

ขอบเขตงานหรือรายละเอียดกำหนดคุณลักษณะของพัสดุ (TOR) โครงการจัดซื้อที่ดินเพื่อก่อสร้างสนามฟุตบอลหญ้าเทียม

๑. หลักการและเหตุผล

รัฐบาลได้กำหนดนโยบายในการส่งเสริมการออกกำลังกาย การพัฒนาคุณภาพชีวิต การสร้างสุขภาพที่ดีของประชาชน และการพัฒนาพื้นที่สาธารณะเพื่อประโยชน์ของชุมชน โดยองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีบทบาทสำคัญในการจัดให้มีสถานที่ออกกำลังกายและสนามกีฬาที่ได้มาตรฐาน สามารถรองรับการจัดกิจกรรมของเด็ก เยาวชน ประชาชน และผู้สูงอายุอย่างทั่วถึง ปัจจุบันเทศบาลตำบลเจ๊ะบิลัง ยังไม่มีสนามฟุตบอลหญ้าเทียมมาตรฐานของเทศบาล ส่งผลให้การจัดกิจกรรมด้านกีฬา การแข่งขัน การฝึกซ้อม และการออกกำลังกายของประชาชนในบางครั้งต้องใช้สถานที่ของหน่วยงานอื่น หรือสนามเอกชนซึ่งมีค่าใช้จ่ายสูง อีกทั้งสนามกีฬาที่มีอยู่ไม่เพียงพอต่อจำนวนผู้ใช้บริการ และไม่สามารถรองรับกิจกรรมได้ตลอดทั้งปี โดยเฉพาะในช่วงฤดูฝนที่สนามดินหรือสนามหญ้า ธรรมชาติไม่สามารถใช้งานได้อย่างต่อเนื่อง

จากการสำรวจความต้องการของประชาชน พบว่าประชาชน เด็ก เยาวชน สถานศึกษา ชมรมกีฬา และหน่วยงานภาครัฐในพื้นที่ มีความต้องการให้เทศบาลจัดสร้างสนามฟุตบอลหญ้าเทียมมาตรฐาน เพื่อใช้เป็นศูนย์กลางการออกกำลังกาย การแข่งขันกีฬา การพัฒนาเยาวชน และการจัดกิจกรรมส่งเสริมสุขภาพ การจัดซื้อที่ดินในครั้งนี้ถือเป็นการลงทุนด้านโครงสร้างพื้นฐานของท้องถิ่นที่มีความคุ้มค่า เนื่องจากที่ดินเป็นทรัพย์สินของทางราชการที่มีมูลค่าเพิ่มขึ้นในอนาคต สามารถใช้ประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่องหลายสิบปี รองรับการก่อสร้างสนามฟุตบอลหญ้าเทียม สนามกีฬาเพิ่มเติม ศูนย์ออกกำลังกาย และกิจกรรมสาธารณะอื่นของเทศบาลในอนาคต อันจะก่อให้เกิดประโยชน์ต่อประชาชนทุกกลุ่มวัย ลดปัญหาอาชญากรรม ส่งเสริมสุขภาพ สร้างความเข้มแข็งของชุมชน และยกระดับคุณภาพชีวิตของประชาชนอย่างยั่งยืน

๒. วัตถุประสงค์

- ๒.๑ เพื่อจัดซื้อที่ดินสำหรับก่อสร้างสนามฟุตบอลหญ้าเทียมของเทศบาล
- ๒.๒ เพื่อพัฒนาศูนย์กีฬาและการออกกำลังกายของประชาชน
- ๒.๓ เพื่อส่งเสริมสุขภาพของประชาชนทุกช่วงวัย
- ๒.๔ เพื่อสร้างพื้นที่สันทนาการสำหรับเด็กและเยาวชน
- ๒.๕ เพื่อรองรับการแข่งขันกีฬาและกิจกรรมของชุมชน
- ๒.๖ เพื่อพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานด้านกีฬาให้ได้มาตรฐาน
- ๒.๗ เพื่อเพิ่มมูลค่าทรัพย์สินของเทศบาลในระยะยาว

๓. คุณลักษณะของผู้ยื่นข้อเสนอ

- ๓.๑ เป็นนิติบุคคลหรือบุคคลธรรมดาที่มีความสามารถตามกฎหมาย
- ๓.๒ ไม่เป็นบุคคลล้มละลาย
- ๓.๓ ไม่อยู่ในระหว่างเลิกกิจการ
- ๓.๔ ไม่เป็นบุคคลซึ่งอยู่ระหว่างถูกระงับการยื่นข้อเสนอหรือทำสัญญากับหน่วยงานของรัฐไว้

ชั่วคราว

- ๓.๕ เป็นเจ้าของที่ดินในเขตพื้นที่เทศบาลตำบลเจ๊ะบิลัง อำเภอเมืองสตูล จังหวัดสตูล

๔. คุณลักษณะเฉพาะของที่ดิน

เพื่อให้การจัดหาที่ดินสามารถใช้ประโยชน์ได้ตามวัตถุประสงค์ของโครงการและมีความเหมาะสม จึงกำหนดรายละเอียดเพื่อให้สอดคล้องตรงตามวัตถุประสงค์การใช้ประโยชน์ที่ดิน โดยคำนึงถึงวัตถุประสงค์การใช้งาน เป็นสำคัญ เพื่อให้มีการใช้ประโยชน์จากที่ดินและสิ่งก่อสร้างอย่างคุ้มค่า เกิดประโยชน์สูงสุดต่อทางราชการ จึงกำหนดรายละเอียดคุณลักษณะเฉพาะของที่ดิน ดังนี้

๔.๑ ที่ดินที่เสนอขายต้องอยู่ในเขตเทศบาลตำบลเจ๊ะบิลัง และมีแนวเขตด้านใดด้านหนึ่งติดต่อกับสนามกีฬากลางเทศบาลตำบลเจ๊ะบิลัง เพื่อให้สามารถใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ต่อเนื่องกับสนามกีฬาเดิมได้

๔.๒ ที่ดินที่เสนอขายจะต้องมีเนื้อที่ขนาดไม่น้อยกว่า ๒ ไร่

๔.๓ ที่ดินที่เสนอขายจะต้องเป็นที่ดินแปลงเดียวกันหรือหลายแปลงเมื่อรวมกันแล้วจะต้องเป็นพื้นที่ต่อเนื่องกันและมีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า ๒ ไร่

๔.๔ ที่ดินที่เสนอขายจะต้องมีเอกสารสิทธิถูกต้องตามกฎหมาย ประเภทโฉนดที่ดิน หรือน.ส.๓ ก. หรือ น.ส.๓ และสามารถโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิในที่ดินให้แก่เทศบาลเจ๊ะบิลังได้โดยชอบด้วยกฎหมาย

๔.๕ ที่ดินที่เสนอขายจะต้องเป็นที่ดินว่างเปล่าไม่มีสิ่งปลูกสร้างถาวร หากมีสิ่งปลูกสร้างใดๆ ผู้เสนอขายจะต้องรับผิดชอบในการรื้อถอนและต้องเสียค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเองทั้งหมด

๔.๖ ที่ดินที่เสนอขายต้องติดกับทางสาธารณะประโยชน์หรือทางหลวง หรือสามารถทำการเชื่อมกับทางสาธารณะประโยชน์หรือทางหลวงได้โดยไม่ขัดข้อง

๔.๗ ที่ดินที่เสนอขาย ผู้เสนอขายจะต้องเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมาย และปลอดภาระผูกพันใดๆ ไม่เป็นที่ดินที่อยู่ในบริเวณที่จะถูกเวนคืนจากรัฐบาล และไม่อยู่ในระหว่างการบังคับคดี ถูกยึดอายัด ถูกขายทอดตลาด หรือติดภาระผูกพันใดๆ และต้องไม่ค้างชำระค่าภาษีบำรุงท้องที่

๔.๘ ที่ดินที่เสนอขาย ผู้เสนอขายจะต้องเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์โดยตรง ห้ามมิให้นายหน้าดำเนินการแทน

๔.๙ ที่ดินที่เสนอขายต้องมีขอบเขตที่ดินชัดเจน ไม่รุกรานที่ดินของผู้อื่นหรือส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินอื่นๆ

๔.๑๐ ในวันโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้เทศบาลตำบลเจ๊ะบิลัง ผู้เสนอขายต้องเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ภาษี และค่าใช้จ่ายในการโอนที่เกี่ยวข้องทั้งหมด

๔.๑๑ เทศบาลตำบลเจ๊ะบิลังจะชำระเงินค่าซื้อขายที่ดินเมื่อได้มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่เทศบาลตำบลเจ๊ะบิลังเรียบร้อยแล้ว

๔.๑๒ ในการทำนิติกรรมซื้อขายที่ดิน ห้ามมิให้มอบอำนาจให้ผู้อื่นผู้ใดกระทำการแทนเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน เว้นแต่ได้รับมอบอำนาจโดยชอบด้วยกฎหมาย (เนื่องจากกฎหมายกำหนดให้หน่วยงานของรัฐต้องซื้อที่ดินจากเจ้าของกรรมสิทธิ์โดยตรงเท่านั้น)

๕. ระยะเวลาดำเนินการจัดซื้อและส่งมอบ

ระยะเวลาส่งมอบให้แล้วเสร็จภายใน ๓๐ วัน นับถัดจากวันลงนามในสัญญา

๖. ข้อมูลราคากลาง

๖.๑ อ้างอิงราคาประเมินของกรมธนารักษ์ สำนักงานธนารักษ์พื้นที่สตูล

รายละเอียดที่ดิน	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	ตารางวาละ/บาท
น.ส.๓ก เลขที่ ๑๑๔๔ เลขที่ดิน ๖๒๙	๒-๑-๔๕.๙	๑,๑๕๐
โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๕๖๒๐ เลขที่ดิน ๕๑๓	๖-๑-๔๑.๑	๕,๖๕๐
โฉนดที่ ๓๘๘๐๒ เลขที่ดิน ๑๘	๐-๐-๔๕.๑	๑,๑๕๐
โฉนดเลขที่ ๓๘๘๐๓ เลขที่ดิน ๕๑๓	๐-๑-๕๕.๒	๑,๑๕๐

๖.๒ อ้างอิงราคาประเมินของสำนักงานที่ดินจังหวัดสตูล รอบบัญชี พ.ศ. ๒๕๖๖ - ๒๕๖๙

รายละเอียดที่ดิน	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	ราคาประเมินที่ดินรวม/บาท	ตารางวาละ/บาท
น.ส.๓ก เลขที่ ๑๑๔๔ เลขที่ดิน ๖๒๙	๒-๑-๔๕.๙	๑,๐๘๗,๗๘๕.๐๐	๑,๑๕๐.๐๐
โฉนดเลขที่ ๓๘๘๐๓ เลขที่ดิน ๕๑๓	๐-๑-๕๕.๒	๑๗๘,๔๘๐.๐๐	๑,๑๕๐.๐๐

๖.๓ อ้างอิงราคาจากการซื้อขายครั้งสุดท้าย

รายละเอียดที่ดิน	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	วันที่ซื้อขาย	ราคาซื้อขาย/บาท	ตารางวาละ/บาท
โฉนดที่ ๓๘๘๐๒ เลขที่ดิน ๑๘	๐-๐-๔๕.๑	๙ กันยายน ๒๕๕๖	๓๐,๐๐๐	๖๖๕.๑๙
โฉนดที่ ๑๕๖๒๐ เลขที่ดิน ๕๑๓	๖-๑-๔๑.๑	๒๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓	๑,๘๐๐,๐๐๐	๗๐๘.๓๕๔๖๔๖๕๖

๖.๔ อ้างอิงราคาท้องตลาดจากการสอบถามเจ้าของที่ดินข้างเคียง

รายละเอียดที่ดิน	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	ราคาที่จะซื้อขาย/บาท	ตารางวาละ/บาท
โฉนดเลขที่ ๓๘๘๐๓ เลขที่ดิน ๕๑๓	๐-๑-๕๕.๒	๓๐๐,๐๐๐	๑๒,๐๐๐
โฉนดที่ ๓๘๘๐๒ เลขที่ดิน ๑๘	๐-๐-๔๕.๑	๒๐๐,๐๐๐	๘,๐๐๐
โฉนดที่ ๑๕๖๒๐ เลขที่ดิน ๕๑๓	๖-๑-๔๑.๑	๑๔,๒๓๐,๐๐๐	๕,๖๐๐

ราคากลางที่นำมาเป็นข้อมูลในการจัดซื้อในครั้งนี้อ้างอิงราคาประเมินของสำนักงานที่ดินและสำนักงานธนารักษ์พื้นที่สตูล , ราคาจากการซื้อขายครั้งสุดท้าย และราคาท้องตลาด โดยคณะกรรมการกำหนดรายละเอียดคุณลักษณะเฉพาะของพัสดุ และราคากลาง ถือเอาราคาประเมินที่ดินของสำนักงานที่ดินจังหวัดสตูล ตามหนังสือสำนักงานที่ดินจังหวัดสตูล ที่ สด ๐๐๒๐.๒/๑๗๐๕๔ ลงวันที่ ๒ กันยายน ๒๕๖๙

กำหนดราคากลาง ตารางวาละ ๑,๑๕๐.๐๐ บาท

ผู้เสนอราคาสามารถจะเสนอราคาที่สูงกว่าราคากลางนี้หรือต่ำกว่าราคากลางนี้จำนวนเท่าใดก็ได้ ที่เห็นว่าเป็นราคาที่สมควรขายให้แก่เทศบาลตำบลเจ๊ะบิลัง

๗. วงเงินงบประมาณ

วงเงินงบประมาณตั้งไว้ ๑,๕๐๐,๐๐๐.-บาท

๘. หลักเกณฑ์การพิจารณา

ที่มาของราคาที่ใช้อ้างอิง ได้มาจากราคาประเมินของกรมธนารักษ์ สำนักงานธนารักษ์พื้นที่สตูล
ราคาประเมินของสำนักงานที่ดินจังหวัดสตูล และราคาที่ดินข้างเคียงที่มีการจดทะเบียนซื้อขายประกอบการสืบ
ราคาขายจริงในท้องตลาดครั้งหลังสุด เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณา (ตามเอกสารแนบ)

๙. เงื่อนไขการชำระเงิน

กำหนดการชำระเงิน จำนวน ๑ งวดให้แก่ผู้ขาย เมื่อเทศบาลตำบลเจ๊ะบิลังได้รับมอบกรรมสิทธิ์
หรือสิทธิในที่ดิน จำนวน ๑ แปลง เรียบร้อยแล้ว

๑๐. การเสียค่าปรับ

หากผู้ขายไม่สามารถส่งมอบที่ดินภายในระยะเวลาที่กำหนด ผู้ขายจะต้องชำระค่าปรับให้แก่
เทศบาลตำบลเจ๊ะบิลัง เป็นรายวันอัตราร้อยละ ๐.๑๐ ของราคาพัสดุที่ยังไม่ได้รับมอบแต่ไม่ต่ำกว่าวันละ ๑๐๐.-
บาทนับถัดจากวันครบกำหนดตามสัญญาจนถึงวันที่ผู้ขายได้ส่งมอบให้แก่ผู้ซื้อจนถูกต้องครบถ้วนตามสัญญา

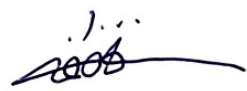
๑๑. เงื่อนไขการซื้อหรือจ้างอื่นที่จำเป็นและเป็นประโยชน์ต่อหน่วยงานของรัฐ (ถ้ามี)

ลงชื่อ..........ประธานกรรมการ
(นางซาร่า ปะดุกา)
ผู้อำนวยการกองการศึกษา

ลงชื่อ..........กรรมการ
(นางสาวซูไรน่า คุณอักษร)
นิติกรชำนาญการ

ลงชื่อ..........กรรมการ
(นางดุขฎิ และหวัง)
นักพัฒนาชุมชนปฏิบัติการ

ลงชื่อ..........กรรมการ
(นางสาวนาจีชะห อารีมาน)
เจ้าพนักงานธุรการปฏิบัติงาน

ลงชื่อ..........กรรมการ
(นายวินัย นาดมา)
ผู้ช่วยเจ้าพนักงานการเงินและบัญชี