



## ๒. วัตถุประสงค์ของการพัฒนาที่ดิน

เพื่อคัดเลือกผู้เสนอโครงการพัฒนาที่ดินซึ่งมีลักษณะการดำเนินงานธุรกิจที่มุ่งสนับสนุน ส่งเสริม หรือ เกื้อกูลต่อการศึกษาของมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลกรุงเทพ โดยจะต้องมีการดำเนินกิจกรรมร่วมกับ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลกรุงเทพ ดังต่อไปนี้

๒.๑ มีการจัดหลักสูตรการเรียนการสอน หรือจัดให้มีสถานที่สำหรับกิจกรรมการเรียนการสอน หรือเป็น สถานที่ฝึกงานของนักศึกษา โดยสามารถตีมูลค่าปัจจุบันสุทธิเป็นตัวเงินได้ไม่ต่ำกว่า ๑๐๐ ล้านบาท (หนึ่งร้อย ล้านบาทถ้วน)

๒.๒ มีนโยบายสร้างนวัตกรรมในการเรียนการสอนที่เป็นรูปธรรม

๒.๓ มีกิจกรรมตามโครงการมหาวิทยาลัยสีเขียว (Green University)

๒.๔ มีกิจกรรมอื่นใดที่เป็นรูปธรรมและเป็นประโยชน์ต่อการศึกษาของมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคล กรุงเทพ

## ๓. คุณสมบัติของผู้เข้ารับสมัครการคัดเลือก

๓.๑ เป็นบุคคลสัญชาติไทย หรือ นิติบุคคลสัญชาติไทยที่ได้จดทะเบียนโดยมีวัตถุประสงค์ที่สอดคล้องกับ รูปแบบการพัฒนาโครงการบนที่ดินที่เสนอขอเช่า

๓.๒ มีประสบการณ์การดำเนินธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับโครงการที่นำเสนอไม่น้อยกว่า ๕ ปี และมีผลงานการ ดำเนินธุรกิจวงเงินโครงการไม่น้อยกว่า ๓๐๐ ล้านบาท (สามร้อยล้านบาทถ้วน) จำนวนไม่น้อยกว่า ๓ ผลงาน โดยมีหนังสือรับรองและเอกสารประกอบ

๓.๓ ไม่เป็นผู้มีประวัติว่าเคยเป็นผู้กระทำผิดสัญญากับทางราชการมาก่อนและ/หรือ ไม่เป็นผู้มีชื่อ อยู่ในบัญชีรายชื่อผู้ทำงานของทางราชการและได้แจ้งเวียนชื่อแล้วหรือมีประวัติว่ามีเจตนาเลี่ยงการชำระภาษี อากรให้ทางราชการ

๓.๕ ไม่เป็นผู้ที่ถูกระบุชื่อว่าเป็นคู่สัญญาที่ไม่ได้แสดงบัญชีรายรับรายจ่าย หรือแสดงบัญชี รายรับรายจ่ายไม่ถูกต้องครบถ้วนในสาระสำคัญตามประกาศคณะกรรมการป้องกันและปราบปรามการ ททุจริตแห่งชาติเรื่องหลักเกณฑ์และวิธีจัดทำและแสดงบัญชีรายการรับจ่ายของโครงการที่บุคคลหรือนิติบุคคล เป็นคู่สัญญากับหน่วยงานของรัฐ (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๕๗

๓.๖ ไม่เป็นผู้มีผลประโยชน์ร่วมกับผู้เข้ารับสมัครการคัดเลือกหรือรายอื่นหรือบุคคลใด หรือ ไม่ เป็นผู้กระทำการอันเป็นการขัดขวางการรับสมัครคัดเลือกรายอื่นในครั้งนี้

๓.๗ ไม่เป็นบุคคลล้มละลาย หรืออยู่ในระหว่างเลิกกิจการ

๓.๘ คู่สัญญาไม่โอนสิทธิการเช่าช่วงให้บุคคลอื่น

๓.๙ ไม่เป็นผู้ได้รับเอกสิทธิ์หรือความคุ้มกัน ซึ่งอาจปฏิเสธไม่ยอมขึ้นศาลไทย เว้นแต่รัฐบาลของผู้ยื่น ข้อเสนอได้มีคำสั่งให้สละเอกสิทธิ์ความคุ้มกันเช่นนั้น



- ๓.๑๐ ไม่เป็นผู้ยื่นงบการเงินขาดทุนในรอบระยะเวลา ๓ ปีที่ผ่านมา
- ๓.๑๑ เป็นนิติบุคคลที่มีทุนจดทะเบียนไม่น้อยกว่า ๓๐๐ ล้านบาท (สามร้อยล้านบาทถ้วน)
- ๓.๑๒ ต้องให้มีพื้นที่เพื่อให้มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลกรุงเทพ จัดการเรียนการสอนและกิจกรรมของมหาวิทยาลัย จำนวนอย่างน้อย ๑ ชั้น โดยไม่เสียค่าใช้จ่ายใด ๆ ทั้งสิ้น

#### ๔. เอกสารและหลักฐานประกอบการยื่นเข้ารับสมัครการคัดเลือก

- ๔.๑ ใบสมัครที่กรอกข้อความครบถ้วนทุกรายการ และใบเสร็จรับเงินตามข้อ ๕.๑
- ๔.๒ สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล ออกไม่เกิน ๓ เดือน นับถึงวันยื่นสมัคร
- ๔.๓ สำเนาสูติบัตรคนโทสนธิ บัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น วัตถุประสงค์ของนิติบุคคล
- ๔.๔ ทะเบียนภาษีธุรกิจเฉพาะ และ/หรือทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่ม
- ๔.๕ งบการเงินย้อนหลัง ๓ ปี
- ๔.๖ สำเนาสีมอบอำนาจ (ถ้ามี) พร้อมสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้มอบอำนาจและผู้รับมอบอำนาจ
- ๔.๗ เอกสารนำเสนอโครงการ ซึ่งมีรายละเอียดรูปแบบการก่อสร้างพัฒนาโครงการ และลักษณะการดำเนินธุรกิจประเภทธุรกิจที่ประสงค์จะดำเนินการ เช่น โรงแรม ร้านอาหาร สำนักงาน อาคารพักอาศัย ฯลฯ ประกอบด้วย
- (๑) ลักษณะรูปแบบของอาคาร โดยระบุจำนวนพื้นที่ก่อสร้าง จำนวนพื้นที่ใช้สอยในแต่ละประเภทการใช้ประโยชน์ จำนวนที่จอดรถยนต์ จำนวนที่จอดรถจักรยานยนต์ ฯลฯ
  - (๒) แผนผังของอาคารในแต่ละชั้น และการใช้ประโยชน์ในแต่ละชั้น
  - (๓) ภาพจำลองอาคารที่จะก่อสร้างแบบสามมิติ (3 D)
  - (๔) หลักฐานตามข้อ ๓.๒
- ๔.๘ ชุดเอกสารตามข้อ ๔.๑ - ๔.๗ ให้จัดทำเป็นซองเอกสาร
- (๑) รอบที่ ๑ ต้นฉบับจำนวน ๑ ชุด และสำเนาจำนวน ๙ ชุด
  - (๒) รอบที่ ๒ ต้นฉบับจำนวน ๑ ชุด สำเนาจำนวน ๓๕ ชุด
- ๔.๙ รูปภาพประกอบ ต้องให้มีพื้นที่เพื่อให้มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลกรุงเทพ จัดการเรียนการสอนและกิจกรรมของมหาวิทยาลัย จำนวนอย่างน้อย ๑ ชั้น

#### ๕ เงินหลักประกันซอง

- ๕.๑ ผู้เข้ารับสมัครการคัดเลือกต้องชำระเงินหลักประกันซองการยื่นข้อเสนอโครงการเป็นเงิน ๕,๐๐๐,๐๐๐ บาท (ห้าล้านบาทถ้วน) ณ วันยื่นสมัคร เป็นแคชเชียร์เช็คที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยเป็นผู้ส่งจ่าย โดยส่งจ่าย “มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลกรุงเทพ (เงินรับฝาก)” โดยชำระที่กองคลัง มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลกรุงเทพ



๕.๒ ผู้เข้ารับสมัครการคัดเลือกที่ได้รับการพิจารณาคัดเลือกตามประกาศผลการคัดเลือก จะต้องเข้าทำสัญญาจะเช่าทรัพย์สิน พร้อมชำระเงินแรกเข้าจ่ายเพียงครั้งเดียวทั้งจำนวนที่ได้ยื่นเสนอไว้ โดยหักเงินหลักประกันในข้อ ๕.๑ ที่ได้ชำระไว้แล้ว ภายใน ๖๐ วัน (หกสิบวัน) นับจากวันที่มหาวิทยาลัยได้มีหนังสือตอบรับแจ้งไปยังผู้ยื่นข้อเสนอเช่าทรัพย์สินทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

๕.๓ หากผู้เข้ารับสมัครการคัดเลือกที่ได้รับการพิจารณาคัดเลือกตามประกาศผลการคัดเลือก ไม่เข้าทำสัญญาจะเช่าทรัพย์สินตามข้อกำหนดของมหาวิทยาลัย มหาวิทยาลัยจะริบเงินหลักประกันตามข้อ ๕.๑ ทั้งจำนวนนำส่งเป็นเงินรายได้ของมหาวิทยาลัยในทันที และมหาวิทยาลัยมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจริงได้อีกด้วย

๕.๔ ผู้เข้ารับสมัครการคัดเลือกที่ไม่ได้รับการพิจารณาคัดเลือก สามารถขอรับเงินคืนทั้งจำนวนตามข้อ ๕.๑ ภายใน ๑๕ วัน นับจากวันที่มหาวิทยาลัยได้ประกาศรายชื่อผู้ได้รับการพิจารณาคัดเลือกโดยไม่ได้รับดอกเบี้ยหรือผลตอบแทนอื่นใดทั้งสิ้น โดยติดต่อขอรับคืนได้ที่กองคลัง มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลกรุงเทพ

## ๖. กำหนดการและวิธีการสมัคร

๖.๑ สอบถามรายละเอียดและขอรับใบสมัครได้ที่ งานบริหารสินทรัพย์ กองกลาง ชั้น ๓ อาคารสำนักงานอธิการบดี มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลกรุงเทพ หมายเลขโทรศัพท์ ๐ ๒๒๘๗ ๙๖๐๐ ต่อ ๒๑๘๒ ตั้งแต่บัดนี้ถึง วันพฤหัสบดีที่ ๘ ตุลาคม ๒๕๖๓ ในวันและเวลาราชการ

๖.๒ ผู้เข้ารับสมัครการคัดเลือกต้องยื่นเอกสารหลักฐานตามข้อ ๔ และใบเสร็จรับเงินตามข้อ ๕.๑ ได้ที่ งานบริหารสินทรัพย์ กองกลาง ชั้น ๓ ในวันศุกร์ที่ ๙ ตุลาคม ๒๕๖๓ เวลา ๐๘.๓๐ - ๑๖.๓๐ น.

๖.๓ ผู้เข้ารับการสมัครคัดเลือกซึ่งผ่านการตรวจสอบคุณสมบัติและได้รับหนังสือจากมหาวิทยาลัยแล้วให้นำเสนอแผนธุรกิจและเอกสารนำเสนอโครงการตามข้อ ๔.๗ โดยให้ครบคลุมถึงข้อ ๒ ตามข้อกำหนดดังนี้

รอบที่ ๑ นำเสนอรายละเอียดไม่เกิน ๔๕ นาที และตอบข้อซักถามจากคณะกรรมการบริหารและจัดหา รายได้จากทรัพย์สินของมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลกรุงเทพ อีกไม่เกิน ๑๕ นาที ในระหว่างวันที่ ๒๖ - ๓๐ ตุลาคม ๒๕๖๓ ซึ่งมหาวิทยาลัยจะแจ้งหนังสือกำหนดวันที่นำเสนอตามข้อ ๖.๓ ให้ผู้เข้ารับการสมัครคัดเลือกทราบ และเรียงลำดับการนำเสนอตามลำดับวันและเวลาที่ยื่นเอกสารตามข้อ ๔

รอบที่ ๒ นำเสนอรายละเอียดไม่เกิน ๑๕ นาที ในวันจันทร์ที่ ๑๔ ธันวาคม ๒๕๖๓ และตอบข้อซักถามจากกรรมการสภามหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลกรุงเทพ อีกไม่เกิน ๑๕ นาที และนำเสนอเรียงตามลำดับที่ในประกาศผลของ รอบที่ ๑

ทั้งนี้มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลกรุงเทพ ขอสงวนสิทธิ์เปลี่ยนแปลงวันที่นำเสนอในรอบที่ ๑ และรอบที่ ๒ ได้ตามความเหมาะสม

๗. การพิจารณาคัดเลือกผู้ประกอบการ 



### ๗.๑ ผู้ดำเนินการพิจารณาคัดเลือก

รอบที่ ๑ คัดเลือกโดยคณะกรรมการบริหารและจัดการรายได้จากทรัพย์สินของมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลกรุงเทพ และจะประกาศผลการคัดเลือกผู้ผ่านเกณฑ์การคัดเลือก จำนวนไม่เกิน ๒ ราย

รอบที่ ๒ คัดเลือกโดยกรรมการสภามหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลกรุงเทพ และจะประกาศรายชื่อผู้ได้รับคัดเลือกให้ผู้ประกอบการพัฒนาที่ดินว่างเปล่าฝั่งบ้านพักข้าราชการ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลกรุงเทพ จำนวน ๑ ราย

### ๗.๒ หลักเกณฑ์การพิจารณา มีดังนี้

๗.๒.๑ ผลตอบแทนตลอดโครงการที่เป็นตัวเงินโดยการคำนวณเป็นมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) และร้อยละของผลตอบแทนภายในโครงการ น้ำหนักคะแนนร้อยละ ๔๐ ประกอบด้วย

(๑) เงินแรกเข้าจ่ายเพียงครั้งเดียว จำนวนเงินขั้นต่ำไม่น้อยกว่า ๕๐ ล้านบาท (ห้าสิบล้านบาทถ้วน)

(๒) ค่าเช่า จำนวนเงินขั้นต่ำไม่น้อยกว่า ๓ ล้านบาท (สามล้านบาทถ้วน) ต่อ ๑ ปี

(๓) อัตราการปรับขึ้นค่าเช่า ไม่น้อยกว่า ๑๐ % ในทุก ๕ ปี

๗.๒.๒ ให้เสนอผลประโยชน์ของพื้นที่ให้มหาวิทยาลัย มีอะไรบ้าง (พร้อมรายละเอียด) น้ำหนักคะแนนร้อยละ ๔๐

๗.๒.๓ ผลงานและประสบการณ์ดำเนินงานตามข้อ ๓.๒ น้ำหนักคะแนนร้อยละ ๒๐

๗.๒.๔ เกณฑ์ผ่านการคัดเลือก ผู้เข้ารับสมัครการคัดเลือกจะต้องได้คะแนนในข้อ ๗.๒.๑, ๗.๒.๒ และ ๗.๒.๓ รวมกันแล้วไม่ต่ำกว่าร้อยละ ๘๐

### ๘. การประกาศผลการคัดเลือก

๘.๑ วันที่ประกาศผลการคัดเลือก

(๑) รอบที่ ๑ ภายในวันศุกร์ที่ ๒๗ พฤศจิกายน ๒๕๖๓

(๒) รอบที่ ๒ ภายในวันศุกร์ที่ ๒๕ ธันวาคม ๒๕๖๓

๘.๒ วิธีประกาศผลการคัดเลือกโดย

(๑) ติดประกาศ ณ บอร์ดประชาสัมพันธ์ อาคารสำนักงานอธิการบดี มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลกรุงเทพ ชั้นล่าง

(๒) เว็บไซต์ [www.rmutk.ac.th](http://www.rmutk.ac.th)

### ๙. การทำสัญญา

๙.๑ ผู้ได้รับการสมัครคัดเลือกจะต้องเข้าทำสัญญาตามรูปแบบและเงื่อนไขของสัญญาจะเช่า และสัญญาเช่า ซึ่งเป็นไปตามที่มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลกรุงเทพกำหนด

๙.๒ ระยะเวลาปลอดค่าเช่า และระยะเวลาการเช่า ดังนี้

(๑) ระยะเวลาปลอดค่าเช่า (Grace period) ไม่เกิน ๓ ปี นับจากวันที่ลงนามในสัญญาจะเช่าที่ดิน ซึ่งเป็นช่วงการก่อสร้างและพัฒนาโครงการ

(๒)...

(๒) ระยะเวลาการเช่าไม่เกิน ๓๐ ปี นับแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ณ สำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร โดยจะทำการจดทะเบียนสิทธิการเช่าหลังจากที่ครบกำหนดตาม (๑)

๙.๓ ผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงฝ่ายเดียวในการชำระค่าจดทะเบียนการเช่า ค่าภาษีอากร ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายทุกประเภทที่เกิดจากการจะเช่าหรือการเช่าทรัพย์สิน การก่อสร้างพัฒนาโครงการ และการดำเนินธุรกิจของผู้เช่า

๙.๔ เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ผู้เช่าตกลงให้อาคารและสิ่งก่อสร้างทั้งปวงตกเป็นกรรมสิทธิ์ของมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลกรุงเทพ และ/หรือมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลกรุงเทพ มีสิทธิสั่งให้ผู้เช่าดำเนินการรื้อถอนอาคารและสิ่งก่อสร้างบางส่วนหรือทั้งหมด ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าแต่เพียงฝ่ายเดียว

๙.๕ ผู้เช่าต้องศึกษาผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมก่อนดำเนินโครงการ

#### ๑๐. ข้อกำหนดอื่น ๆ

๑๐.๑ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลกรุงเทพ โดยคณะกรรมการหรืออนุกรรมการทุกชุด สงวนสิทธิ์ที่จะใช้ดุลยพินิจเพื่อพิจารณาคัดเลือกข้อเสนอของผู้เข้ารับสมัครการคัดเลือกรายหนึ่งรายใด หรือหลายราย เพื่อเจรจาต่อรอง และ/หรือ เพื่อลงนามในสัญญาจะเช่าทรัพย์สิน โดยไม่จำเป็นต้องเลือกผู้เข้ารับสมัครการคัดเลือกที่เสนอผลตอบแทนทางการเงินสูงสุด และมีสิทธิขอให้ผู้เข้ารับสมัครการคัดเลือกนำเสนอเอกสารและข้อมูลเพิ่มเติมใด ๆ ตามสมควรแก่กรณี

๑๐.๒ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลกรุงเทพ ขอสงวนสิทธิ์ในการพิจารณาคัดเลือกของ คณะกรรมการหรืออนุกรรมการทุกชุดถือเป็นที่ยึดถือ

ทั้งนี้ ผู้ที่ได้รับการคัดเลือกจะต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญา กฎหมาย กฎ ระเบียบ และประกาศของทางราชการที่เกี่ยวข้อง และให้ถือประกาศนี้เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาด้วย

ประกาศ ณ วันที่ ๗ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๖๓

(นายสมพร ปิยะพันธ์)

รักษาราชการแทน

อธิการบดีมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลกรุงเทพ