอบแทนการเช่า ต้องใช้เอกสารแบบฟอร์ม
ข้อเสนอการเช่าและค่าตอบแทนการเช่าฉบับจริงที่ทาง บอท. ได้จำหน่ายให้กับผู้เสนอราคา เท่านั้น

๑๑. กำหนดให้ผู้เสนอราคาที่ผ่านมาการพิจารณาการตรวจเอกสารหลักฐานแสดงคุณสมบัติ
ของผู้เสนอราคา ต้องมายื่นซองเสนอการเช่าและค่าตอบแทนการเช่า ในวันที่ ๑๙ มิถุนายน ๒๕๖๖
เวลา ๐๙.๓๐ – ๑๑.๓๐ น. ณ ห้องประชุม ชั้น ๑ อาคารสำนักงานของ บอท. (ยานนาวา) เมื่อพ้นกำหนดเวลา
ยื่นซองเสนอการเช่าและค่าตอบแทนการเช่า คณะกรรมการคัดเลือกการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ในโครงการ
พัฒนาที่ดินยานนาวาเชิงพาณิชย์จะไม่รับเอกสารการยื่นซองเสนอการเช่าและค่าตอบแทนการเช่าใดๆ
โดยเด็ดขาด

๑๒. คณะกรรมการคัดเลือกการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ในโครงการพัฒนาที่ดินย่านนาวา
เชิงพาณิชย์ กำหนดการเปิดซองเสนอการเช่าและค่าตอบแทนการเช่า เสร็จและพิจารณาคัดเลือก
ผู้ที่จะเช่าทำสัญญา ในวันที่ ๑๘ มิถุนายน ๒๕๖๖ เวลา ๑๑.๓๐ น. ณ ห้องประชุม ชั้น ๑ อาคารสำนักงาน
ของ บอท. (ย่านนาวา) และประกาศผลการคัดเลือก เวลา ๑๕.๐๐ น.

ผู้สนใจขอทราบรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่แผนกแผนงานและงบประมาณ เบอร์โทรศัพท์
๐-๒๓๐๗-๘๕๗๖ ต่อ ๑๑๘ ระหว่างเวลา ๐๘.๓๐ - ๑๖.๓๐ น. ของวันทำการ ตั้งแต่วันที่ ๑๕ มีนาคม ๒๕๖๖
จนถึงวันที่ ๑๓ เมษายน ๒๕๖๖

ประกาศ ณ วันที่ ๑๕ มีนาคม ๒๕๖๖

นาวาเอก



(ปริศฎางค์ กาศขุนทด)

กรรมการผู้จัดการ