ร่างขอบเขตของงานจ้างเหมาการศึกษาความเป็นไปได้ (Feasibility Study) โครงการพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์ มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ พื้นที่ประสานมิตรและองครักษ์

1. ความเป็นมา

ด้วยมหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒได้มีพื้นที่สำหรับใช้เพื่อประโยชน์เชิงพาณิชย์ในการเปิดให้ภาคเอกชนเช่าพื้นที่เพื่อดำเนินการเชิงธุรกิจประเภทต่าง ๆ อาทิ ร้านอาหาร ร้านหนังสือ ร้านกาแฟ ร้านสะดวกซื้อ ร้านทำผม เป็นต้น ทั้งพื้นที่ประสานมิตรและพื้นที่องครักษ์ ทั้งนี้เป็นการให้บริการกลุ่มลูกค้าที่ประกอบด้วย นิสิต/นักเรียน บุคลากรภายในและบุคคลภายนอกมหาวิทยาลัย ตลอดจนผู้เข้ามารับบริการของมหาวิทยาลัย ดังนั้นเพื่อเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจให้การลงทุนในการพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์ของมหาวิทยาลัยทั้งสองแห่งเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและก่อให้เกิดอรรถประโยชน์สูงสุด มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ โดยฝ่ายจัดการทรัพย์สิน จึงขอจ้างเหมาเพื่อศึกษาความเป็นไปได้ (Feasibility Study) ของโครงการพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์ มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ ในเขตพื้นที่ประสานมิตรและองครักษ์ โดยการศึกษาดังกล่าวครอบคลุมในมิติต่าง ๆ ได้แก่ ด้านความเหมาะสมทางกายภาพของพื้นที่ ด้านการตลาด ด้านการจัดการ ด้านการเงิน และการกำหนดรูปแบบธุรกิจ รวมทั้งกฎหมายหรือระเบียบ/ข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้การพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์ของมหาวิทยาลัยมีความเหมาะสมต่อการประกอบธุรกิจประเภทต่าง ๆ ที่สอดคล้องกับสถานการณ์เศรษฐกิจในปัจจุบัน และตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

2. วัตถุประสงค์

เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ (Feasibility Study) โครงการพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์ มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ ในเขตพื้นที่ประสานมิตรและองครักษ์

3. คุณสมบัติของผู้ยื่นข้อเสนอ

3.1 มีความสามารถตามกฎหมาย

3.2 ไม่เป็นบุคคลล้มละลาย

3.3 ไม่อยู่ระหว่างเลิกกิจการ

3.4 ไม่เป็นบุคคลซึ่งอยู่ระหว่างถูกระงับการยื่นข้อเสนอหรือทำสัญญากับหน่วยงานของรัฐ ไว้ชั่วคราว เนื่องจากเป็นผู้ที่ไม่ผ่านเกณฑ์การประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้ประกอบการตามระเบียบที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังกำหนดตามที่ประกาศเผยแพร่ในระบบเครือข่ายสารสนเทศของกรมบัญชีกลาง

3.5 ไม่เป็นบุคคลซึ่งถูกระบุชื่อไว้ในบัญชีรายชื่อผู้ทิ้งงานและได้แจ้งเวียนชื่อให้เป็นผู้ทิ้งงานของหน่วยงานของรัฐในระบบเครือข่ายสารสนเทศของกรมบัญชีกลาง ซึ่งรวมถึงนิติบุคคลที่ผู้ทิ้งงานเป็นหุ้นส่วนผู้จัดการ กรรมการผู้จัดการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจในการดำเนินงานในกิจการของนิติบุคคลนั้นด้วย

3.6 มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่คณะกรรมการนโยบายการจัดซื้อจัดจ้างและการบริหารพัสดุภาครัฐกำหนดในราชกิจจานุเบกษา

3.7 เป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลผู้มีอาชีพรับจ้างงานที่ประกวดราคาอิเล็กทรอนิกส์ดังกล่าว

3.8 ไม่เป็นผู้มีผลประโยชน์ร่วมกันกับผู้ยื่นข้อเสนอรายอื่นที่เข้ายื่นข้อเสนอให้แก่มหาวิทยาลัย ณ วันประกาศประกวดราคาอิเล็กทรอนิกส์ หรือไม่เป็นผู้กระทำการอันเป็นการขัดขวางการแข่งขันอย่างเป็นธรรมในการประกวดราคาอิเล็กทรอนิกส์ ครั้งนี้

3.9 ไม่เป็นผู้ได้รับเอกสิทธิ์หรือความคุ้มกัน ซึ่งอาจปฏิเสธไม่ยอมขึ้นศาลไทย เว้นแต่รัฐบาลของผู้ยื่นข้อเสนอได้มีคำสั่งให้สละเอกสิทธิ์และความคุ้มกันเช่นว่านั้น

3.10 ผู้ยื่นข้อเสนอในรูปแบบของ "กิจการร่วมค้า" ต้องมีคุณสมบัติ ดังนี้

กิจการร่วมค้าที่ยื่นข้อเสนอ ผู้เข้าร่วมค้าทุกรายจะต้องมีคุณสมบัติครบถ้วนตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในเอกสารเชิญชวน เว้นแต่ในกรณีกิจการร่วมค้าที่มีข้อตกลงระหว่างผู้เข้าร่วมค้ากำหนดให้ผู้เข้าร่วมค้ารายใดรายหนึ่งเป็นผู้เข้าร่วมค้าหลัก กิจการร่วมค้านั้นสามารถใช้ผลงานของผู้เข้าร่วมค้าหลักรายเดียวเป็นผลงาน ของกิจการร่วมค้าที่ยื่นข้อเสนอ

กรณีที่ข้อตกลงระหว่างผู้เข้าร่วมค้ากำหนดให้ผู้เข้าร่วมค้ารายใดรายหนึ่งเป็นผู้เข้าร่วมค้าหลักข้อตกลงดังกล่าวจะต้องมีการกำหนดสัดส่วนหน้าที่ และความรับผิดชอบในปริมาณงาน สิ่งของ หรือมูลค่า ตามสัญญามากกว่าผู้เข้าร่วมค้ารายอื่นทุกราย

กรณีที่ข้อตกลงฯ กำหนดให้มีการมอบหมายผู้เข้าร่วมค้ารายใดรายหนึ่งเป็นผู้ยื่นข้อเสนอในนามกิจการร่วมค้า การยื่นข้อเสนอดังกล่าวไม่ต้องมีหนังสือมอบอำนาจ

สำหรับข้อตกลงฯ ที่ไม่ได้กำหนดให้ผู้เข้าร่วมค้ารายใดเป็นผู้ยื่นข้อเสนอ ผู้เข้าร่วมค้าทุกรายจะต้องลงลายมือชื่อในหนังสือมอบอำนาจให้ผู้เข้าร่วมค้ารายใดรายหนึ่งเป็นผู้ยื่นข้อเสนอในนามกิจการร่วมค้า

ให้ผู้เข้าร่วมค้าที่ได้รับมอบหมายหรือมอบอำนาจให้เป็นผู้ยื่นข้อเสนอ ดำเนินการดาวน์โหลดเอกสารประกวดราคาอิเล็กทรอนิกส์ จึงจะมีสิทธิ์ในการเข้ายื่นข้อเสนอในนามกิจการร่วมค้า

3.11 ผู้ยื่นข้อเสนอต้องลงทะเบียนที่มีข้อมูลถูกต้องครบถ้วนในระบบจัดซื้อจัดจ้างภาครัฐด้วยอิเล็กทรอนิกส์ (Electronic Government Procurement : e - GP) ของกรมบัญชีกลาง

3.12 ผู้ยื่นข้อเสนอต้องมีผลงานการรับจ้างประเภทเดียวกันกับงานที่ประกวดราคาจ้างและเป็นผลงานที่เป็นคู่สัญญาโดยตรงกับหน่วยงานของรัฐหรือหน่วยงานเอกชนที่มหาวิทยาลัยเชื่อถือ ภายในระยะเวลา 5 ปี นับถึงวันเสนอราคา โดยให้ยื่นสำเนาหนังสือรับรองผลงานมาพร้อมกับการยื่นเสนอราคา

3.13 ผู้ยื่นข้อเสนอต้องมีมูลค่าสุทธิของกิจการ ดังนี้

(1) กรณีผู้ยื่นข้อเสนอเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยซึ่งได้จดทะเบียนเกินกว่า 1 ปี ต้องมีมูลค่าสุทธิของกิจการ จากผลต่างระหว่างสินทรัพย์สุทธิหักด้วยหนี้สินสุทธิ ที่ปรากฏในงบแสดงฐานะการเงินที่มีการตรวจรับรองแล้ว ซึ่งจะต้องแสดงค่าเป็นบวก 1 ปีสุดท้ายก่อนวันยื่นข้อเสนอ

(2) สำหรับการจัดซื้อจัดจ้างครั้งหนึ่งที่มีวงเงินเกิน 500,000 บาทขึ้นไป กรณีผู้ยื่นข้อเสนอเป็นบุคคลธรรมดา โดยพิจารณาจากหนังสือรับรองบัญชีเงินฝากไม่เกิน 90 วัน ก่อนวันยื่นข้อเสนอ โดยต้องมีเงินฝากคงเหลือในบัญชีธนาคารเป็นมูลค่า 1 ใน 4 ของมูลค่างบประมาณของโครงการหรือรายการที่ยื่นข้อเสนอในแต่ละครั้ง และหากเป็นผู้ชนะการจัดซื้อจัดจ้างหรือเป็นผู้ได้รับการคัดเลือกจะต้องแสดงหนังสือรับรองบัญชีเงินฝากที่มีมูลค่าดังกล่าวอีกครั้งหนึ่งในวันลงนามในสัญญา

(3) กรณีที่ผู้ยื่นข้อเสนอไม่มีมูลค่าสุทธิของกิจการหรือทุนจดทะเบียน หรือมีแต่ไม่เพียงพอที่จะเข้ายื่นข้อเสนอ ผู้ยื่นข้อเสนอสามารถขอวงเงินสินเชื่อ โดยต้องมีวงเงินสินเชื่อ 1 ใน 4 ของมูลค่างบประมาณของโครงการหรือรายการที่ยื่นข้อเสนอในแต่ละครั้ง (สินเชื่อที่ธนาคารภายในประเทศ หรือบริษัทเงินทุนหรือบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบกิจการเงินทุนเพื่อการพาณิชย์ และประกอบธุรกิจค้ำประกันตามประกาศของธนาคารแห่งประเทศไทย ตามรายชื่อบริษัทเงินทุนที่ธนาคารแห่งประเทศไทยแจ้งเวียนให้ทราบ โดยพิจารณาจากยอดเงินรวมของวงเงินสินเชื่อที่สำนักงานใหญ่รับรอง หรือที่สำนักงานสาขารับรอง (กรณีได้รับมอบอำนาจจากสำนักงานใหญ่) ซึ่งออกให้แก่ผู้ยื่นข้อเสนอ นับถึงวันยื่นข้อเสนอไม่เกิน 90 วัน)

4. ขอบเขตของงาน

ขอบเขตของงานจ้างเหมาศึกษาความเป็นไปได้ (Feasibility Study) ในการลงทุนพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์ในพื้นที่ของมหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ ในเขตพื้นที่ประสานมิตรและองครักษ์ ตามเอกสารแนบท้าย

5. กำหนดเวลาส่งมอบงาน

ผู้ยื่นข้อเสนอจะต้องเสนอกำหนดเวลาส่งมอบงานภายในระยะเวลา 90 วัน นับถัดจากวันลงนามในสัญญาจ้าง

6. **หลักเกณฑ์ในการพิจารณาคัดเลือกข้อเสนอ**

ในการพิจารณาผลการยื่นข้อเสนอ มหาวิทยาลัย จะพิจารณาตัดสินโดยใช้หลักเกณฑ์ราคา

7. **วงเงินงบประมาณ**

งบประมาณรายจ่ายจากเงินรายได้มหาวิทยาลัย ประจำปี พ.ศ. 2567 กองทุนพัฒนามหาวิทยาลัย เพื่อเป็นค่าจ้างเหมาเพื่อศึกษาความเป็นไปได้ (Feasibility Study) โครงการพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์ มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ พื้นที่ประสานมิตรและองครักษ์ เป็นเงิน 1,000,000.00 บาท (หนึ่งล้านบาทถ้วน)

8. **งวดงานและการจ่ายเงิน**

มหาวิทยาลัย จะจ่ายค่าจ้างซึ่งได้รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ตลอดจนภาษีอากรอื่นๆ ให้แก่ผู้ยื่นข้อเสนอราคาที่ได้รับการคัดเลือกให้เป็นผู้รับจ้าง เมื่อผู้รับจ้างได้ปฏิบัติงานถูกต้องและครบถ้วนตามสัญญาจ้างหรือข้อตกลงและคณะกรรมการตรวจรับพัสดุในงานจ้าง ได้ตรวจรับมอบงานจ้างเรียบร้อยแล้ว ดังนี้

งวดที่ 1 ร้อยละ 25 ของค่าจ้างตามสัญญาเมื่อผู้รับจ้างส่งแผนและวิธีการดำเนินงาน โดยจัดทำเป็นรูปเล่ม จำนวน 6 ชุด และคณะกรรมการตรวจรับพัสดุในงานจ้างได้พิจารณาแล้วเห็นว่าครบถ้วนถูกต้องและตรวจรับเรียบร้อยแล้ว ภายในระยะเวลา 20 วัน นับถัดจากวันลงนามในสัญญาจ้าง

งวดที่ 2 ร้อยละ 50 ของค่าจ้างตามสัญญา เมื่อผู้รับจ้างส่งมอบร่างรายงานการศึกษาฉบับสมบูรณ์ โดยจัดทำเป็นรูปเล่ม จำนวน 6 ชุด และคณะกรรมการตรวจรับพัสดุในงานจ้างได้พิจารณาแล้วเห็นว่าครบถ้วนถูกต้องและตรวจรับเรียบร้อยแล้ว ภายในระยะเวลา 60 วัน นับถัดจากวันลงนามในสัญญาจ้าง

งวดที่ 3 ร้อยละ 25 ของค่าจ้างตามสัญญา เมื่อผู้รับจ้างส่งมอบรายงานการศึกษาฉบับสมบูรณ์ โดยจัดทำเป็นรูปเล่ม จำนวน 6 ชุด และไฟล์ข้อมูลอิเลคทรอนิกส์ แบบ word และ pdf ใน USB drive จำนวน 1 อัน และคณะกรรมการตรวจรับพัสดุในงานจ้างได้พิจารณาแล้วเห็นว่าครบถ้วนถูกต้องและตรวจรับเรียบร้อยแล้ว ภายในระยะเวลา 90 วัน นับถัดจากวันลงนามในสัญญาจ้าง

9. **อัตราค่าปรับ**

ค่าปรับตามสัญญาจ้าง จะกำหนดดังนี้

กรณีที่ผู้รับจ้างนำงานที่รับจ้างไปจ้างช่วงให้ผู้อื่นทำอีกทอดหนึ่งโดยไม่ได้รับอนุญาตจากมหาวิทยาลัย จะกำหนดค่าปรับสำหรับการฝ่าฝืนดังกล่าวเป็นจำนวนร้อยละ 10.00 ของวงเงินของงานจ้างช่วงนั้น

กรณีที่ผู้รับจ้างปฏิบัติผิดสัญญาจ้างนอกเหนือจากข้างต้นจะกำหนดค่าปรับเป็นรายวัน ในอัตราร้อยละ 0.10 ของราคาค่าจ้าง

10. **ข้อกำหนดอื่นๆ**

คู่สัญญาต้องใช้พัสดุประเภทวัสดุหรือครุภัณฑ์ที่จะใช้ในงานจ้างเป็นพัสดุที่ผลิตภายในประเทศ โดยใช้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 60 ของมูลค่าพัสดุที่จะใช้ในงานจ้างทั้งหมดตามสัญญา

คณะกรรมการกำหนดร่างขอบเขตของงาน

ลงชื่อ ..... ประธานคณะกรรมการ
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.สุวิมล เฮงพัฒนา)

ลงชื่อ ..... กรรมการ
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.สันติ เติมประเสริฐสกุล)

ลงชื่อ .....ติดราชการ..... กรรมการ
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ แพทย์หญิงดุจเดือน สีละมาด)

ลงชื่อ ..... กรรมการ
(นายธนวัฒน์ อภิสกุลรัตน์)

ลงชื่อ ..... กรรมการและเลขานุการ
(นางสาวภัททิภา แสงอากาศ)

เอกสารแนบท้าย การศึกษาความเป็นไปได้ (Feasibility Study)
โครงการพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์ มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ พื้นที่ประสานมิตรและองครักษ์

ผู้จ้างเหมาบริการต้องดำเนินการตามขอบเขตการดำเนินงาน ดังนี้

1. ศึกษาและวิเคราะห์การใช้พื้นที่มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒพื้นที่ประสานมิตรและองครักษ์ ด้านความเหมาะสมทางกายภาพของพื้นที่ (Physical Feasibility)

1.1 ศึกษาพื้นที่ที่เหมาะสมในมหาวิทยาลัย เพื่อใช้ในการพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์ ประกอบไปด้วย ดังนี้

1) พื้นที่ มศว ประสานมิตร

(1) อาคาร ม.ล.ปิ่น มาลากุล ชั้น1-2 16-17 และส่วน PLAZA 3 ชั้น

(2) อาคาร ดร.สาโรช ชั้น 1-4, 21-22

(3) ลานเล่นล้อ

(4) อาคาร Learning Tower ชั้น 1–2

(5) อาคารอเนกประสงค์ เทา - แดง ชั้น 1

(6) โรงอาหารโภชนาคารสีเขียว และโรงอาหาร 1

(7) อาคาร 3 อาคารประสานมิตร ชั้น 1

(8) พื้นที่อื่นๆ ประกอบไปด้วย ลานสวูนิเพล็ก ละพื้นที่ด้านหลังคณะมนุษยศาสตร์ เชื่อมต่อท่าเรือคลองแสนแสบ

2) พื้นที่ มศว องครักษ์

(1) อาคารศูนย์กิจกรรมนิสิตและบริการ(อาคารพลาซ่า)

(2) พื้นที่บริเวณหอพระ

(3) พื้นที่ส่วนกลางของมหาวิทยาลัยบริเวณศูนย์การแพทย์สมเด็จพระเทพฯ

(4) พื้นที่มุมรั้วมหาวิทยาลัยด้านหน้า ฝั่งสะพานทางเข้าโรงเรียนสาธิตองครักษ์

1.2 ศึกษากฎหมายที่เกี่ยวข้อง

2. ศึกษาความเป็นไปได้ด้านการตลาด (Marketing Feasibility)

(1) ศึกษาคู่แข่งและราคาตลาดของพื้นที่บริเวณโดยรอบมหาวิทยาลัย

(2) ศึกษาและวิเคราะห์กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

(3) ศึกษาประเภทธุรกิจ สินค้า และบริการที่เหมาะสม

(4) ศึกษาวิธีการกำหนดราคา

(5) ศึกษาแนวทางการบริหารจัดการ เช่น โครงสร้างองค์กร จำนวนบุคลากร เป็นต้น

(6) ข้อเสนอแนะทางการตลาด

3. ศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงิน (Financial Feasibility)

(1) ประมาณการรายได้ล่วงหน้า 5 ปี

(2) ประมาณการค่าใช้จ่ายล่วงหน้า 5 ปี

(3) ประมาณการกระแสเงินสดล่วงหน้า 5 ปี

(4) ประมาณการเงินลงทุน

(5) วิเคราะห์ความเป็นไปได้ในการลงทุนโดยใช้แนวคิด Capital Budgeting หรือวิธีอื่น ๆ ที่เหมาะสม

(6) วิเคราะห์ความไว (sensitivity analysis) ตัวแปรที่คาดว่าจะมีผลกระทบต่อการลงทุนในโครงการ

4 . เสนอข้อเสนอแนะต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดการพื้นที่เชิงพาณิชย์ เช่น ข้อเสนอแนะทางด้านความเสี่ยงหรือข้อเสนอแนะทางเลือกอื่น ๆ

5. จัดทำรายงานการศึกษาความเป็นไปได้ (Feasibility Study) โครงการพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์ มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ พื้นที่ประสานมิตรและองครักษ์และส่งมอบงานตามงวดงานที่กำหนด

คณะกรรมการกำหนดร่างขอบเขตของงาน

ลงชื่อ ..... ประธานคณะกรรมการ

(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.สุวิมล เฮงพัฒนา)

ลงชื่อ ..... กรรมการ

(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.สันติ เติมประเสริฐสกุล)

ลงชื่อ .....ติดราชการ..... กรรมการ

(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ แพทย์หญิงดุจเดือน สีละมาด)

ลงชื่อ ..... กรรมการ

(นายธนวัฒน์ อภิสกุลรัตน์)

ลงชื่อ ..... กรรมการและเลขานุการ

(นางสาวภัททิภา แสงอากาศ)