

ร่างขอบเขตของงาน (Terms of Reference : TOR)

การจัดซื้อที่ดินเพื่อสร้างสนามกีฬาและสวนสาธารณะ หมู่ที่ ๑ ตำบลบาง อำเภอรือเสาะ
จังหวัดนราธิวาส โดยวิธีเฉพาะเจาะจง

๑.ความเป็นมา

ตามท้องที่การบริหารส่วนตำบลบาง ได้ตั้งข้อบัญญัติ เรื่อง งบประมาณรายจ่ายประจำปีงบประมาณ พ.ศ.๒๕๖๙ แผนงานการศาสนา วัฒนธรรม และนันทนาการ งานบริหารทั่วไปเกี่ยวกับศาสนา วัฒนธรรมและนันทนาการ งบลงทุน ประเภทรายจ่าย ค่าซื้อหรือแลกเปลี่ยนที่ดิน ตั้งรายการใหม่ ค่าจัดซื้อที่ดินขนาดเนื้อที่ไม่น้อยกว่า ๕ ไร่ ตั้งไว้ ๒,๐๐๒,๔๔๐ บาท (สองล้านสองพันสี่ร้อยสี่สิบบาทถ้วน) องค์การบริหารส่วนตำบลบาง มีความจำเป็นในการจัดหาที่ดินเพิ่มเติมให้เพียงพอต่อการปฏิบัติงานที่รองรับ การกักถ่ายโอนต่างๆ และการจัดให้มีบริการสาธารณะเพื่อบริการประชาชน เช่น การจัดให้มี สนามกีฬา ลานกีฬา สวนสาธารณะ ตลาด ฯลฯ ตาม พ.ร.บ.สภาตำบลและองค์การบริหารส่วนตำบล พ.ศ. ๒๕๓๗ แก้ไขเพิ่มเติมถึง (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๖๒ และตามพระราชบัญญัติกำหนดแผนและขั้นตอนการกระจายให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๕๙

๒. วัตถุประสงค์

เพื่อใช้เป็นสถานที่ในการรองรับภาระกิจตามอำนาจหน้าที่ และภารกิจถ่ายโอนต่างๆ การจัดให้มีบริการสาธารณะเพื่อบริการประชาชน เช่น สถานที่ก่อสร้างเป็นสนามกีฬาประจำตำบลบาง ใช้เป็นสถานที่จัดกิจกรรมต่างๆ สถานที่สวนสาธารณะ ใช้เป็นสถานที่จำหน่ายสินค้า และผลผลิตทางการเกษตร เป็นต้น

๓. คุณสมบัติผู้เสนอราคา

(๓.๑) ผู้เสนอราคาต้องเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลเจ้าของที่ดินและมีกรรมสิทธิ์หรือ สิทธิครอบครองใน ที่ดินแปลงที่จะทำการซื้อขายดังกล่าวโดยชอบตามกฎหมาย ก่อนวันท้องที่การบริหารส่วนตำบลบางประกาศซื้อ ที่ดินครั้งนี้ เว้นแต่ได้รับอำนาจโดยชอบด้วยกฎหมาย และหากที่ดินแปลงดังกล่าวมี ผู้ถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิ ครอบครองร่วมจะต้องได้รับความยินยอมจากผู้ถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองร่วมด้วย

(๓.๒) ผู้เสนอราคาขายที่ดินต้องไม่เป็นผู้ที่ถูกแจ้งเวียนชื่อผู้ทำงานของทางราชการ และแจ้งเวียนชื่อแล้ว

(๓.๓) ผู้เสนอราคาขายที่ดินต้องไม่เป็นผู้ได้รับเอกสารสิทธิ์หรือค้ำกัน ซึ่งอาจปฏิเสธไม่ยอมขึ้นศาลไทย เว้นแต่รัฐบาลของผู้เสนอราคาได้มีคำสั่งให้สละสิทธิ์ความค้ำกันนั้น

(๓.๔) ผู้เสนอราคาขายที่ดินต้องไม่เป็นผู้มีผลประโยชน์ร่วมกันหรือเป็นผู้มีส่วนได้ส่วนเสียกับผู้เสนอราคา รายอื่นที่เข้าเสนอราคาให้แก่องค์การบริหารส่วนตำบลบาง ณ วันที่ดำเนินการประกาศส่งหนังสือเชิญชวนจัดซื้อ หรือไม่เป็นผู้กระทำการอันเป็นการขัดขวางการแข่งขันราคาอย่างเป็นธรรมในการจัดซื้อครั้งนี้

(๓.๕) ผู้เสนอราคาขายที่ดินต้องเป็นผู้รับผิดชอบออกค่าใช้จ่ายในการรังวัดตรวจสอบที่ดิน ค่าใช้จ่ายในการ แบ่งแยกโฉนด และค่าภาษีต่างๆ เช่น ภาษีเงินได้ ภาษีธุรกิจเฉพาะ อากรแสตมป์ ค่าธรรมเนียมการโอน และ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกิดขึ้นในการโอนกรรมสิทธิ์แก่องค์การบริหารส่วนตำบลบาง

(๓.๖) ผู้เสนอราคาขายที่ดินจะต้องเป็นผู้ชี้เขตสถานที่ตั้งที่ดิน เพื่อให้คณะกรรมการตรวจรับพัสดุ ออกไป ตรวจสอบเอกสารหลักฐานและสภาพที่ดินของผู้เสนอราคา หากผู้เสนอราคาที่ดินไม่ไปขึ้นสถานที่ตั้งของที่ดินโดย ปราศจากเหตุผลอันสมควร องค์การบริหารส่วนตำบลบาง จะถือว่าผู้เสนอราคาขายไม่ประสงค์จะขายที่ดิน

(๓.๗) ผู้เสนอราคาขายที่ดินต้องกำหนดยื่นราคาไม่น้อยกว่า ๓๐ วัน

สาระสำคัญที่จะจัดซื้อจัดจ้าง

เพื่อให้การจัดหาที่ดินเป็นไปตามข้อบัญญัติงบประมาณรายจ่ายประจำปีขององค์การบริหารส่วนตำบล สามารถใช้ประโยชน์ได้ตามวัตถุประสงค์ของโครงการและมีความเหมาะสม จึงกำหนดรายละเอียดเพื่อให้ สอดคล้อง ตรงตามวัตถุประสงค์ของประโยชน์ใช้สอยในที่ดิน โดยคำนึงถึง วัตถุประสงค์การใช้งานเป็นสำคัญให้ มีการใช้ ประโยชน์จากที่ดินและสิ่งก่อสร้างอย่างคุ้มค่า จึงกำหนดหลักเกณฑ์ไว้ดังนี้

๑. ที่ดินที่เสนอขายต้องมีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า ๕ ไร่
๒. หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินต้องเป็นโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ น.ส.๓ ก.
๓. ที่ดินที่เสนอขายต้องตั้งอยู่ในเขตพื้นที่รับผิดชอบขององค์การบริหารส่วนตำบลบาง หมู่ที่ ๑ ตำบลบาง อำเภอรือเสาะ จังหวัดนราธิวาส
๔. เป็นที่ดินติดกับทางสาธารณประโยชน์หรือมีเส้นทางติดต่อกับทางสาธารณประโยชน์ไม่ห่างจาก เส้นทาง คมนาคมหลักมีทางเข้าออกได้สะดวก
๕. ที่ดินที่เสนอขายจะต้องเป็นที่ดินแปลงเดียวกันหรือหลายแปลงก็ได้แต่ต้องเป็นพื้นที่ต่อเนื่องกัน
๖. ผู้เสนอขายที่ดินจะต้องเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมาย
๗. ที่ดินที่เสนอขายต้องเป็นที่ดินว่างเปล่าปราศจากสิ่งปลูกสร้างใดๆ หรือมีเสาไฟฟ้าพาดผ่าน
๘. ในขณะที่เสนอขาย ที่ดินจะต้องไม่เป็นที่ดินที่อยู่ในบริเวณที่จะถูกเวนคืนจากรัฐบาลไม่ถูกอายัด ติดจำนอง หรือขายทอดตลาด และต้องไม่มีภาระผูกพันใดๆทั้งสิ้น และไม่ค้างชำระค่าภาษีบำรุงท้องที่
๙. ที่ดินที่เสนอขายจะต้องมีขอบเขตของที่ดินชัดเจนโดยแสดงหลักเขตที่ดินครบทุกมุม ไม่รุกล้ำ หรือ ส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินอื่นๆ
๑๐. ที่ดินที่เสนอขายต้องมีระบบสาธารณูปโภค ไฟฟ้า ประปา ผ่านหน้าที่ดินเพื่อสะดวกในการ จัดทำ บริการสาธารณประโยชน์

๕. พื้นที่ดำเนินการ

หมู่ที่ ๑ ตำบลบาง อำเภอรือเสาะ จังหวัดนราธิวาส

๖. ระยะเวลาดำเนินการและการส่งมอบ

- ๖.๑ กำหนดยื่นราคาไม่น้อยกว่า ๑๕ วันนับแต่วันยื่นใบเสนอราคา โดยภายในกำหนดยื่นราคา ผู้เสนอราคาต้อง รับผิดชอบราคาที่ตนได้เสนอไว้ และจะถอนการเสนอราคามีได้
- ๖.๒ กำหนดส่งมอบที่ดินพร้อมโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแล้วแล้วเสร็จภายในไม่เกิน ๔๕ วันนับถัดจากวัน ลงนามในสัญญา

๗. เงินงบประมาณในการจัดหา

ตามท้องที่การบริหารส่วนตำบลบาง ได้ตั้งข้อบัญญัติ เรื่อง งบประมาณรายจ่ายประจำปีงบประมาณ พ.ศ.๒๕๖๔ แผนงานการศาสนา วัฒนธรรม และนันทนาการ งานบริหารทั่วไปเกี่ยวกับศาสนา วัฒนธรรมและ นันทนาการ งบลงทุน ประเภทรายจ่าย ค่าซื้อหรือแลกเปลี่ยนที่ดิน ดังรายการใหม่ ค่าจัดซื้อที่ดินขนาดเนื้อที่ ไม่น้อยกว่า ๕ ไร่ ตั้งไว้ ๒,๐๐๒,๔๔๐ บาท (สองล้านสองพันสี่ร้อยสี่สิบบาทถ้วน)

การจัดการ

กลาง ที่ดินมีราคาประเมินในการจัดซื้อที่ดินตารางวาละ ๗๕๐ บาท เนื้อที่ ๘๘๘๐ ตารางวา
เงินทั้งสิ้น ๖,๗๓๕,๐๐๐ บาท โดยอ้างอิง รวมทั้งแปลงมีราคาประมาณ ๖,๗๓๕,๐๐๐ บาท (หกล้าน
เจ็ดแสนสามหมื่นห้าพันบาทถ้วน)

หมายเหตุ (ที่มาของราคากลางโดยอ้างอิงจากหนังสือสำนักงานที่ดินจังหวัดนครราชสีมา สาขาหรือสาขา
ที่ นธ ๐๐๒๐.๐๓/๕๖๓๕ ลงวันที่ ๔ กันยายน ๒๕๖๔ (ยังไม่มีการซื้อขายที่ดินข้างเคียง)

๙. ผู้รับผิดชอบโครงการ

กองการศึกษา ศาสนาและวัฒนธรรม องค์การบริหารส่วนตำบลบาง

๑๐. เงื่อนไขการจ่ายเงิน

องค์การบริหารส่วนตำบลบางจะชำระเงินให้แก่ผู้ขายที่ดิน ซึ่งเป็นคู่สัญญาซื้อขายกับองค์การบริหารส่วน
ตำบลบาง เมื่อดำเนินการส่งมอบที่ดินโดยคณะกรรมการตรวจรับพัสดุได้ตรวจรับพัสดุโดยถูกต้องรวมถึงโอน
กรรมสิทธิ์ถือครองที่ดินให้แก่องค์การบริหารส่วนตำบลบางโดยถูกต้องครบถ้วนแล้ว

๑๑. หลักเกณฑ์การคัดเลือกข้อเสนอ

เกณฑ์ในการพิจารณาโดยใช้เกณฑ์ราคา

คณะกรรมการร่างขอบเขตงานหรือรายละเอียดคุณลักษณะเฉพาะ สำหรับโครงการจัดซื้อที่ดินเพื่อสร้างสนามกีฬา
และสวนสาธารณะ หมู่ที่ ๑ ขนาดพื้นที่ ไม่น้อยกว่า ๕ ไร่ ได้ตรวจสอบแล้ว

(ลงชื่อ) ประธานคณะกรรมการ

(นางนาดีเร้า ฮาแว)

ปลัดองค์การบริหารส่วนตำบลบาง

(ลงชื่อ) กรรมการ

(นางสาวอติษฐ์ เกษรา)

นักวิเคราะห์นโยบายและแผน

(ลงชื่อ) กรรมการ

(นางสาวสุริยา บุญบุตร)

ครูผู้ดูแลเด็ก

(ลงชื่อ) กรรมการ

(นายนายอริ บินยาชิง)

เจ้าพนักงานธุรการ

(ลงชื่อ) กรรมการและเลขานุการ

(นายอุสมาน สามะอะกา)

นักวิชาการศึกษา

