



บริษัท บริหารสินทรัพย์สุขุมวิท จำกัด

ขอบเขตของงาน (Terms of Reference: TOR)

การคัดเลือกขึ้นบัญชีรายชื่อผู้ดูแลทรัพย์สิน

1. ความเป็นมา

บริษัท บริหารสินทรัพย์สุขุมวิท จำกัด (บสส.) มีวัตถุประสงค์ในการประกอบกิจการบริหารสินทรัพย์ โดย การรับซื้อ รับโอน และรับจ้างบริหารสินทรัพย์ด้วยคุณภาพ และทรัพย์สินรอการขาย ตามพระราชกำหนดบริษัท บริหารสินทรัพย์ พ.ศ.2541 มีความประสงค์จะดำเนินการจัดซื้อจัดจ้าง เพื่อการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สิน ที่ เกี่ยวกับการบริหารสินทรัพย์ เพื่อการบริหารสินทรัพย์ของ บสส. และการรับจ้างบริหารสินทรัพย์ จึงประกาศ รายละเอียดคุณลักษณะเฉพาะและขอบเขตของงานดังมีรายละเอียดต่อไปนี้

2. วัตถุประสงค์

บสส. มีความประสงค์จะขึ้นทะเบียนรายชื่อผู้ดูแลทรัพย์สิน เพื่อการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สิน ที่ เกี่ยวกับการบริหารสินทรัพย์ เพื่อการบริหารสินทรัพย์ของ บสส. และการรับจ้างบริหารสินทรัพย์ ให้เป็นไปด้วยความ เรียบร้อยถูกต้อง และมีประสิทธิภาพ

3. คุณสมบัติของผู้ยื่นขอรับการคัดเลือก

3.1 คุณสมบัติทั่วไป

- (1) เป็นนิติบุคคลหรือบุคคลที่มีความสามารถตามกฎหมาย
- (2) เป็นนิติบุคคลหรือบุคคลที่ไม่ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ หรือ มีสถานะเป็นบุคคลล้มละลาย รวมถึง กรรมการหรือ ผู้บริหารของนิติบุคคลต้องไม่เป็นบุคคลที่มีภาระหนี้สินส่วนตัว ถูกศาลสั่ง พิทักษ์ทรัพย์ หรือ เป็นบุคคลล้มละลาย
- (3) ไม่อยู่ระหว่างเลิกกิจการ
- (4) เป็นนิติบุคคลหรือบุคคลผู้มีอาชีพรับจ้างงานตามขอบเขตของงานนี้
- (5) ไม่เป็นบุคคลซึ่งถูกระบุชื่อไว้ในบัญชีรายชื่อผู้ทำงานและได้แจ้งเวียนชื่อให้เป็นผู้ทำงานของ หน่วยงานของรัฐในระบบเครือข่ายสารสนเทศของกรมบัญชีกลาง ซึ่งรวมถึงนิติบุคคลที่ผู้ทัง งานเป็นส่วนผู้จัดการ กรรมการผู้จัดการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจในการดำเนินงานในกิจการ ของนิติบุคคลนั้นด้วย

- (6) ไม่เป็นผู้มีผลประโยชน์ร่วมกันกับผู้เสนอราคารายอื่นที่เข้ายื่นข้อเสนอให้แก่ บสส. ณ วันยื่นข้อเสนอ หรือไม่เป็นผู้กระทำการอันเป็นการขัดขวางการแข่งขันอย่างเป็นธรรมในการคัดเลือกครั้งนี้
- (7) ไม่เป็นผู้ได้รับเอกสิทธิ์หรือความคุ้มกัน ซึ่งอาจปฏิเสธไม่ยอมขึ้นศาลไทย เว้นแต่ รัฐบาลของผู้เสนอราคาได้มีคำสั่งให้สละเอกสิทธิ์และความคุ้มกันเช่นนั้น

3.2 คุณสมบัติเฉพาะ

- (1) เป็นบุคคลหรือนิติบุคคล ที่ประกอบธุรกิจที่มีลักษณะงานที่เกี่ยวข้องสอดคล้องกับความต้องการของ บสส. และเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด หรืองานประเภทอื่นที่มีลักษณะที่ใกล้เคียง อาทิ งานประเมิน หรืองานรังวัด หรืองานสำรวจทรัพย์สิน เป็นต้น
- (2) เป็นผู้มีความรู้ความเชี่ยวชาญ มีประสบการณ์ และผลงานที่แสดงถึงความสามารถในการดำเนินงานตรงกับความต้องการของ บสส. โดยต้องยื่นเอกสารหลักฐาน หนังสือรับรองผลงานจากผู้ว่าจ้าง หรือสัญญาจ้าง หรือใบสั่งจ้าง

4. รายละเอียดและขอบเขตของงานจ้าง

ดำเนินการสำรวจตรวจสอบความถูกต้องของทรัพย์สินรอการขาย (NPA) ทรัพย์สินหลักประกัน (NPL) และทรัพย์สินที่ บสส. ซื้อได้จากการขายทอดตลาด กรมบังคับคดี หรือแหล่งอื่นๆ และ บสส. อยู่ระหว่างการรอรับโอนกรรมสิทธิ์ ตามโฉนดพื้นที่ที่ บสส. กำหนดไว้ เพื่อให้ทราบลักษณะทางกายภาพที่แท้จริง ทำเล ที่ตั้ง การบุกรุก การรอนสิทธิ ตลอดจนปัญหาและข้อจำกัดต่างๆ สรุปและรายงานผลการสำรวจตามแบบฟอร์มที่ บสส. กำหนด หรือที่จะมีการปรับปรุงเพิ่มเติมในอนาคต เพื่อนำมาพิจารณา วางแผน กำหนดแนวทางในการบริหาร และจัดการได้อย่างถูกต้อง เหมาะสม รวดเร็ว และมีประสิทธิภาพ รวมถึงดำเนินการใดๆ เพื่อป้องกันการสูญหาย การบุกรุก การโจรกรรม การลักทรัพย์ และเพื่อป้องกันมิให้ทรัพย์สินเสื่อมมูลค่า หรือเสื่อมราคา หรือถูกรอนสิทธิใดๆ หรือเพื่อให้ทรัพย์สินรอการขาย (NPA) ของ บสส. อยู่ในสภาพพร้อมที่จะถูกจำหน่ายโอนหรือให้เช่า หรือเพื่อส่งมอบทรัพย์สินให้กับผู้ซื้อได้ ตามสภาพที่ทำสัญญาจะซื้อขาย และเพื่อประโยชน์อื่นๆ ของ บสส. ตัวอย่างเช่น

- (1) การสำรวจทรัพย์สินครั้งแรก การเขียนสำรวจทรัพย์สิน
- (2) การแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองทรัพย์สิน เช่น การติดตั้งป้ายแสดงกรรมสิทธิ์ การล้อมรั้ว การเปลี่ยนกุญแจ การประสานงานกับเจ้าหน้าที่ตำรวจกรณีพบว่ามีทรัพย์สินของบุคคลอื่นหรือมีผู้ใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน การขนย้ายทรัพย์สิน การสืบหารายละเอียดผู้บุกรุก การเจรจาขับไล่ผู้บุกรุก เป็นต้น
- (3) การประสานงานเพื่อชำระค่าภาษีที่ดิน และค่าใช้จ่ายส่วนกลาง
- (4) การรังวัด และการระวางแนวเขตที่ดิน

- (5) การตรวจสอบทรัพย์สินที่มีแนวโน้มอาจเกี่ยว หรือทับซ้อนกับที่สงวนหวงห้ามของรัฐทุกประเภท เช่น เขตป่าไม้ ที่ราชพัสดุ สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เป็นต้น
- (6) การตรวจสอบทรัพย์สินหลักประกัน(NPL) หรือทรัพย์สินอื่นใด ก่อน บสส. รับโอนกรรมสิทธิ์เพื่อชำระหนี้หรือเพื่อกิจการอื่นใด
- (7) การนำผู้สนใจจะซื้อ ผู้ซื้อทรัพย์สินเข้าชมทรัพย์สิน และการส่งมอบทรัพย์สินให้แก่ผู้ซื้อ
- (8) การตรวจสอบทรัพย์สินที่ บสส. ซื้อได้ ที่อยู่ระหว่างรอรับโอนกรรมสิทธิ์เข้ามาเป็นทรัพย์สินรอการขาย (NPA)
- (9) สามารถเข้าถึงเทคโนโลยี และ/หรือ App เพื่อรองรับและสนับสนุนการทำงานของ บสส. ได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยหากมีค่าใช้จ่ายในการใช้งาน App ผู้ขอรับการคัดเลือกจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบการใช้จ่ายดังกล่าว
- (10) การส่งงาน การประสานงาน การรายงานผลการจ้าง ผู้รับจ้างจะต้องติดต่อกลับภายใน 24 ชั่วโมงนับถัดจากที่ บสส. ได้แจ้ง
- (11) ดำเนินการอื่นๆ ตามที่ บสส. มอบหมาย

หมายเหตุ

บสส. สงวนสิทธิ์ในการแก้ไข เพิ่มเติม หรือ เปลี่ยนแปลง ขอบเขตการปฏิบัติงานของผู้ดูแลทรัพย์สินนี้ได้โดยไม่ต้องแจ้งให้ผู้ดูแลทรัพย์สินได้ทราบหรือให้ยินยอมล่วงหน้าแต่อย่างใด และให้ถือขอบเขตการปฏิบัติงานของผู้ดูแลทรัพย์สินนี้เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาจ้างด้วย

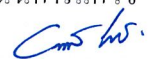
5. การขึ้นทะเบียนบัญชีรายชื่อผู้ดูแลทรัพย์สิน

การขึ้นทะเบียนบัญชีรายชื่อที่ได้รับเลือกเป็นผู้รับจ้างนั้น บสส. จะมีการประเมินผลการปฏิบัติงานตามหลักเกณฑ์การประเมินที่ บสส. กำหนด หรือทบทวนคุณสมบัติ โดยจะพิจารณาผู้ขึ้นทะเบียนที่ได้รับเลือกเป็นผู้รับจ้างที่ยังคงคุณสมบัติ และยกเลิกผู้ขึ้นทะเบียนที่ได้รับเลือกเป็นผู้รับจ้างที่ไม่ผ่านเกณฑ์การประเมินผลงานตามที่ บสส. กำหนด หรือไม่ยื่นข้อเสนอกับ บสส. ติดต่อกันเกิน 3 ปี ออกจากบัญชีรายชื่อของ บสส.

6. การส่งมอบงาน

6.1 ผู้ยื่นขอรับการคัดเลือกรายที่ได้รับเลือกให้เป็นผู้รับจ้างงานดูแลทรัพย์สิน จะต้องปฏิบัติงานจ้างและส่งมอบงานตามแต่ละลักษณะงานที่ บสส. จะได้จัดสรรงานโดยใบสั่งงานให้แก่ผู้รับจ้าง ซึ่งได้กำหนดไว้ในขอบเขตการดูแลทรัพย์สินตามสัญญาจ้าง

6.2 กรณีหาก บสส. เห็นว่างานดูแลทรัพย์สินตามสัญญาจ้าง ซึ่งผู้รับจ้างส่งมอบแก่ บสส. มีข้อบกพร่องไม่ถูกต้อง หรือไม่ตรงกับเงื่อนไขซึ่งกำหนดไว้ในสัญญาจ้าง บสส. มีอำนาจแจ้งให้ผู้รับจ้างทำการแก้ไขงานดังกล่าวให้ถูกต้องแล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่ บสส. กำหนด หากผู้รับจ้างไม่ดำเนินการแก้ไข



งานตามสัญญาจ้าง หรือแก้ไขไม่แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนด บสส. มีสิทธิไม่รับมอบงานที่ผู้รับจ้างส่งมอบ และถือว่าผู้รับจ้างเป็นฝ่ายผิดสัญญาจ้าง

7. การจ่ายเงินค่าจ้าง

บสส. จะจ่ายค่าจ้างตามอัตราค่าบริการและราคาพัสดุมาตรฐาน หรือที่จะมีการปรับปรุงอัตราค่าบริการและราคาพัสดุมาตรฐานในอนาคต เพื่อการดูแลทรัพย์สินตามแต่ละลักษณะงานที่ได้จัดสรรโดยใบสั่งงาน และตามแต่ละพื้นที่ดูแลทรัพย์สิน ซึ่งได้รวมภาษีมูลค่าเพิ่มตลอดจนภาษีอากรอื่นๆ และค่าใช้จ่ายทั้งปวงแล้วให้แก่ผู้รับจ้าง เมื่อผู้รับจ้างได้ปฏิบัติงานและส่งมอบงานโดยถูกต้องและครบถ้วนตามสัญญาจ้างหรือข้อตกลง และ บสส. ได้ตรวจรับมอบงานจ้างเรียบร้อยแล้ว

การจ่ายเงินค่าจ้าง มีกำหนดระยะเวลา 45 (สี่สิบห้า) วันนับจากวันที่ผ่านการตรวจรับงานจาก บสส. และ/หรือคณะกรรมการที่ บสส. กำหนดถูกต้องเรียบร้อยแล้ว หากส่งใบแจ้งหนี้และเอกสารที่กำหนดให้แก่ บสส. ครบถ้วน บสส. มีสิทธิที่จะชำระค่าจ้างงานตามสัญญาให้แก่ผู้รับจ้างในรอบการจ่ายเงินของ บสส. ในคราวถัดไป โดยผู้รับจ้างตกลงยินยอมสละสิทธิเรียกร้องดอกเบี้ย และ/หรือค่าเสียหายใดๆ จาก บสส. ทั้งสิ้น

8. หลักเกณฑ์และสิทธิในการพิจารณา

บสส. จะพิจารณาคัดเลือกจากผู้ผ่านการตรวจสอบคุณสมบัติเบื้องต้นก่อน โดยจะพิจารณาผู้ยื่นขอรับการคัดเลือกภายใต้คะแนนเกินกว่า 70 คะแนน ขึ้นไป เพื่อขึ้นทะเบียนบัญชีรายชื่อ กับ บสส. โดยมีหลักเกณฑ์ในการพิจารณาคัดเลือก ดังนี้

(1) พิจารณาจากเอกสารการรับสมัคร (Company Profile) 60 คะแนน

(1.1) ความสามารถในการดำเนินงาน เช่น งานดูแลและบริหารจัดการทรัพย์สิน หรืองานประเมิน หรืองานรังวัด หรืองานสำรวจทรัพย์สิน (20 คะแนน)

(1.2) เป็นผู้มีความรู้ความเชี่ยวชาญ มีประสบการณ์ และผลงานที่ผ่านมา พิจารณาจากปริมาณงาน และมูลค่าผลงาน (20 คะแนน)

(1.3) จำนวนบุคลากรในการปฏิบัติงานและสำนักงานสาขา (20 คะแนน)

(2) พิจารณาจากการนำเสนอ และการสัมภาษณ์ (Interview) (40 คะแนน)

(2.1) การนำเสนอ (10 คะแนน)

(2.2) ความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพย์สิน (30 คะแนน)

ทั้งนี้ การพิจารณาคัดเลือกผู้ดูแลทรัพย์สินตามขอบเขตงานนี้ เป็นดุลยพินิจและสิทธิเด็ดขาดของ บสส. แต่เพียงฝ่ายเดียว ผู้ยื่นขอรับการคัดเลือกไม่มีสิทธิโต้แย้งการใช้ดุลยพินิจของบสส. ใดๆ ทั้งสิ้น



9. การทำสัญญาจ้าง

ผู้ยื่นขอรับการคัดเลือกรายที่ได้รับเลือกให้เป็นผู้รับจ้างจะต้องทำสัญญาจ้างตามแบบสัญญาจ้างที่ บสส.กำหนด และภายในเวลาที่ บสส. ได้กำหนดแจ้งให้ทราบ และจะต้องวางหลักประกันสัญญาเป็นจำนวนเงิน ไม่น้อยกว่า 50,000.-บาท (ห้าหมื่นบาทถ้วน) ให้ไว้แก่ บสส. ยึดถือไว้ในขณะทำสัญญาจ้าง โดยกำหนดให้ใช้หลักประกันสัญญาอย่างหนึ่งอย่างใดดังต่อไปนี้

(1) เงินสด

(2) เช็คหรือตราพดที่ธนาคารสั่งจ่ายให้แก่ บสส. โดยเป็นเช็คหรือตราพดลงวันที่ที่ทำสัญญาหรือ ก่อนหน้าวันทำสัญญานั้นไม่เกิน 3 (สาม) วันทำการ

หลักประกันนี้จะคืนให้ โดยไม่มีดอกเบี้ยภายใน 60 (หกสิบ) วัน นับถัดจากวันที่ผู้รับจ้างพ้นจากข้อผูกพัน ตามสัญญาจ้างแล้ว

10. ค่าปรับ

10.1 กรณีที่ผู้รับจ้างนำงานที่รับจ้างไปจ้างช่วงให้ผู้อื่นทำอีกทอดหนึ่ง โดยไม่ได้รับอนุญาตจาก บสส. ก่อน บสส. จะปรับสำหรับการฝ่าฝืนดังกล่าวเป็นจำนวนเงินในอัตราร้อยละ 10 (สิบ) ของวงเงินของงานที่จ้างช่วง ตามนั้น

10.2 กรณีผู้รับจ้างไม่ปฏิบัติ และ/หรือ ปฏิบัติผิดสัญญาจ้าง ตามข้อ 4 (10) ผู้รับจ้างจะต้องชำระค่าปรับ ให้แก่ บสส. เป็นรายวันในอัตราร้อยละ 1,000.- บาท (หนึ่งพันบาทถ้วน)

10.3 กรณีผู้รับจ้างไม่ปฏิบัติ และ/หรือ ปฏิบัติผิดสัญญาจ้าง นอกเหนือจากค่าปรับตาม ข้อ 10.1 และข้อ 10.2 ผู้รับจ้างจะต้องชำระค่าปรับให้แก่ บสส. เป็นรายวันในอัตราร้อยละ 0.10 (ศูนย์จุดหนึ่งศูนย์) ของราคางานจ้างแต่ ทั้งนี้จะต้องไม่ต่ำกว่าวันละ 100.-บาท (หนึ่งร้อยบาทถ้วน)

10.4 ผู้รับจ้างตกลงยินยอมให้ บสส. มีสิทธิบังคับหลักประกัน หักเงินประกันตามสัญญาจ้าง รวมถึงยึด หน่วงและหักเงินค่าจ้างตามสัญญาจ้าง เพื่อชำระใช้ค่าเสียหายอันเกิดแก่ บสส. ได้โดยไม่เป็นการตัดสิทธิของ บสส. ในการเรียกร้องค่าเสียหายเพื่อความเสียหายอันยังคงเหลืออยู่

11. การรับผิดชอบใช้ค่าเสียหาย

กรณีผู้ดูแลทรัพย์สินที่เป็นคู่สัญญากับ บสส. ไม่ปฏิบัติ และ/หรือปฏิบัติผิดสัญญา ตามเงื่อนไขสัญญาจ้าง ผู้ดูแลทรัพย์สินจะต้องรับผิดชอบใช้ค่าเสียหาย และ/หรือค่าปรับ ให้แก่ บสส. ตามสัญญา และ/หรือตามหลักเกณฑ์ การชดใช้ค่าเสียหายที่ บสส. กำหนด



12. การรับประกันความซื่อสัตย์

13. การคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล

ผู้ยื่นข้อเสนอซึ่งเป็นผู้สนใจ หรือเคยเป็นลูกค้าของ บสส. ตกลงรับทราบนโยบายการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล ของ บสส. ที่ได้ประกาศใช้ในขณะนี้ เป็นอย่างดีแล้ว และเพื่อการเสนอราคาตามเอกสารนี้ ผู้ยื่นข้อเสนอตกลงให้คำรับรองว่า เพื่อการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลของฝ่าย บสส. ผู้ยื่นข้อเสนอจะดำเนินการ เก็บ รวบรวม ใช้ หรือเปิดเผย รวมถึงกำหนดให้มีมาตรการรักษาความมั่นคงปลอดภัยของข้อมูลส่วนบุคคลอย่างเพียงพอและเหมาะสม ให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล กฎ ระเบียบ ประกาศ คำสั่ง นโยบาย วิธีการปฏิบัติงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล ซึ่งส่วนราชการ หน่วยงานของรัฐ รวมถึง บสส. ได้ประกาศใช้บังคับ ในขณะนี้ และ/หรือ ที่จะได้มีการแก้ไขหรือเพิ่มเติมในภายหน้าด้วย ตลอดจนจะกำกับดูแลให้บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ยื่นข้อเสนอปฏิบัติตามคำรับรองดังกล่าวด้วย

หากผู้ยื่นข้อเสนอฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามที่ได้ให้คำรับรองดังกล่าวข้างต้น ผู้ยื่นข้อเสนอตกลงยินยอมรับผิดชอบโดยค่าใช้จ่ายในหมดแทน และ/หรือ ค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นหรือเกี่ยวเนื่องจากการที่ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามที่ได้ให้คำรับรองนั้น ไม่ว่าการนั้นจะเกิดขึ้นจากการกระทำโดยจงใจหรือประมาทเลินเล่อหรือไม่ก็ตามต่อ บสส. ทุกประการ

14. เงื่อนไขอื่น

14.1 ในกรณีผู้ยื่นขอรับการคัดเลือกรายใดได้รับเลือกให้เป็นผู้ดูแลทรัพย์สินกับ บสส. แล้ว บสส. มีสิทธิที่จะทบทวนตรวจสอบคุณสมบัติของผู้ยื่นขอรับการคัดเลือกรายนั้น โดยจะต้องมีคุณสมบัติตรงตามที่กำหนดไว้ในขอบเขตของงาน (TOR) นี้ได้ตลอดระยะเวลาจ้างดำเนินงานตามสัญญาจ้าง และไม่จำเป็นต้องแจ้งให้ผู้ยื่นขอรับการคัดเลือกรายนั้นได้ทราบก่อนล่วงหน้าแต่อย่างใด

14.2 ผู้ยื่นขอรับการคัดเลือกรายใดที่ได้รับเลือกให้เป็นผู้ดูแลทรัพย์สินกับ บสส. แล้ว บสส. จะมีการประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้ยื่นขอรับการคัดเลือกทั้งเชิงปริมาณและเชิงคุณภาพ ตามหลักเกณฑ์ที่ บสส. กำหนด โดยจะประเมินผลการปฏิบัติงานอย่างน้อยปีละ 1 (หนึ่ง) ครั้ง และ บสส. จะนำผลการประเมินผลการปฏิบัติงานดังกล่าวเพื่อประกอบการพิจารณาจัดสรรงานตามความสามารถให้แก่ผู้ยื่นขอรับการคัดเลือกต่อไป และ/หรือ เพื่อการอื่นใดก็ได้ตามแต่ บสส. จะพิจารณาเห็นสมควร

14.3 ผู้ยื่นขอรับการคัดเลือกรายใดที่ได้รับเลือกให้เป็นผู้ดูแลทรัพย์สินกับ บสส. จะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขสัญญาจ้าง กฎระเบียบ ข้อบังคับ รวมถึง หลักเกณฑ์วิธีปฏิบัติที่ บสส. กำหนดให้ผู้ยื่นขอรับการคัดเลือกผู้รับจ้างต้องปฏิบัติโดยเคร่งครัดทุกประการ



14.4 ผู้ยื่นขอรับการคัดเลือกรายที่ได้รับเลือกให้เป็นผู้ดูแลทรัพย์สินกับ บสส. จะต้องเก็บรักษาเอกสารข้อมูล รายละเอียดต่าง ๆ ซึ่งถือเป็นทรัพย์สินของ บสส. ที่ผู้ยื่นขอรับการคัดเลือกได้รับจากมาโดยเกี่ยวกับงานที่ได้รับการจัดสรรจาก บสส. นั้นไว้เป็นความลับตลอดไป โดยจะไม่เปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่ว่าด้วยวิธีการใดและแก่บุคคลใดทั้งสิ้น ทั้งนี้ หากมีความจำเป็นต้องเปิดเผยข้อมูลใดจะต้องแจ้งและได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บสส. ก่อนเท่านั้น

15. ข้อสงวนสิทธิ์และอื่นๆ

15.1 บสส. สงวนสิทธิ์ในการเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม หรือ ลดงาน ตามที่กำหนดในขอบเขตของงาน (TOR) นี้ได้ โดย บสส. ไม่ต้องแจ้งให้ผู้ยื่นขอรับการคัดเลือกรายที่ได้รับเลือกให้เป็นผู้รับจ้างได้ทราบหรือให้ยินยอมล่วงหน้าแต่อย่างใด และให้ถือขอบเขตของงาน (TOR) นี้เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาจ้างด้วย

15.2 บสส. ขอสงวนสิทธิ์ในการจ้าง และ/หรือ จัดสรรงาน โดยคำนึงถึงประโยชน์ของ บสส. เป็นสำคัญ รวมถึง บสส. จะยกเลิกการว่าจ้างผู้ยื่นขอรับการคัดเลือกรายที่ได้รับเลือกให้เป็นผู้รับจ้างแล้ว ไม่ว่าด้วยเหตุใด และในเวลาหนึ่งเวลาใดก็ได้ และผู้ยื่นขอรับการคัดเลือกรายที่ได้รับเลือกให้เป็นผู้รับจ้างแล้วจะเรียกร้องค่าเสียหาย ค่าใช้จ่ายใด ๆ เอาจาก บสส. ไม่ได้ทั้งสิ้น ยกเว้นเฉพาะค่าจ้างงานที่ได้ดำเนินการตามใบสั่งงานสำเร็จแล้ว บสส. จะจ่ายให้แก่ผู้ยื่นขอรับการคัดเลือกรายที่ได้รับเลือกให้เป็นผู้รับจ้างแล้วเท่านั้น

15.3 ผู้ขอรับการคัดเลือกรายใดที่ บสส. ได้เลือกให้เป็นผู้ดูแลทรัพย์สินแล้ว บสส. สงวนสิทธิ์ที่จะพิจารณาทำสัญญาจ้างเมื่อใด และ/หรือ ไม่ทำสัญญาจ้างกับผู้ขอรับการคัดเลือกรายนั้นอย่างใด ไม่ว่าด้วยเหตุผลใด ๆ ก็ได้ แต่หาก บสส. ได้แจ้งผลการพิจารณาพร้อมแจ้งกำหนดเวลาให้เข้าทำสัญญาจ้างแล้ว และผู้ขอรับการคัดเลือกรายนั้นไม่ไปทำสัญญาภายในเวลาที่กำหนด โดยไม่แจ้งเหตุผลให้ บสส. ได้ทราบก่อนถึงกำหนดนัดทำสัญญาจ้าง บสส. มีสิทธิ์ที่จะไม่ก่อนิติสัมพันธ์ใดๆ กับผู้ขอรับการคัดเลือกรายนั้นตลอดไปได้

15.4 บสส. ไม่อนุญาตให้ผู้ยื่นขอรับการคัดเลือกรายที่ได้รับเลือกให้เป็นผู้รับจ้างแล้วนำงานที่ได้รับการจัดสรรจาก บสส. ไปช่วงงานหรือ โอนสิทธิเรียกร้องในการรับเงินค่าจ้างจาก บสส. ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลหนึ่งบุคคลใด เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บสส.

15.5 บสส. จะประเมินผลการปฏิบัติงานที่แล้วเสร็จตามสัญญาของผู้เสนอราคา รายที่ได้รับเลือกให้เป็นผู้รับจ้างตามหลักเกณฑ์การประเมินผลที่ บสส. กำหนด

15.6 ในกรณีที่รายละเอียดขอบเขตของงาน (TOR) นี้ และ/หรือ เอกสารแนบท้าย (ถ้ามี) มีความขัดหรือแย้งกัน ผู้ยื่นขอรับการคัดเลือกจะต้องปฏิบัติตามคำวินิจฉัยของ บสส. และให้ถือคำวินิจฉัยดังกล่าวเป็นที่สุด ผู้ยื่นขอรับการคัดเลือกไม่มีสิทธิ์เรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายใด ๆ จาก บสส. ทั้งสิ้น



16. เอกสารประกอบการยื่นขอรับการคัดเลือกและสถานที่ยื่นส่งเอกสาร

16.1 เอกสารประกอบการยื่นขอรับการคัดเลือก

ผู้ยื่นข้อเสนอการขึ้นทะเบียนบัญชีรายชื่อผู้ดูแลทรัพย์สิน ของ บสส. จะต้องยื่นใบสมัคร และเอกสารโดยจัดทำเป็นรูปเล่ม ประกอบด้วยเอกสารดังต่อไปนี้

- (1) ใบสมัครขอรับการคัดเลือกขึ้นทะเบียนบัญชีรายชื่อผู้ดูแลทรัพย์สินของ บสส. (ตามเอกสารแนบ 1)
- (2) หนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล สำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น สำเนาใบทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่ม (ภ.พ.20) และลงนามรับรองสำเนาถูกต้องพร้อมประทับตราสำคัญ (ถ้ามี)
- (3) สำเนาบัตรประชาชน ของกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม ลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง
- (4) หนังสือแนะนำตนเองของผู้ยื่นขอรับการคัดเลือก (Company Profile) ประสบการณ์และผลงานรับจ้างดูแลและบริหารจัดการทรัพย์สิน หรืองานประเภทอื่นที่มีลักษณะที่ใกล้เคียง อาทิ หรืองานประเมิน หรืองานรังวัด หรืองานสำรวจทรัพย์สิน เป็นต้น แผนที่และภาพถ่ายที่ตั้งสำนักงาน ประสบการณ์การทำงานของบุคลากร และหนังสือระบุรายชื่อพนักงานทั้งหมด
- (5) แบบหนังสือรับรองและยืนยันคุณสมบัติ การปฏิบัติตามข้อกำหนดและขอบเขตการจัดจ้าง (ตามเอกสารแนบ 2)
- (6) เอกสารหลักฐาน หนังสือรับรองผลงานจากผู้ว่าจ้าง หรือสัญญาจ้าง หรือใบสั่งจ้างพร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องและประทับตราสำคัญ
- (7) หนังสือนำเสนอข้อมูลจำนวนบุคลากรในการปฏิบัติงานทั้งหมด ลงนามรับรองสำเนาถูกต้องพร้อมประทับตราสำคัญทุกหน้า (ถ้ามี) (ตามเอกสารแนบ 3)
- (8) แผนการดำเนินงาน และความพร้อม รวมถึงเครื่องมือ, เทคนิควิธีการ หรือ นวัตกรรม ที่จะนำเสนอให้ บสส. ใช้เพื่อประกอบการกำกับ ควบคุม ดูแลการปฏิบัติงาน
- (9) กรณีมอบอำนาจ เอกสารเพิ่มเติมประกอบด้วย หนังสือมอบอำนาจ (ติดอากรแสตมป์ 30 บาท) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน ของผู้มอบอำนาจและผู้รับมอบอำนาจ พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง (ตามเอกสารแนบ 4)



16.2 กำหนดเวลาขึ้นใบสมัครขอรับการคัดเลือก และสถานที่ยื่นส่งเอกสาร

(1) บสส. กำหนดเวลาในการยื่นใบสมัครขอรับการคัดเลือกเพื่อรับจ้างดำเนินงานดูแลทรัพย์สิน ตั้งแต่วันที่

21 กรกฎาคม 2569 ถึง วันที่ 4 สิงหาคม 2569

(2) ผู้ที่สนใจสามารถยื่นส่งเอกสารตาม ข้อ 16.1 โดยต้องบรรจุใส่ซอง ปิดผนึกให้เรียบร้อย และ ระบุชื่อผู้ยื่นขอรับการคัดเลือกให้ชัดเจน โดยสามารถนำส่งซองเอกสารด้วยตนเองได้ที่ ฝ่ายประเมินราคาทรัพย์สิน ในวันทำการ เวลา 8.30 น. – 17.00 น. หรือ จะนำส่งทางไปรษณีย์ โดยเจ้าหน้าที่รับของถึง

“บริษัท บริหารสินทรัพย์สุขุมวิท จำกัด ฝ่ายประเมินราคาทรัพย์สิน เลขที่ 123 อาคารชั้นทาวเวอร์ส บี ชั้น 24 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900”

หมายเหตุ : (1) กรณีนำส่งด้วยตนเองจะใช้วันที่ บสส. ได้รับซองเอกสารเป็นเกณฑ์ และกรณีส่งทางไปรษณีย์ บสส. จะใช้วันที่ประทับตราไปรษณีย์เป็นเกณฑ์การรับของ หากพ้นกำหนดเวลาให้ยื่นเอกสารเพื่อขอรับการคัดเลือก บสส. สงวนสิทธิ์ที่จะพิจารณาคัดเลือกในครั้งนี้อีกหรือไม่ก็ได้

(2) บสส. ประกาศข้อกำหนดขอบเขตของงาน (Terms of Reference: TOR) ขึ้นทะเบียนบัญชีรายชื่อผู้ดูแลทรัพย์สิน ของ บสส. ที่เว็บไซต์ www.sam.or.th ตั้งแต่วันที่ **21 กรกฎาคม 2569 ถึง วันที่ 4 สิงหาคม 2569**

(3) หากมีข้อสงสัย กรุณาติดต่อ คุณอภิสิทธิ์ โตคำรังรัตน์ โทรศัพท์ : 02-686-1800 ต่อ 2444 E-mail: apisit@sam.or.th เว็บไซต์ www.sam.or.th

ประกาศ ณ วันที่ **21 กรกฎาคม 2569**



(นายอุดม พลสมบัตินันท์)

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

กลุ่มสนับสนุนธุรกิจ

