



ประกาศเทศบาลนครสมุทรปราการ  
เรื่อง ประมูลโครงการให้เอกชนเสนอการลงทุนในที่ดินบริเวณตลาดบางซ้อง ตำบลปากน้ำ  
อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ

ด้วยเทศบาลนครสมุทรปราการ มีความประสงค์เปิดประมูลโครงการให้เอกชนเสนอการลงทุนในที่ดินบริเวณตลาดบางซ้อง ตำบลปากน้ำ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ ตามรายละเอียดและเงื่อนไขในการประมูลราคา ดังต่อไปนี้

**๑ รายละเอียดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่จะให้เช่า**

เทศบาลนครสมุทรปราการจะให้เช่าที่ดินเพื่อก่อสร้างอาคารหรือสิ่งก่อสร้างที่มีลักษณะถาวร บริเวณตลาดบางซ้อง ตำบลปากน้ำ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ บนโฉนดเลขที่ ๒๔๔๗ เนื้อที่ ๑ ไร่ ๒ งาน ๖๗ ตารางวา มีระยะเวลาการใช้ประโยชน์ ๓๐ ปี โดยมีเงื่อนไขเพิ่มเติมดังนี้

การเช่าที่ดินเพื่อก่อสร้างอาคารหรือสิ่งก่อสร้างที่มีลักษณะถาวรจะต้องตั้งอยู่บนโฉนดเลขที่ ๒๔๔๗ เนื้อที่ ๑ ไร่ ๒ งาน ๖๗ ตารางวา

**๑ เอกสารแนบท้ายการประมูลราคา**

๑.๑ รายละเอียดคุณลักษณะเฉพาะ

๑.๑.๑ สำเนาโฉนดที่ดิน เลขที่ ๒๔๔๗

๑.๑.๒ ผังบริเวณ

๑.๒ แบบใบเสนอราคา

๑.๓ แบบหนังสือค้ำประกัน (หลักประกันซอง,หลักประกันสัญญา)

๑.๔ บทนิยาม

(๑) ผู้เสนอราคาที่มีผลประโยชน์ร่วมกัน

(๒) การขัดขวางการแข่งขันราคาอย่างเป็นธรรม

**๒ คุณสมบัติของผู้เข้าประมูล**

๒.๑ เป็นนิติบุคคลที่มีความสามารถตามกฎหมาย

๒.๒ มีภูมิลำเนาหรือถิ่นที่อยู่เป็นหลักแหล่ง น่าเชื่อถือ ไม่เป็นบุคคลล้มละลาย

๒.๓ ไม่อยู่ระหว่างเลิกกิจการ

๒.๔ ไม่เป็นผู้ได้รับเอกสิทธิ์หรือความคุ้มกันซึ่งอาจปฏิเสธไม่ยอมขึ้นศาล เว้นแต่รัฐบาลของผู้เข้าประมูลจะได้มีคำสั่งให้สละเอกสิทธิ์หรือความคุ้มกันเช่นนั้น

๒.๕ ผู้เข้าประมูลจะต้องยื่นหลักประกันของประมูลโดยมีมูลค่าร้อยละห้าของประโยชน์ตอบแทนขั้นต่ำ ระยะเวลาการเช่า ๓๐ ปี

๒.๖ ใบเสนอราคาประมูลให้ลงจำนวนเป็นตัวเลขและตัวหนังสือ ถ้าตัวเลขและตัวหนังสือไม่ตรงกันให้ถือตัวหนังสือเป็นสำคัญ

๒.๗ ซองประมูลต้องผนึกให้เรียบร้อยก่อนยื่น

๒.๘ หากผู้เข้า...

๒.๘ หากผู้เช่าประมูลไม่สามารถยื่นซองประมูลต่อคณะกรรมการรับซองประมูลด้วยตนเองได้ สามารถมอบอำนาจให้บุคคลอื่นกระทำได้ โดยจะต้องมีการมอบอำนาจเป็นหนังสือ

### ๓ การเสนอประโยชน์ตอบแทนการให้เช่า

ผู้เช่าประมูลจะต้องเสนอประโยชน์ตอบแทนขั้นต่ำ ไม่น้อยกว่า จำนวน ๑,๐๐๐,๕๐๐ บาท (หนึ่งล้านห้าร้อยบาทถ้วน) ต่อปี

### ๔ เงื่อนไขการเช่า

๔.๑ ผู้ยื่นข้อเสนอจะต้องเสนอแบบจำลองสามมิติ (Perspective) อาคารก่อสร้าง พร้อม ประมาณราคาค่าก่อสร้าง บนโฉนดเลข ๒๔๔๗ โดยแนบมาพร้อมกับซองเสนอราคา

๔.๒ ผู้เช่าจะได้รับสิทธิเช่าที่ดินเพื่อก่อสร้างอาคารหรือสิ่งก่อสร้างที่มีลักษณะถาวร มีกำหนดไม่เกิน ๓๐ ปี นับแต่วันลงนามสัญญาเช่า

๔.๓ ผู้เช่าจะต้องประกันอสังหาริมทรัพย์หรือสิ่งก่อสร้างที่มีลักษณะถาวร ในอัตราไม่ต่ำกว่า ราคาก่อสร้างที่เทศบาลนครสมุทรปราการกำหนดในนามของเทศบาลนครสมุทรปราการเป็นผู้ประกัน และผู้รับประโยชน์ตลอดอายุสัญญาเช่า โดยผู้เช่าเป็นผู้ชำระเบี้ยประกันภัยแทนผู้ให้เช่าทั้งสิ้น

๔.๔ ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระภาษีตาม พ.ร.บ. ภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.๒๕๖๒ หรือ ภาษีอื่นใด ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวกับการเช่าตามกฎหมาย กฎ ระเบียบ และ ข้อบังคับที่ใช้บังคับอยู่แล้วในขณะนี้หรือที่ออกใช้บังคับต่อไปในภายหน้าแทนผู้ให้เช่าทั้งสิ้น โดยต้องชำระให้แก่ผู้ให้เช่า ภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้ให้เช่า

๔.๕ ตลอดอายุการเช่าผู้เช่าจะต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามระเบียบ กฎหมาย ที่เกี่ยวข้องกับเรื่อง นั้น ๆ อย่างเคร่งครัด

๔.๖ ผู้เช่าจะต้องจัดการขยะโดยวิธีการกำจัดขยะสด ด้วยการเพาะเชื้อจุลินทรีย์ระบบปิด แบบไม่ต้องเติมเชื้อ ที่เป็นไปตามมาตรฐาน EC เพื่อส่งเสริมการรักษาสิ่งแวดล้อม ตามนโยบายของรัฐบาล ภายในพื้นที่ให้เช่า ตามหลักเกณฑ์ มาตรฐานที่ระเบียบ กฎหมายกำหนดไว้ โดยต้องกำจัดขยะสดได้รวมน้ำขยะ สด ไม่น้อยกว่า ๒๔๐ กิโลกรัม / ต่อวัน และไม่มีน้ำเสียมาเพิ่มภาระสถานที่ ไม่มีการบดสับส่งเสียดังรบกวน โดยส่งรายละเอียดพร้อมคุณลักษณะเครื่องกำจัดขยะสดมาพร้อมกับซองเสนอราคา

๔.๗ เทศบาลนครสมุทรปราการทรงไว้ซึ่งสิทธิที่จะให้ผู้ประมูลรายใดก็ได้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ ทำการประมูล โดยไม่จำเป็นต้องให้ผู้เช่าเสนอประโยชน์ตอบแทนสูงสุดเสมอไปหรือยกเลิกการประมูลครั้งนั้นก็ได้ ทั้งนี้ ผู้เช่าประมูลไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ

๔.๘ ก่อนดำเนินการก่อสร้างผู้เช่าจะต้องสำรวจ ตรวจสอบ ฐานรากเสาคอนกรีตให้พร้อมใช้งาน และผู้เช่าจะต้องบำรุงรักษาซ่อมแซมให้อยู่ในสภาพดีตลอดอายุการเช่า

๔.๙ ถ้าผู้เช่ามีความประสงค์จะตัดแปลงต่อเติมหรือถอนสถานที่เช่าหรือทำการปลูกสร้างสิ่ง ใดๆ ลงในที่ดินบริเวณสถานที่เช่าโดยจะต้องไม่กระทบต่อโครงสร้างเดิมและสภาพลักษณะโดยรวมของสิ่งปลูก สร้างต้องไม่ขัดกับวัตถุประสงค์ของโครงการและต้องได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าเป็นหนังสือก่อนจึงจะทำได้และ บรรดาสิ่งปลูกสร้างที่ผู้เช่ากระทำขึ้นในบริเวณสถานที่เช่าก็ดี หรือที่ได้ตัดแปลงต่อเติมในสถานที่เช่าก็ดี หรือที่ ได้ซ่อมแซม เมื่อก่อสร้าง หรือปรับปรุงเสร็จ ผู้เช่าต้องยินยอมให้ทรัพย์สินดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า ไม่ต้องเสียค่าตอบแทนหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ทั้งสิ้น

## ๕ หลักฐานการเสนอราคา

ผู้เสนอราคาจะต้องเสนอเอกสารหลักฐานยื่นมาพร้อมกับซองใบเสนอราคา โดยแยกไว้นอกซองใบเสนอราคา

### ๕.๑ ผู้เสนอราคาเป็นนิติบุคคล

๕.๑.๑ ห้างหุ้นส่วนสามัญหรือห้างหุ้นส่วนจำกัด ให้ยื่นสำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล บัญชีรายชื่อกรรมการผู้จัดการ ผู้มีอำนาจควบคุมพร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง

๕.๑.๒ บริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัด ให้ยื่นสำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคลหนังสือบริคณห์สนธิ บัญชีรายชื่อกรรมการผู้จัดการ ผู้มีอำนาจควบคุมและบัญชีผู้ถือหุ้นรายใหญ่พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง

### ๕.๒ เอกสารอื่นๆ

๕.๒.๑ สำเนาใบทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่ม (ถ้ามี) พร้อมรับรองความถูกต้อง

๕.๒.๒ หนังสือมอบอำนาจ (ถ้ามี)

\*\* หนังสือมอบอำนาจ ซึ่งปิดอากรแสตมป์ตามกฎหมาย ในกรณีที่ผู้เข้าประมูลมอบอำนาจให้บุคคลอื่นลงนามในใบเสนอราคาประมูลแทน หรือยื่นเสนอราคาประมูลแทน พร้อมทั้งรับรองสำเนาถูกต้องบัตรประจำตัวประชาชนและทะเบียนบ้านของผู้มอบอำนาจ และผู้รับมอบอำนาจ

## ๖ การยื่นซองประมูลราคา

๖.๑ ผู้เข้าประมูลจะต้องยื่นหลักประกันของประมูลโดยมีมูลค่า (ร้อยละ ๕ ของประโยชน์ต่อบแทนขั้นต่ำ) ระยะเวลาการเช่า ๓๐ ปี เป็นจำนวน ๑,๕๐๐,๗๕๐.๐๐ บาท (หนึ่งล้านห้าแสนเจ็ดร้อยห้าสิบบาทถ้วน)

๖.๒ หากผู้เข้าประมูลไม่สามารถยื่นซองประมูลต่อคณะกรรมการรับซองประมูลด้วยตนเองได้สามารถมอบอำนาจให้บุคคลอื่นกระทำแทนได้ โดยจะต้องมีหนังสือมอบอำนาจเป็นหนังสือ

๖.๓ ผู้เข้าประมูลจะต้องยื่นเสนอราคาตามแบบใบเสนอราคาประมูลของเทศบาลนครสมุทรปราการ ที่กำหนดไว้ โดยไม่มีเงื่อนไขใด ๆ ทั้งสิ้น และจะต้องกรอกข้อความให้ถูกต้องครบถ้วนพร้อมลงลายมือชื่อของผู้เสนอราคา ให้ชัดเจน และประทับตรา (ถ้ามี) จำนวนเงินค่าเช่าต้องระบุตรงกันทั้งตัวเลขและตัวหนังสือ ถ้าตัวเลข และตัวหนังสือ ไม่ตรงกันให้ถือตัวหนังสือเป็นสำคัญโดยไม่มีการชดเชบหรือแก้ไข หากมีการชดเชบ ตก เต็ม แก้ไขเปลี่ยนแปลง จะต้อง ลงลายมือชื่อผู้เสนอราคากำกับไว้ด้วยทุกแห่งพร้อมประทับตรา (ถ้ามี)

๖.๔ การยื่นซองประมูลราคาผู้เสนอราคาควรตรวจสอบรายละเอียดคุณลักษณะเฉพาะ ฯลฯ ตามข้อ ๑.๑ ให้เข้าใจถี่ถ้วนและเข้าใจเอกสารประมูลราคา ทั้งหมดเสียก่อนที่จะตกลง ยื่นซองประมูลราคาตามเงื่อนไข ในประกาศประมูลราคา

๖.๕ ผู้เข้าประมูลจะต้องยื่นซองประมูลราคาที่ปิดผนึกของเรียบร้อย ยื่นต่อคณะกรรมการรับซองประมูลในวันที่ **๑๖ ก.ย. ๒๕๖๗** ระหว่างเวลา ๐๙.๓๐ น. ถึง ๑๐.๓๐ ชั้น ๓ อาคารอุทยานการเรียนรู้และหอชมเมืองสมุทรปราการ เมื่อพ้นกำหนดเวลายื่นซองประมูลราคาแล้วจะไม่รับซองประมูลราคาโดยเด็ดขาด

คณะกรรมการเปิดซองประมูลราคาจะดำเนินการตรวจสอบคุณสมบัติของผู้เสนอราคาแต่ละรายว่าเป็นผู้เสนอราคาที่มีผลประโยชน์ร่วมกันกับผู้เสนอการารายอื่นตามข้อ ๑.๕ (๑) ณ วันประกาศประมูลราคาหรือไม่และประกาศรายชื่อผู้เสนอราคาที่มีสิทธิได้รับการคัดเลือกก่อนการเปิดซองใบเสนอราคา

/หากปรากฏ...

หากปรากฏต่อคณะกรรมการเปิดซองประมูลราคา ก่อนหรือในขณะที่มีการเปิดซองใบเสนอราคาว่ามีผู้เสนอราคากระทำการอันเป็นการขัดขวางการแข่งขันราคาอย่างเป็นธรรมตาม ข้อ ๑.๔ (๒) และคณะกรรมการฯ เชื่อว่ามีการกระทำการอันเป็นการขัดขวางการแข่งขันอย่างเป็นธรรม คณะกรรมการฯ จะตัดรายชื่อผู้เสนอราคารายนั้นออกจากการเป็นผู้เสนอราคาและประกาศรายชื่อผู้เสนอราคาที่มีสิทธิได้รับคัดเลือก และเทศบาลจะพิจารณา ลงโทษผู้เสนอราคาดังกล่าวเป็นผู้ทำงาน เว้นแต่คณะกรรมการฯ จะวินิจฉัยได้ว่าได้ ผู้เสนอราคารายนั้นเป็นผู้ที่ให้ความร่วมมือเป็นประโยชน์ต่อการพิจารณาของทางราชการ และมีได้เป็นผู้ริเริ่มให้มีการกระทำความดังกล่าว

ผู้เสนอราคาที่ถูกตัดรายชื่อออกจากการเป็นผู้เสนอราคาเพราะเหตุเป็นผู้เสนอราคาที่มีผลประโยชน์ร่วมกันกับผู้เสนอราคารายอื่น ณ วันประกาศประมูลราคา หรือเป็นผู้เสนอราคาที่ทำกรทำการอันเป็นการขัดขวางการแข่งขันราคาอย่างเป็นธรรม อาจอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าวต่อผู้ว่าราชการจังหวัด ภายใน ๓ วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งจากคณะกรรมการเปิดซองประมูลราคา การวินิจฉัยอุทธรณ์ของผู้ว่าราชการจังหวัดให้ถือเป็นที่สุด

คณะกรรมการเปิดซองประมูลราคาจะเปิดซองใบเสนอราคาของผู้เสนอราคาที่มีสิทธิได้รับการคัดเลือกดังกล่าวข้างต้น ในวันที่..... **๑ ๖ ก.ย. ๒๕๖๗** ..... ตั้งแต่เวลา ๑๑.๓๐ น. เป็นต้นไป ณ ห้องรับซองและเปิดซอง ชั้น ๓ อาคารอุทยานการเรียนรู้ และหอชมเมืองสมุทรปราการ

การอุทธรณ์ตามวรรค ๔ ย่อมไม่เป็นเหตุให้มีการขยายระยะเวลาการเปิดซองใบเสนอราคา เว้นแต่ผู้ว่าราชการจังหวัดพิจารณาเห็นว่าการขยายระยะเวลาดังกล่าวเป็นประโยชน์แก่ทางราชการอย่างยิ่ง และในกรณีที่ผู้ว่าราชการจังหวัดพิจารณาเห็นด้วยกับคำคัดค้านของผู้อุทธรณ์ และเห็นว่าการยกเลิกการเปิดซองใบเสนอราคาที่ได้ดำเนินการไปแล้วจะเป็นประโยชน์แก่ทางราชการอย่างยิ่ง ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดมีอำนาจยกเลิกการเปิดซองใบเสนอราคาดังกล่าวได้

### **๗ หลักเกณฑ์และสิทธิในการพิจารณาราคา**

๗.๑ ในการประมูลราคาเข้า ครั้งนี้ เทศบาลนครสมุทรปราการ ทรงไว้ซึ่งสิทธิที่จะให้ผู้ประมูลรายใดก็ได้เข้าอสังหาริมทรัพย์ที่ทำการประมูล โดยไม่จำเป็นต้องให้ผู้เสนอประโยชน์ตอบแทนสูงสุดเสมอไปหรือยกเลิกการประมูลครั้งนั้นก็ได้ ทั้งนี้ ผู้เข้าประมูลไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ

๗.๒ หากผู้เสนอราคารายใดมีคุณสมบัติไม่ถูกต้องตามข้อ ๒ หรือยื่นหลักฐานการเสนอราคาไม่ถูกต้องหรือไม่ครบถ้วนตาม ข้อ ๓ หรือยื่นข้อเสนอไม่ถูกต้องตามข้อ ๔ แล้ว คณะกรรมการฯ เปิดซองประมูลราคาจะไม่รับพิจารณาราคาของผู้เสนอรายนั้น เว้นแต่เป็นข้อผิดพลาดหรือผิดพลาดเพียงเล็กน้อยในส่วนที่มีสาระสำคัญ ทั้งนี้ เฉพาะในกรณีที่พิจารณาเห็นว่าจะเป็นประโยชน์ต่อเทศบาลฯ เท่านั้น

๗.๓ เทศบาลฯ สงวนสิทธิ ไม่พิจารณาราคาของผู้เสนอราคา โดยไม่มีการผ่อนผัน ในกรณี ดังต่อไปนี้

(๑) ไม่ปรากฏรายชื่อผู้เสนอราคารายนั้น ในบัญชีผู้รับเอกสารประมูลราคาหรือในเอกสารการรับหลักฐานการประมูลราคาของเทศบาลฯ

(๒) ไม่กรอกชื่อนิติบุคคล หรือลงลายมือชื่อผู้เสนอราคาอย่างหนึ่ง อย่างใดหรือทั้งหมดในใบเสนอราคา

(๓) เสนอรายละเอียดแตกต่างไปจากเงื่อนไขที่กำหนดในประกาศประมูลราคาที่เป็นสาระสำคัญหรือมีผลทำให้เกิดความได้เปรียบเสียเปรียบแก่ผู้เสนอราคารายอื่น

/(๔) ราคาที่เสนอ...

(๔) ราคาที่เสนอมีการขูดลบ ตก เต็ม แก้วไข เปลี่ยนแปลงโดยผู้เสนอราคามีได้ลงลายมือชื่อพร้อมประทับตรา (ถ้ามี) กำกับไว้

๗.๔ ในการตัดสินใจการประมูลราคา หรือในการทำสัญญา คณะกรรมการเปิดซองประมูลราคาหรือเทศบาลฯ มีสิทธิให้ผู้เสนอราคาชี้แจงข้อเท็จจริงสภาพฐานะ หรือข้อเท็จจริงอื่นใด ที่เกี่ยวข้องกับผู้เสนอราคาได้เทศบาลฯ มีสิทธิที่จะไม่รับราคาหรือไม่ทำสัญญาหากหลักฐานดังกล่าวไม่มีความเหมาะสมถูกต้อง

๗.๕ เทศบาลฯ ทรงไว้ซึ่งสิทธิที่จะไม่รับราคาสูงสุดหรือราคาหนึ่งราคาใด หรือราคาที่เสนอทั้งหมดก็ได้ หรืออาจจะยกเลิกการประมูลราคาโดยไม่พิจารณาจัดให้เข้าก็ได้ สุดแต่จะพิจารณา ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ทางราชการเป็นสำคัญ และให้ถือว่าการตัดสินใจของเทศบาลฯ เป็นเด็ดขาด ผู้เสนอราคาจะเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ มิได้ รวมทั้งเทศบาลฯ จะพิจารณายกเลิกการประมูลราคาและลงโทษผู้เสนอราคาเสมือนเป็นผู้ทิ้งงาน ไม่ว่าจะเป็นผู้เสนอราคาที่ได้รับการคัดเลือกหรือไม่ก็ตาม หากมีเหตุที่เชื่อได้ว่าการเสนอราคากระทำไปโดยไม่สุจริต เช่น การเสนอราคาอันเป็นเท็จ หรือใช้ชื่อบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลอื่นมาเสนอราคาแทน เป็นต้น

๗.๖ ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงภายหลังจากการเปิดซองประมูลราคาว่า ผู้เสนอราคาที่มีสิทธิได้รับคัดเลือกตามที่ได้ประกาศรายชื่อไว้ ตามข้อ ๖.๕ เป็นผู้เสนอราคาที่มีผลประโยชน์ร่วมกันกับผู้เสนอราคารายอื่น ณ วันประกาศประมูลราคา หรือเป็นผู้เสนอราคาที่ทำกรทำการอันเป็นการขัดขวางการแข่งขันราคาอย่างเป็นธรรมตาม ข้อ ๑.๔ (๒) เทศบาลฯ มีอำนาจที่จะตัดรายชื่อผู้เสนอราคาที่มีสิทธิได้รับคัดเลือกดังกล่าวออกจากประกาศรายชื่อตาม ข้อ ๖.๕ และเทศบาลฯ จะพิจารณาลงโทษผู้เสนอราคารายนั้นเป็นผู้ทิ้งงาน

#### ๘ หลักฐานประกอบการยื่นซองประมูลราคา

นิติบุคคล จะต้องนำหลักฐาน ดังนี้

(๑) สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลและสำเนาใบทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่ม (ถ้ามี) พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง

(๒) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้ยื่นประมูลราคา จำนวน ๑ ฉบับ พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง

(๓) ในกรณีที่มีการมอบอำนาจจะต้องมีหนังสือมอบอำนาจซึ่งปิดอากรแสตมป์ตามกฎหมาย ในกรณีที่ผู้เสนอราคามอบอำนาจบุคคลอื่นกระทำการแทน

#### ๙ หลักประกันซอง

๙.๑ ผู้เสนอราคาต้องวางหลักประกันซอง ในอัตราตามข้อ ๖.๑ พร้อมกับการยื่นซองประมูล โดยใช้หลักประกันอย่างหนึ่งอย่างใดดังต่อไปนี้

(๑) เงินสด

(๒) หนังสือค้ำประกันของธนาคารภายในประเทศไทย

(๓) พันธบัตรรัฐบาลไทย

๙.๒ หลักประกันซองตามข้อนี้ เทศบาลนครสมุทรปราการจะคืนให้ผู้เสนอราคาหรือผู้ค้ำประกันภายใน ๑๕ วัน นับถัดจากวันที่ได้พิจารณาในเบื้องต้นเรียบร้อยแล้ว เว้นแต่ผู้เสนอราคารายที่เลือกไว้ซึ่งเสนอราคาสูงสุดไม่เกิน ๓ ราย จะคืนให้ต่อเมื่อได้ทำสัญญาหรือข้อตกลงหรือเมื่อผู้เสนอราคาได้พ้นจากข้อผูกพันแล้ว

๙.๓ การคืนหลักประกันของไม่ว่ากรณีใด ๆ จะคืนให้โดยไม่มีดอกเบี้ย

๙.๔ ถ้าผู้ประมูลได้ไม่ไปทำสัญญากับเทศบาลนครสมุทรปราการ ภายในเวลาที่เทศบาลนครสมุทรปราการกำหนด เทศบาลจะริบเงินประกันของเข้าเป็นรายได้ของเทศบาล

#### ๑๐ การทำสัญญา

๑๐.๑ ผู้ประมูลได้จะต้องไปทำสัญญา กับเทศบาลนครสมุทรปราการ ภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันที่เทศบาลแจ้งพร้อมนำหลักประกันสัญญาในอัตราร้อยละ ๕ ของราคาของผู้ประมูลได้ ตลอดสัญญาเช่า โดยใช้หลักประกันอย่างหนึ่งอย่างใด ดังต่อไปนี้

(๑) เงินสด

(๒) เช็คที่ธนาคารสั่งจ่ายให้แก่เทศบาลฯ โดยเป็นเช็คลงวันที่ทำสัญญา หรือก่อนวันนั้นไม่เกิน ๓ วันทำการ

(๓) หนังสือค้ำประกันของธนาคารภายในประเทศไทย

(๔) พันธบัตรรัฐบาลไทย

หลักประกันนี้ จะคืนให้โดยไม่มีดอกเบี้ยภายใน ๑๕ วัน นับถัดจากวันที่ผู้ชนะการประมูล พ้นจากข้อผูกพันตามสัญญาแล้ว

#### ๑๑ ข้อสงวนสิทธิ์ในการเสนอราคาและอื่นๆ

๑๑.๑ ผู้เสนอราคาซึ่งเทศบาลฯ ได้คัดเลือกแล้วไม่ไปทำสัญญาหรือข้อตกลงภายในเวลา ที่ทางราชการกำหนดดังระบุในข้อ ๑๐ เทศบาลฯ จะริบหลักประกันของและอาจพิจารณาเรียกร้องให้ชดใช้ความเสียหายอื่น (ถ้ามี) รวมทั้งจะพิจารณาให้เป็นผู้ทำงาน ตามระเบียบของทางราชการ

๑๑.๒ เทศบาลฯ สงวนสิทธิ์ที่จะแก้ไขเพิ่มเติมเงื่อนไขหรือข้อกำหนดในแบบสัญญาให้เป็นไปตามความเห็นของสำนักงานอัยการสูงสุด (ถ้ามี)

ผู้สนใจติดต่อขอรับเอกสารประมูล และสอบถามรายละเอียด ได้ที่ ส่วนที่พัฒนารายได้ สำนักคลัง ชั้น ๑ อาคารอุทยานการเรียนรู้และหอชมเมืองสมุทรปราการ ระหว่างวันที่ ๒๓ ส.ค. ๒๕๖๗ ถึงวันที่ ๑๒ ก.ย. ๒๕๖๗ หรือสอบถามทางโทรศัพท์หมายเลข ๐-๒๓๘๒-๖๑๙๙ ต่อ ๒๒๗ ในวันและเวลาราชการ

จึงประกาศให้ทราบโดยทั่วกัน

ประกาศ ณ วันที่ ๒๒ ส.ค. ๒๕๖๗



(นางประภาพร อัสวเหม)  
นายกเทศมนตรีนครสมุทรปราการ

**ข้อกำหนดและรายละเอียดคุณลักษณะ**  
**โครงการให้เอกชนเสนอการลงทุนในที่ดินบริเวณตลาดบางซ้อง**  
**ตำบลปากน้ำ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ**

\*\*\*\*\*

**๑.ความเป็นมา**

ด้วยเทศบาลนครสมุทรปราการ มีพื้นที่ตั้งอยู่ในเขตปริมณฑล เป็นที่ตั้งของหน่วยงานราชการเป็น ศูนย์กลางการค้าขายและเขตเศรษฐกิจที่สำคัญ อาทิเช่น ศาลากลางจังหวัดสมุทรปราการ ที่ว่าการอำเภอเมืองสมุทรปราการ ศาลจังหวัดสมุทรปราการ ตำรวจภูธรจังหวัดสมุทรปราการ สถานีตำรวจภูธรอำเภอเมืองสมุทรปราการ ตรวจคนเข้าเมืองจังหวัดสมุทรปราการ สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ ทำให้มีประชาชนเดินทางเข้ามาในพื้นที่เทศบาลนครสมุทรปราการในแต่ละวันเป็นจำนวนมาก มีลักษณะเป็นชุมชนเมืองขนาดใหญ่ มีพื้นที่ ๗.๓๓ ตารางกิโลเมตร มีประชากรตามงานทะเบียนราษฎรประมาณ ๕๑,๐๐๐ คน และมีประชากรแฝงอาศัยอยู่ไม่น้อยกว่า ๑๐๐,๐๐๐ คน เป็นเมืองหน้าด่าน ที่มีอาณาเขตติดแม่น้ำเจ้าพระยาและขณะนี้เส้นทางรถไฟฟาสายสีเขียวได้เปิดใช้งานแล้วจึงเกิดการเชื่อมต่อการเดินทางที่สะดวกสบาย ส่งผลให้นักท่องเที่ยวสามารถเดินทางเข้ามายังจังหวัดสมุทรปราการได้สะดวกและง่ายมากยิ่งขึ้น นอกจากนี้จังหวัดสมุทรปราการยังเป็นพื้นที่รองรับการขยายตัวของกรุงเทพมหานคร เป็นที่ตั้งของท่าอากาศยานสุวรรณภูมิเป็นสุวรรณภูมิซึ่งเป็นสนามบินนานาชาติ ซึ่งที่ผ่านมาเทศบาลนครสมุทรปราการและองค์การบริหารส่วนจังหวัดสมุทรปราการ ได้มีการร่วมดำเนินการส่งเสริมการท่องเที่ยวในหลากหลายมิติ อาทิเช่น โครงการก่อสร้างอุทยานการเรียนรู้และหอชมเมืองสมุทรปราการ ซึ่งปัจจุบันได้ดำเนินการก่อสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้วเปิดให้ประชาชนเข้าใช้งานแล้ว นอกจากนี้ยังมีโครงการก่อสร้างด้านตลาดเชิงท่องเที่ยว ศูนย์กลางจำหน่ายผลผลิตทางการประมง และศูนย์ส่งเสริมพัฒนาเศรษฐกิจจังหวัดสมุทรปราการ โดยตั้งอยู่บริเวณถนนท้ายบ้าน ตำบลปากน้ำ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งโครงการดังกล่าวมีวัตถุประสงค์เพื่อส่งเสริมอาชีพและรายได้ให้แก่ประชาชนในเขตเทศบาลนครสมุทรปราการ ส่งเสริมการท่องเที่ยว เป็นสถานที่พักผ่อนหย่อนใจสำหรับประชาชนและนักท่องเที่ยวที่สำคัญของจังหวัดสมุทรปราการและของประเทศ พร้อมรองรับนักท่องเที่ยวต่างชาติ ซึ่งปัจจุบันโครงการดังกล่าวใกล้จะแล้วเสร็จแล้ว

เนื่องด้วยเขตพื้นที่ความรับผิดชอบของเทศบาลนครสมุทรปราการ มีขนาดเล็กเพียง ๗.๓๓ ตารางกิโลเมตร การใช้สอยพื้นที่ต่าง ๆ จึงต้องคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดเป็นสำคัญ ซึ่งจะส่งผลต่อการนำรายได้มาพัฒนาท้องถิ่นและเกิดประโยชน์แก่ประชาชน ซึ่งพื้นที่บริเวณตลาดบางซ้อง มีพื้นที่ที่ติดแม่น้ำเจ้าพระยา เป็นทำเลที่มีความเหมาะสมในการเป็นที่ตั้งของสถานที่จำหน่ายสินค้า / อาหาร สถานที่ประกอบกิจกรรมนันทนาการ ให้แก่ประชาชนและนักท่องเที่ยว และเป็นการส่งเสริมการท่องเที่ยวอีกทางหนึ่งแต่เนื่องจากเทศบาลนครสมุทรปราการ ไม่มีงบประมาณเพียงพอในการดำเนินการดังกล่าว ประกอบกับการดำเนินการจะต้องใช้ทรัพยากรในด้านงบประมาณ บุคลากร จำนวนมากในการบริหารงาน จึงมีความจำเป็นต้องจัดทำโครงการให้เอกชนเสนอการลงทุนในที่ดินบริเวณตลาดบางซ้อง ตำบลปากน้ำ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ ขึ้น เพื่อเป็นการส่งเสริมส่งเสริมให้เกิดการสร้างอาชีพแก่ประชาชนในท้องถิ่น เมื่อท้องถิ่นมีอาชีพรองรับอย่างเพียงพอแล้วประชาชนก็จะไม่คิดย้าย ถิ่นฐานไปประกอบอาชีพที่อื่น เกิดการค้าขายภายในท้องถิ่นอย่างยืน ประกอบกับเป็นการส่งเสริมศิลปะ จารีตประเพณี ภูมิปัญญาท้องถิ่น และวัฒนธรรมอันดีของท้องถิ่นและเพื่อให้สอดคล้องกับโครงการที่เทศบาลนครสมุทรปราการ ได้ดำเนินการมาแล้ว

ด้วยหลักการและเหตุผลดังกล่าว จึงอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติเทศบาล พ.ศ.๒๕๔๖ และที่แก้ไขเพิ่มเติม มาตรา ๕๐ (๘) (๙) มาตรา ๕๓ (๑) มาตรา ๕๔ (๓) มาตรา ๕๖ (๑) (๘) มาตรา ๕๗ ประกอบพระราชบัญญัติ กำหนดแผนและขั้นตอนการกระจายอำนาจให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น พ.ศ.๒๕๔๒ มาตรา ๑๖ (๘) จึงมีความจำเป็นต้องจัดทำโครงการพัฒนาบริเวณตลาดบางซ้อง เพื่อส่งเสริมการท่องเที่ยวในเขตเทศบาลนครสมุทรปราการ ตำบลปากน้ำ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ โดยให้ออกเงินเสนอการลงทุนในที่ดินบริเวณตลาดบางซ้อง ขึ้น

## ๒. วัตถุประสงค์ของโครงการ

- ๒.๑ เพื่อให้มีสถานที่จำหน่ายสินค้า / อาหาร สถานที่ประกอบกิจกรรมนันทนาการ ให้แก่ประชาชน และนักท่องเที่ยว
- ๒.๒ เพื่อเป็นการส่งเสริมการท่องเที่ยวในเขตเทศบาลนครสมุทรปราการ
- ๒.๓ เพื่อเป็นการกระตุ้นเศรษฐกิจในระดับท้องถิ่นให้ประชาชนมีรายได้จากการประกอบอาชีพเพิ่มมากขึ้น เกิดการสร้างงาน สร้างอาชีพ
- ๒.๔ เพื่อส่งเสริมให้ประชาชนมีอาชีพและมีการทำมาหากินที่สุจริต
- ๒.๕ เพื่อให้มีร้านอาหารที่มีความสด สะอาด ปลอดภัย ได้มาตรฐาน ไม่ต่ำกว่า ๒ ร้านค้า

## ๓. รายละเอียดเกี่ยวกับข้อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้เช่า

เทศบาลนครสมุทรปราการจะให้เช่าที่ดินเพื่อก่อสร้างอาคารหรือสิ่งก่อสร้างที่มีลักษณะถาวรบริเวณตลาดบางซ้อง ตำบลปากน้ำ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ บนโฉนดเลขที่ ๒๔๔๗ เนื้อที่ ๑ ไร่ ๒ งาน ๖๗ ตารางวา มีระยะเวลาการใช้ประโยชน์ ๓๐ ปี ตามแผนผังแนบท้าย โดยมีเงื่อนไขเพิ่มเติมดังนี้

การเช่าที่ดินเพื่อก่อสร้างอาคารหรือสิ่งก่อสร้างที่มีลักษณะถาวรจะต้องตั้งอยู่บนโฉนดเลขที่ ๒๔๔๗ เนื้อที่ ๑ ไร่ ๒ งาน ๖๗ ตารางวา

## ๔. คุณสมบัติของผู้เข้าประมูล

- ๔.๑ เป็นนิติบุคคลที่มีความสามารถตามกฎหมาย
- ๔.๒ มีภูมิลำเนาหรือถิ่นที่อยู่เป็นหลักแหล่ง น่าเชื่อถือ ไม่เป็นบุคคลล้มละลาย
- ๔.๓ ไม่อยู่ระหว่างเลิกกิจการ
- ๔.๔ ไม่เป็นผู้ได้รับเอกสิทธิ์หรือความคุ้มกันซึ่งอาจปฏิเสธไม่ยอมขึ้นศาล เว้นแต่รัฐบาลของผู้เข้าประมูลจะได้มีคำสั่งให้สละเอกสิทธิ์หรือความคุ้มกันเช่นนั้น
- ๔.๕ ผู้เข้าประมูลจะต้องยื่นหลักประกันของประมูลโดยมีมูลค่าร้อยละห้าของประโยชน์ตอบแทนขั้นต่ำ ระยะเวลาการเช่า ๓๐ ปี
- ๔.๖ ใบเสนอราคาประมูลให้ลงจำนวนเป็นตัวเลขและตัวหนังสือ ถ้าตัวเลขและตัวหนังสือไม่ตรงกันให้ถือตัวหนังสือเป็นสำคัญ
- ๔.๗ ของประมูลต้องผนึกให้เรียบร้อยก่อนยื่น
- ๔.๘ หากผู้เข้าประมูลไม่สามารถยื่นซองประมูลต่อคณะกรรมการรับซองประมูลด้วยตนเองได้ สามารถมอบอำนาจให้บุคคลอื่นกระทำได้ โดยจะต้องมีการมอบอำนาจเป็นหนังสือ



๔.๙ ผู้ประมูลได้จะต้องไปทำสัญญาเช่ากับเทศบาลนครสมุทรปราการภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากเทศบาลนครสมุทรปราการ หากไม่ไปทำสัญญาเช่าภายในกำหนดดังกล่าว หรือไม่วางหลักประกันสัญญาเช่าในวันทำสัญญา เทศบาลนครสมุทรปราการจะริบหลักประกันของประมูลตามข้อ ๔.๕ ทันที

## ๕. การเสนอประโยชน์ตอบแทนการให้เช่า

ผู้เช่าประมูลจะต้องเสนอประโยชน์ตอบแทนการให้เช่า ในอัตราไม่น้อยกว่าที่คณะกรรมการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินของเทศบาลนครสมุทรปราการกำหนด

## ๖. เงื่อนไขการเช่า

๖.๑ ผู้ยื่นข้อเสนอจะต้องเสนอแบบจำลองสามมิติ (Perspective) อาคารก่อสร้าง พร้อมประมาณราคาก่อสร้าง บนโฉนดเลขที่ ๒๔๔๗ โดยแนบมาพร้อมกับซองเสนอราคา

๖.๒ ผู้เช่าจะได้รับสิทธิเช่าที่ดินเพื่อก่อสร้างอาคารหรือสิ่งก่อสร้างที่มีลักษณะถาวร มีกำหนดไม่เกิน ๓๐ ปี นับแต่วันลงนามสัญญาเช่า

๖.๓ ผู้เช่าจะต้องประกันอัคคีภัยอาคารหรือสิ่งก่อสร้างที่มีลักษณะถาวร ในอัตราไม่ต่ำกว่าราคาก่อสร้างที่เทศบาลนครสมุทรปราการกำหนดในนามของเทศบาลนครสมุทรปราการเป็นผู้เอาประกันและผู้รับประโยชน์ตลอดอายุสัญญาเช่า โดยผู้เช่าเป็นผู้ชำระเบี้ยประกันภัยแทนผู้ให้เช่าทั้งสิ้น

๖.๔ ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระภาษีตาม พ.ร.บ. ภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ หรือภาษีอื่นใดตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวกับการเช่าตามกฎหมาย กฎ ระเบียบ และข้อบังคับที่ใช้บังคับอยู่แล้วในขณะนี้หรือที่ออกใช้บังคับต่อไปในภายหน้าแทนผู้ให้เช่าทั้งสิ้น โดยต้องชำระให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้ให้เช่า

๖.๕ ตลอดอายุการเช่าผู้เช่าจะต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามระเบียบ กฎหมาย ที่เกี่ยวข้องข้อกับเรื่องนั้น ๆ อย่างเคร่งครัด

๖.๖ ผู้เช่าจะต้องจัดการขยะโดยวิธีการกำจัดขยะสด ด้วยการเพาะเชื้อจุลินทรีย์ระบบปิด แบบไม่ต้องเติมเชื้อ ที่เป็นไปตามมาตรฐาน EC เพื่อส่งเสริมการรักษาสิ่งแวดล้อมตามนโยบายของรัฐบาลภายในพื้นที่ให้เช่าตามหลักเกณฑ์ มาตรฐานที่ระเบียบกฎหมายกำหนดไว้ โดยต้องกำจัดขยะสดได้รวมน้ำขยะสด ไม่น้อยกว่า ๒๔๐ กิโลกรัม/ต่อวัน และไม่มีน้ำเสียมาเพิ่มภาระสถานที่ ไม่มีการบดสับส่งเสียงดังรบกวน โดยส่งรายละเอียดพร้อมคุณลักษณะเครื่องกำจัดขยะสดมาพร้อมกับซองเสนอราคา

๖.๗ เทศบาลนครสมุทรปราการทรงไว้ซึ่งสิทธิที่จะให้ผู้ประมูลรายใดก็ได้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ทำการประมูล โดยไม่จำเป็นต้องให้ผู้ให้เช่าเสนอประโยชน์ตอบแทนสูงสุดเสมอไปหรือยกเลิกการประมูลครั้งนั้นก็ได้ ทั้งนี้ผู้เช่าประมูลไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ

๖.๘ ก่อนดำเนินการก่อสร้างผู้เช่าจะต้องสำรวจ ตรวจสอบ ฐานรากเสาคอนกรีตให้พร้อมใช้งาน และผู้เช่าจะต้องบำรุงรักษาซ่อมแซมให้อยู่ในสภาพดีตลอดอายุการเช่า

๖.๙ ถ้าผู้เช่ามีความประสงค์จะดัดแปลงต่อเติมหรือถอนสถานที่เช่าหรือทำการปลูกสร้างสิ่งใดๆ ลงในที่ดินบริเวณสถานที่เช่าโดยจะต้องไม่กระทบต่อโครงสร้างเดิมและภาพลักษณ์โดยรวมของสิ่งปลูกสร้างต้องไม่ขัดกับวัตถุประสงค์ของโครงการและต้องได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าเป็นหนังสือก่อนจึงจะทำได้และบรรดาสິง

ปลูกสร้างที่ผู้เช่ากระทำขึ้นในบริเวณสถานที่เช่าก็ดี หรือที่ได้ดัดแปลงต่อเติมในสถานที่เช่าก็ดี หรือที่ได้ซ่อมแซม เมื่อก่อสร้าง หรือปรับปรุงเสร็จ ผู้เช่าต้องยินยอมให้ทรัพย์สินดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าไม่ต้องเสียค่าตอบแทนหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ทั้งสิ้น

(ลงชื่อ).....ประธานกรรมการ

(นายปกป้อง นิติลักนา)  
หัวหน้าสำนักปลัดเทศบาล

(ลงชื่อ).....กรรมการ

(นายอำพร สิงห์เสนา)  
นิติกรชำนาญการ

(ลงชื่อ).....กรรมการ

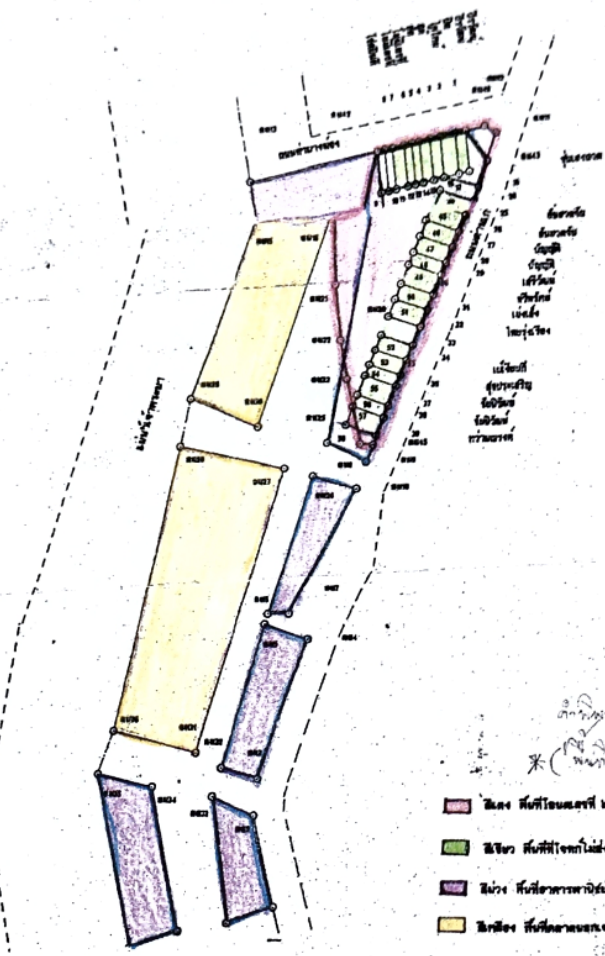
(นายภาสกร บำรุงศรี)  
นักพัฒนาการท่องเที่ยวปฏิบัติการ

20  
เลขที่ใบอนุญาต 17 ส.อ. 2557  
วันที่ 17 ส.อ. 2557

แผนผังบริเวณ (Site Plan)

มาตราส่วน 1 : 4000

ถนน บางเขน ถนน เจริญนคร  
ซอย เจริญนคร 15  
ที่ดินเลขที่ 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100



- สีชมพู พื้นที่โฉนดที่ดิน 10-12 (โฉนดที่ดิน 10-12)
- สีเขียว พื้นที่โฉนดที่ดินเลขที่ 27 (โฉนดที่ดิน 27)
- สีม่วง พื้นที่โฉนดที่ดิน 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100
- สีเหลือง พื้นที่โฉนดที่ดินเลขที่ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9

ผู้จำนอง 9 ส.อ. 2543  
ผู้จำนอง 9 ส.อ. 2543

สำนักงานที่ดิน  
กรุงเทพมหานคร  
สำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี  
สำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี

17 ส.อ. 2557