

ข้อกำหนดการคัดเลือกผู้เช่าพื้นที่ สระว่ายน้ำ สนามแบดมินตัน และอาคาร สโมสรของหมู่บ้านภาณุ1 เพื่อประกอบกิจกรรมนันทนาการ ร้านอาหารและ เครื่องดื่ม จำหน่ายสินค้าและบริการอื่นๆ

พื้นที่สโมสรส่วนกลางของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรบ้านภาณุ 1 (นิติฯ) ประกอบด้วย สระว่ายน้ำจำนวน 3 สระ
สนามแบดมินตัน 2 คอร์ท และอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 2 ชั้น มีพื้นที่ใช้สอยโดยรวมกว่า ตารางเมตร ซึ่ง
สามารถจัดเป็นพื้นที่สำหรับร้านค้าและบริการนันทนาการต่างๆ ในเชิงพาณิชย์ เช่น บริการสระว่ายน้ำ บริการ
สนามแบดมินตัน ร้านอาหารและเครื่องดื่ม ร้านมินิมาร์ท และบริการอื่นๆ ที่จะอำนวยความสะดวกแก่ผู้มาใช้
บริการ เช่น สมาชิกของนิติฯ และบุคคลภายนอกหรือชุมชนใกล้เคียง

1. วัตถุประสงค์

- 1) สรรหาผู้เช่าพื้นที่ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมมาลงทุนในพื้นที่สโมสรและสามารถให้บริการที่มีคุณภาพถูก
สุลักษณะอนามัยในราคาที่เป็นธรรม มีระบบบริหารจัดการที่ดีเป็นประโยชน์ต่อสมาชิกของนิติฯ และ
บุคคลภายนอกหรือชุมชนใกล้เคียง
- 2) ปรับทัศนียภาพของพื้นที่สโมสรและบริเวณใกล้เคียงให้สวยงามและน่าอยู่อาศัยยิ่งขึ้น
- 3) ไม่สร้างภาระทางการเงินกับนิติฯ

2. คุณสมบัติของผู้เช่าพื้นที่

- 2.1 ผู้เสนอราคาต้องเป็นบุคคล หรือนิติบุคคลที่จดทะเบียนพาณิชย์ถูกต้องตามกฎหมาย มีภูมิลำเนาหรือถิ่นที่
อยู่เป็นหลักแหล่งและมีอาชีพที่มั่นคงเชื่อถือได้
- 2.2 มีประสบการณ์หรือผลงานในการบริหารจัดการพื้นที่เช่า สระว่ายน้ำและให้บริการร้านค้า ร้านอาหารและ
เครื่องดื่มอย่างมืออาชีพ ที่เป็นที่รู้จักและยอมรับโดยทั่วไป โดยมีผลงานการดำเนินการไม่น้อยกว่า 3 ปี
- 2.3 สามารถเริ่มดำเนินการได้ตามวันและเวลาที่นิติฯ กำหนด

3. พื้นที่ให้เช่า

นิติฯ ต้องการคัดเลือกผู้มีสิทธิ์เช่าพื้นที่ทั้งหมด ดังนี้

- 3.1 สระว่ายน้ำ จำนวน 3 สระ (ขนาดประมาณ 500 ตรม.)
- 3.2 อาคารพร้อมสนามแบดมินตันจำนวน 2 คอร์ท
- 3.3 อาคารสโมสร ซึ่งมี ห้องซาวน่า ห้องน้ำ สำหรับชายและหญิง และพื้นที่ใช้สอยสำหรับ ร้านอาหารและ
เครื่องดื่ม และบริการอื่นๆ (ขนาดประมาณ 1,174 ตรม.)
- 3.4 พื้นที่สโมสรส่วนกลาง ประมาณ 3 ไร่

4. กำหนดวัน เวลาเปิดให้บริการ

นิติฯ กำหนดเวลาเปิดปิดสถานบริการช่วงเวลา 06:30 – 21:00 น. เปิดบริการทุกวัน (นิติฯ จะแจ้งวันเริ่มเปิดให้บริการให้ทราบ ในวันพิจารณาคัดเลือก หรือในวันอื่นๆ แล้วแต่ความเหมาะสม)

5. เงื่อนไขการให้เช่าพื้นที่ และสัญญาเช่าต่างตอบแทน

นิติฯ ตกลงให้ผู้เช่าพื้นที่ที่ได้รับการคัดเลือกแล้วทำ “สัญญาเช่าต่างตอบแทน” ตามรูปแบบของนิติฯ โดยกำหนดระยะเวลาสัญญาเช่า 20 ปี นับตั้งแต่วันที่เริ่มเข้าบริหารจัดการพื้นที่ โดยผู้เช่าพื้นที่ที่ได้รับการคัดเลือกมีหน้าที่ต้องดำเนินการ ดังต่อไปนี้

5.1 ต้องทำ “สัญญาเช่าต่างตอบแทน” ภายใน 7 วัน นับถัดจากวันที่ได้รับแจ้งเป็นเอกสารจากนิติฯ และต้องเริ่มดำเนินการตามวันและเวลาที่นิติฯ แจ้งให้ทราบ ทั้งนี้ผู้เช่าพื้นที่ที่ทำสัญญาเช่า ต้องเป็นผู้ประกอบการรายเดียวกับผู้ที่ยื่นเอกสารขอเช่าและเสนอราคาเช่าเท่านั้น

5.2 ในกรณีที่มีการก่อสร้างต่อเติมอาคารและสิ่งปลูกสร้างบนพื้นที่เช่า ผู้เช่าต้องได้รับการอนุญาตจากนิติฯ ก่อน โดยผู้เช่าจะต้องเสียค่าก่อสร้างเอง ซึ่งอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่สร้างเสร็จแล้วนั้นก็จะตกเป็นกรรมสิทธิ์ของนิติบุคคลฯ

5.3 ในกรณีที่อาคารเช่ามีสภาพชำรุด ผู้เช่าจะต้องปรับปรุงซ่อมแซมเอง โดยการปรับปรุงหรือซ่อมแซมนั้นจะตกเป็นกรรมสิทธิ์ของ นิติบุคคลฯ

5.4 ต้องรับผิดชอบค่าภาษีโรงเรือน ภาษีมูลค่าเพิ่ม และค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่า ตลอดจนภาษีและค่าใช้จ่ายอื่นๆ (ถ้ามี)

5.5 ต้องรับผิดชอบค่าสาธารณูปโภคต่างๆ ดังนี้

5.5.1 ค่าไฟฟ้า

5.5.2 ค่าน้ำประปา

5.5.3 ค่าบริการจัดเก็บจัดขยะ รายเดือน

5.6 ต้องปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และหลักเกณฑ์ต่างๆ ของนิติฯ รวมทั้งปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญาเช่าอย่างเคร่งครัด

6. ขั้นตอนการคัดเลือกผู้เช่าพื้นที่

6.1 การขอรับเอกสาร

ผู้ที่สนใจสามารถติดต่อและขอรับเอกสารรายละเอียดและข้อกำหนดการคัดเลือก ได้ที่

สำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร บ้านภาณุ 1 (นิติฯ)

หมายเลขโทรศัพท์ 02 422 3548

E-mail address: phanu.niti1@gmail.com

ตั้งแต่บัดนี้จนถึงวันที่ ตั้งแต่เวลา 08:00-17:00 น. (เว้นวันหยุดราชการ)

6.2 การชี้แจงรายละเอียด

เพื่อประโยชน์ของผู้ที่จะเข้าร่วมคัดเลือกในการจัดทำเอกสารข้อเสนอขอเช่าพื้นที่ ทางนิติฯ อนุญาตให้เข้าสำรวจพื้นที่และขอรายละเอียดเพิ่มเติมได้ โดยติดต่อประสานงานกับสำนักงานนิติฯ ในวันและเวลาราชการ

6.3 การยื่นข้อเสนอขอเช่าพื้นที่

ผู้เข้าร่วมการคัดเลือกจะต้องลงทะเบียนพร้อมยื่นเอกสารข้อเสนอการขอเช่า ตามเงื่อนไขทั้งหมดให้แก่ คณะกรรมการฯ พิจารณาคัดเลือกของนิติฯ โดยผู้ยื่นเสนอต้องชี้แจงรายละเอียดการดำเนินงาน ต่อหน้าคณะกรรมการฯ พร้อมแสดงแผนงาน และบริการต่างๆ ตามข้อกำหนด ในวันที่ ... ตั้งแต่เวลา ... เป็นต้นไป ทั้งนี้ การจัดทำเอกสารการยื่นเสนอและการชี้แจง จะอธิบายเพิ่มเติมให้ทราบในวันชี้แจง

หมายเหตุ กำหนดวันและเวลาการยื่นเอกสารข้อเสนอ อาจมีการเปลี่ยนแปลง ซึ่งคณะกรรมการฯ จะแจ้งให้ทราบภายหลัง

6.4 เอกสารเสนอราคา เอกสารแผนดำเนินการ และเอกสารด้านเทคนิค

ให้ผู้เข้าร่วมการคัดเลือก จัดทำเป็นเอกสารเสนอราคา ระบุเป็นจำนวนเงินอัตราต่อเดือน พร้อมเงื่อนไขราคาอย่างชัดเจน โดยให้พิมพ์แยกเสนอกัน กับรายละเอียดการดำเนินงานที่ชี้แจงต่อหน้าคณะกรรมการฯ พร้อมปิดซองเอกสารเสนอราคาให้เรียบร้อย

7. หลักเกณฑ์ในการพิจารณาและข้อสงวนสิทธิ์

นิติฯ จะทำการตรวจสอบคุณสมบัติของผู้เข้าร่วมการคัดเลือกแต่ละราย และพิจารณารายละเอียดต่างๆ ทางด้านแผนดำเนินการและด้านเทคนิค ตามหัวข้อที่กำหนดในข้างต้น และจะทำการเปิดซองเสนอราคา เฉพาะรายที่ผ่านเกณฑ์การพิจารณาด้านแผนดำเนินการและด้านเทคนิคแล้วเท่านั้น

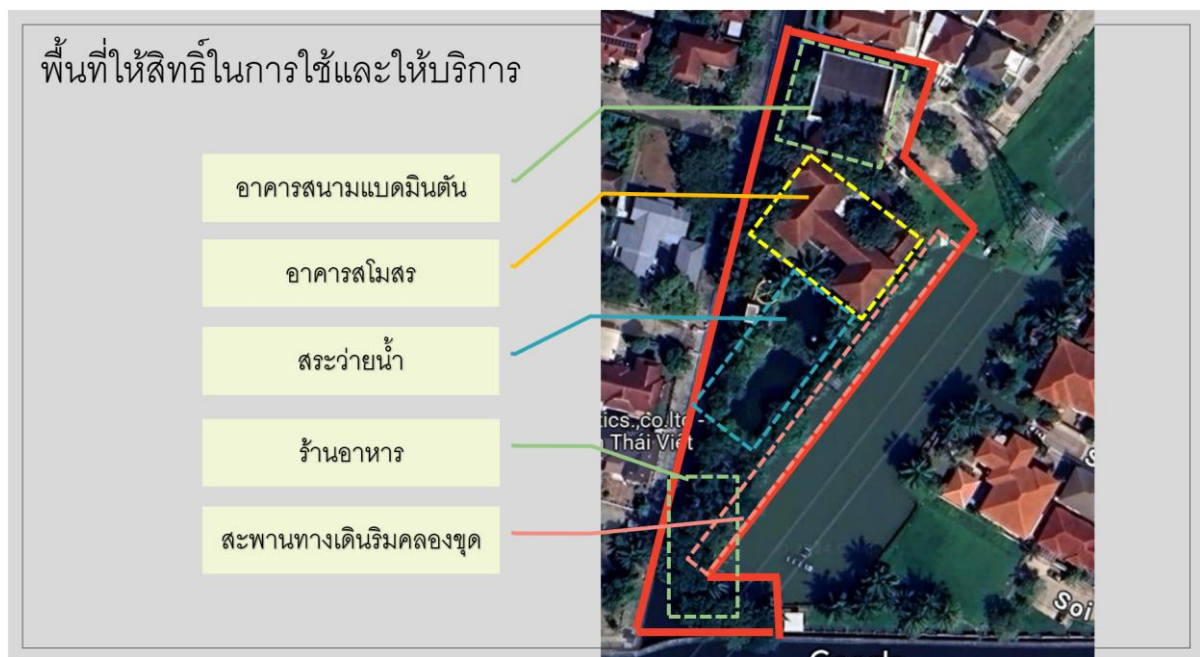
นิติฯ ขอสงวนสิทธิ์ที่จะพิจารณาให้ผู้เข้าร่วมการคัดเลือกรายใดก็ได้เข้าพื้นที่ดังกล่าวตามประกาศโดยไม่จำเป็นต้องให้ผู้เสนอราคาสูงสุดเสมอไป หรือจะยกเลิกการคัดเลือกครั้งนี้ก็ได้ ทั้งนี้ผู้เข้าร่วมการคัดเลือกไม่มีสิทธิ์เรียกร้องค่าเสียหายใดๆ และให้ถือว่าการตัดสินใจของนิติฯ เป็นเด็ดขาด

รายละเอียดและข้อกำหนดของพื้นที่ให้เช่า

พื้นที่ให้เช่า

พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ตารางเมตรโดยประกอบด้วย

- 1) สระว่ายน้ำ จำนวน 3 สระ รวมพื้นที่ทั้งหมดจำนวน 500 ตารางเมตร
- 2) อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง พร้อมสนามเบดมินตันจำนวน 2 คอร์ท
- 3) อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง ซึ่งมีพื้นที่สำหรับร้านค้าจำนวน ... ร้าน (ร้านที่ประกอบอาหารได้ .. ร้าน และร้านที่ประกอบอาหารไม่ได้ .. ร้าน
- 4) ห้องซาวน่าชาย จำนวน .. ห้อง และห้องซาวน่าหญิงจำนวน .. ห้อง
- 5) ห้องน้ำชาย จำนวน .. ห้อง และ ห้องน้ำหญิง จำนวน .. ห้อง
- 6) พื้นที่สโมสรส่วนกลาง ประมาณ 3 ไร่



หมายเหตุ เขตพื้นที่ให้เช่า อยู่ในสีแดง

ขอบเขตงานของใช้พื้นที่ของผู้เช่า

เพื่อประกอบกิจกรรมนันทนาการ ร้านอาหารและเครื่องดื่ม จำหน่ายสินค้าเพื่อสุขภาพ และให้บริการอื่นๆ

1) ต้องดำเนินการในรูปแบบของกิจการโดยคำนึงถึงผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและทัศนียภาพของหมู่บ้านโดยรวม

2) ร้านค้าที่จำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม จำหน่ายสินค้าเพื่อสุขภาพ ที่มีคุณภาพสะอาดและปลอดภัย

3) ผู้เช่าต้องดำเนินการตรวจสอบคุณภาพมาตรฐานสุขาภิบาลอาหารตามระยะเวลาที่กำหนด โดยเสนอแผนการปฏิบัติที่ชัดเจนให้นิติฯ ทราบ

- 4) ผู้เช่าพื้นที่ ผู้ประกอบการร้านอาหาร และพนักงานต้องดูแลตนเองให้มีสุขภาพอนามัยที่ดี และต้องได้รับการตรวจสุขภาพเป็นประจำอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

การจัดหาวัสดุเครื่องมือ เครื่องใช้สำหรับงานซ่อมบำรุงรักษา

- 1) ติดตั้งถังดักไขมันภายในร้านอาหารทุกร้าน และถังดักไขมันรวมก่อนระบายน้ำทิ้งลงท่อรวมของอาคาร พร้อมทั้งควบคุมดูแลการกำจัดไขมัน เศษตะกอน ขยะต่างๆ ต้องมีการดูแลทำความสะอาด ซ่อมบำรุงรักษาระบบถังดักไขมันเป็นประจำตามระยะเวลาที่กำหนด
- 2) ผู้เช่าต้องจัดสถานที่สำหรับคัดแยกและเก็บเศษอาหาร ที่สำหรับพักขยะ และต้องขนย้ายเศษอาหาร ขยะออกจากสโมสรทุกวัน ห้ามปล่อยทิ้งค้างไว้ภายในสโมสรเด็ดขาด
- 3) ผู้เช่าจะต้องจัดหาถังขยะสำหรับผู้มาใช้บริการตามจุดต่างๆ และมีวิธีการจัดเก็บที่ถูกต้องวิธี
- 4) ผู้เช่ามีหน้าที่ดูแลความสะอาด ความเรียบร้อยของห้องน้ำ พร้อมจัดหาของใช้ เช่น กระดาษทิชชู สบู่เหลว ถังน้ำ อุปกรณ์ทำความสะอาดและอื่นๆ ที่จำเป็น พร้อมดูแลทำความสะอาด ซ่อมบำรุงอุปกรณ์ต่างๆ ให้พร้อมใช้งานตลอดเวลา

การกำกับดูแลงานอาคารสถานที่และพื้นที่เช่า

- 1) งานทำความสะอาดพื้นที่ทั้งหมดภายในสโมสร รวมถึงพื้นที่ส่วนกลางภายนอกบริเวณสโมสร
- 2) งานรักษาความปลอดภัย เช่น การติดตั้งดับเพลิงประเภทที่ใช้สำหรับภายในและภายนอกอาคาร แผนการป้องกันอัคคีภัย การรักษาความปลอดภัยต่อทรัพย์สินของอาคาร และต่อบุคคล
- 3) งานกำจัดขยะมูลฝอย
- 4) งานกำจัดสัตว์ไม่พึงประสงค์
- 5) งานบำรุงรักษาระบบต่างๆ เช่น ไฟฟ้า น้ำประปา ระบบปรับอากาศ แสงสว่าง ระบบป้องกันภัย ระบบแก๊ส หุ่นยนต์ ระบบบำบัดน้ำเสีย และระบบกำจัดไขมัน

การจัดหาพนักงานของผู้เช่า

ผู้เช่าต้องมีสำนักงานหรือสถานที่ติดต่อกันภายในสโมสร พร้อมเบอร์โทรศัพท์ เพื่อให้นิติฯ สามารถติดต่อกันได้สะดวก อีกทั้งจัดหาพนักงานในการปฏิบัติงานดูแลความเรียบร้อย ดังนี้

- 1) ผู้จัดการสโมสร
- 2) พนักงานทำความสะอาด ต้องมีจำนวนพนักงานที่เพียงพอตลอดเวลาที่เปิดให้บริการ
- 3) พนักงานรักษาความปลอดภัย
- 4) พนักงานช่างซ่อมบำรุง

ขอบเขตงานทั่วไป

- 1) ห้ามจำหน่ายอาหาร เครื่องดื่ม สินค้าและบริการที่ผิดกฎหมายทุกประเภท และห้ามจำหน่ายหรือให้บริการประเภทอื่นๆ ที่นอกเหนือจากที่นิติฯ กำหนด
- 2) ต้องควบคุมคุณภาพและมาตรฐานความสะอาด ปลอดภัยของอาหารและเครื่องดื่ม สินค้า และการให้บริการ รวมถึงการใช้ภาชนะบรรจุภัณฑ์ต่างๆ ให้เป็นไปตามมาตรฐานของคณะกรรมการอาหารและยา กระทรวงสาธารณสุข เช่น การรักษาความสะอาดของเครื่องมือเครื่องใช้ในการปรุงอาหาร การเก็บรักษาอาหารในภาชนะบรรจุที่สะอาด และการงดใช้โฟม เป็นต้น
- 3) ต้องควบคุมดูแลรักษาสิ่งแวดล้อมให้เป็นไปตามมาตรฐานสิ่งแวดล้อม ของกรมส่งเสริมคุณภาพสิ่งแวดล้อม กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เช่น กลิ่น ควน เสียง ฝุ่น แสง สัตว์ และสิ่งอื่นใดที่ไม่พึงประสงค์อันเป็นที่รบกวน เป็นต้น
- 4) ต้องปฏิบัติตามมาตรฐานสุขอนามัยตามระเบียบของนิติฯ กฎหมายและข้อบังคับอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องในการประกอบกิจกรรมนันทนาการ จำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม สินค้า และให้บริการอื่นๆ
- 5) ต้องรับผิดชอบดูแลสถานที่ให้เช่า มีแผนงานซ่อมบำรุง และดูแลรักษา ทำความสะอาดในพื้นที่ให้เช่า ให้อยู่ในสภาพที่ดี ปลอดภัยและสะอาดเรียบร้อยตลอดอายุสัญญาเช่า
- 6) การโฆษณาหรือจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายต้องปฏิบัติตามกฎระเบียบ หรือข้อบังคับของนิติฯ ซึ่งต้องได้รับอนุญาตแล้ว
- 7) ห้ามนำพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนไปใช้เพื่อประโยชน์อื่นใด นอกจากที่ได้รับการพิจารณาเห็นชอบ และอนุญาตจากนิติฯ แล้ว
- 8) นิติฯ ขอสงวนสิทธิ์ ในการใช้พื้นที่ให้เช่าภายในสโมสร บางส่วนเพื่อจัดกิจกรรมหรือจัดตั้งบูธ การสนับสนุนงานบริการของนิติฯ เป็นครั้งคราว ซึ่งทางนิติฯ จะแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้า