

ขอบเขตของงานหรือรายละเอียดกำหนดคุณลักษณะของพัสดุ (Terms of Reference : TOR)
โครงการจัดซื้อที่ดิน สหกรณ์ออมทรัพย์สาธารณสุขพิจิตร จำกัด
โดยวิธีประกวดราคา

๑. ความเป็นมา

ตามมติที่ประชุมใหญ่สามัญประจำปี พ.ศ. ๒๕๖๘ เมื่อวันที่ ๕ ธันวาคม ๒๕๖๘ ณ ห้อง แอปเปิ้ลคอนเวนชันฮอลล์ ห้องแอปเปิ้ลพลาซ่า ชั้น ๓ ได้อนุมัติแผนงานและงบประมาณรายได้ - รายจ่าย ประจำปี พ.ศ. ๒๕๖๙ หมวดค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง รายการจัดซื้อที่ดินพื้นที่ขนาด ๑ - ๓ ไร่ งบประมาณทั้งสิ้น ๒๐,๐๐๐,๐๐๐ บาท (ยี่สิบล้านบาทถ้วน) เพื่อรองรับการให้บริการสมาชิกสหกรณ์ ฯ ได้อย่างเพียงพอ เหมาะสม สะดวก ทั้งในอนาคตและปัจจุบัน อันก่อให้เกิดประโยชน์แก่สหกรณ์ และสมาชิกสหกรณ์

๒. วัตถุประสงค์

๒.๑ เพื่อใช้เป็นที่ทำการสหกรณ์ออมทรัพย์สาธารณสุขพิจิตร จำกัด

๒.๒ เพื่อใช้เป็นสถานที่จัดประชุม อบรม สัมมนา หรือประโยชน์อื่น ๆ อันพึงมีสำหรับสมาชิก สหกรณ์

๓. คุณสมบัติของผู้เสนอขายที่ดิน

คุณสมบัติของผู้มีสิทธิ์ที่จะยื่นเสนอราคาขายที่ดินให้กับสหกรณ์ออมทรัพย์สาธารณสุขพิจิตร จำกัด จะต้องมีความสมบูรณ์ดังต่อไปนี้

๓.๑ ต้องเป็นบุคคลธรรมดา หรือนิติบุคคลที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือทายาทโดยชอบด้วย กฎหมายในที่ดิน ที่ยื่นเสนอขายตามกฎหมาย หรือสิทธิ์ครอบครองในที่ดินโดยตรง หากที่ดินดังกล่าวมีผู้ถือ กรรมสิทธิ์ร่วม ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมด้วย

๓.๒ ไม่เป็นผู้ถูกระบุชื่อไว้ในบัญชีรายชื่อผู้ทำงานของทางราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือหน่วยงาน บริหารราชการส่วนท้องถิ่น ในขณะที่ยื่นขอประกวดราคา

๓.๓ ไม่เป็นผู้ที่ได้รับเอกสิทธิ์หรือความคุ้มกัน ซึ่งอาจปฏิเสธไม่ยอมขึ้นศาลไทย เว้นแต่รัฐบาล ของผู้เสนอขายได้มีคำสั่งให้สละสิทธิ์ความคุ้มกัน เช่นว่านั้น

๓.๔ บุคคลธรรมดา หรือนิติบุคคลที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ตามกฎหมายโดยตรงที่จะ เข้าเป็นคู่สัญญา ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขและข้อกำหนดของสหกรณ์ออมทรัพย์สาธารณสุขพิจิตร จำกัด

๓.๕ ไม่เป็นคณะกรรมการดำเนินการ สหกรณ์ออมทรัพย์สาธารณสุขพิจิตร จำกัด คณะผู้ตรวจสอบกิจการหรือเจ้าหน้าที่สหกรณ์ออมทรัพย์สาธารณสุขพิจิตร จำกัด ชุดปัจจุบันหรือคู่สมรส บิดา มารดา บุตร ของผู้มีตำแหน่งหน้าที่ข้างต้น

๓.๖ คู่สัญญาต้องรับเงินและจ่ายเงิน โดยผ่านบัญชี สหกรณ์ออมทรัพย์สาธารณสุขพิจิตร จำกัด ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) เท่านั้น

๔. รายละเอียดคุณลักษณะของที่ดิน

๔.๑ ที่ดินที่เสนอขาย ต้องมีเนื้อที่จำนวนไม่น้อยกว่า ๑-๐-๐๐ ไร่ และไม่เกิน ๓-๐-๐๐ ไร่

๔.๒ ที่ดินที่เสนอขาย ต้องมีราคาไม่เกิน ๑๐,๐๐๐,๐๐๐ บาท (สิบล้านบาทถ้วน)

๔.๓ ที่ดินที่เสนอขาย ต้องเป็นที่ดินที่มีหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน ประเภทโฉนดที่ดิน (น.ส.๔ - ครุฑแดง) หรือ น.ส.๓ ก.

๔.๔ ที่ดินที่เสนอขาย ต้องตั้งอยู่ในเขตอำเภอเมืองพิจิตร จังหวัดพิจิตร ระยะทางห่าง จากที่ตั้งสหกรณ์ปัจจุบัน ไม่เกิน ๑๕ กิโลเมตร (อ้างอิงโดย GPS Google map)

๔.๕ ที่ดินที่เสนอขาย ต้องเป็นที่ดินติดกับทางสาธารณประโยชน์ และเส้นทางคมนาคมหลัก โดยต้องมีทางเข้า-ออกสะดวก ปลอดภัย อยู่ติดถนนสองช่องทางจราจรขึ้นไป หากแยกจากถนนสองช่องทางจราจรต้องมีระยะทางไม่เกิน ๑ กิโลเมตร โดยต้องมีทางเข้าเป็นถนนคอนกรีตหรือลาดยาง ที่มีความกว้างพอให้รถยนต์สวนทางกันได้

๔.๖ ที่ดินที่เสนอขายต้องเป็นที่ดินแปลงเดียวกัน หรือ ๓ แปลงรวมกันก็ได้ แต่ต้องเป็นพื้นที่ต่อเนื่องกัน และเมื่อรวมกันแล้ว จะต้องมิลักษณะเป็นรูปแบบที่ดินเหมาะสมที่จะก่อสร้างอาคารสำนักงาน สหกรณ์ออมทรัพย์สาธารณสุขพิจิตร จำกัด สิ่งก่อสร้างและส่วนควบคุมต่างๆ

๔.๗ ที่ดินที่เสนอขาย ต้องไม่มีเสาไฟฟ้าแรงสูงพาดผ่านส่วนใดส่วนหนึ่งของที่ดิน

๔.๘ ที่ดินที่เสนอขาย ต้องมีระบบสาธารณูปโภคผ่านบริเวณหน้าที่ดิน เช่น ไฟฟ้า ประปา อินเทอร์เน็ต เป็นต้น

๔.๙ ที่ดินที่เสนอขาย ต้องมีหน้ากว้างไม่น้อยกว่า ๑๕ เมตร ด้านหน้าติดถนน รวมถึงไม่มีพื้นที่ลักษณะเป็นบ่อ ห้วย หนอง คลอง หรือมีน้ำท่วมขังตลอดเวลา

๔.๑๐ ที่ดินที่เสนอขาย ต้องไม่เป็นที่ดินที่อยู่ในบริเวณที่จะถูกเวนคืนจากหน่วยงานของรัฐ และไม่ใช่ที่ดินในเขตอุทยาน ป่าไม้ ที่สงวนหวงห้าม ที่สาธารณประโยชน์ ที่ดินของหน่วยงานราชการ ที่ราชพัสดุและกรณีที่ดินติดอยู่ในภาระจำยอม หากมีภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ การจำนอง สิทธิเก็บกิน สิทธิการเช่า สิทธิอาศัยหรือสิทธิประโยชน์อื่นใด หรือการขายทอดตลาดต้องดำเนินการทำให้ปลอดจากภาระต่างๆ และต้องไม่ค้างชำระภาษีบำรุงท้องที่ก่อนลงนามในสัญญาจะซื้อจะขาย

๔.๑๑ ที่ดินที่เสนอขายจะต้องมีขอบเขตที่ดินชัดเจน ก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินต้องดำเนินการตรวจสอบแนวเขตรังวัดที่ดินแสดงหลักเขตที่ดินครบทุกมุม ไม่รูกล้ำ หรือส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ต่อที่ดินแปลงข้างเคียง

๔.๑๒ ต้องเป็นที่ดินที่ถมแล้วอยู่ในระดับถนนหรือสูงกว่า จะต้องดำเนินการถมให้พร้อมใช้งาน

๔.๑๓ กรณีที่สหกรณ์ออมทรัพย์สาธารณสุขพิจิตร จำกัด ได้ดำเนินการตกลงซื้อขาย การโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่เสนอขาย ผู้ขายต้องเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่าย ค่าภาษี ค่าธรรมเนียมต่าง ๆ เช่น ค่าธรรมเนียมการโอน ค่าภาษีเงินได้ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ (ถ้ามี) ค่าอากรแสตมป์ตลอดจนค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ทั้งหมด

๔.๑๔ สหกรณ์ออมทรัพย์สาธารณสุขพิจิตร จำกัด จะชำระเงินค่าซื้อที่ดินเมื่อได้รับการจดทะเบียนสิทธิเรียบร้อยแล้ว

๔.๑๕ หากผู้ใดเห็นว่ารายละเอียดคุณลักษณะที่ดินตามประกาศนี้มีลักษณะไม่ชอบด้วยกฎหมายก่อให้เกิดการแข่งขันที่ไม่เป็นธรรมให้ได้แย้งคัดค้านภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันที่ลงประกาศจัดซื้อที่ดิน

๕.การยื่นเสนอราคา

๕.๑ ผู้เสนอขาย จะต้องยื่นเสนอขายพร้อมราคาขาย ตามแบบที่สหกรณ์ ฯ กำหนด โดยไม่มีเงื่อนไขใด ๆ ทั้งสิ้น และจะต้องกรอกข้อความให้ถูกต้องครบถ้วน ลงลายมือชื่อของผู้เสนอขายให้ชัดเจน จำนวนเงินที่เสนอจะต้องระบุตรงกันทั้งตัวเลขและตัวอักษรโดยไม่มีกรขีดหรือลบหรือแก้ไข หากมีการขีดลบหรือแก้ไขเปลี่ยนแปลง จะต้องลงลายมือชื่อผู้เสนอราคา พร้อมประทับตรา(ถ้ามี) กำกับไว้ทุกแห่งด้วย

๕.๒ ผู้เสนอขายจะต้องเสนอราคาเป็นตัวเลขและตัวหนังสือกำกับ และราคาที่เสนอไว้ หากตัวเลข และตัวหนังสือไม่ตรงกันให้ถือตัวหนังสือเป็นสำคัญ ห้ามมีการขีด ขีด ลบหรือแต่งเติมอย่างใด

๕.๓ ผู้เสนอขาย ควรตรวจดูรายละเอียดคุณลักษณะเฉพาะ ฯลฯ ให้ถี่ถ้วนและเข้าใจประกาศ
ทั้งหมดเสียก่อนที่จะตกลงยื่นเสนอราคาตามเงื่อนไขในประกาศ

๕.๔ ผู้เสนอขาย จะต้องยื่นโฉนดที่ดิน หรือ น.ส.๓ ก. (ฉบับจริงหรือสำเนารับรองจากเจ้า
พนักงานที่ดิน พร้อม ทั้งรายการจดทะเบียนด้านหลังโฉนดหรือ น.ส.๓ ก. ทุกหน้า)

๕.๕ ผู้เสนอขาย จะต้องยื่นแผนที่หรือผังแสดงที่ตั้งที่ดิน

๕.๖ ผู้เสนอขาย จะต้องยื่นรายละเอียดขนาด รูปร่างและลักษณะทางกายภาพของที่ดิน
รวมทั้งภาพถ่ายสภาพแวดล้อมโดยรอบ

๕.๗ ผู้เสนอขาย ต้องกำหนดยื่นราคาไม่น้อยกว่า ๑๘๐ วัน นับถัดจากวันที่ยื่นของเสนอราคา

๕.๘ ผู้เสนอขาย ต้องวางหลักประกันของพร้อมกับการยื่นของประกวดราคา โดยใช้
หลักประกันอย่างหนึ่งอย่างใดดังต่อไปนี้ จำนวน ๒๐๐,๐๐๐ บาท (สองแสนบาทถ้วน)

(๑) เงินสด

(๒) เช็ค (แคชเชียร์เช็ค) หรือตัวแลกเงิน (ตราฟัต) ที่ธนาคารภายในประเทศเช่นสั่งจ่าย

(๓) หนังสือค้ำประกันของธนาคารภายในประเทศ

(๔) พันธบัตรรัฐบาลไทย

หลักประกันของตามข้อนี้ สหกรณ์ ฯ จะคืนแก่ผู้เสนอขายหรือผู้ค้ำประกันดังนี้

(๑) ผู้เสนอขาย รายที่ไม่ได้รับการคัดเลือก ให้คืนภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันพิจารณาผล
การประกวดราคาแล้วเสร็จ

(๒) ผู้เสนอขาย รายที่สหกรณ์รับราคาและตกลงซื้อหรือจ้าง ให้คืนเมื่อได้ทำสัญญาหรือ
ได้มีการรับไปสั่งซื้อ หรือใบสั่งจ้างแล้ว

(๓) การคืนหลักประกันของ ไม่ว่าในกรณีใด ๆ จะคืนให้โดยไม่มีดอกเบี้ย

๖. หลักเกณฑ์ในการตัดสินคัดเลือกที่ดินเพื่อจัดซื้อ

๖.๑ หลักเกณฑ์การพิจารณาที่ดินจะต้องผ่านเกณฑ์ตามข้อกำหนดรายละเอียดคุณลักษณะ

(๑) ราคาขายต่อตารางวา (๓๐%)

(๒) ทำเลที่ตั้งมีความสะดวกและเข้าถึงได้ง่าย (๓๐%)

(๓) ความเหมาะสมของขนาด/หน้ากว้าง/ลักษณะพื้นที่ (๒๐%)

(๔) มีความพร้อมด้านสาธารณูปโภค (๑๐%)

(๕) ความเสี่ยงหรือข้อจำกัดทางกฎหมายหรือผังเมือง (๑๐%)

หากมีปัญหาใด ๆ ให้คณะกรรมการพิจารณาผลประกวดราคาที่เกี่ยวข้องประชุมกันครั้งหนึ่ง
ร่วมกันพิจารณา หากคะแนนเท่ากันให้ประธานคณะกรรมการพิจารณาผลประกวดราคาลงคะแนนเพื่อ
ตัดสิน

๖.๒ ที่ดิน ที่ผ่านเกณฑ์ตามข้อ ๖.๑ ในขั้นตอนต่อไปให้ คณะอนุกรรมการพิจารณาผล
ประกวดราคา พิจารณาคัดเลือกไว้ไม่เกิน ๒ แปลง เพื่อเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการดำเนินการสหกรณ์
ออมทรัพย์สาธารณสุข พิจิตร จำกัด ชุดปัจจุบัน พิจารณาคัดเลือกที่ดินแปลงใด ถือเป็นที่สุด

๖.๓ ให้ถือว่าการตัดสินตามมติของคณะกรรมการดำเนินการสหกรณ์ออมทรัพย์สาธารณสุข
พิจิตร จำกัด ชุดปัจจุบัน ถือเป็นที่สุด ผู้เสนอขายจะได้แย้ง ฟ้องร้องหรือเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ ไม่ได้ทุกกรณี

๗. ข้อสงวนสิทธิ์ของสหกรณ์ในการจัดซื้อที่ดิน

๗.๑ การพิจารณาข้อเสนอ

ข้อเสนอของผู้เสนอขายที่ดินจะถือว่าไม่มีผลก็ต่อเมื่อคณะกรรมการพิจารณาผลประกวดราคา ได้ตรวจสอบวิเคราะห์ และประเมินที่ดินเรียบร้อยแล้ว และคณะกรรมการดำเนินการสหกรณ์ออมทรัพย์สาธารณสุขพิจิตร จำกัด พิจารณาอนุมัติให้มีการจัดซื้อ โดยชอบด้วยมติเป็นลายลักษณ์อักษร

การยื่นข้อเสนอหรือเสนอขายมิได้ผูกพันให้สหกรณ์ ฯ ต้องดำเนินการจัดซื้อแต่อย่างใด จนกว่าจะมีการลงนามใน “สัญญาจะซื้อจะขาย” อย่างถูกต้องตามกฎหมาย

๗.๒ การทำสัญญาและผลผูกพัน

เมื่อคณะกรรมการดำเนินการสหกรณ์ออมทรัพย์สาธารณสุขพิจิตร จำกัด อนุมัติและมีการตกลงทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว สัญญาดังกล่าวจะถือเป็นข้อตกลงที่มีผลผูกพันทางกฎหมายระหว่างผู้เสนอขายและสหกรณ์ ฯ

หากภายหลังผู้เสนอขายไม่สามารถดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาจะซื้อจะขายได้ สหกรณ์ ฯ สงวนสิทธิ์ในการเรียกเก็บค่าปรับ และ/หรือ ค่าเสียหายอันเกิดจากการผิดสัญญาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายนั้น

๗.๓ สิทธิในการเลือกซื้อปฏิเสธหรือยกเลิกการจัดซื้อ

สหกรณ์ ฯ สงวนสิทธิ์ที่จะไม่รับพิจารณาข้อเสนอที่ไม่เป็นตามเงื่อนไข หรือมีข้อมูลไม่ครบถ้วน รวมถึงกรณีที่พบว่าการแสดงข้อมูลอันเป็นเท็จ หรือปกปิดข้อเท็จจริงสำคัญเกี่ยวกับที่ดิน

สหกรณ์ ฯ อาจยกเลิกการดำเนินการจัดซื้อที่ดิน ในขั้นตอนใด ๆ ได้ โดยไม่จำเป็นต้องแจ้งเหตุผล ไม่ต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่าย หรือค่าเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้นกับผู้เสนอขาย

๗.๔ สิทธิในการเปรียบเทียบและเจรจา

สหกรณ์ ฯ สงวนสิทธิ์ในการเปรียบเทียบข้อเสนอที่ได้รับทั้งหมด และเลือกผู้ขายที่เห็นว่าเหมาะสมที่สุด ทั้งในด้านทำเลที่ตั้ง ราคา คุณภาพทางกฎหมาย และปัจจัยอื่น ๆ ตามดุลยพินิจของคณะกรรมการดำเนินการสหกรณ์ออมทรัพย์สาธารณสุขพิจิตร จำกัด

ทั้งนี้ สหกรณ์ ฯ สงวนสิทธิ์ในการพิจารณาคัดเลือกที่ดินตามความเหมาะสม โดยไม่จำเป็นต้องยึดถือข้อเสนอที่มีราคาต่ำสุดเป็นหลัก หากเห็นว่าข้อเสนออื่นมีความเหมาะสมกับวัตถุประสงค์ของสหกรณ์ ฯ มากกว่า เช่น ทำเลที่ตั้ง ศักยภาพในการใช้ประโยชน์ หรือความพร้อมในการโอนกรรมสิทธิ์ สหกรณ์ ฯ สามารถเลือกข้อเสนอที่มีราคาต่ำสุดได้ตามดุลยพินิจของคณะกรรมการดำเนินการสหกรณ์ออมทรัพย์สาธารณสุขพิจิตร จำกัด โดยไม่จำเป็นต้องชี้แจงเหตุผลให้แก่ผู้เสนอขายรายอื่น

๗.๕ สิทธิในการตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูล

สหกรณ์ ฯ สามารถเข้าตรวจสอบที่ดิน เอกสารกรรมสิทธิ์ และข้อมูลที่เกี่ยวข้องทั้งหมดกับเจ้าของที่ดิน หรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องก่อนตัดสินใจจัดซื้อ

หากพบว่าเอกสารหรือข้อมูลที่น่าเสนอไม่ตรงกับข้อเท็จจริง หรือไม่สามารถยืนยันความเป็นเจ้าของที่ดินได้ สหกรณ์ ฯ สามารถเพิกถอนข้อเสนอและดำเนินการทางกฎหมายได้ทันที

๗.๖ การรับพิจารณาข้อเสนอขายที่ดิน

สหกรณ์ ฯ จะรับพิจารณาเฉพาะผู้เสนอที่มีคุณสมบัติและเอกสารครบถ้วน ตามขอบเขตของงานหรือรายละเอียดกำหนดคุณลักษณะของพัสดุ (Terms of Reference : TOR) ที่กำหนดทุกประการ


๗.๗ เงื่อนไขกรณีเนื้อที่ดินน้อยกว่าที่ระบุในเอกสารสิทธิ

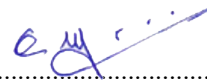
ในกรณีที่ผลการรังวัดที่ดินจริงโดยเจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดิน หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องปรากฏว่า เนื้อที่จริงมีขนาดน้อยกว่าที่ระบุไว้ในโฉนดที่ดิน หรือ น.ส.๓ ก. หรือเอกสารสิทธิอื่นใด ผู้ยื่นข้อเสนอยินยอมให้สหกรณ์ ฯ มีอำนาจพิจารณาตามดุลยพินิจ ดังต่อไปนี้


๗.๗.๑ สหกรณ์ ฯ อาจปฏิเสธการรับซื้อที่ดินทั้งแปลงได้ โดยไม่ต้องรับผิดชอบค่าเสียหายใด ๆ ต่อผู้ยื่นข้อเสนอ หรือ


๗.๗.๒ หากสหกรณ์ ฯ ต้องการซื้อที่ดินดังกล่าว จะพิจารณาชำระราคาซื้อที่ดินตามสัดส่วนของเนื้อที่จริงที่ได้จากผลรังวัด โดยใช้ราคาต่อตารางวาที่ตกลงเป็นฐานคำนวณ และถือว่าผู้เสนอขายไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าชดเชยเพิ่มเติมจากราคาที่ลดลงตามเนื้อที่จริงแต่อย่างใด


ทั้งนี้ ผลการรังวัดที่ดินจากเจ้าหน้าที่ที่ดินหรือผู้มีอำนาจตามกฎหมายจะถือเป็นที่สุดสำหรับการวัดขนาดพื้นที่เพื่อใช้ในการพิจารณาดังกล่าว

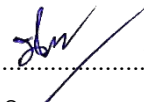
(ลงชื่อ)..........ประธานกรรมการกำหนดคุณลักษณะของพัสดุ
(นางอารีย์วรรณ มีลาภ)

(ลงชื่อ)..........กรรมการกำหนดคุณลักษณะของพัสดุ
(นางอมรา เกษสุวรรณ)

(ลงชื่อ)..........กรรมการกำหนดคุณลักษณะของพัสดุ
(นางวิณา เชษฐสุวรรณ)

(ลงชื่อ)..........กรรมการกำหนดคุณลักษณะของพัสดุ
(นางเพ็ญพิมล ชีริติไชพา)

(ลงชื่อ)..........กรรมการกำหนดคุณลักษณะของพัสดุ
(นายชลวิทย์ วงศ์ไพโรจน์พานิช)

(ลงชื่อ)..........กรรมการและเลขานุการกำหนดคุณลักษณะของพัสดุ
(นางนิภา บุญชูเชตต์)

