

เอกสารการประมูล เลขที่ ๒/๒๕๖๙  
ประมูลให้เช่าอาคารเลขที่ ๔๔/๑ ถนนท่าบรทุก ตำบลเนินพระ อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง  
ตามประกาศองค์การบริหารส่วนจังหวัดระยอง  
ลงวันที่ ๒๖ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๖๙

ด้วยองค์การบริหารส่วนจังหวัดระยอง มีความประสงค์จะเปิดประมูลเช่าอาคารภายในพื้นที่โครงการป่าชายเลนในเมืองจังหวัดระยอง ป่าชายเลนพระเจดีย์กลางน้ำ อัญมณีหนึ่งเดียวในระยอง (ฝั่งท่าบรทุก) อาคารเลขที่ ๔๔/๑ ถนนท่าบรทุก ตำบลเนินพระ อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง ลักษณะเป็นอาคารชั้นเดียว มีพื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร จำนวน ๑๗๒ ตารางเมตร (๔๓ ตารางวา) กำหนดระยะเวลาการเช่า ๓ ปี องค์การบริหารส่วนจังหวัดระยองพิจารณาแล้วเห็นว่า ประชาชนมีความจำเป็นในการเข้าถึงบริการด้านสุขภาพเบื้องต้น อาทิ การผ่อนคลายความตึงเครียด การกระตุ้นการไหลเวียนโลหิต และการปรับสมดุลร่างกายในระยะเริ่มต้น ซึ่งเป็นศาสตร์ด้านการดูแลสุขภาพที่สอดคล้องกับวิถีการดูแลสุขภาพของประชาชนชาวไทยมาอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้ประชาชนสามารถเข้าถึงบริการดังกล่าวได้อย่างสะดวกและทั่วถึง จึงมีความประสงค์เปิดประมูลให้เช่าอาคารดังกล่าว เพื่อใช้ประกอบกิจการร้านนวดเพื่อสุขภาพ อันจะก่อให้เกิดประโยชน์ต่อประชาชนและผู้มาเยือนในพื้นที่

**๑. เอกสารแนบท้ายเอกสารประมูลฉบับนี้ ประกอบด้วย**

- ๑.๑ รูปถ่ายพื้นที่บริเวณอาคารเลขที่ ๔๔/๑
- ๑.๒ แบบใบเสนอราคา
- ๑.๓ แบบหนังสือค้ำประกัน
  - (๑) หลักประกันของ
  - (๒) หลักประกันสัญญาเช่า
- ๑.๔ แบบสัญญาเช่าอาคารหรือสิ่งก่อสร้าง

**๒. คุณสมบัติผู้เช่าประมูล**

- ๒.๑ ผู้เช่าประมูลต้องเป็นบุคคลธรรมดา หรือคณะบุคคล หรือนิติบุคคลที่จดทะเบียนในประเทศไทย ซึ่งมีภูมิลำเนาหรือถิ่นที่อยู่เป็นหลักแหล่ง มีอาชีพมั่นคงและเชื่อถือได้
- ๒.๒ ผู้เช่าประมูลต้องไม่เป็นผู้ได้รับเอกสิทธิ์หรือความคุ้มกัน ซึ่งอาจปฏิเสธไม่ยอมขึ้นศาลไทย เว้นแต่รัฐบาลของผู้เช่าประมูลจะได้มีคำสั่งสละสิทธิ์หรือความคุ้มกันเช่นนั้น
- ๒.๓ ผู้เช่าประมูลจะต้องผ่านการอบรมหลักสูตรและมีใบอนุญาตเป็นผู้ดำเนินการสถานประกอบการเพื่อสุขภาพที่กรมสนับสนุนบริการสุขภาพ (สบส.) รับรอง
- ๒.๔ ผู้เช่าประมูลต้องเป็นผู้บริหารจัดการที่มีประสบการณ์ในการประกอบกิจการสถานประกอบการเพื่อสุขภาพ ไม่น้อยกว่า ๒ ปี
- ๒.๕ ผู้เช่าประมูลต้องไม่เป็นข้าราชการหรือพนักงานจ้างขององค์การบริหารส่วนจังหวัดระยอง
- ๒.๖ ผู้เช่าประมูลต้องเป็นผู้จัดหาเครื่องมือ วัสดุอุปกรณ์ และการลงทุนในการบริหารจัดการในระหว่างเช่าด้วยตนเองทั้งสิ้น
- ๒.๗ ผู้เช่าประมูลจะต้องเป็นผู้ประกอบกิจการตรงตามประเภทที่ระบุไว้ในใบอนุญาต
- ๒.๘ ผู้เช่าประมูลจะต้องมีการแสดงรูปแบบการบริหารจัดการอาคารดังกล่าวเพื่อประกอบการพิจารณาด้วย
- ๒.๙ ผู้เช่าประมูลในส่วนของการบริหารจัดการมีกำหนด ๓ ปี เมื่อครบกำหนดแล้วผู้เช่าประมูลได้จะต้องยื่นคำขอต่ออายุสัญญาเช่าก่อนสิ้นสุดสัญญา ไม่น้อยกว่า ๖๐ วัน

### ๓. หลักฐานการเข้าประมูล

ผู้เข้าประมูลจะต้องเสนอเอกสารหลักฐานแนบมาพร้อมกับซองประมูล ดังนี้

๓.๑ กรณีที่เป็นบุคคลธรรมดา ให้ยื่นสำเนาบัตรประจำตัวประชาชน สำเนาทะเบียนบ้าน พร้อมลงชื่อรับรองถูกต้อง และต้องนำบัตรประจำตัวประชาชนฉบับจริงมาแสดงในวันยื่นซองประมูลด้วย หรือกรณีที่เป็นครณะบุคคลหรือนิติบุคคลให้ยื่นสำเนาหนังสือจดทะเบียนคณะบุคคล หรือสำเนาหนังสือรับรองนิติบุคคลที่มีอายุไม่เกิน ๑ เดือน หรือสำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนหุ้นส่วนบริษัท และสำเนาใบอนุญาตประกอบกิจการสถานประกอบการเพื่อสุขภาพ พร้อมลงชื่อรับรองสำเนาถูกต้องแล้วแต่กรณี

๓.๒ หนังสือมอบอำนาจซึ่งปิดอากรแสตมป์ตามกฎหมาย ในกรณีที่ผู้เข้าประมูลมอบอำนาจให้บุคคลอื่นดำเนินการแทน

๓.๓ บัญชีรายการเอกสารทั้งหมดที่ได้ยื่นพร้อมซองประมูล

๓.๔ ผลงานและประสบการณ์บริหารงาน ในระยะเวลา ๒ ปีที่ผ่านมา

๓.๕ แผนการบริหารจัดการอาคารเลขที่ ๔๔/๑ ถนนท่าบรรทุก ตำบลเนินพระ อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง (ฝั่งท่าบรรทุก)

### ๔. การยื่นซองประมูล

๔.๑ ผู้เข้าประมูลต้องยื่นเสนอราคา ตามแบบที่กำหนดไว้ท้ายเอกสารประมูลนี้เท่านั้น โดยไม่มีเงื่อนไขใด ๆ ทั้งสิ้น และจะต้องกรอกข้อความให้ถูกต้องครบถ้วน ลงลายมือชื่อผู้เสนอราคาให้ชัดเจน จำนวนที่เสนอจะต้องระบุตรงกันทั้งตัวเลขและตัวอักษร โดยไม่มีการชดเชย ตก เต็ม แก้ไข เปลี่ยนแปลง หากมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง จะต้องลงลายมือชื่อผู้เสนอราคาพร้อมประทับตรา (ถ้ามี) กำกับไว้ทุกแห่งด้วย

๔.๒ ผู้เข้าประมูลจะต้องเสนอประโยชน์ตอบแทนในการเช่าอาคารเลขที่ ๔๔/๑ ถนนท่าบรรทุก ตำบลเนินพระ อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง (ฝั่งท่าบรรทุก) ให้กับองค์การบริหารส่วนจังหวัดระยอง ในอัตราค่าเช่าขั้นต่ำไม่น้อยกว่าเดือนละ ๑๑,๐๐๐.- บาท (หนึ่งหมื่นหนึ่งพันบาทถ้วน) องค์การบริหารส่วนจังหวัดระยอง จึงจะรับไว้พิจารณา โดยในใบเสนอราคาต้องกรอกรายละเอียด ดังนี้

๔.๒.๑ ให้กรอกข้อความเป็นภาษาไทย

๔.๒.๒ ข้อความในใบเสนอราคาจะต้องเป็นตัวพิมพ์ (ยกเว้นลายมือชื่อ) หรือหากจะใช้เป็นตัวเขียนต้องเป็นลายมือ ซึ่งเขียนโดยผู้เขียนคนเดียวกันตลอดทั้งฉบับ (ยกเว้นลายมือชื่อ)

๔.๒.๓ จำนวนเงินในใบเสนอราคาจะต้องเป็นตัวเลขและตัวอักษร โดยไม่มีรอยชดเชย ชิดฆ่า ตกเติม หรือแก้ไขเปลี่ยนแปลง ถ้าตัวเลขและตัวอักษรไม่ตรงกันให้ถือตัวอักษรเป็นสำคัญ สำหรับรายละเอียดอื่นใดนอกจากจำนวนเงิน หากมีรอยชดเชย ชิดฆ่า ตกเติม หรือแก้ไขเปลี่ยนแปลง ผู้เข้าประมูลเท่านั้น ที่จะต้องลงลายมือชื่อกำกับรายดังกล่าว พร้อมทั้งประทับตรา (ถ้ามี) ไว้เป็นสำคัญด้วย แต่การชดเชย ชิดฆ่า ตกเติม หรือแก้ไขเปลี่ยนแปลง กรณีนี้จะต้องกระทำก่อนยื่นซองประมูล

๔.๒.๔ ก่อนยื่นซองประมูล ผู้เข้าประมูลต้องตรวจสอบเอกสารการประมูล รวมทั้งเงื่อนไขต่าง ๆ ทั้งหมดให้เกิดความเข้าใจอย่างถ่องแท้เสียก่อน

๔.๒.๕ ผู้เข้าประมูลจะต้องยื่นซองประมูลที่ปิดผนึกของเรียบร้อยแล้ว จ่าหน้าของถึงประธานกรรมการเปิดซองประมูล โดยระบุที่หน้าซองว่า “ใบเสนอราคาประมูลเช่าอาคารเลขที่ ๔๔/๑ ถนนท่าบรรทุก ตำบลเนินพระ อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง (ฝั่งท่าบรรทุก)” ยื่นต่อคณะกรรมการรับซองประมูล ในวันที่ ๑๖ มีนาคม ๒๕๖๔ เวลา ๑๐.๐๐ น. ถึงเวลา ๑๐.๓๐ น. ณ ห้องประชุม ชั้น ๘ องค์การบริหารส่วนจังหวัดระยอง เมื่อพ้นกำหนดเวลายื่นเอกสารแล้วจะไม่รับเอกสารเพิ่มเติมโดยเด็ดขาด

ส่วนเอกสารอื่น ๆ ที่ใช้ในการยื่นซองประมูลนอกเหนือไปจากนี้ ให้แนบไว้นอกซองประมูล คณะกรรมการรับซองประมูลอาจไม่รับซองประมูลก็ได้ ถ้าเห็นว่าเอกสารหลักฐานนั้นไม่น่าเชื่อถือ โดยผู้ยื่นซองประมูลไม่มีสิทธิ์คัดค้านหรือฟ้องเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ

### ๕. หลักประกัน...

## **๕. หลักประกันของ**

ผู้ยื่นของประมูลต้องวางหลักประกันพร้อมกับซองประมูล โดยใช้หลักประกันอย่างหนึ่ง  
อย่างใด จำนวน ๑๙,๘๐๐.- บาท (หนึ่งหมื่นเก้าพันแปดร้อยบาทถ้วน) ดังต่อไปนี้

๕.๑ เงินสด

๕.๒ เช็ควoucherรับรองหรือเช็ควoucherส่งจ่ายให้กับองค์การบริหารส่วนจังหวัดระยอง  
ซึ่งเป็นเช็ควoucherที่ในวันยื่นซองประมูล หรือก่อนหน้านั้นไม่เกินสามวันทำการ

๕.๓ หนังสือค้ำประกันของทางธนาคารภายในประเทศ

๕.๔ พันธบัตรรัฐบาลไทย

หลักประกันของตามข้อนี้ องค์การบริหารส่วนจังหวัดระยองจะคืนให้แก่ผู้เข้าประมูล  
ต่อเมื่อได้ทำสัญญาหรือข้อตกลง หรือผู้เข้าประมูลพ้นจากข้อผูกพันแล้ว การคืนหลักประกันของไม่ว่ากรณีใด ๆ  
จะคืนให้โดยไม่มีดอกเบี้ย

## **๖. หลักเกณฑ์ในการพิจารณา**

๖.๑ ในการประมูลครั้งนี้ องค์การบริหารส่วนจังหวัดระยองจะพิจารณาจากคุณสมบัติ  
ผู้เข้าประมูลและประโยชน์ตอบแทนการให้เช่าที่ผู้ประมูลเสนอให้กับองค์การบริหารส่วนจังหวัดระยอง

๖.๒ องค์การบริหารส่วนจังหวัดระยอง ทรงไว้ซึ่งสิทธิ์ที่จะให้ผู้ประมูลรายใดก็ได้เช่า  
ทรัพย์สินที่ทำการประมูลครั้งนี้ โดยไม่จำเป็นต้องให้ผู้ที่เป็นประโยชน์ตอบแทนสูงสุดเสมอไป หรือยกเลิก  
การประมูลครั้งนี้ก็ได้ ทั้งนี้ ผู้เข้าประมูลไม่มีสิทธิ์เรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ

๖.๓ หากผู้ยื่นประมูลรายใดมีคุณสมบัติไม่ถูกต้องตามข้อ ๒ หรือไม่ครบถ้วนตามข้อ ๓  
หรือยื่นซองประมูลไม่ถูกต้องตามข้อ ๔ คณะกรรมการฯ อาจจะไม่รับพิจารณาผู้ยื่นประมูลรายนั้น เว้นแต่เป็น  
ข้อผิดพลาดเล็กน้อย หรือมีใช้เป็นสาระสำคัญ

## **๗. การทำสัญญาเช่า**

๗.๑ ผู้ประมูลได้จะต้องมาทำสัญญาเช่ากับองค์การบริหารส่วนจังหวัดระยอง ภายในกำหนด  
๑๕ วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากองค์การบริหารส่วนจังหวัดระยอง ทั้งนี้ ต้องเป็นผู้ประกอบการรายเดียวกับ  
ผู้ประกอบการที่ยื่นเอกสารประมูลร้านค้าเท่านั้น หากพ้นกำหนดนี้แล้ว จะถือว่าผู้ประมูลรายนั้นสละสิทธิการเช่า  
โดยจะรับหลักประกันของส่งเป็นรายได้ขององค์การบริหารส่วนจังหวัดระยอง และอาจพิจารณาเรียกร้องให้ชดเชย  
ค่าเสียหายที่เกิดขึ้น (ถ้ามี) ได้อีก

๗.๒ ผู้ประมูลได้จะต้องทำสัญญาเช่ากับองค์การบริหารส่วนจังหวัดระยอง ตามแบบ  
ที่องค์การบริหารส่วนจังหวัดระยองกำหนด โดยในวันทำสัญญาเช่าผู้ประมูลได้จะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไข ดังนี้

๗.๒.๑ ต้องวางหลักประกันสัญญาเป็นจำนวนเงินเท่ากับร้อยละ ๕ ของค่าเช่า  
ที่ประมูลได้ให้กับองค์การบริหารส่วนจังหวัดระยองยึดถือไว้ขณะทำสัญญา โดยใช้หลักประกันสัญญาอย่างใด  
อย่างหนึ่งตามที่กำหนดไว้ในข้อ ๕ ตลอดอายุสัญญาเช่า

๗.๒.๒ ผู้ประมูลได้จะต้องชำระค่าเช่าในวันทำสัญญาตามจำนวนที่เสนอไว้ให้กับ  
องค์การบริหารส่วนจังหวัดระยอง ล่วงหน้า ๑ เดือน

๗.๒.๓ ผู้ประมูลได้จะต้องชำระค่าเช่าให้กับองค์การบริหารส่วนจังหวัดระยอง  
ตามกำหนดเวลาหากชำระเกินกำหนดเวลาผู้ประมูลได้ จะต้องชำระเงินเพิ่มดังกล่าวเป็นเบี้ยปรับให้กับองค์การ  
บริหารส่วนจังหวัดระยอง ในอัตราร้อยละ ๑.๒๕ ของเงินที่ค้างชำระ และในกรณีที่ชำระค่าเช่าเกินกำหนด  
ให้ถือว่าผู้ประมูลได้ปฏิบัติผิดสัญญาและให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที

๗.๓ ผู้ประมูลได้มีสิทธิเช่าอาคารเลขที่ ๔๔/๑ ถนนท่าบรรทุก ตำบลเนินพระ อำเภอเมืองระยอง  
จังหวัดระยอง และอุปกรณ์อื่น ๆ มีกำหนดระยะเวลาการเช่า ๓ ปี และมีข้อกำหนดดังนี้

๗.๓.๑ ผู้ประมูล...

๗.๓.๑ ผู้ประมูลได้ต้องรับผิดชอบภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตลอดจนค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการเช่าในครั้งนี้

๗.๓.๒ ผู้ประมูลได้ต้องไม่กระทำการใด ๆ อันมีวัตถุประสงค์ที่เป็นการต้องห้ามชัดเจน โดยกฎหมาย ได้แก่ การทำละเมิดหรือฝ่าฝืนบทบัญญัติที่ห้ามมิให้ดำเนินการตามพระราชบัญญัติควบคุม เครื่องดื่มแอลกอฮอล์ พ.ศ. ๒๕๕๑ เป็นต้น

๗.๓.๓ ต้องรับผิดชอบค่าสาธารณูปโภคในอัตราที่เรียกเก็บตามที่จ่ายจริง

๗.๓.๔ ต้องปฏิบัติตามกฎหมาย และระเบียบ ข้อบังคับ และหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ขององค์การ บริหารส่วนจังหวัดระยอง รวมทั้งปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญาเช่าและบริการอย่างเคร่งครัด

๗.๓.๕ ห้ามมิให้จำหน่ายสินค้าที่ผิดกฎหมายทุกประเภท

๗.๓.๖ ห้ามมิให้จำหน่ายยาสูบหรือเครื่องดื่มที่มีส่วนผสมของแอลกอฮอล์

๗.๓.๗ ห้ามมิให้จำหน่ายสินค้าและให้บริการประเภทอื่นที่นอกเหนือจากการให้บริการ ตามที่องค์การบริหารส่วนจังหวัดระยองกำหนด

๗.๓.๘ ต้องควบคุมคุณภาพของสินค้าและบริการให้เป็นไปตามที่องค์การบริหารส่วน จังหวัดระยองกำหนด

๗.๓.๙ ต้องรับผิดชอบดูแลรักษาและทำความสะอาดในพื้นที่เช่าและพื้นที่ใช้ร่วมกับ ผู้อื่นให้อยู่ในสภาพที่ดีและสะอาดเรียบร้อยตลอดอายุสัญญาเช่าและบริการ

๗.๓.๑๐ ต้องควบคุมดูแลไม่ให้มีกลิ่น ควน เสียง หรือสิ่งอื่นใด อันไม่พึงประสงค์หรือ เป็นที่รบกวน

๗.๓.๑๑ ต้องปฏิบัติตามมาตรฐานสุขอนามัยและข้อบัญญัติขององค์การบริหารส่วน จังหวัดในการประกอบกรรวมถึงกฎหมายและข้อบังคับอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

๗.๓.๑๒ การโฆษณาหรือจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายต้องปฏิบัติตามกฎระเบียบหรือ ข้อบังคับ

๗.๓.๑๓ ห้ามมิให้นำพื้นที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนไปใช้ประโยชน์อื่นใด นอกจากการ ให้บริการตามวัตถุประสงค์แห่งการเช่านั้น และห้ามมิให้นำพื้นที่ทั้งหมดหรือบางส่วนไปให้เช่าช่วง

