



สัญญา 'ไฮสปีด 3 สนามบิน' ประวัติศาสตร์การประมูล(33) >06

สัญญา'ไฮสปีด 3 สนามบิน' ประวัติศาสตร์การประมูล (33)

ทางออก
นอกตำรา



■ บากบั่น บุญเลิศ
mrbb.boonlert@gmail.com



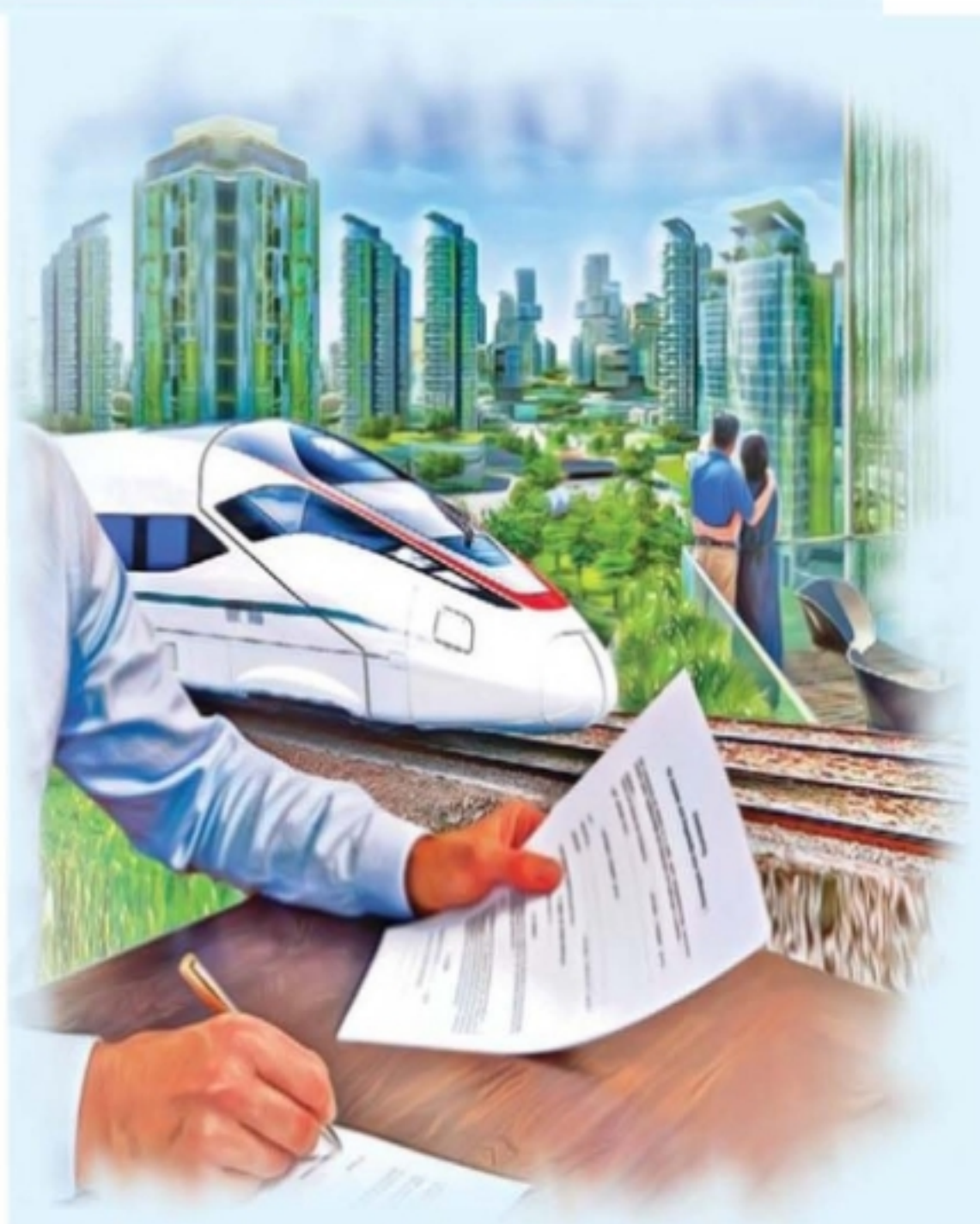
■ นำเสนอโครงการรถไฟความเร็วสูงเชื่อม 3 สนามบิน 224,544 ล้านบาท ซึ่งเป็นประวัติศาสตร์การประมูลโครงการขนาดใหญ่ของไทยที่มีความล่าช้าในการเซ็นสัญญายาวนานที่สุด

กลุ่มกิจการร่วมค้า บริษัท เจริญโภคภัณฑ์โฮลดิ้ง จำกัด หรือซีพีและพันธมิตร เสนอวงเงินสนับสนุนจากภาครัฐ 117,227 ล้านบาท น้อยกว่าคู่แข่งชิงชนะประมูล แต่กว่าจะมีการลงนามกันได้ต้องใช้เวลาเกือบ 1 ปี

สัญญาที่จะมีการลงนามกันนั้นเป็นอย่างไร มาติดตามร่างสัญญากันในเรื่องการส่งมอบพื้นที่การรถไฟ ที่มีกักกันกับศรัทธา ซึ่งจะเป็นตัวบอกว่า ส่งมอบล่าช้าหรือไม่...และอาจมีค่าโง่ตามมาในอนาคตหรือเปล่า!

3) ความรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องของงานโยธา ร่วมของการพัฒนาพื้นที่เพื่อสนับสนุนบริการรถไฟของโครงการฯ ในส่วนของงานอาคารที่พักอาศัยพนักงานและอาคารที่ทำการของ รฟท. ในบริเวณพื้นที่ศรัทธา

เมื่อมีการออกหนังสือรับรองการก่อสร้างงานโยธา ร่วมของการพัฒนาพื้นที่เพื่อสนับสนุนบริการรถไฟของโครงการฯ ในส่วนของงานอาคารที่พักอาศัยพนักงานและอาคารที่ทำการของ รฟท. ในบริเวณพื้นที่ศรัทธาแล้ว หากมีเหตุชำรุดบกพร่องหรือความเสียหายเกิดขึ้นในงานดังกล่าว ภายในกำหนดระยะเวลาสอง (2) ปี นับจากวันที่มีการออกหนังสือรับรองการก่อสร้างงานโยธา ร่วมของการพัฒนาพื้นที่เพื่อสนับสนุนบริการรถไฟของโครงการฯ ในส่วนของอาคารที่พักอาศัยพนักงานและอาคารที่ทำการของ รฟท. ในบริเวณพื้นที่ศรัทธาในส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทั้งสองส่วนนั้น ซึ่งความชำรุดบกพร่องหรือเสียหายนั้นเกิดจากความบกพร่องของเอกชนคู่สัญญา ซึ่งรวมถึงกรณีที่เกิดจากการใช้วัสดุที่ไม่ถูกต้องหรือทำไว้ไม่เรียบร้อย



หรือทำไม่ถูกต้องตามมาตรฐานแห่งหลักวิชา

ในกรณีดังกล่าว เอกชนคู่สัญญาจะต้องทำการแก้ไขให้เป็นที่เรียบร้อยไม่ชักช้าตามที่ รฟท. กำหนด โดย รฟท. ไม่ต้องออกเงินใดๆ ในกรณีที่ทั้งสิ้น หากเอกชนคู่สัญญาไม่กระทำการดังกล่าวภายในระยะเวลาที่ รฟท. กำหนดคู่สัญญาตกลงให้สิทธิ รฟท. ที่จะทำการนั้นเอง หรือจ้างผู้อื่นให้ทำงานนั้น โดยเอกชนคู่สัญญาจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายสำหรับการดำเนินการดังกล่าว

ในกรณีเร่งด่วนจำเป็นต้องรีบแก้ไขเหตุชำรุดบกพร่องหรือเสียหายโดยเร็ว และไม่อาจรอให้เอกชนคู่สัญญาแก้ไขในระยะเวลาที่กำหนดได้ตามวรรคหนึ่งได้ รฟท. มีสิทธิเข้าจัดการแก้ไขเหตุชำรุดบกพร่องหรือเสียหายนั้นเอง หรือจ้างผู้อื่นให้ซ่อมแซมความชำรุดบกพร่องหรือเสียหาย โดยเอกชนคู่สัญญาจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายสำหรับการดำเนินการดังกล่าว

การที่ รฟท. ทำการนั้นเอง หรือจ้างผู้อื่นให้ทำงานนั้นแทนเอกชนคู่สัญญา ไม่ทำให้เอกชนคู่สัญญาหลุดพ้นจากความรับผิดชอบตามสัญญาร่วมลงทุน

(ง) ภาระหน้าที่ของเอกชนคู่สัญญาเกี่ยวกับค่าใช้จ่าย

และการดำเนินงานสำหรับงานโยธา ร่วมของการพัฒนาพื้นที่ เพื่อสนับสนุนบริการรถไฟของโครงการ เอกชนคู่สัญญาจะต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายทั้งหมดเกี่ยวกับการดำเนินงานโยธา ร่วมของการพัฒนาพื้นที่เพื่อสนับสนุนบริการรถไฟของโครงการทั้งหมด โดยคู่สัญญาตกลงให้นำข้อ 15.1(1)(ข) มาใช้บังคับโดยอนุโลมเกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่ของ รฟท. และเอกชนคู่สัญญา

(6) สิทธิการใช้ประโยชน์ของ รฟท. และสำนักงานในพื้นที่เพื่อสนับสนุนบริการรถไฟของโครงการ

(ก) สิทธิการใช้ประโยชน์ของ รฟท. ในพื้นที่เพื่อสนับสนุนบริการรถไฟของโครงการ เอกชนคู่สัญญาตกลงให้สิทธิการใช้ประโยชน์ในพื้นที่เพื่อสนับสนุนบริการรถไฟของโครงการ ให้แก่ รฟท. ตามรายละเอียดที่ปรากฏในข้อกำหนดของ รฟท. ของการพัฒนาพื้นที่เพื่อสนับสนุนบริการรถไฟของโครงการ

(ข) สิทธิการใช้ประโยชน์ของ สำนักงานในพื้นที่เพื่อสนับสนุนบริการรถไฟของโครงการ เพื่อเป็นส่วนหนึ่งในการส่งเสริมให้การพัฒนาพื้นที่เพื่อสนับสนุนบริการรถไฟของโครงการ เป็นศูนย์กลางการเชื่อมโยงกรุงเทพมหานครกับเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC Gateway) ซึ่งเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของโครงการตามที่กำหนดไว้ในข้อ 3.2 เอกชนคู่สัญญาตกลงที่จะดำเนินการดังต่อไปนี้

1) ตลอดระยะเวลาตั้งแต่วันที่เริ่มต้นระยะเวลาการพัฒนาพื้นที่เพื่อสนับสนุนบริการรถไฟของโครงการ จนถึงวันที่ รฟท. ชำระเงินที่รัฐร่วมลงทุนในโครงการ ครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในข้อ 18 เอกชนคู่สัญญาตกลงให้สำนักงานมีสิทธิใช้ประโยชน์ในพื้นที่เพื่อสนับสนุนบริการรถไฟของโครงการ ได้ โดยไม่คิดค่าใช้จ่ายใดๆ ทั้งนี้คู่สัญญาตกลงให้สำนักงาน

มีสิทธิใช้ประโยชน์ในพื้นที่อาคารพาณิชย์ในส่วนของอาคารสำนักงานซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ก) พื้นที่ที่สำนักงานมีสิทธิใช้ประโยชน์นั้นจะอยู่ในอาคารพาณิชย์ที่ตั้งอยู่ในพื้นที่มักกะสันและอยู่ในเขตบริเวณที่มีศักยภาพสูงสุดในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเอกชนคู่สัญญาจะระบุไว้ในแผนการพัฒนาพื้นที่เพื่อสนับสนุนบริการรถไฟของโครงการ ให้พัฒนาเขตพื้นที่ดังกล่าวเป็นลำดับแรกสุดโดยสำนักงานมีสิทธิเลือกพื้นที่ที่ใช้ประโยชน์ในอาคารพาณิชย์ซึ่งตั้งอยู่บริเวณที่มีศักยภาพสูงสุดนั้นให้แก่ผู้เช่าและ

ผู้ใช้ประโยชน์รายอื่น โดยอาจจะเลือกอาคารที่ตั้งติด เชื่อมหรืออยู่ในบริเวณสถานีรถไฟมักกะสันและ/หรือสาธารณูปโภคใดๆ ก็ได้

ข) พื้นที่ที่สำนักงานมีสิทธิใช้ประโยชน์นั้นมีจำนวนพื้นที่ไม่น้อยกว่าสองพันห้าร้อย (2,500) ตารางเมตร ซึ่งพื้นที่ดังกล่าวรวมกันแล้วจะไม่เกินกว่าพื้นที่สอง (2) ชั้นติดต่อกันภายในอาคารดังกล่าว โดยสำนักงานมีสิทธิเลือกที่จะใช้ประโยชน์ในชั้นใดก็ได้ก่อนผู้เช่าและผู้ใช้ประโยชน์รายอื่น

ค) เอกชนคู่สัญญาจะรับผิดชอบค่าเช่า ค่าใช้ประโยชน์หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดรวมถึงภาษี ซึ่งรวมทั้งภาษีโรงเรือน ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน และค่าธรรมเนียมใดๆ ที่เกิดขึ้นจากการใช้พื้นที่ดังกล่าวของสำนักงาน แต่ทั้งนี้สำนักงานจะปฏิบัติตามกฎหมายระเบียบว่าด้วยการใช้บริเวณพื้นที่เช่นเดียวกับผู้เช่าหรือผู้ใช้พื้นที่รายอื่น และสำนักงานจะรับผิดชอบในค่าใช้จ่ายในการออกแบบการปรับปรุง และการตกแต่งพื้นที่เพิ่มเติม รวมถึง ค่าน้ำ ค่าไฟฟ้าที่เกิดขึ้น และ

ง) กรณีที่การใช้ประโยชน์ในพื้นที่ข้างต้นของสำนักงานจะต้องมีการปฏิบัติตามกฎหมายไทย รวมถึงการจดทะเบียนการเช่า เอกชนคู่สัญญาตกลงที่จะให้ความร่วมมือ รวมถึงการไปจดทะเบียนการเช่านั้น โดยเอกชนคู่สัญญาจะรับผิดชอบชำระภาษีและค่าธรรมเนียมใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการดังกล่าว

2) เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการให้สำนักงานมีสิทธิใช้ประโยชน์ในพื้นที่เพื่อสนับสนุนบริการรถไฟของโครงการ ได้ตามข้อ 16.1(6)(ข)1 เอกชนคู่สัญญาตกลงให้สำนักงานมีสิทธิใช้ประโยชน์ในพื้นที่เพื่อสนับสนุนบริการรถไฟของโครงการ ในลักษณะเดียวกันกับที่กำหนดไว้ในข้อ 16.1(1)(ข)1ก)และ ข) ตลอดระยะเวลาการพัฒนาพื้นที่เพื่อสนับสนุนบริการรถไฟของโครงการ โดยคิดค่าใช้จ่ายในการให้ใช้ประโยชน์แบบมีส่วนลดตามอัตราร้อยละที่เอกชนคู่สัญญาและสำนักงานจะตกลงกันโดยคำนึงถึงแนวปฏิบัติที่หน่วยงานของรัฐได้รับสิทธิประโยชน์จากการให้เอกชนเช่าและ/หรือใช้ประโยชน์ในที่ดินและ/หรืออาคารของหน่วยงานของรัฐ ในขณะที่จะเริ่มมีการคิดค่าใช้จ่ายสำหรับการให้สิทธิแก่สำนักงานตามข้อนี้

เกาะติดสัญญากันให้ดีๆนะครับ! ผิดพลาดไปอ้อมอรัย...แบบไม่รู้ตัว! ■