

เงื่อนไขเสนอการลงทุนในพื้นที่เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ  
ท้องที่ตำบลท่าสายลวด อำเภอแม่สอด จังหวัดตาก  
แบบท้ายประกาศกรมธนารักษ์ ลงวันที่ ๙ มกราคม ๒๕๖๑



ด้วยกรมธนารักษ์มีความประสงค์จะสรรหาผู้ลงทุนพัฒนาที่ดินราชพัสดุในพื้นที่เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ ท้องที่ตำบลท่าสายลวด อำเภอแม่สอด จังหวัดตาก เนื้อที่ประมาณ ๑๐๕๕ ไร่ ๒ งาน ๘๑ วา (โฉนดที่ดินเลขที่ ๖๒๐๑๖ และ ๖๒๐๑๗) โดยให้สิทธิแก่ผู้ลงทุนเช่าที่ดินราชพัสดุเป็นเวลา ๕๐ ปี นับแต่วันลงนามในสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุเป็นต้นไป ด้วยวิธีเสนอผลประโยชน์ตอบแทนการเช่าและข้อเสนอด้านการลงทุนพัฒนาในพื้นที่เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษที่ก่อให้เกิดคุณค่าสูงสุดต่อประเทศตามเงื่อนไข ดังนี้

**๑. คุณสมบัติของผู้เสนอการลงทุน**

๑.๑ เป็นนิติบุคคลตามกฎหมายไทยมีทุนจดทะเบียนไม่ต่ำกว่า ๕๐,๐๐๐,๐๐๐ บาท (ห้าสิบล้านบาทถ้วน) โดยทุนจดทะเบียนดังกล่าว จะต้องเป็นทุนจดทะเบียนที่ได้ชำระแล้ว กรณีกิจการร่วมค้า (Joint Venture) เป็นการร่วมธุรกิจของธุรกิจมีมูลค่าทุนจดทะเบียนรวมกันไม่ต่ำกว่า ๕๐,๐๐๐,๐๐๐ บาท (ห้าสิบล้านบาทถ้วน) โดยกรณีผู้เสนอการลงทุนต้องการเสนอในรูปแบบกิจการร่วมค้าจะต้องยื่นเอกสารและหลักฐานแสดงความจำเป็นกิจการร่วมค้าแนบมาด้วย

๑.๒ จะต้องเป็นผู้ไม่เคยทำงานก่อสร้างของทางราชการตามหนังสือแจ้งเวียนรายชื่อผู้ทำงานของคณะกรรมการว่าด้วยการพัสดุ กรมบัญชีกลาง มาก่อนจึงจะมีสิทธิได้รับการพิจารณา

๑.๓ ต้องเป็นนิติบุคคลที่มีสถานะการเงินที่มั่นคง และมีความสามารถที่จะดำเนินการโครงการให้สำเร็จตามเป้าหมายได้ โดยยื่นผลงานที่ประสบความสำเร็จย้อนหลังไม่เกิน ๓ ปี นับจากวันยื่นขอเสนอการลงทุน หรือประสบการณ์ในลักษณะการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างใดอย่างหนึ่ง (อุตสาหกรรมทั่วไป/ นิคมอุตสาหกรรม) อย่างน้อย ๑ โครงการ โดยจะเป็นผลงานหรือประสบการณ์ของบริษัทใดบริษัทหนึ่งที่เข้าร่วมธุรกิจก็ได้ พร้อมกับเอกสารแสดงสถานะทางการเงินต่อเจ้าหน้าที่กรมธนารักษ์ที่ได้รับมอบหมาย อย่างน้อยต้องประกอบด้วยงบแสดงฐานะทางการเงินย้อนหลัง ไม่เกิน ๓ ปี (ตามรอบระยะเวลาบัญชี) นับจากวันยื่นขอเสนอการลงทุน ที่ผ่านการตรวจรับรองโดยผู้ตรวจสอบบัญชีในคราวเดียวกัน

๑.๔ ต้องไม่เป็นผู้มีผลประโยชน์ร่วมกันกับผู้เสนอการลงทุนรายอื่น ที่เข้ามาเสนอโครงการลงทุน ณ วันลงนามในประกาศสรรหาฯ หรือไม่เป็นผู้กระทำการอันเป็นการขัดขวางการแข่งขันอย่างเป็นธรรมในการเสนอโครงการลงทุนครั้งนี้

**๒. การติดต่อขอซื้อเอกสารเสนอการลงทุน**

ผู้สนใจลงทุนสามารถติดต่อขอซื้อแผนผังที่ดิน แบบสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุ ใบเสนอให้ผลประโยชน์ตอบแทนการเช่าที่ดินราชพัสดุในพื้นที่เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ และแบบข้อเสนอการลงทุนพัฒนาที่ดินราชพัสดุในพื้นที่เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ รวมทั้งหมดในราคาชุดละ ๓,๐๐๐ บาท (สามพันบาทถ้วน) ณ กรมธนารักษ์ (กองบริหารที่ราชพัสดุภูมิภาค ชั้น ๕ อาคาร ๗๒ ปี) ถนนพระรามที่ ๖ แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร ตั้งแต่วันที่ ๑๕ มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๑ ถึงวันที่ ๙ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๖๑ ทุกวัน ในเวลา ๐๙.๐๐ น. ถึง ๑๕.๐๐ น. เว้นวันหยุดราชการ โดยผู้ซื้อเอกสารดังกล่าวข้างต้นนี้เท่านั้น จึงจะมีสิทธิยื่นเสนอการลงทุน สำหรับเงินค่าซื้อเอกสารดังกล่าวนี้ ทางราชการจะไม่คืนให้ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น

๓. การเสนอผลประโยชน์ตอบแทนการเช่าและข้อเสนอด้านการลงทุนพัฒนาในพื้นที่เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษที่ก่อให้เกิดคุณค่าสูงสุดต่อประเทศ

๓.๑ ผู้สนใจลงทุนต้องเสนอผลประโยชน์ตอบแทนการเช่าตลอดระยะเวลาการเช่า ๕๐ ปี โดยใช้แบบฟอร์มใบเสนอผลประโยชน์ตอบแทนการเช่า ฉบับที่ได้รับแจ้งทางราชการตามข้อ ๒ และจะต้องดำเนินการ ดังนี้

- ๑) ทำเป็นภาษาไทย
- ๒) เป็นตัวพิมพ์ (ยกเว้นลายมือชื่อ) หรือตัวเขียนก็ได้โดยถ้าเป็นตัวเขียนจะต้องเป็นลายมือซึ่งเขียนโดยหมึกสีเดียวกันและผู้เขียนคนเดียวกันตลอดทั้งฉบับ (ยกเว้นลายมือชื่อ)
- ๓) จำนวนเงินจะต้องลงราคารวมทั้งสิ้นเป็นตัวเลขและต้องมีตัวหนังสือกำกับโดยไม่มีรอยขีดข่วน ตกเติมหรือแก้ไขเปลี่ยนแปลง ถ้าตัวเลขและตัวหนังสือไม่ตรงกันให้ถือตัวหนังสือเป็นสำคัญ สำหรับรายละเอียดอื่นใดนอกจากจำนวนเงิน หากมีรอยขีดข่วน ขีดฆ่า ตกเติมหรือแก้ไขเปลี่ยนแปลง ผู้ลงทุนหรือผู้แทนจะต้องลงชื่อกำกับรอยดังกล่าว พร้อมทั้งประทับตรา (ถ้ามี) ไว้เป็นสำคัญด้วย แต่การขูดลบ ขีดฆ่า ตกเติม หรือแก้ไขเปลี่ยนแปลง ในกรณีนี้จะต้องกระทำก่อนยื่นซองเสนอการลงทุนในพื้นที่เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ

๓.๒ การเสนอผลประโยชน์ตอบแทนการเช่าตลอดระยะเวลา ๕๐ ปี ต้องเสนอไร่ละ ไม่ต่ำกว่า ๒๕๐,๐๐๐ บาท (สองแสนห้าหมื่นบาทถ้วน) จำนวนเนื้อที่ ๑๐๕๕ ไร่ ๒ งาน ๘๑ วา รวมเป็นเงินไม่ต่ำกว่า ๒๖๓,๙๒๕,๖๒๕ บาท (สองร้อยหกสิบสามล้านเก้าแสนสองหมื่นห้าพันหกร้อยยี่สิบห้าบาทถ้วน) รายละเอียดตามแบบฟอร์มใบเสนอผลประโยชน์ตอบแทนการเช่าที่ดินราชพัสดุที่แนบท้ายประกาศกรมธนารักษ์ เรื่อง สรรหาผู้ลงทุนพัฒนาที่ดินราชพัสดุในพื้นที่เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ ลงวันที่ ๙ มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๑

๓.๓ ผู้สนใจลงทุนต้องเสนอการลงทุนพัฒนาในพื้นที่เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษที่ก่อให้เกิดคุณค่า สูงสุดต่อประเทศ โดยมีรายละเอียดที่จะต้องเสนอต่อทางราชการตามแบบฟอร์มข้อเสนอการลงทุนพัฒนาที่ดินราชพัสดุในพื้นที่เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ ที่แนบท้ายประกาศกรมธนารักษ์ เรื่อง สรรหาผู้ลงทุนพัฒนาที่ดินราชพัสดุในพื้นที่เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ ลงวันที่ ๙ มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๑ ซึ่งประกอบด้วย ผังการพัฒนาพื้นที่ที่ขอลงทุน การพัฒนาระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการในพื้นที่ลงทุน รวมถึงแนวคิด แผนแม่บท กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ความเป็นไปได้ในเชิงการเงิน (Feasibility) และรูปแบบจำลองเชิงธุรกิจ (Business Model) ตลอดจนกรอบระยะเวลาที่เกี่ยวข้อง (Milestone)

๓.๔ ผู้สนใจลงทุนต้องชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุในพื้นที่ที่เสนอการลงทุน จำนวนเนื้อที่ ๑๐๕๕ ไร่ ๒ งาน ๘๑ วา โดยมีอัตราค่าเช่าที่ต้องชำระตลอดระยะเวลาการเช่า ๕๐ ปี ดังนี้

- ๑) ระยะเวลาปีที่ ๑ ถึงปีที่ ๕ อัตราไร่ละ ๓๖,๐๐ บาท ต่อปี รวมเป็นค่าเช่าปีละ ๓๘,๐๐๕,๒๕๐ บาท (สามสิบล้านแปดแสนห้าพันสองร้อยเก้าสิบบาทถ้วน)
- ๒) ระยะเวลาปีที่ ๖ ถึงปีที่ ๑๐ ให้คิดค่าเช่าเพิ่มขึ้นเป็นไร่ละ ๔๑,๔๐๐ บาท ต่อปี รวมเป็นค่าเช่าปีละ ๔๓,๗๐๖,๐๘๓.๕๐ บาท (สี่สิบล้านเจ็ดแสนหกพันแปดสิบล้านห้าสิบบาทห้าสิบบาทสตางค์)
- ๓) ระยะเวลาปีที่ ๑๑ ถึงปีที่ ๑๕ ให้คิดค่าเช่าเพิ่มขึ้นเป็นไร่ละ ๔๗,๖๑๐ บาท ต่อปี รวมเป็นค่าเช่าปีละ ๕๐,๒๖๑,๙๖๖.๐๓ บาท (ห้าสิบล้านสองแสนหกหมื่นหนึ่งพันเก้าร้อยเก้าสิบบาทสามสตางค์)
- ๔) ระยะเวลาปีที่ ๑๖ ถึงปีที่ ๒๐ ให้คิดค่าเช่าเพิ่มขึ้นเป็นไร่ละ ๕๔,๗๕๑.๕๐ บาท ต่อปี รวมเป็นค่าเช่าปีละ ๕๗,๘๐๑,๒๕๕.๔๓ บาท (ห้าสิบล้านเจ็ดแสนหนึ่งพันสองร้อยเก้าสิบบาทสี่สิบบาทสตางค์)
- ๕) ระยะเวลาปีที่ ๒๑ ถึงปีที่ ๒๕ ให้คิดค่าเช่าเพิ่มขึ้นเป็นไร่ละ ๖๒,๙๖๔.๒๓ บาท ต่อปี รวมเป็นค่าเช่าปีละ ๖๖,๔๗๑,๔๘๙.๗๔ บาท (หกสิบล้านสี่แสนเจ็ดหมื่นหนึ่งพันสี่ร้อยแปดสิบบาทสี่สิบบาทสตางค์)

๖) ระยะเวลา...

๖) ระยะเวลาที่ ๒๖ ถึงปีที่ ๓๐ ให้คิดค่าเช่าเพิ่มขึ้นเป็นไร่ละ ๗๒,๔๐๘.๘๖ บาท ต่อปี รวมเป็นค่าเช่าปีละ ๗๖,๔๔๒,๒๑๓.๒๐ บาท (เจ็ดสิบล้านสี่แสนสี่หมื่นสองพันสองร้อยสิบสามบาท ยี่สิบสตางค์)

๗) ระยะเวลาที่ ๓๑ ถึงปีที่ ๓๕ ให้คิดค่าเช่าเพิ่มขึ้นเป็นไร่ละ ๘๓,๒๗๐.๑๙ บาท ต่อปี รวมเป็นค่าเช่าปีละ ๘๗,๙๐๘,๕๔๕.๑๙ บาท (แปดสิบล้านเจ็ดแสนเก้าแสนแปดพันห้าร้อยสี่สิบบาทสิบเก้าสตางค์)

๘) ระยะเวลาที่ ๓๖ ถึงปีที่ ๔๐ ให้คิดค่าเช่าเพิ่มขึ้นเป็นไร่ละ ๙๕,๗๖๐.๗๒ บาท ต่อปี รวมเป็นค่าเช่าปีละ ๑๐๑,๐๙๔,๘๒๖.๙๖ บาท (หนึ่งร้อยหนึ่งล้านเก้าหมื่นสี่พันแปดร้อยยี่สิบบาทเก้าสิบลบาทสตางค์)

๙) ระยะเวลาที่ ๔๑ ถึงปีที่ ๔๕ ให้คิดค่าเช่าเพิ่มขึ้นเป็นไร่ละ ๑๑๐,๑๒๔.๘๒ บาท ต่อปี รวมเป็นค่าเช่าปีละ ๑๑๖,๒๕๙,๐๕๑.๐๑ บาท (หนึ่งร้อยสิบหกพันสี่แสนห้าพันห้าร้อยห้าสิบบาทหนึ่งสตางค์)

๑๐) ระยะเวลาที่ ๔๖ ถึงปีที่ ๕๐ ให้คิดค่าเช่าเพิ่มขึ้นเป็นไร่ละ ๑๒๖,๖๔๓.๕๕ บาท ต่อปี รวมเป็นค่าเช่าปีละ ๑๓๓,๖๙๗,๙๐๘.๖๖ บาท (หนึ่งร้อยสามสิบล้านสามหมื่นเก้าพันเจ็ดร้อยแปดบาทหกสิบลบาทสตางค์)

#### ๔. การยื่นขอเสนอการลงทุน

๔.๑ ผู้สนใจลงทุนต้องไปยื่นขอเสนอการลงทุนด้วยตนเองหรือมอบอำนาจให้ผู้ยื่นขอเสนอการลงทุนแทน โดยผู้รับมอบอำนาจจะต้องนำต้นฉบับหนังสือมอบอำนาจให้ทำการแทนตัวการ โดยสมบูรณ์ ตามกฎหมายพร้อมสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนและสำเนาทะเบียนบ้านของผู้มอบอำนาจและผู้รับมอบอำนาจที่เจ้าของเอกสารรับรองความถูกต้อง มายื่นไว้ต่อเจ้าหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายจากคณะทำงานสรรหา คัดเลือก และเจรจาผู้ลงทุนในพื้นที่เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ และต้องแสดงบัตรประจำตัวประชาชนของผู้รับมอบอำนาจในวันยื่นขอด้วย

๔.๒ ในวันยื่นขอเสนอการลงทุน ผู้สนใจลงทุนจะต้องยื่นเอกสารหลักฐาน ดังนี้

(๑) หนังสือรับรองของสำนักงานทะเบียนหุ้นส่วนบริษัท กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ หรือสำนักงานพาณิชย์จังหวัด ซึ่งออกให้ไม่เกิน ๓๐ วัน นับจากวันยื่นขอเสนอการลงทุน และหากมีการเลื่อนกำหนดการยื่นขอเสนอการลงทุน ให้ผู้ซื้อขอเสนอการลงทุนจัดทำหนังสือรับรองใหม่ด้วย

(๒) ใบทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่มของกรมสรรพากร หรือสำนักงานสรรพากรพื้นที่

ในกรณีเอกสารตาม (๑) และ (๒) เป็นสำเนาเอกสาร ผู้สนใจลงทุนจะต้องลงนามรับรองความถูกต้องของสำเนาเอกสารนั้นด้วย และหากทางราชการประสงค์จะขอตรวจสอบต้นฉบับเอกสารเหล่านั้นเมื่อใดจะต้องสามารถนำมาให้ตรวจสอบได้ทันที

ทั้งนี้ ผู้สนใจลงทุนจะต้องจัดทำบัญชีแสดงรายการเอกสารที่ยื่นทั้งหมดมอบให้เจ้าหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายจากคณะทำงานสรรหา คัดเลือก และเจรจาผู้ลงทุนฯ

๔.๓ ใบเสนอผลประโยชน์ตอบแทนการเช่าที่ดินราชพัสดุในพื้นที่เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ จะต้องใส่ช่องที่ผนึกเรียบร้อยก่อนที่ยื่นต่อเจ้าหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายจากคณะทำงานสรรหา คัดเลือก และเจรจาผู้ลงทุนฯ

#### ๕. หลักประกันของ

ผู้สนใจลงทุนจะต้องวางหลักประกันของร้อยละ ๑๐ ของผลประโยชน์ตอบแทนขั้นต่ำที่ทางราชการ กำหนด จำนวน ๒๖,๓๙๒,๕๖๓ บาท (ยี่สิบล้านสามแสนเก้าหมื่นสองพันห้าร้อยหกสิบบาทถ้วน) โดยนำไปยื่นต่อเจ้าหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายจากคณะทำงานสรรหา คัดเลือก และเจรจาผู้ลงทุนฯ ในวันที่ยื่นขอเสนอการลงทุน พร้อมหลักประกันอย่างใดอย่างหนึ่ง ดังต่อไปนี้



๕.๑ เงินสด

๕.๒ เช็คที่ธนาคารเซ็นสั่งจ่ายซึ่งเป็นเช็คลงวันที่ใช้ใช้คืนนั้นชำระต่อเจ้าหน้าที่หรือก่อนวันนั้นไม่เกิน ๓ วันทำการ

๕.๓ หนังสือค้ำประกันของธนาคารภายในประเทศตามแบบที่กำหนดท้ายระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยการพัสดุ

๕.๔ พันธบัตรรัฐบาลไทย หรือพันธบัตรรัฐวิสาหกิจ หรือตราสารอื่นที่ธนาคารแห่งประเทศไทยให้การรับรอง

๕.๕ หนังสือค้ำประกันของบริษัทเงินทุนที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบกิจการเงินทุนเพื่อการพาณิชย์และประกอบธุรกิจค้ำประกัน ตามประกาศของธนาคารแห่งประเทศไทยตามรายชื่อบริษัทเงินทุนที่ธนาคารแห่งประเทศไทยได้แจ้งเวียนให้ส่วนราชการต่าง ๆ ทราบแล้ว ให้ใช้เป็นหลักประกันของได้โดยอนุโลมให้ใช้แบบหนังสือค้ำประกันของธนาคารตามแบบที่กำหนดท้ายระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยการพัสดุ

ในกรณีที่ผู้เสนอการลงทวงหลักประกันของไม่ครบถ้วนตามที่กำหนด ทางราชการจะไม่พิจารณาของประมูลของผู้ลงรายนั้น

ถ้าผู้เสนอการลงทวงถอนแผนการลงทวงหรือไม่ไปทำสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุในพื้นที่เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษและวางหลักประกันตามที่ระบุในสัญญาดังกล่าวกับทางราชการภายในกำหนด ทางราชการจะริบหลักประกันของหรือเรียกร้องจากผู้ค้ำประกันโดยผู้เสนอการลงทวงไม่มีสิทธิเรียกร้องใดๆ ทั้งสิ้น

ทางราชการจะคืนหลักประกันของให้แก่ผู้เสนอขอการลงทวงที่ไม่ได้รับการคัดเลือกภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันที่คณะทำงานสรรหา คัดเลือก และเจรจาผู้ลงทวงฯ ได้พิจารณาคัดเลือกผู้เสนอการลงทวงและคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษได้เห็นชอบผลการคัดเลือกให้เป็นผู้ได้รับสิทธิการลงทวงแล้ว

สำหรับผู้ได้รับคัดเลือกให้เป็นผู้ได้รับสิทธิการลงทวง ทางราชการจะคืนหลักประกันของของผู้ได้รับสิทธิหลังจากได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุในพื้นที่เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษแล้ว

## ๖. กำหนดวัน เวลา ยื่นขอเสนอการลงทวง

ผู้สนใจลงทวงต้องยื่นขอเสนอการลงทวงต่อเจ้าหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายจากคณะทำงานสรรหา คัดเลือก และเจรจาผู้ลงทวงฯ ณ กรมธนารักษ์ (กองบริหารที่ราชพัสดุภูมิภาค ชั้น ๕ อาคาร ๗๒ ปี) ในวันที่ ๑๕ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๖๑ ตั้งแต่เวลา ๐๙.๐๐ น. ถึง ๑๕.๐๐ น. ทั้งนี้ จะไม่รับพิจารณาการยื่นขอหรือเอกสารใดๆ ทางไปรษณีย์ทั้งสิ้น

## ๗. วิธีพิจารณาคัดเลือกผู้ลงทวง

คณะทำงานสรรหา คัดเลือก และเจรจาผู้ลงทวงในพื้นที่เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษจะพิจารณาคัดเลือกผู้ลงทวงโดยมีขั้นตอน ดังนี้

๗.๑ ตรวจสอบความถูกต้องครบถ้วนของคุณสมบัติตามข้อ ๑ เอกสารประกอบการพิจารณาตามข้อ ๔ และหลักประกันของตามข้อ ๕

๗.๒ เมื่อผู้เสนอการลงทวงรายใดผ่านการพิจารณาตามข้อ ๗.๑ แล้ว คณะทำงานสรรหา คัดเลือก และเจรจาผู้ลงทวงในพื้นที่เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษจะพิจารณาคัดเลือกผู้ผ่านข้อเสนอฟลประโยชน์ตอบแทนการเช่า (ขั้นต่ำ) ตามข้อ ๓.๒ เพื่อพิจารณาข้อเสนอด้านการลงทุนพัฒนาในพื้นที่เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษที่ก่อให้เกิดคุณค่าสูงสุดต่อประเทศตามข้อ ๓.๓ และจะคัดเลือกผู้เสนอการลงทวงพัฒนาที่ดินราชพัสดุที่ก่อให้เกิดคุณค่าสูงสุดต่อประเทศมาเจรจาต่อรองผลประโยชน์ตอบแทนการเช่าต่อไป และคณะทำงานฯ จะคัดเลือกผู้เสนอการลงทวงที่เห็นว่ามีเหมาะสมและรัฐได้ประโยชน์สูงสุดเสนอต่อคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ (กนพ.) เพื่อให้เห็นชอบ

๗.๓ หลักเกณฑ์การพิจารณาคัดเลือกผู้เสนอการลงทุนตามข้อ ๗.๒ ให้เป็นไปตามการประกาศหลักเกณฑ์การคัดเลือกผู้ลงทุนของคณะกรรมการสรรหา คัดเลือก และเจรจาผู้ลงทุนในพื้นที่เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ แถบท้ายประกาศกรมธนารักษ์ เรื่อง สรรหาผู้ลงทุนพัฒนาที่ดินราชพัสดุในพื้นที่เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ ลงวันที่ ๙ มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๑

#### ๘. หน้าที่ของผู้ได้รับสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุ

๘.๑ เมื่อทางราชการพิจารณาให้ผู้เสนอการลงทุนรายใดเป็นผู้ได้รับสิทธิการเช่าแล้ว ผู้ได้รับสิทธิการเช่าจะต้องนำเงินผลประโยชน์ตอบแทนตามผลการเจรจาต่อรองมาชำระ และจัดทำสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุในพื้นที่เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ ณ กรมธนารักษ์ ภายใน ๓๐ (สามสิบ) วัน นับแต่วันที่ทางราชการได้แจ้งให้ทราบว่าเป็นผู้ได้รับสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุ และในวันจัดทำสัญญาเช่าดังกล่าวผู้ได้รับสิทธิการเช่าจะต้อง

(๑) ชำระค่าเช่าล่วงหน้าเป็นรายปี โดยในปีแรกอัตราปีละ ๓๘,๐๐๕,๒๕๐ บาท (สามสิบบแปดล้านห้าพันสองร้อยเก้าสิบบาทถ้วน) สำหรับค่าเช่าในปีต่อๆ ไปชำระค่าเช่าล่วงหน้าเป็นรายปีภายในเดือนกุมภาพันธ์ของทุกปี

(๒) วางหลักประกันสัญญาเช่า ๑ เท่าของค่าเช่า ๑ ปี เป็นเงินจำนวน ๓๘,๐๐๕,๒๕๐ บาท (สามสิบบแปดล้านห้าพันสองร้อยเก้าสิบบาทถ้วน) และหากค่าเช่าเพิ่มขึ้นให้ผู้ได้รับสิทธิการเช่าวางหลักประกันการเช่าเพิ่มเติมให้เท่ากับค่าเช่าที่ปรับปรุงใหม่ ทั้งนี้ ผู้ได้รับสิทธิการเช่าจะวางหลักประกันการเช่าตามข้อ ๕.๓, ข้อ ๕.๔ หรือข้อ ๕.๕ อย่างหนึ่งอย่างใด หรือหลายอย่างรวมกันก็ได้

(๓) ถ้าผู้ได้รับสิทธิการเช่าไม่ชำระเงิน หรือดำเนินการดังกล่าวข้างต้นภายในกำหนดระยะเวลาดังกล่าว ให้ถือว่าสละสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุในพื้นที่เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ และทางราชการจะริบหลักประกันของ หรือเรียกร่องจากธนาคารผู้ค้ำประกันตามข้อ ๕ พร้อมทั้งจะดำเนินการตามที่เห็นสมควรต่อไป

๘.๒ ผู้ได้รับสิทธิการเช่ามีหน้าที่ชำระค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการเช่า ค่าภาษีบำรุงท้องที่ ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน หรือภาษีอื่นใด ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบันและหรือที่จะมีขึ้นในอนาคตแทนทางราชการทั้งสิ้น

๘.๓ เมื่อทำสัญญาเช่าตามข้อ ๘.๑ แล้ว ถ้าผู้เช่า (รวมถึงผู้เช่าช่วง) ประสงค์ที่จะปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างใดๆ ในที่ดินที่เช่าจะต้องดำเนินการให้เป็นไปตามระเบียบกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ไม่ต้องขออนุญาตการก่อสร้างต่อกรมธนารักษ์ และให้บรรดากรรมสิทธิ์อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างใดๆ ที่ก่อสร้างในที่ดินที่เช่า (รวมถึงอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างใดๆ ของผู้เช่าช่วง) ไม่ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของกระทรวงการคลัง เว้นแต่เป็นสิ่งปลูกสร้างที่ทำขึ้นเพื่อประโยชน์สาธารณะ

๘.๔ ในกรณีที่ทางราชการไม่สามารถส่งมอบที่ดินให้แก่ผู้ได้รับสิทธิการเช่าภายในกำหนดเวลา หรือส่งมอบที่ดินให้ได้ไม่ครบตามจำนวนเนื้อที่ที่กำหนดในเงื่อนไขการลงทุนเพราะเหตุสุดวิสัยหรือเหตุใดอันมิได้เกิดจากกรมธนารักษ์ หรือกระทรวงการคลัง หรือมีการรอนสิทธิในที่ดิน ผู้ได้รับสิทธิการเช่าจะฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายหรือค่าทดแทนใดๆ จากกรมธนารักษ์หรือกระทรวงการคลังไม่ได้

๘.๕ ผู้ได้รับสิทธิการเช่า สามารถนำสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุ รวมทั้งอาคารสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่าไปให้เช่าช่วงหรือจัดหาประโยชน์ได้ และหรือ (รวมถึงผู้เช่าช่วง) นำสิทธิการเช่าไปผูกพันเงินกู้กับสถาบันการเงินได้โดยไม่ต้องขออนุญาตจากกรมธนารักษ์ แต่เมื่อได้นำสิทธิการเช่าและหรืออาคารสิ่งปลูกสร้างไปให้เช่าช่วงหรือจัดหาประโยชน์และหรือผูกพันเงินกู้แล้วให้แจ้งกรมธนารักษ์ทราบ

๘.๖ ผู้ได้รับสิทธิการเช่า...

๘.๖ ผู้ได้รับสิทธิการเช่าจะต้องดำเนินการก่อสร้างระบบสาธารณูปโภค (เช่น ถนน ประปา ไฟฟ้า ระบบบำบัดน้ำเสีย เป็นต้น) ในพื้นที่ที่เช่าด้วยทุนทรัพย์ของตนเองทั้งสิ้น

๘.๗ ผู้ได้รับสิทธิจะต้องใช้ประโยชน์ในที่ดินราชพัสดุให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์การเช่า หากจะเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในที่ดินราชพัสดุเป็นอย่างอื่นจะต้องได้รับอนุญาตจากกรมธนารักษ์ และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องก่อน

๘.๘ ผู้ได้รับสิทธิการเช่ามีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขเสนอการลงทุนนี้ทุกประการ หากไม่ยินยอมปฏิบัติหรือปฏิบัติผิดเงื่อนไขเสนอการลงทุนข้อหนึ่งข้อใด ทางราชการมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่า และริบหลักประกันสัญญาเช่า หรือเรียกจ้างจากผู้ค้าประกันตามสัญญาเช่า ตลอดจนเงินอื่นใดที่ผู้ได้รับสิทธิการเช่าชำระต่อทางราชการไว้แล้วในทันที โดยผู้ได้รับสิทธิการเช่าไม่มีสิทธิที่จะเรียกร้องค่าทดแทนหรือค่าเสียหายใดๆ ทั้งสิ้น

#### ๙. การโอนสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุ

การโอนสิทธิการเช่าจะดำเนินการได้ก็ต่อเมื่อได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่า โดยจะต้องชำระค่าธรรมเนียมและปฏิบัติตามเงื่อนไขที่คณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ กำหนด

#### ๑๐. ข้อสงวนสิทธิ

ทางราชการทรงไว้ซึ่งสิทธิที่จะเลือกผู้เสนอการลงทุนรายใดรายหนึ่งให้เป็นผู้ได้รับสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุในการสรรหาโดยไม่จำเป็นต้องเลือกผู้เสนอผลประโยชน์ตอบแทนการเช่าสูงสุด โดยคณะทำงานฯ จะพิจารณาผลประโยชน์ในภาพรวมทั้งผลประโยชน์ตอบแทนการเช่า และข้อเสนอด้านการลงทุนพัฒนาในพื้นที่เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษที่ก่อให้เกิดคุณค่าสูงสุดต่อประเทศ ทั้งนี้ ความเห็นของคณะทำงานฯ ที่คัดเลือกผู้เสนอการลงทุนรายใดให้เป็นผู้ได้รับสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุและคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ (กนพ.) มีมติเห็นชอบแล้วให้ถือเป็นที่สุด และผู้เสนอการลงทุนรายอื่นที่ไม่ได้รับการคัดเลือกไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใดๆ ทั้งสิ้น

นอกจากเงื่อนไขดังกล่าวข้างต้น ผู้ได้รับสิทธิการเช่าจะต้องยินยอมปฏิบัติตามเงื่อนไขการเช่าที่ดินราชพัสดุ ตลอดจนหลักเกณฑ์ เงื่อนไขการเช่าตามที่คณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษกำหนดทุกประการ



(แบบเงื่อนไขเสนอการลงทุนในพื้นที่เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ (ฉบับปรับปรุง) กนพ. เห็นชอบตามมติที่ประชุม กนพ. ครั้งที่ ๒/๒๕๖๐ เมื่อวันที่ ๑๗ พฤศจิกายน ๒๕๖๐)