



สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี	
รับที่	2169 ท4
วันที่	24 ส.ค. 2548 เวลา 13.06

ที่ กค 0313/ 5674

กระทรวงการคลัง

ถนนพระราม 6 กรุงเทพฯ 10400

ค.ม. 3/145
24 มี.ค. 49
14.154

๒๔ มีนาคม 2549

เรื่อง ขออนุมัติก่อหนี้ผูกพันข้ามปีงบประมาณโครงการศูนย์ราชการกรุงเทพมหานคร ถนนแจ้งวัฒนะ

เรียน เลขาธิการคณะรัฐมนตรี

อ้างถึง หนังสือสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี ค่วนที่สุด ที่ นร 0504/7484 ลงวันที่ 27 พฤษภาคม 2547

- สิ่งที่ส่งมาด้วย
1. สำเนาหนังสือรับรองบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด จำนวน 5 แผ่น
 2. ผังโครงการศูนย์ราชการฯ จำนวน 1 แผ่น
 3. สรุปพื้นที่ก่อสร้างโครงการและจำนวนพื้นที่จัดสรร จำนวน 2 แผ่น
 4. สรุปรายละเอียดการประกวดราคาทางอิเล็กทรอนิกส์ 4 สัญญา จำนวน 1 แผ่น
 5. สำเนาหนังสือสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
ที่ กคต.ย 3932/2548 ลงวันที่ 18 พฤศจิกายน 2548 จำนวน 3 แผ่น
 6. สำเนาหนังสือสำนักงานอัยการสูงสุด ค่วนมาก ที่ อส. 0017/18883
ลงวันที่ 15 พฤศจิกายน 2548 จำนวน 2 แผ่น
 7. สำเนาสัญญาเช่าพื้นที่อาคาร สัญญาบริการ และสัญญาบริการจัดหาเฟอร์นิเจอร์
ลงวันที่ 16 พฤศจิกายน 2548 จำนวน 3 สัญญา จำนวน 30 แผ่น
 8. รายละเอียดค่าเช่า ค่าบริการ และค่าบริการจัดหาเฟอร์นิเจอร์ จำนวน 2 แผ่น

ตามหนังสือที่อ้างถึงแจ้งว่า คณะรัฐมนตรีได้ประชุมปรึกษาเมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม 2547 ลงมติรับทราบการดำเนินงานโครงการศูนย์ราชการกรุงเทพมหานคร ถนนแจ้งวัฒนะ ตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ 30 ธันวาคม 2546 และอนุมัติตามมติคณะกรรมการอำนวยการจัดระบบศูนย์ราชการ ครั้งที่ กสร.2/2547 (วันที่ 5 เมษายน 2547) ให้กระทรวงการคลังจัดตั้งบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด (รพส.) มีฐานะเป็น รัฐวิสาหกิจ โดยกระทรวงการคลังถือหุ้นใน รพส. ทั้งหมด ทำหน้าที่ก่อสร้างและบริหารโครงการศูนย์ราชการ กรุงเทพมหานคร ถนนแจ้งวัฒนะ และให้กรมธนารักษ์เป็นหน่วยงานกำกับดูแล รพส. ทั้งนี้ ให้ รพส. ได้รับความยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามระเบียบคำสั่ง ข้อบังคับและมติคณะรัฐมนตรีที่ให้กับรัฐวิสาหกิจโดยทั่วไป และให้กรมธนารักษ์ตั้งงบประมาณเพื่อชำระค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน รวมทั้งค่าจัดหาเฟอร์นิเจอร์แทนทุกหน่วยงาน ในศูนย์ราชการกรุงเทพมหานคร ถนนแจ้งวัฒนะ โดยรัฐสนับสนุนงบประมาณค่าเช่าพื้นที่สำนักงานตลอดอายุสัญญาเช่า 30 ปี และค่าจัดหาเฟอร์นิเจอร์ โดยทยอยจ่ายเป็นเวลา 5 ปี และเป็นผู้ทำนิติกรรมใด ๆ เกี่ยวกับการเช่าพื้นที่ในโครงการแทนทุกหน่วยงานในโครงการ โดยให้ รพส. ระดมทุนผ่านนิติบุคคลเฉพาะกิจ เพื่อใช้จ่ายในการดำเนินโครงการศูนย์ราชการกรุงเทพมหานคร ถนนแจ้งวัฒนะ และเห็นชอบการจัดสรรพื้นที่ในศูนย์ราชการฯ ให้แก่ 29 หน่วยงาน รวมพื้นที่ก่อสร้าง 929,800 ตารางเมตร เป็นมูลค่าก่อสร้างรวมทั้งโครงการ /ประมาณ....

ประมาณ 19,016 ล้านบาท ซึ่งการจัดสรรพื้นที่ดังกล่าว กรมธนารักษ์สามารถยึดหยุ่นได้ตามความเหมาะสม

กระทรวงการคลังขอรายงานผลการดำเนินงานตามโครงการศูนย์ราชการกรุงเทพมหานคร ถนนแจ้งวัฒนะ ตามมติคณะรัฐมนตรีดังกล่าวแล้ว ดังนี้

1. การจัดตั้งบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด

กรมธนารักษ์ ได้จัดตั้งบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด หรือ ธพส. เพื่อได้รับผิดชอบในการสร้างและบริหารศูนย์ราชการดังกล่าว โดยได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทเป็นนิติบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เมื่อวันที่ 18 สิงหาคม 2547 มีทุนจดทะเบียนทั้งหมด 258,338,120 บาท กระทรวงการคลังเป็นผู้ถือหุ้น 100% (สิ่งที่ส่งมาด้วย 1)

2. แผนการดำเนินงานตามโครงการ

ธพส. มีแผนการดำเนินงานโครงการ ดังนี้

ปี 2547	จัดจ้างที่ปรึกษาบริหารและควบคุมงานก่อสร้างโครงการ	3 กันยายน 2547
ปี 2548	จัดจ้างที่ปรึกษาวางผังแม่บทและออกแบบรายละเอียด จัดจ้างที่ปรึกษาศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อมและวางแผน- ออกแบบระบบการขนส่งและจราจร	17 มกราคม 2548 14 มีนาคม 2548
	เริ่มงานก่อสร้างศาลปกครอง	22 มิถุนายน 2548
	ระดมทุนเพื่อใช้ก่อสร้างอาคารตามโครงการฯ งวดที่ 1	29 พฤศจิกายน 2548
ปี 2549	เริ่มงานก่อสร้างส่วนที่เหลือ	มีนาคม 2549
	ระดมทุนเพื่อใช้ก่อสร้างอาคารตามโครงการฯ งวดที่ 2	ไม่เกิน พฤศจิกายน 2549
ปี 2550	ก่อสร้างอาคารศาลปกครองแล้วเสร็จ	มิถุนายน 2550
	ระดมทุนเพื่อใช้ก่อสร้างอาคารตามโครงการฯ งวดที่ 3	ไม่เกิน พฤศจิกายน 2550
ปี 2551	ก่อสร้างอาคารส่วนที่เหลือแล้วเสร็จ	มิถุนายน 2551
	หน่วยงานเข้าใช้พื้นที่	กรกฎาคม 2551
	เริ่มชำระคืนเงินลงทุน	กรกฎาคม 2551
ปี 2581	ชำระคืนเงินลงทุนหมด	

3. ผลการดำเนินงานตามแผนของโครงการ

3.1 การบริหารโครงการ และการควบคุมงานก่อสร้าง

ธพส. ได้ว่าจ้างกลุ่มบริษัทที่ปรึกษานำโดยบริษัท ทีม คอนซัลติ้ง เอนจิเนียริ่ง แอนด์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ให้ทำหน้าที่บริหารและควบคุมงานก่อสร้างโครงการ (Project Management and Construction Supervision Consultant : PMSC) ในฐานะเป็นตัวแทนของ ธพส. ในการบริหารจัดการงานต่างๆ และควบคุมงานก่อสร้างโครงการให้สำเร็จลุล่วงตามวัตถุประสงค์ของโครงการ

3.2 การออกแบบโครงการ

รพส. ได้ว่าจ้างกลุ่มบริษัทที่ปรึกษาออกแบบ GCDC (Government Center Design Consultant Consortium) เป็นผู้ออกแบบอาคารตามโครงการฯ โดยในการออกแบบโครงการได้คำนึงถึงความจำเป็นและเหมาะสมกับลักษณะการปฏิบัติงานของหน่วยงานที่จะเข้าใช้อาคาร และมีหลักสำคัญในการออกแบบ คือ การเป็นอาคารประหยัดพลังงาน ที่มีรูปลักษณ์ทันสมัย มีความโดดเด่น และการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม อาคารในโครงการศูนย์ราชการกรุงเทพมหานครนี้ ประกอบด้วย

- อาคารที่ทำการของศาลปกครอง เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 11 ชั้น และมีชั้นใต้ดิน พื้นที่ก่อสร้าง 94,400 ตารางเมตร
- อาคาร A เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 9 ชั้น พื้นที่ก่อสร้าง 198,535 ตารางเมตร ตั้งอยู่ด้านหน้าติดถนนแจ้งวัฒนะ เป็นที่ทำการของหน่วยงานด้านยุติธรรม 4 หน่วยงาน
- อาคาร B เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 9 ชั้น พื้นที่ก่อสร้าง 407,430 ตารางเมตร ตั้งอยู่ด้านใต้กองบัญชาการทหารสูงสุด ใช้เป็นที่ทำการของหน่วยงานต่างๆ 24 หน่วยงาน
- อาคารประกอบอื่นๆ เช่น อาคารหอประชุมอาคารหอพักอาคารจอดรถและอาคารสาธารณูปโภค โดยสรุปโครงการมีพื้นที่ก่อสร้างอาคารรวมทั้งสิ้นประมาณ 979,860 ตารางเมตร มีพื้นที่ใช้สอยสำหรับหน่วยงาน 484,000 ตารางเมตร โดยกรมธนารักษ์ได้ร่วมกับหน่วยงานที่จะเข้าใช้ประโยชน์ในพื้นที่โครงการทั้ง 29 หน่วยงาน จัดสรรพื้นที่ให้หน่วยงานเรียบร้อยแล้ว มีมูลค่าก่อสร้างโครงการประมาณ 18,211.83 ล้านบาท ซึ่งเมื่อรวมมูลค่าทั้งโครงการแล้วเป็นเงิน ประมาณ 19,016 ล้านบาท ตามที่ได้รับอนุมัติจากคณะรัฐมนตรี (สิ่งที่ส่งมาด้วย 2-3)

3.3 การก่อสร้างอาคารตามโครงการ

ได้แบ่งสัญญาก่อสร้างออกเป็น 5 สัญญาหลัก และ 4 สัญญาย่อย ประกอบด้วย

สัญญา	งานก่อสร้าง	เริ่มงาน	สิ้นสุด	ประมาณการ ค่าก่อสร้าง (ล้านบาท)
สัญญาหลักที่ 1	งานก่อสร้างอาคารที่ทำการศาลปกครอง	22 มิ.ย.2548	21 มิ.ย.2550	1,813.00
สัญญาหลักที่ 2	งานก่อสร้างอาคาร A อาคารจอดรถ A และลานรอบอาคาร A	มี.ค.2549	พ.ค.2551	3,780.00
สัญญาหลักที่ 3	งานก่อสร้างอาคาร B พร้อมลานรอบอาคาร B	มี.ค.2549	มิ.ย.2551	7,355.00
สัญญาหลักที่ 4	งานก่อสร้างอาคารจอดรถ B ศูนย์ประชุม และหอพัก	มี.ค.2549	พ.ค.2551	2,022.50
สัญญาหลักที่ 5	งานก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคและอาคารควบคุม	มี.ค.2549	มิ.ย.2551	1,103.50
สัญญาย่อยที่ 6	งานเตรียมพื้นที่ก่อสร้าง (Site Preparation)	4 ต.ค.2548	31 ม.ค.2549	73.83
สัญญาย่อยที่ 7	งานภูมิสถาปัตยกรรม (เฉพาะงานต้นไม้)	พ.ค.2549	เม.ย.2551	110.00
สัญญาย่อยที่ 8	งานตกแต่งภายในและครุภัณฑ์	มี.ค.2550	มิ.ย.2551	1,200.00
สัญญาย่อยที่ 9	งานโครงข่ายถนนที่เชื่อมต่อโครงการ	เม.ย.2549	มิ.ย.2551	600.00
*ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (ค่าธรรมเนียมขอใช้ไฟฟ้า ประปา ค่าประกันภัย)				154.00
รวม				18,211.83

สัญญาหลักที่ 1 และสัญญาย่อยที่ 6 ได้ดำเนินการจัดหาผู้รับเหมาก่อสร้างโดยการประมูลด้วยระบบอิเล็กทรอนิกส์ และ ธพส. ได้จัดทำสัญญาจ้างเรียบร้อยแล้ว ขณะนี้อยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้างต่อมาเมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2549 ธพส. ได้ประกวดราคาจ้างเหมางานก่อสร้างโครงการศูนย์ราชการฯ ด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์เพิ่มเติมอีก 4 สัญญาหลัก คือ สัญญาที่ 2, 3, 4 และ 5 ผลการประมูลรวม 4 สัญญาเป็นเงินทั้งสิ้น 13,232 ล้านบาท ค่าจ้างประมาณที่ตั้งไว้ 1,029 ล้านบาท หรือร้อยละ 7.22 (สิ่งที่ส่งมาด้วย 4)

สำหรับสัญญาย่อยที่เหลือ 3 สัญญา ได้แก่ สัญญาที่ 7 งานภูมิสถาปัตยกรรม (เฉพาะงานต้นไม้) สัญญาที่ 8 งานตกแต่งภายในและครุภัณฑ์ และสัญญาที่ 9 งานโครงข่ายถนนที่เชื่อมต่อโครงการ อยู่ระหว่างดำเนินการจัดหาผู้รับจ้างด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ตามแผนงาน

3.4 การระดมทุน

ธพส. มีแผนการระดมทุนสำหรับโครงการ โดยการระดมทุนผ่านโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ (Securitization) จำนวน 24,000 ล้านบาท ซึ่งได้รับการอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และพระราชกำหนดนิติบุคคลเฉพาะกิจเพื่อการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ พ.ศ. 2540 เมื่อวันที่ 18 พฤศจิกายน 2548 พร้อมทั้งได้จดทะเบียนตั้งบริษัท ดีเอสพีวี จำกัด (บริษัท เอสพีวี) เป็นนิติบุคคลเฉพาะกิจตามโครงการฯ ดังกล่าว โดยบริษัท เอสพีวีฯ จะเสนอขายหุ้นกู้ได้ภายในระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่ได้รับอนุมัติโครงการฯ (สิ่งที่ส่งมาด้วย 5) โดยมีรายละเอียดการดำเนินการดังนี้

3.4.1 กรมธนารักษ์ในฐานะผู้ทำนิติกรรมแทนทุกหน่วยงานในโครงการ ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่อาคารในศูนย์ราชการฯ จาก ธพส. จำนวนพื้นที่ใช้สอย 484,000 ตารางเมตร โดยทำสัญญาเป็น 3 สัญญา คือ สัญญาเช่าพื้นที่อาคาร สัญญาบริการ และสัญญาบริการจัดหาเฟอร์นิเจอร์ ตามแบบสัญญาที่ได้ผ่านการตรวจพิจารณาจากสำนักงานอัยการสูงสุดแล้ว โดยมีระยะเวลาเช่า อัตราค่าเช่า และค่าบริการตามที่ได้รับอนุมัติจากคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม 2547 แล้ว ดังนี้

(1) สัญญาเช่าพื้นที่อาคาร มีกำหนด 30 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2551 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2581 มีอัตราค่าเช่าพื้นที่อาคาร 144 บาท/ตร.ม./เดือน และเพิ่มค่าเช่าอีกร้อยละ 10 ของอัตราค่าเช่าเดิมทุกๆ 5 ปี

(2) สัญญาบริการ มีกำหนด 30 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2551 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2581 มีอัตราค่าบริการ 216 บาท/ตร.ม./เดือน และเพิ่มค่าบริการอีกร้อยละ 10 ของอัตราค่าบริการเดิมทุกๆ 5 ปี เป็นการให้บริการ เช่น การรักษาความสะอาด การรักษาความปลอดภัย น้ำ ไฟฟ้า ในพื้นที่ส่วนกลางทั้งภายในและภายนอกอาคารทั้งหมด

(3) สัญญาบริการจัดหาเฟอร์นิเจอร์ มีกำหนด 5 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2551 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2556 มีอัตราค่าบริการจัดหาเฟอร์นิเจอร์ 50 บาท/ตร.ม./เดือน มีกำหนดเวลา 5 ปี

โดยกรมธนารักษ์จะต้องตั้งงบประมาณผูกพันห้าปีเพื่อชำระค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาดังกล่าว ซึ่งมีกำหนดเวลาชำระค่าเช่าและค่าบริการล่วงหน้าเป็นรายปี ตลอดระยะเวลาเช่า 30 ปี ให้แก่บริษัทเอสพีวีฯ มีรายละเอียดดังนี้

ปีงบประมาณ	จำนวนเงิน (บาท ต่อปี)	รวมทั้งสิ้น(บาท)
2551 (1 ก.ค. - 30 ก.ย.2551)	595,320,000.00	595,320,000.00
2552 – 2555	2,381,280,000.00	9,525,120,000.00
2556	2,360,952,000.00	2,360,952,000.00
2557 – 2560	2,299,968,000.00	9,199,872,000.00
2561	2,357,467,200.00	2,357,467,200.00
2562 – 2565	2,529,964,800.00	10,119,859,200.00
2566	2,593,213,920.00	2,593,213,920.00
2567 – 2570	2,782,961,280.00	11,131,845,120.00
2571	2,852,535,312.00	2,852,535,312.00
2572 – 2575	3,061,257,408.00	12,245,029,632.00
2576	3,137,788,843.20	3,137,788,843.20
2577 – 2580	3,367,383,148.80	13,469,532,595.20
2581	2,525,537,361.60	2,525,537,361.60
รวม 30 ปี		82,114,073,184.00

(สิ่งที่ส่งมาด้วย 6-8)

3.4.2 บริษัท เอสพีวีฯ ได้ทำการออกหุ้นกู้ (Securitization Bond) ภายใต้โครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ดังกล่าวจำหน่ายให้กับบุคคลทั่วไป (Public Offering) เมื่อเดือนพฤศจิกายน 2548 ไปแล้วจำนวน 10,300 ล้านบาท ส่วนที่เหลือจะทยอยออกเป็นระยะๆ ภายในปี พ.ศ.2549-2550 ทั้งนี้ หุ้นกู้ที่ออกจะชำระคืนเงินต้นครั้งเดียวเมื่อครบกำหนดไถ่ถอน สรุปดังตาราง

หุ้นกู้ ชุดที่	อายุ	อัตรา ดอกเบี้ย	มูลค่า (ล้านบาท)	ผลการจองซื้อ		ครบกำหนด ไถ่ถอน
				มูลค่า (ล้านบาท)	จำนวนผู้จอง	
1	7 ปี	6.70%	1,500	1,500	967 ราย	ปี 2555
2	10 ปี	7.35%	2,000	2,000	897 ราย	ปี 2558
3	15 ปี	7.50%	1,500	1,800	9 ราย	ปี 2563
4	20 ปี	7.99%	4,500	5,000	16 ราย	ปี 2568
รวมมูลค่า			9,500	10,300	1,889 ราย	

หุ้นกู้ของ...

หุ้นกู้ของบริษัท เอสพีวีฯ ที่ออกในครั้งนี้ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ระดับสูงสุด คือ ที่ระดับ AAA(tha) จากบริษัท ฟิทช์ เรตติ้ง (ประเทศไทย) จำกัด และที่ระดับ AAA จากบริษัท ทริส เรตติ้ง จำกัด ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือสูงสุดของตราสารหนี้ในระบบการเงินของประเทศไทย และได้รับคัดเลือกให้เป็น “Best Thailand Deal of the Year 2005” จาก นิตยสาร Finance Asia

3.4.3 การขึ้นทะเบียนในตลาดรอง

- สมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย (Thai BMA) ได้รับหุ้นกู้ของบริษัท ดีเอดี เอสพีวี จำกัด (บริษัทเอสพีวีฯ) เป็นตราสารหนี้ขึ้นทะเบียน ตั้งแต่วันที่ 20 ธันวาคม 2548
- คณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ได้รับหุ้นกู้ของบริษัท ดีเอดี เอสพีวี จำกัด (บริษัทเอสพีวีฯ) เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน และให้เริ่มทำการซื้อขายในตลาดตราสารหนี้ ตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้ตั้งแต่วันที่ 26 ธันวาคม 2548 เป็นต้นไป

4. ประเด็นเพื่อพิจารณา

กระทรวงการคลังพิจารณาแล้วเห็นว่า กรมธนารักษ์ได้ดำเนินงานโครงการศูนย์ราชการ กรุงเทพมหานคร ถนนแจ้งวัฒนะ โดยจัดตั้งบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด ออกแบบและก่อสร้างโครงการ รวมทั้งดำเนินการตามแผน การระดมทุนสำหรับโครงการ โดยระดมทุนผ่านโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ (Securitization) ตามพระราชกำหนดคินิติบุคคลเฉพาะกิจเพื่อการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ พ.ศ. 2540 จึงได้มีการจัดทำสัญญาเช่าพื้นที่ในโครงการฯ ระหว่าง กรมธนารักษ์ กับ ธพส. เป็นเวลา 30 ปี เพื่อให้เป็นไปตามกระบวนการของพระราชกำหนดดังกล่าว อันมีวัตถุประสงค์ที่จะคุ้มครองประชาชนผู้ถือหุ้นกู้ ให้ได้รับเงินพร้อมดอกเบี้ยคืนตามกำหนดเวลาที่แน่นอน โดยการดำเนินการของกรมธนารักษ์ข้างต้นเป็นไปตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม 2547 แต่โดยที่การตกลงทำสัญญาเช่าพื้นที่ในโครงการฯ ของกรมธนารักษ์ มีผลทำให้กรมธนารักษ์จะต้องผูกพันงบประมาณรายจ่ายข้ามปีงบประมาณรวม 30 ปี (ตั้งแต่ปีงบประมาณ พ.ศ. 2551-2581) จึงเห็นสมควรนำเสนอคณะรัฐมนตรีเพื่ออนุมัติให้กรมธนารักษ์ก่อหนี้ผูกพันข้ามปีงบประมาณตามพระราชบัญญัติวิธีการงบประมาณ พ.ศ.2502 และที่แก้ไขเพิ่มเติม มาตรา 23 วรรคสี่ ที่กำหนดว่า “ในกรณีที่มีความจำเป็นและเร่งด่วน คณะรัฐมนตรีมีอำนาจอนุมัติให้ส่วนราชการ หรือรัฐวิสาหกิจจ่ายเงินหรือก่อหนี้ผูกพันตามพระราชบัญญัติงบประมาณรายจ่ายประจำปี หรือพระราชบัญญัติงบประมาณรายจ่ายเพิ่มเติมก่อนได้รับเงินประจํางวด หรืออนุมัติให้ส่วนราชการหรือรัฐวิสาหกิจก่อหนี้ผูกพันเกินกว่าหรือนอกเหนือไปจากที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติงบประมาณรายจ่ายประจำปี หรือพระราชบัญญัติรายจ่ายเพิ่มเติมได้” ดังนั้น จึงเห็นควรเสนอคณะรัฐมนตรี ดังนี้

(1) เพื่อรับทราบผลการดำเนินงานโครงการศูนย์ราชการกรุงเทพมหานคร ถนนแจ้งวัฒนะ ตามข้อ 1 ถึงข้อ 3 ทั้งนี้ กระทรวงการคลังจะได้รายงานความคืบหน้าของโครงการฯ ให้ทราบทุก 6 เดือน

(2) พิจารณานุมัติการก่อกำเนิดผูกพันข้ามปีงบประมาณโครงการศูนย์ราชการกรุงเทพมหานคร ถนนแจ้งวัฒนะ ตามสัญญาเช่าที่กรมธนารักษ์ได้ทำไว้กับ ธพส. เป็นเวลา 30 ปี ตามข้อ 3.4.1

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการต่อไปด้วย จะขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ



(นายทอง พิทยะ)

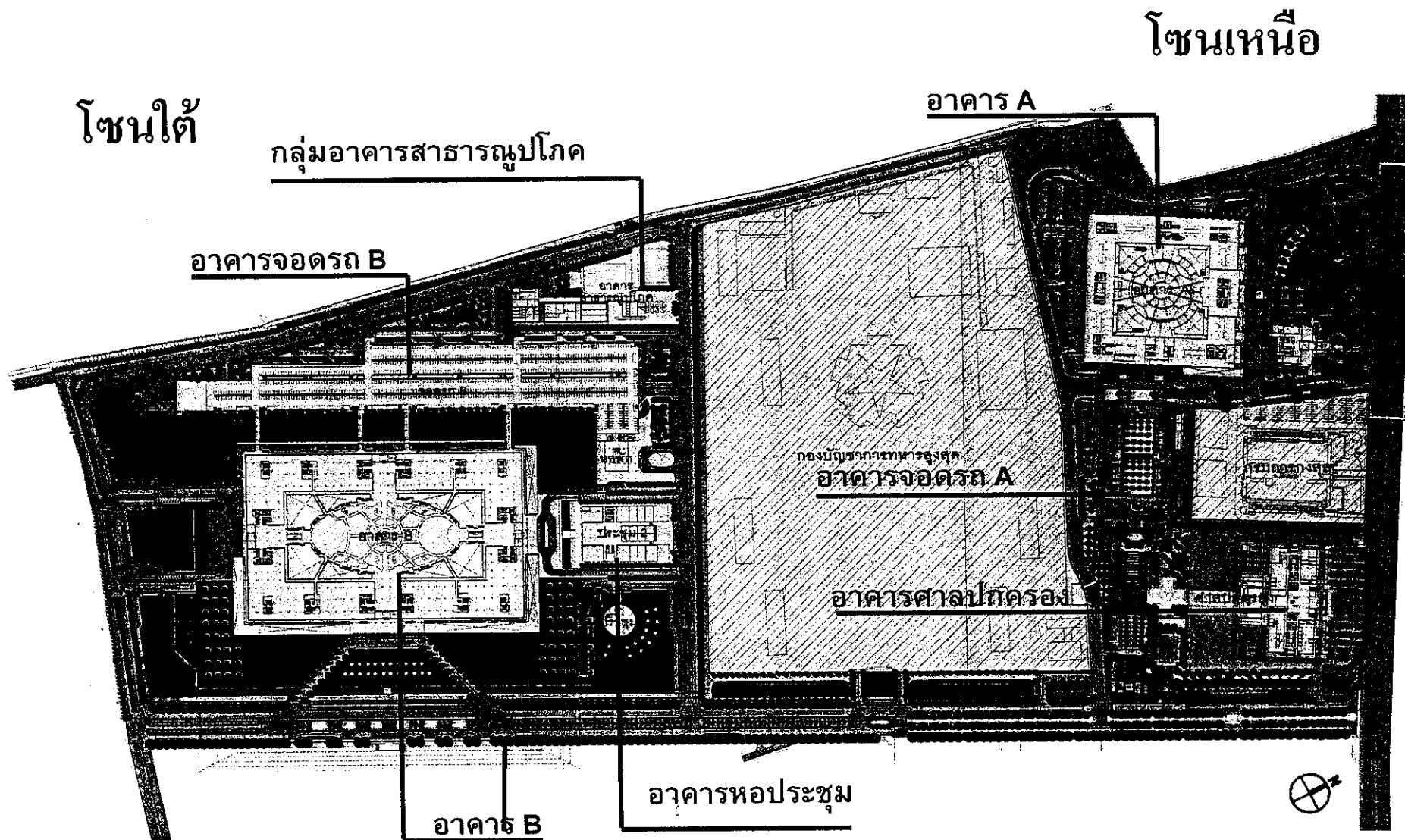
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง

กรมธนารักษ์

สำนักบริหารที่ราชพัสดุกรุงเทพมหานคร

โทร. 0 2278 2426, 0 2618 6328

โทรสาร 0 2279 8410



ผังโครงการศูนย์ราชการกรุงเทพมหานคร ถนนแจ้งวัฒนะ

แสดงพื้นที่ก่อสร้างโครงการศูนย์ราชการกรุงเทพมหานคร ถนนแจ้งวัฒนะ

รายการ	จำนวนพื้นที่ (ตารางเมตร)	หมายเหตุ
1. พื้นที่สำนักงาน	484,000	องค์ประกอบ พื้นที่ทำงาน 484,000 ตารางเมตร
2. พื้นที่ส่วนกลางใช้งานร่วม	37,080	ห้องประชุม 19,850 ตารางเมตร ห้องอาหาร 17,230 ตารางเมตร
3. พื้นที่ธุรกิจ	27,650	พื้นที่ร้านค้า 16,510 ตารางเมตร ห้องพัก 200 ห้อง 7,440 ตารางเมตร ศูนย์นันทนาการ 1,700 ตารางเมตร ห้องเก็บพัสดุ 2,000 ตารางเมตร
4. พื้นที่จอดรถ	211,660	จอดรถบนอาคาร 7,450 คัน จอดรถบนดิน 3,000 คัน
5. พื้นที่เอนกประสงค์	89,760	ลานโล่งกลางอาคาร A&B 14,100 ตารางเมตร พื้นที่บริการร่วม 24,250 ตารางเมตร ห้องเครื่อง อาคารสาธารณูปโภค 48,910 ตารางเมตร เส้นทางเดินท่องเที่ยวสาธารณูปโภค 2,500 ตารางเมตร
รวมพื้นที่ใช้งาน	760,390	
พื้นที่ทางสัญจร	129,710	
รวมพื้นที่โครงการฯ	979,860	

เอกสารแนบท้ายสัญญาเช่าพื้นที่อาคารเลขที่ GCC-1/2548

ตารางแสดงจำนวนพื้นที่ที่จัดสรรให้หน่วยงานใช้พื้นที่อาคาร โครงการศูนย์ราชการกรุงเทพมหานคร ถนนแจ้งวัฒนะ

ลำดับที่	รายชื่อหน่วยงาน	พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)
ZONE A		
1	สำนักงานศาลปกครอง	56,540
	อาคาร A	
2	กระทรวงยุติธรรม	32,530
3	สำนักงานศาลยุติธรรมและศาล 4 หน่วยงาน	63,120
4	สำนักงานอัยการสูงสุด	37,200
5	สำนักงานศาลรัฐธรรมนูญ	17,150
	รวมพื้นที่ ZONE A	206,540
ZONE B		
ที่ทำการกระทรวง		
6	กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา	7,370
7	กระทรวงการพัฒนาลังคมและความมั่นคงของมนุษย์	18,620
8	กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม	6,750
9	กระทรวงเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร	25,110
10	กระทรวงวัฒนธรรม	5,650
ที่ทำการหน่วยงานอิสระตามรัฐธรรมนูญ		
11	สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน	29,100
12	สำนักงานคณะกรรมการการเลือกตั้ง	41,800
13	สำนักงานคณะกรรมการสิทธิมนุษยชนแห่งชาติ	10,500
14	สำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดินของรัฐสภา	5,560
ที่ทำการหน่วยงานราชการอื่นๆ		
15	กองวิทยากรภาค 1 และกองพิสูจน์หลักฐาน สำนักงานตำรวจแห่งชาติ	2,220
16	กองบังคับการตำรวจท่องเที่ยว	4,950
17	สำนักงานตรวจคนเข้าเมือง สำนักงานตำรวจแห่งชาติ	12,200
18	สำนักงานตำรวจสันติบาล	11,650
19	กรมการพัฒนารัฐบาล	5,910
20	กรมที่ดิน	18,530
21	สถาบันพระปกเกล้า	7,820
22	สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา	15,470
23	สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค	4,050
24	สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ	8,480
25	สำนักงานพัฒนาเทคโนโลยีอวกาศและภูมิสารสนเทศ (องค์การมหาชน)	5,900
26	สำนักงานสถิติแห่งชาติ	10,400
27	สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ	5,010
28	สำนักงานหลักประกันสุขภาพแห่งชาติ	7,660
29	สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาระบบราชการ	6,750
30	สำนักงานคณะกรรมการ ป.ป.ช.	-
	รวมพื้นที่ ZONE B	277,460
รวมพื้นที่ ZONE A & B		484,000

สรุปรายละเอียดการประกวดราคาด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ รวม 4 สัญญา
งานก่อสร้างโครงการศูนย์ราชการกรุงเทพมหานคร ถนนแจ้งวัฒนะ
เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2549

รายการ	สัญญาที่ 2	สัญญาที่ 3	สัญญาที่ 4	สัญญาที่ 5	รวม
ราคากลาง	3,780,675,324.09	7,356,259,020.92	2,022,891,987.50	1,103,616,318.97	14,263,442,651.48
ราคาเริ่มต้นการประมูล	3,780 ล้านบาท	7,355 ล้านบาท	2,022.5 ล้านบาท	1,103.5 ล้านบาท	14,261 ล้านบาท
ราคาที่เสนอต่ำสุด	3,395 ล้านบาท	6,877 ล้านบาท	1,860 ล้านบาท	1,100 ล้านบาท	13,232 ล้านบาท
ผู้ที่เสนอราคาต่ำสุด	บมจ.ซิโน-ไทย	บมจ.อิตาเลียนไทย	บมจ.ซิโน-ไทย	บมจ.ซิโน-ไทย	
จำนวนเงินที่ประหยัดได้	385 ล้านบาท	478 ล้านบาท	162.5 ล้านบาท	3.5 ล้านบาท	1,029 ล้านบาท
หรือเท่ากับ	10.19%	6.50%	8.03%	0.32%	7.22%
ระยะเวลาก่อสร้าง	790 วัน	830 วัน	790 วัน	830 วัน	
หรือเท่ากับ	26 เดือน	27.5 เดือน	26 เดือน	27.5 เดือน	
เริ่มงานก่อสร้างตั้งแต่	มีนาคม 2549	มีนาคม 2549	มีนาคม 2549	มีนาคม 2549	
กำหนดก่อสร้างแล้วเสร็จ	พฤษภาคม 2551	มิถุนายน 2551	พฤษภาคม 2551	มิถุนายน 2551	
หน่วยงานเข้าใช้อาคาร	1 กรกฎาคม 2551	1 กรกฎาคม 2551	1 กรกฎาคม 2551	1 กรกฎาคม 2551	



ที่ อส 0017/ 18883

สำนักงานอัยการสูงสุด

ถนนหน้าหีบแดง กรุงเทพฯ 10200

15 พฤศจิกายน 2548

เรื่อง ร่างสัญญาเช่าพื้นที่อาคาร, ร่างสัญญาบริการจัดหาเฟอร์นิเจอร์, ร่างสัญญาบริการ และ
ร่างสัญญาโอนสิทธิเรียกร้อง

เรียน กรรมการผู้จัดการ บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด

อ้างถึง หนังสือบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด ที่ 1805/2548 ลงวันที่ 28 ตุลาคม 2548

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด ได้ส่งร่างสัญญาเช่าพื้นที่
อาคาร, ร่างสัญญาบริการจัดหาเฟอร์นิเจอร์, ร่างสัญญาบริการ และร่างสัญญาโอนสิทธิเรียกร้อง
จำนวน 4 ฉบับ ไปให้สำนักงานอัยการสูงสุดพิจารณา นั้น

สำนักงานอัยการสูงสุดได้ตรวจพิจารณาร่างสัญญาดังกล่าวแล้ว ไม่ขัดข้องที่บริษัทฯ
จะทำสัญญาตามร่างที่ได้ส่งให้สำนักงานอัยการสูงสุดตรวจพิจารณา แต่สำนักงานอัยการสูงสุดขอเรียน
เป็นข้อสังเกตดังนี้

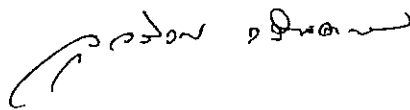
1. สำนักงานอัยการสูงสุดได้ตรวจร่างสัญญาทั้ง 4 ฉบับ ดังกล่าวบนพื้นฐานของการแปลง
สินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ โดยกระทรวงการคลังจำเป็นต้องจัดตั้ง บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด
ขึ้น ให้เป็นหน่วยงานระดมทุนจากประชาชนผ่านนิติบุคคลเฉพาะกิจ เพื่อนำมาใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ
ศูนย์ราชการ ถนนแจ้งวัฒนะ อันเป็นกระบวนการทางการเงินที่นำมาใช้แก้ไขอุปสรรคการขาดแคลน
เงินทุนทั้งระยะสั้นและระยะยาวของประเทศตามเจตนารมณ์ของพระราชกำหนดนิติบุคคลเฉพาะกิจ
เพื่อการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ พ.ศ.2540 และตามมติคณะรัฐมนตรี ดังนั้น แม้สัญญาเช่า
พื้นที่อาคารและสัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องจะมีเงื่อนไขบางข้อที่ผิดแผกแตกต่างไปจากสัญญาเช่าปกติ
ในทางธุรกิจรวมทั้งกฎหมายว่าด้วยเช่าทรัพย์ โดยผลลัการะความเสี่ยงให้แก่กรมธนารักษ์ในฐานะผู้เช่าเกินกว่า
บทบัญญัติแห่งกฎหมายและประเพณีทางธุรกิจปกติ เช่น สัญญา ข้อ 3 , ข้อ 16 ที่กำหนดให้กรมธนารักษ์
ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่า โดยไม่คำนึงว่าจะมีทรัพย์สินที่เช่าอยู่หรือไม่ หรืออยู่ในระหว่างการยุติข้อพิพาท
ก็ตาม แต่เงื่อนไขสัญญาดังกล่าวก็มีวัตถุประสงค์ที่จะคุ้มครองประชาชนผู้ซื้อหลักทรัพย์หรือหุ้นกู้ที่จะได้รับ
ต้นเงินพร้อมดอกเบี้ยคืนตามเวลาที่กำหนดแน่นอน โดยไม่ว่าจะมีเหตุใด ๆ เกิดขึ้น และเพื่อมิให้ดอกเบี้ย

/ห็นผู้.....

หุ้นกู้มีอัตราที่สูงเกินไป จนกระทบต้นทุนดำเนินการของบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด และ กรมธนารักษ์ ประกอบกับบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด เป็นรัฐวิสาหกิจซึ่งกระทรวงการคลัง ถือหุ้นทั้งหมดและกรมธนารักษ์เป็นผู้กำกับดูแล ทำให้ภาครัฐสามารถควบคุมการบริหารและการปฏิบัติ ตามสัญญาของบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด ได้ ดังนั้น ความเสี่ยงของกรมธนารักษ์ตาม เงื่อนไขสัญญา จึงอยู่ในระดับที่สามารถรับได้เมื่อคำนึงถึงประโยชน์ของการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ ที่รัฐบาลจะไม่ต้องใช้งบประมาณในการลงทุนของโครงการ แต่อย่างไรก็ตาม หากในอนาคตกระทรวงการคลัง มีโครงการที่จะนำหุ้นของ บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด ออกขายให้แก่ภาคเอกชน กระทรวงการคลัง กรมธนารักษ์และบริษัทฯ จะต้องพิจารณาบทพวจนถึงประเด็นความเสี่ยงที่กรมธนารักษ์จะต้องรับภาระ ก่อนการขายหุ้นให้แก่ภาคเอกชน

2. การประกันภัยตามร่างสัญญาเช่าพื้นที่อาคารข้อ 5.1 เป็นการประกันภัยเฉพาะตัวอาคาร ที่เช่าเท่านั้น ดังนั้น บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด ควรพิจารณาความเหมาะสมของการขยาย วงเงินประกันให้ครอบคลุมถึงเฟอร์นิเจอร์ตลอดระยะเวลาของการให้บริการตามสัญญาบริการจัดหา เฟอร์นิเจอร์

ขอแสดงความนับถือ



(นายจุลสิงห์ วสันตสิงห์)

รองอธิการสูงสุด ปฏิบัติราชการแทน

อธิการสูงสุด

สำนักงานที่ปรึกษากฎหมาย

โทร. 0 2211 0311 ต่อ 621-622

โทรสาร 0 2222 0595

e-mail : cse1@ago.go.th

ศูนย์ราชการกรุงเทพมหานคร ถนนแจ้งวัฒนะ

รายละเอียดค่าเช่าและค่าบริการ

484,000 sqm.

ปีงบฯ	ตั้งแต่...	ถึง...	Rental /sqm/mt	service /sqm/mt	furniture/sqm/m	Rental/year	Service/year	Furniture/year	TOTAL/year
2551	1-ก.ค.-51	30-ก.ย.-51	144.00000	216.00000	50.00000	209,088,000.00	313,632,000.00	72,600,000.00	595,320,000.00
2552	1-ต.ค.-51	30-ก.ย.-52	144.00000	216.00000	50.00000	836,352,000.00	1,254,528,000.00	290,400,000.00	2,381,280,000.00
2553	1-ต.ค.-52	30-ก.ย.-53	144.00000	216.00000	50.00000	836,352,000.00	1,254,528,000.00	290,400,000.00	2,381,280,000.00
2554	1-ต.ค.-53	30-ก.ย.-54	144.00000	216.00000	50.00000	836,352,000.00	1,254,528,000.00	290,400,000.00	2,381,280,000.00
2555	1-ต.ค.-54	30-ก.ย.-55	144.00000	216.00000	50.00000	836,352,000.00	1,254,528,000.00	290,400,000.00	2,381,280,000.00
2556	1-ต.ค.-55	30-มิ.ย.-56	144.00000	216.00000	50.00000	627,264,000.00	940,896,000.00	217,800,000.00	1,785,960,000.00
2556	1-ก.ค.-56	30-ก.ย.-56	158.40000	237.60000		229,996,800.00	344,995,200.00		574,992,000.00
2557	1-ต.ค.-56	30-ก.ย.-57	158.40000	237.60000		919,987,200.00	1,379,980,800.00		2,299,968,000.00
2558	1-ต.ค.-57	30-ก.ย.-58	158.40000	237.60000		919,987,200.00	1,379,980,800.00		2,299,968,000.00
2559	1-ต.ค.-58	30-ก.ย.-59	158.40000	237.60000		919,987,200.00	1,379,980,800.00		2,299,968,000.00
2560	1-ต.ค.-59	30-ก.ย.-60	158.40000	237.60000		919,987,200.00	1,379,980,800.00		2,299,968,000.00
2561	1-ต.ค.-60	30-มิ.ย.-61	158.40000	237.60000		689,990,400.00	1,034,985,600.00		1,724,976,000.00
2561	1-ก.ค.-61	30-ก.ย.-61	174.24000	261.36000		252,996,480.00	379,494,720.00		632,491,200.00
2562	1-ต.ค.-61	30-ก.ย.-62	174.24000	261.36000		1,011,985,920.00	1,517,978,880.00		2,529,964,800.00
2563	1-ต.ค.-62	30-ก.ย.-63	174.24000	261.36000		1,011,985,920.00	1,517,978,880.00		2,529,964,800.00
2564	1-ต.ค.-63	30-ก.ย.-64	174.24000	261.36000		1,011,985,920.00	1,517,978,880.00		2,529,964,800.00
2565	1-ต.ค.-64	30-ก.ย.-65	174.24000	261.36000		1,011,985,920.00	1,517,978,880.00		2,529,964,800.00
2566	1-ต.ค.-65	30-มิ.ย.-66	174.24000	261.36000		758,989,440.00	1,138,484,160.00		1,897,473,600.00
2566	1-ก.ค.-66	30-ก.ย.-66	191.66400	287.49600		278,296,128.00	417,444,192.00		695,740,320.00
2567	1-ต.ค.-66	30-ก.ย.-67	191.66400	287.49600		1,113,184,512.00	1,669,776,768.00		2,782,961,280.00
2568	1-ต.ค.-67	30-ก.ย.-68	191.66400	287.49600		1,113,184,512.00	1,669,776,768.00		2,782,961,280.00
2569	1-ต.ค.-68	30-ก.ย.-69	191.66400	287.49600		1,113,184,512.00	1,669,776,768.00		2,782,961,280.00
2570	1-ต.ค.-69	30-ก.ย.-70	191.66400	287.49600		1,113,184,512.00	1,669,776,768.00		2,782,961,280.00
2571	1-ต.ค.-70	30-มิ.ย.-71	191.66400	287.49600		834,888,384.00	1,252,332,576.00		2,087,220,960.00
2571	1-ก.ค.-71	30-ก.ย.-71	210.83040	316.24560		306,125,740.80	459,188,611.20		765,314,352.00
2572	1-ต.ค.-71	30-ก.ย.-72	210.83040	316.24560		1,224,502,963.20	1,836,754,444.80		3,061,257,408.00
2573	1-ต.ค.-72	30-ก.ย.-73	210.83040	316.24560		1,224,502,963.20	1,836,754,444.80		3,061,257,408.00
2574	1-ต.ค.-73	30-ก.ย.-74	210.83040	316.24560		1,224,502,963.20	1,836,754,444.80		3,061,257,408.00
2575	1-ต.ค.-74	30-ก.ย.-75	210.83040	316.24560		1,224,502,963.20	1,836,754,444.80		3,061,257,408.00
2576	1-ต.ค.-75	30-มิ.ย.-76	210.83040	316.24560		918,377,222.40	1,377,565,833.60		2,295,943,056.00
2577	1-ก.ค.-76	30-ก.ย.-76	231.91340	347.87020		336,738,256.80	505,107,530.40		841,845,787.20
2577	1-ต.ค.-76	30-ก.ย.-77	231.91340	347.87020		1,346,953,027.20	2,020,430,121.60		3,367,383,148.80
2578	1-ต.ค.-77	30-ก.ย.-78	231.91340	347.87020		1,346,953,027.20	2,020,430,121.60		3,367,383,148.80
2579	1-ต.ค.-78	30-ก.ย.-79	231.91340	347.87020		1,346,953,027.20	2,020,430,121.60		3,367,383,148.80
2580	1-ต.ค.-79	30-ก.ย.-80	231.91340	347.87020		1,346,953,027.20	2,020,430,121.60		3,367,383,148.80
2581	1-ต.ค.-80	30-มิ.ย.-81	231.91340	347.87020		1,010,214,770.40	1,515,322,591.20		2,525,537,361.60
รวม 30 ปี						32,264,828,112.00	48,397,245,072.00	1,452,000,000.00	82,114,073,184.00

โครงการศูนย์ราชการกรุงเทพมหานคร ถนนแจ้งวัฒนะ

รายละเอียดค่าเช่าและค่าบริการแยกตามหน่วยงาน

ลำดับที่	รายชื่อนหน่วยงาน	พื้นที่ใช้สอย	1-ก.ค.-51	1-ค.ค.-51	1-ก.ค.-55	1-ก.ค.-56	1-ค.ค.-56	1-ค.ค.-60	1-ก.ค.-61	1-ค.ค.-61	1-ค.ค.-65	1-ก.ค.-66	1-ค.ค.-66	1-ค.ค.-70	1-ก.ค.-71	1-ค.ค.-71	1-ค.ค.-75	1-ก.ค.-76	1-ค.ค.-76	1-ค.ค.-80	รวม
			30-ก.ย.-51	30-ก.ย.-55	30-ก.ย.-56	30-ก.ย.-56	30-ก.ย.-60	30-ก.ย.-61	30-ก.ย.-61	30-ก.ย.-65	30-ก.ย.-66	30-ก.ย.-70	30-ก.ย.-71	30-ก.ย.-71	30-ก.ย.-76	30-ก.ย.-76	30-ก.ย.-76	30-ก.ย.-80	30-ก.ย.-81		
			บาท	บาท/ปี	บาท	บาท	บาท/ปี	บาท	บาท	บาท/ปี	บาท	บาท	บาท/ปี	บาท	บาท	บาท/ปี	บาท	บาท	บาท/ปี	บาท	
1	สำนักงานศาลปกครอง	56,640	69,644,200.00	278,178,800.00	208,632,600.00	87,168,520.00	258,678,080.00	201,508,560.00	73,886,472.00	285,545,888.00	221,658,416.00	81,275,118.20	325,100,476.80	243,825,327.60	88,402,631.12	367,610,524.48	268,207,893.36	98,342,894.23	393,371,576.93	295,028,682.70	9,592,416,731.04
2	กระทรวงยุติธรรม	32,830	40,011,800.00	160,047,600.00	120,035,700.00	38,645,640.00	164,682,560.00	115,936,020.00	42,610,204.00	170,040,816.00	127,530,612.00	46,761,224.40	187,044,897.60	140,283,673.20	51,437,346.84	208,748,387.36	164,312,040.62	56,581,081.62	226,324,326.10	163,743,244.57	5,518,947,336.28
3	สำนักงานศาลยุติธรรมและศาล 4 หน่วยงาน	63,120	77,637,600.00	310,550,400.00	232,912,800.00	74,086,660.00	299,846,240.00	224,959,680.00	82,486,216.00	328,940,864.00	247,455,648.00	80,733,737.60	362,934,950.40	272,201,212.80	98,807,111.36	398,228,445.44	298,421,334.08	109,787,822.60	439,151,289.98	320,363,487.48	10,708,760,949.12
4	สำนักงานอัยการสูงสุด	37,200	45,756,000.00	183,024,060.00	137,268,000.00	44,193,600.00	175,774,400.00	132,680,800.00	48,612,960.00	194,461,840.00	146,838,880.00	53,474,256.00	213,887,024.00	169,422,768.00	58,821,681.60	235,286,726.40	175,465,044.80	64,703,849.76	258,815,399.04	184,111,549.28	6,311,246,947.20
5	สำนักงานศาลรัฐธรรมนูญ	17,180	21,084,500.00	84,378,000.00	63,283,600.00	20,374,200.00	81,496,800.00	61,122,600.00	22,411,620.00	89,646,480.00	67,234,860.00	24,652,782.00	98,611,128.00	73,958,346.00	27,118,060.20	108,472,240.80	81,364,180.60	29,825,866.22	119,318,464.88	89,489,598.66	2,909,620,586.40
6	กระทรวงการคลังและที่พัา	7,370	9,065,100.00	36,260,400.00	27,195,300.00	8,765,660.00	35,022,240.00	26,266,680.00	8,831,116.00	38,524,464.00	28,893,348.00	10,694,227.60	42,376,010.40	31,782,682.80	11,653,650.36	46,614,601.44	34,960,861.08	12,619,015.40	51,276,061.68	36,467,046.18	1,260,373,387.12
7	กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์	18,620	22,902,600.00	91,610,400.00	68,707,800.00	22,120,560.00	88,482,240.00	66,361,660.00	21,332,616.00	97,330,464.00	72,997,848.00	26,766,877.60	107,063,510.40	80,297,632.80	28,442,465.36	117,769,861.44	88,327,366.08	32,368,711.90	129,546,847.68	97,160,135.69	3,159,016,617.12
8	กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม	5,760	8,392,500.00	33,210,000.00	24,907,500.00	8,019,000.00	32,078,000.00	24,057,000.00	8,820,900.00	35,283,600.00	26,462,700.00	9,702,890.00	38,811,960.00	28,108,970.00	10,673,289.00	42,663,156.00	32,019,887.00	11,740,617.80	46,962,471.60	35,221,863.70	1,146,186,936.00
9	กระทรวงมหาดินโดยีสารสนเทศและการสื่อสาร	25,110	30,885,300.00	123,541,200.00	92,656,900.00	29,830,680.00	119,322,720.00	89,462,040.00	32,813,748.00	131,264,692.00	98,441,244.00	36,096,122.80	144,380,481.20	108,285,368.40	38,704,635.08	158,818,640.32	118,113,906.24	41,676,088.69	174,700,384.36	131,026,286.76	4,260,091,889.36
10	กระทรวงวัฒนธรรม	5,660	6,948,500.00	27,798,000.00	20,848,500.00	6,712,200.00	26,848,800.00	20,136,600.00	7,383,420.00	29,533,680.00	22,150,260.00	8,121,762.00	32,487,048.00	24,365,286.00	8,933,938.20	36,736,752.80	26,801,814.60	9,627,332.02	39,309,328.08	28,481,996.06	959,563,044.40
11	สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน	29,100	35,793,000.00	143,172,000.00	107,379,000.00	34,570,800.00	138,283,200.00	103,712,400.00	38,027,880.00	162,111,520.00	114,083,840.00	41,830,668.00	167,322,672.00	126,492,004.00	46,013,734.80	184,064,836.20	138,041,204.40	50,615,108.29	202,460,433.12	161,846,324.84	4,937,023,821.60
12	สำนักงานคณะกรรมการการเลือกตั้ง	41,800	51,414,000.00	205,666,000.00	164,342,000.00	49,658,400.00	198,633,600.00	148,975,200.00	64,624,240.00	218,496,060.00	163,872,720.00	60,086,664.00	240,346,656.00	189,269,982.00	68,095,330.40	284,381,321.60	189,285,891.20	72,704,863.44	280,819,463.76	218,114,680.32	7,091,669,966.80
13	สำนักงานคณะกรรมการสิทธิมนุษยชนแห่งชาติ	10,600	12,815,000.00	51,660,000.00	38,746,000.00	12,474,000.00	49,896,000.00	37,422,000.00	13,721,400.00	64,865,600.00	41,164,200.00	15,083,540.00	60,374,160.00	45,280,620.00	16,602,894.00	66,411,676.00	49,809,682.00	18,263,183.40	73,052,733.60	64,788,560.20	1,781,400,348.00
14	สำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดินของรัฐสภา	5,660	6,838,800.00	27,355,200.00	20,616,400.00	6,806,280.00	26,421,120.00	19,816,840.00	7,265,898.00	29,063,232.00	21,797,424.00	7,992,388.80	31,969,665.20	23,677,166.40	8,791,627.68	36,166,510.72	26,374,883.04	9,870,780.46	38,683,161.79	29,012,371.34	943,293,898.66
15	กองบัญชาการภาา1	2,220	2,730,600.00	10,922,400.00	8,191,800.00	2,637,360.00	10,549,440.00	7,912,080.00	2,801,086.00	11,604,384.00	8,703,288.00	3,191,206.60	12,764,822.40	9,673,616.80	3,610,326.16	14,041,304.64	10,630,978.48	3,861,368.78	16,445,436.10	11,584,076.33	378,636,930.72
	คณะกรรมการผู้พิทักษ์สิทธิฐาน สำนักงานตำรวจแห่งชาติ																				
16	กองบังคับการตำรวจท่องเที่ยว	4,960	6,088,500.00	24,364,000.00	18,265,500.00	5,890,600.00	23,622,400.00	17,641,800.00	6,468,660.00	25,874,640.00	19,406,980.00	7,116,526.00	28,462,104.00	21,346,678.00	7,827,078.60	31,308,314.40	23,481,235.80	8,609,766.46	34,438,146.84	25,829,369.38	539,603,021.20
17	สำนักงานตรวจคนเข้าเมือง สำนักงานตำรวจแห่งชาติ	12,200	16,006,000.00	60,024,000.00	45,018,000.00	14,493,600.00	67,974,400.00	43,489,800.00	16,642,960.00	63,771,840.00	47,826,980.00	17,537,266.00	70,149,024.00	52,611,788.00	19,290,981.60	77,163,926.40	67,872,844.80	21,220,079.76	84,880,318.04	63,660,239.28	2,068,817,547.20
18	สำนักงานตำรวจสันติบาล	11,860	14,329,500.00	57,318,000.00	42,988,500.00	13,840,200.00	66,360,800.00	41,620,600.00	16,224,220.00	60,896,880.00	46,672,660.00	16,746,642.00	66,986,668.00	50,239,926.00	18,421,306.20	73,686,224.80	66,283,618.60	20,263,436.82	81,063,747.28	60,780,310.46	1,976,606,100.40
19	กรมการพัฒนาชุมชน	6,810	7,269,300.00	29,077,200.00	21,807,900.00	7,021,080.00	28,084,320.00	21,063,240.00	7,723,188.00	30,892,762.00	23,169,664.00	8,496,666.80	33,982,027.20	25,486,620.40	9,346,057.48	37,380,228.82	28,036,172.44	10,279,663.23	41,118,262.91	30,838,689.68	1,002,673,810.18
20	กรมที่ดิน	18,830	22,791,800.00	91,167,600.00	68,375,700.00	22,013,640.00	86,054,560.00	66,040,920.00	24,215,004.00	96,860,016.00	72,646,012.00	26,636,604.40	106,646,017.60	78,906,613.20	28,300,164.84	117,200,618.36	87,900,464.62	32,230,170.32	128,920,681.30	96,690,610.97	3,143,747,471.28
21	สถาบันพระปกเกล้า	7,820	9,618,600.00	38,474,400.00	28,866,800.00	9,289,160.00	37,160,640.00	27,070,480.00	10,219,176.00	40,876,704.00	30,667,628.00	11,241,083.60	44,964,374.40	33,723,280.80	12,366,262.96	49,460,611.84	37,096,608.88	13,601,723.26	64,406,893.02	40,806,188.77	1,326,719,116.32
22	สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา	16,470	19,026,100.00	76,112,400.00	67,084,300.00	18,378,360.00	73,613,440.00	66,136,080.00	20,216,196.00	63,864,784.00	60,648,688.00	22,237,816.60	88,661,262.40	66,713,446.80	24,461,697.16	97,846,386.64	73,384,791.48	26,907,766.88	107,631,027.60	80,723,270.63	2,624,696,612.72
23	สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค	4,060	4,981,600.00	19,826,000.00	14,944,500.00	4,611,400.00	19,246,600.00	14,434,200.00	6,292,640.00	21,170,160.00	16,877,620.00	6,821,794.00	23,267,176.00	17,466,382.00	6,403,973.40	26,616,893.60	19,211,920.20	7,044,370.74	28,177,462.96	21,133,112.22	667,111,662.60
24	สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ	8,480	10,430,400.00	41,721,600.00	31,291,200.00	10,074,240.00	40,296,960.00	30,222,720.00	11,081,664.00	44,326,666.00	33,244,982.00	12,189,830.40	48,768,321.60	36,669,481.20	13,408,613.44	53,636,263.76	40,226,440.32	14,749,694.78	68,998,776.14	44,249,084.36	1,438,692,862.48
25	สำนักงานพัฒนาเทคโนโลยีอวกาศและภูมิสารสนเทศ (องค์การมหาชน)	6,900	7,267,000.00	28,028,000.00	21,771,000.00	7,009,200.00	28,036,800.00	21,027,600.00	7,710,120.00	29,840,480.00	23,130,360.00	8,481,132.00	33,924,628.00	26,443,396.00	9,329,246.20	37,316,880.80	27,697,735.60	10,262,169.72	41,046,678.88	30,766,609.16	1,000,977,336.40
26	สำนักงานสถิติแห่งชาติ	10,400	12,792,000.00	51,168,000.00	38,376,000.00	12,366,200.00	46,420,800.00	37,066,600.00	13,680,720.00	64,362,660.00	40,772,160.00	14,948,792.00	69,799,168.00	44,849,376.00	16,444,771.20	66,776,084.80	49,334,313.60	18,089,248.32	72,366,893.28	64,267,744.96	1,704,434,630.40
27	สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ	6,010	6,162,300.00	24,649,200.00	18,486,800.00	5,961,880.00	23,897,620.00	17,886,640.00	6,647,866.00	26,188,272.00	19,641,204.00	7,201,774.80	28,807,089.20	21,606,324.40	7,821,952.28	31,687,809.12	23,766,666.84	8,714,147.61	34,666,690.03	26,142,442.52	840,992,461.76
28	สำนักงานหลักประกันสุขภาพแห่งชาติ	7,660	9,421,800.00	37,687,200.00	28,266,400.00	9,100,080.00	36,400,320.00	27,390,240.00	10,310,088.00	40,040,362.00	30,030,264.00	11,011,096.80	44,044,387.20	33,033,290.40	12,112,206.48	48,448,826.92	36,336,619.44	13,323,427.13	63,293,708.61	38,970,281.38	1,299,673,666.16
29	สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการะบบราชการ	6,760	8,302,500.00	33,210,900.00	24,907,500.00	8,019,000.00	32,076,000.00	24,067,000.00	8,820,800.00	36,283,600.00	26,462,700.00	9,702,890.00	38,811,960.00	28,108,970.00	10,673,289.00	42,663,156.00	32,019,867.00	11,740,617.80	46,962,471.60	36,221,863.70	1,146,186,936.00
		484,000	595,320,000.00	2,381,280,000.00	1,786,960,000.00	574,992,090.00	2,299,968,000.00	1,724,976,000.00	632,491,200.00	2,628,964,800.00	1,897,473,600.00	696,740,320.00	2,782,961,280.00	2,087,220,960.00	766,314,352.00	3,061,267,408.00	2,285,943,066.00	841,846,767.20	3,367,383,148.80	2,626,637,361.60	82,114,073,184.00

หมายเหตุ: หน่วยงานและพื้นที่ใช้สอยข้างบนนี้สามารถเปลี่ยนแปลงได้ตามความเหมาะสม



สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

19 พฤศจิกายน 2548

เรียน ประธานกรรมการ

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด

ที่ กสท.ย. 3432 /2548 เรื่อง การขออนุญาตเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ตาม
โครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์

ตามที่บริษัทท่านได้ยื่นคำขออนุมัติโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ ("โครงการฯ") ตามพระราชกำหนดนิติบุคคลเฉพาะกิจเพื่อการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ พ.ศ. 2540 ประกอบกับบริษัท ดีเอที เอสพี จำกัด ("บริษัท เอสพีฯ") ได้ยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหุ้นที่ไม่มีประกันภายใต้โครงการฯ ดังกล่าวต่อผู้ลงทุนในกรณีทั่วไป (เสนอขายภายในระยะเวลา 3 ปีแรกของโครงการฯ และในปีที่ 20 ของโครงการฯ) และเสนอขายหุ้นด้วยสิทธิต่อผู้ลงทุนในกรณีที่ได้รับยกเว้น ตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กจ. 32/2544 เรื่อง การขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ ลงวันที่ 19 ตุลาคม 2544 โดยบริษัท เอสพีฯ ได้มีหนังสือลงวันที่ 1 พฤศจิกายน 2548 ขอจดข้อจำกัดการโอนหุ้นด้วยสิทธิข้างต้น รวมทั้งได้ขอผ่อนผันให้บริษัท เอสพีฯ เสนอขายหุ้นกู้หลายชุดในหลายคราวภายในระยะเวลา 3 ปี ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

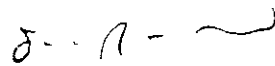
สำนักงานขอเรียน ดังนี้

1. สำนักงานพิจารณาแล้ว อนุมัติโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ตามที่บริษัทท่านขอไป พร้อมทั้งได้จดทะเบียนรับบริษัท เอสพีฯ เป็นนิติบุคคลเฉพาะกิจตามโครงการฯ ดังกล่าว ซึ่งจะมีผลให้บริษัท เอสพีฯ ได้รับอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ตามโครงการฯ ดังกล่าวด้วย
2. สำนักงานผ่อนผันให้บริษัท เอสพีฯ เสนอขายหุ้นกู้ได้หลายรุ่นในหลายคราวภายในระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่อนุมัติโครงการฯ ตามที่บริษัท เอสพีฯ ขอไป ทั้งนี้ โดยการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ในแต่ละรุ่นจะต้องไม่ส่งผลให้อันดับความน่าเชื่อถือของหุ้นที่ออกและเสนอขายไปในรุ่นก่อนหน้านั้นลดลง และจะต้องมีลำดับการชำระหนี้ สิทธิและประโยชน์อื่นใดที่เท่าเทียม (pari passu) กันทุกรุ่น (ไม่รวมหุ้นกู้ด้วยสิทธิ)

3. สำนักงานได้จัดข้อจำกัดการโอนหุ้นด้วยสิทธิที่บริษัท เอสพีวีฯ ยื่นคำขออนุญาต
ข้างต้นว่า หุ้นดังกล่าวจะโอนแก่ผู้ลงทุนโดยเฉพาะเจาะจงจำนวนไม่เกิน 10 ราย โดยการนับจำนวนผู้ถือ
หุ้น จะต้องนับเฉพาะผู้ถือหุ้นที่แท้จริงเท่านั้น ทั้งนี้ การโอนหุ้นในทอดใด ๆ ตลอดจนอายุหุ้นก็ต้องไม่ทำให้
ผู้ถือหุ้นเป็นบุคคลอื่น ซึ่งไม่ใช่ผู้ลงทุนตามที่ได้จัดข้อจำกัดการโอนไว้กับสำนักงาน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นายธีระชัย ภูวนาถนรานุบาล)

เลขาธิการ

ฝ่ายวิจัยและยุทธศาสตร์

โทร. 0-2263-6117

โทรสาร 0-2263-6372

สำเนาเรียน ประธานกรรมการ บริษัท ดีเอที เอสพีวี จำกัด



(ท.อ. ๕)

พ.ร.บ. สัญญา

๒๐

หนังสือสัญญา...เช่าสิ่งปลูกสร้างมีกำหนดสามสิบปี

(นางสิริรัตน์ อุชาติ)

นักวิชาการที่ดิน 6

ทะเบียนดิน. 2548

ที่ดิน

ตำบล...ทุ่งสองห้อง...หมู่ที่...เล่ม...
 อำเภอ...หลักสี่...หน้า...
 จังหวัด...กรุงเทพมหานคร...สารบบเลขที่...

จำนวนที่ดิน...ไร่...งาน...วา

อาคารโครงการศูนย์ราชการกรุงเทพมหานคร ถนนแจ้งวัฒนะ เลขที่ 120 ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่

12096, 301, 277, 276, 12100, 12101, 268, 272, 239, 240, 278, 292, 291, 11784, 281, 11787, 11786, 11785

อ่าวถนนบางเขน(คลองขัวลุม)...กรรมสิทธิ์ของกระทรวงการคลัง

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่ 30 ธันวาคม พุทธศักราช 2548
 สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาดอนเมือง กรุงเทพมหานคร

ณ ที่ว่าการ...จังหวัด...

ระหว่าง { บริษัท ชนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด } ให้เช่า อายุ { } ปี สัญชาติ ไทย
 (โดย นางจิร ฐา วงศ์ธรรมสรณ์ แทน)

บุตร...อยู่ที่บ้าน อาคารชนารักษ์ ชั้น 7 เลขที่...หมู่ที่...
 ตำบล...สามเสนใน อำเภอ...พญาไท จังหวัด...กรุงเทพมหานคร

กับ { กรมธนารักษ์ } เช่า อายุ { } ปี สัญชาติ ไทย
 (โดยนางสาวอัญชลี พันธชาติ แทน)

บุตร...อยู่ที่บ้าน อาคารธนารักษ์ เลขที่...หมู่ที่...
 ตำบล...สามเสนใน อำเภอ...พญาไท จังหวัด...กรุงเทพมหานคร

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงสัญญากันดังต่อไปนี้

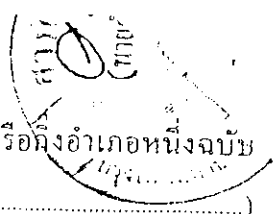
ข้อ ๑. ผู้ให้เช่า...ยอม...ซึ่งกล่าวข้างบนนี้
 ในราคา 32,264,828.112 บาท (สามหมื่นสองพันสองร้อยหกสิบสี่บาทแปดแถมสองหมื่นแปดพันหนึ่งร้อย
 สิบสองบาทถ้วน)

ข้อ ๒. ผู้เช่า...ยอมรับ...ตามที่กล่าวในข้อ ๑. นั้นจาก...

บริษัท ชนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด

ข้อ ๓. ...เช่าพื้นที่ในอาคารตามโครงการศูนย์ราชการกรุงเทพมหานคร จำนวนเนื้อที่ 484,00 ตารางเมตร
 เพื่อให้หน่วยงานต่าง ๆ ของรัฐ ใช้เป็นสถานที่ปฏิบัติงาน มีกำหนดเวลา 30 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2551 ถึงวันที่

30 มิถุนายน 2581 ชำระค่าเช่าเป็นรายปี รายละเอียดในการชำระค่าเช่าและข้อตกลงอื่น ๆ เป็นไปตามสัญญาต่อท้าย



หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสองฉบับมีข้อความตรงกัน สำหรับที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอหนึ่งฉบับ
ผู้.....ถือไว้หนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ.....)
ทั้งสองฝ่ายได้ทราบและเข้าใจข้อความในหนังสือสัญญานี้ตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือ
ไว้เป็นสำคัญ

(ลงลายมือชื่อผู้.....) 24 พ.ย. 2548
(ลงลายมือชื่อผู้.....) 2-8-พ.ย. 2548
(ลงลายมือชื่อพยาน) นายกิตติพงษ์ งามบุญ
(ลงลายมือชื่อพยาน) นาย.....
ลงชื่อ..... พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
นายศักดิ์ เขกอินทมาศ
ตำแหน่ง.....
ประทับตราประจำตำแหน่งเป็นสำคัญ

อำนาจออกต้อง

(นางศิริรัตน์ อุชาติ)
นักวิชาการที่ดิน 6

(นางสาวสุวิมล งามบุญ) ผู้เขียน
ผู้ตรวจ

สัญญาเช่าพื้นที่อาคาร

สัญญาเลขที่ GCC - 1/2548

สัญญานี้ทำขึ้น ณ กรมธนารักษ์ เมื่อวันที่ 16 พฤศจิกายน พ.ศ. 2548 ระหว่าง บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด ซึ่งจดทะเบียนเป็นนิติบุคคล ณ สำนักงานทะเบียนหุ้นส่วนบริษัทกรุงเทพมหานคร มีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่ อาคารกรมธนารักษ์ ชั้น 7 ซอยอารีสัมพันธ์ ถนนพระราม 6 ตำบล/แขวง สามเสนใน อำเภอ/เขต พญาไท จังหวัด กรุงเทพมหานคร โดย นายวิมล จันทร์จิราวุฒิกุล ผู้รับมอบอำนาจตามหนังสือมอบอำนาจลงวันที่ 11 พฤศจิกายน 2548 แทนทำสัญญานี้ ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้ให้เช่า” ฝ่ายหนึ่ง กับ กรมธนารักษ์ โดย นายเทวัญ วิจิตะกุล ตำแหน่งรองอธิบดีกรมธนารักษ์ ผู้รับมอบอำนาจตามคำสั่งกรมธนารักษ์ที่ 1/2547 ลง ณ วันที่ 5 มกราคม พ.ศ. 2547 ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้เช่า” อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่คณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม พ.ศ. 2547 อนุมัติให้กระทรวงการคลังจัดทำโครงการศูนย์ราชการกรุงเทพมหานครขึ้นในที่ดินราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนราชพัสดุที่ กท.4535, 4515, 2517, 4518, 4520, 4531, 4521, 4522, 4523, 4524, 4525, 0469, 0497, 0498, 4530, 0499, 0501 และ 0502 ถนนแจ้งวัฒนะ แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพมหานคร ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “โครงการ” เพื่อให้จัดสร้างสถานที่ปฏิบัติงานของหน่วยงานต่างๆ ของรัฐโดยจะไม่ใช่เงินงบประมาณแผ่นดินในการก่อสร้าง แต่จะใช้วิธีการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ กระทรวงการคลังจึงได้จัดตั้งบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด ขึ้น เพื่อเป็นหน่วยงานในการดำเนินการเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่อก่อสร้างอาคารและบริหาร โครงการศูนย์ราชการกรุงเทพมหานคร ถนนแจ้งวัฒนะ ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “โครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์” โดยผู้เช่าจะเช่าพื้นที่อาคารจากผู้ให้เช่าแทนทุกหน่วยงานในโครงการ

เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ตามโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ดังกล่าว ผู้ให้เช่าได้จัดตั้งบริษัท ดีเอสพี จำกัด ขึ้น (ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “บริษัท”) เพื่อระดมทุนจากประชาชน และผู้ให้เช่าได้เช่าที่ดินจากกระทรวงการคลังเพื่อลงทุนก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างตามโครงการบนที่ดินราชพัสดุ ตามสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่อก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างโครงการศูนย์ราชการกรุงเทพมหานคร ถนนแจ้งวัฒนะ เลขที่ 6-กท-1/2548 ลงบับลงวันที่ 11 พฤศจิกายน พ.ศ. 2548 และเพื่อบริหารอาคารและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ตามสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่อบริหารอาคารและสิ่งปลูกสร้างโครงการศูนย์ราชการกรุงเทพมหานคร ถนนแจ้งวัฒนะ เลขที่ 6-กท-2/2548 ลงบับลงวันที่ 11 พฤศจิกายน พ.ศ. 2548 โดยผู้ให้เช่าจะให้ผู้เช่าเช่าพื้นที่ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว เพื่อนำพื้นที่อาคารจัดให้หน่วยงานต่างๆ ของรัฐให้เป็นสถานที่ปฏิบัติงานต่อไปตามโครงการ ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะรวมเรียกอาคารและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวว่า “อาคาร”

ก. สหป.

คู่สัญญาได้ตระหนักเป็นอย่างดีว่าการเช่าพื้นที่อาคารตามสัญญานี้เป็นปัจจัยสำคัญแห่งความสำเร็จในการที่จะออกหุ้นกู้ตามโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ ดังนั้น คู่สัญญาตกลงและยอมรับว่าสัญญานี้มิได้เป็นเพียงสัญญาต่างตอบแทนเท่านั้น หากแต่มีเจตนาที่จะให้ความคุ้มครองประชาชนผู้ถือหุ้นกู้ตามโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ด้วย

คู่สัญญาได้ตกลงกันมีข้อความดังต่อไปนี้

ข้อ 1. ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าพื้นที่อาคารในโครงการจำนวนเนื้อที่ 484,000 ตารางเมตร เพื่อให้ผู้เช่าสามารถนำพื้นที่อาคารดังกล่าวจัดให้หน่วยงานต่างๆ ของรัฐใช้เป็นสถานที่ปฏิบัติงาน มีกำหนดเวลา 30 (สามสิบ) ปี นับแต่วันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2551 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2581 และตกลงให้ผู้เช่ามีสิทธิใช้ประโยชน์บนที่ดินที่ต่อเนื่องกับอาคารนั้นเพื่อวัตถุประสงค์ในการใช้พื้นที่อาคารตามสัญญานี้เท่านั้น ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกที่ดินดังกล่าวว่า “ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งอาคาร” ปรากฏตามรูปแผนที่แสดงที่ตั้งอาคาร แบบแปลนอาคาร และพื้นที่ที่เป็นที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งอาคาร แนบท้ายสัญญานี้

แผนที่แสดงที่ตั้งอาคาร แบบแปลนอาคารและพื้นที่ที่เป็นที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งอาคารดังกล่าว ให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้ ความใดในเอกสารแนบท้ายสัญญาที่ขัดแย้งกับข้อความในสัญญานี้ ให้ข้อความในสัญญานี้บังคับ

ข้อ 2. ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าพื้นที่อาคารตามข้อ 1 ในอัตราค่าเช่าดังต่อไปนี้

ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2551 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2556 ค่าเช่าเดือนละ 144 บาท (หนึ่งร้อยสี่สิบสี่บาทถ้วน) ต่อหนึ่งตารางเมตร คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 836,352,000 บาท (แปดร้อยสามสิบล้านสามแสนห้าหมื่นสองพันบาทถ้วน) ต่อปี

ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2561 ค่าเช่าเดือนละ 158.40 บาท (หนึ่งร้อยห้าสิบบแปดบาทสี่สิบสตางค์) ต่อหนึ่งตารางเมตร คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 919,987,200 บาท (เก้าร้อยสิบเก้าล้านเก้าแสนแปดหมื่นเจ็ดพันสองร้อยบาทถ้วน) ต่อปี

ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2561 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2566 ค่าเช่าเดือนละ 174.24 บาท (หนึ่งร้อยเจ็ดสิบบสี่บาทสี่สิบสตางค์) ต่อหนึ่งตารางเมตร คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 1,011,985,920 บาท (หนึ่งพันสิบล้านเก้าแสนแปดหมื่นห้าพันเก้าร้อยยี่สิบบบาทถ้วน) ต่อปี

ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2566 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2571 ค่าเช่าเดือนละ 191.664 บาท (หนึ่งร้อยเก้าสิบเอ็ดจุดหกหกสี่บาท) ต่อหนึ่งตารางเมตร คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 1,113,184,512 บาท (หนึ่งพันหนึ่งร้อยสิบสามล้านหนึ่งแสนแปดหมื่นสี่พันห้าร้อยสิบสองบาทถ้วน) ต่อปี

ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2571 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2576 ค่าเช่าเดือนละ 210.8304 บาท (สองร้อยสิบจุดแปดสามศูนย์สี่บาท) ต่อหนึ่งตารางเมตร คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 1,224,502,963.20 บาท (หนึ่งพันสองร้อยยี่สิบล้านห้าแสนสองพันเก้าร้อยหกสิบบสามบาทสี่สิบสตางค์) ต่อปี

ก. 31/๗๖.

ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2576 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2581 ค่าเช่าเดือนละ 231,9134 บาท (สองร้อยสามสิบเอ็ดจุดเก้าหนึ่งสามสิบบาท) ต่อหนึ่งตารางเมตร คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 1,346,953,027.20 บาท (หนึ่งพันสามร้อยสี่สิบล้านเก้าแสนห้าหมื่นสามพันยี่สิบเจ็ดบาทยี่สิบสตางค์) ต่อปี

ข้อ 3. ผู้เช่าจะชำระค่าเช่าตามอัตราที่กำหนดไว้ในข้อ 2 เป็นรายปี โดยในปีแรกจะชำระในวันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2551 และในปีต่อไป จะชำระภายในวันที่ 10 กรกฎาคม ของทุกปีแก่ผู้ให้เช่า ณ ที่ทำการของผู้ให้เช่า

ในกรณีที่วันที่ 10 กรกฎาคม ของปีใดตรงกับวันหยุดทำการของผู้ให้เช่าแล้ว ผู้เช่าจะต้องชำระค่าเช่าภายในวันทำการสุดท้ายของผู้ให้เช่าก่อนวันที่ 10 กรกฎาคม ของปีนั้น

ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญา ผู้เช่าตกลงที่จะชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่า โดยไม่คำนึงว่าการก่อสร้างอาคารจะแล้วเสร็จหรือไม่ และ/หรือผู้ให้เช่าจะสามารถส่งมอบพื้นที่อาคารให้แก่ผู้เช่าได้หรือไม่ และ/หรือไม่ว่าด้วยเหตุผลใดๆ ก็ตาม ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้เช่าปฏิบัติตามโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ หรือเงินกู้หรือตราสารหนี้อื่นใดที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อทดแทนหรือชำระหนี้ผู้กู้ดังกล่าว ได้รับชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ย รวมถึงหนี้สินอื่นใดที่มีขึ้นหรือเกี่ยวข้องกับหุ้นกู้ เงินกู้ หรือตราสารหนี้ดังกล่าวจนครบถ้วน

ในกรณีที่การก่อสร้างอาคารบางส่วนแล้วเสร็จก่อนวันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2551 การส่งมอบการครอบครองและการใช้ประโยชน์ในพื้นที่อาคารส่วนที่แล้วเสร็จดังกล่าว จะเป็นไปตามข้อตกลงระหว่างผู้ให้เช่าและผู้เช่า หรือระหว่างผู้ให้เช่าและหน่วยงานผู้ใช้ประโยชน์ในพื้นที่อาคารส่วนดังกล่าว ซึ่งแตกต่างจากจากสัญญานี้

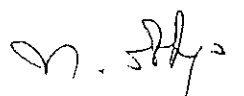
ข้อ 4. ผู้ให้เช่าและผู้เช่าจะต้องดำเนินการจดทะเบียนการเช่าพื้นที่อาคารตามสัญญา ณ สำนักงานที่ดินภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับแต่วันที่ผู้ให้เช่าได้รับหมายเลขอาคารจากหน่วยงานราชการ แต่ทั้งนี้ การจดทะเบียนดังกล่าวจะต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2551

ข้อ 5. ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ดังต่อไปนี้

5.1 ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญา ผู้ให้เช่าจะจัดให้มีการเอาประกันภัยสำหรับความเสี่ยงทุกประเภท หรือการประกันวินาศภัยโดยคุ้มครองสรรพภัย (All Risks) และการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) กับบริษัทประกันภัยที่เป็นที่ยอมรับของผู้เช่า โดยให้ผู้ให้เช่าเป็นผู้ชำระเบี้ยประกันและเป็นผู้รับประโยชน์

วงเงินประกันของการเอาประกันภัยสำหรับความเสี่ยงทุกประเภท หรือการประกันวินาศภัยโดยคุ้มครองสรรพภัย (All Risks) ในแต่ละช่วงเวลจะต้องไม่ต่ำกว่ามูลค่าทดแทนในการจัดสร้างและ/หรือจัดหาอาคาร (Replacement Value) และวงเงินประกันของการเอาประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) ในแต่ละช่วงเวลจะต้องไม่ต่ำกว่าร้อยละ 100 (หนึ่งร้อย) ของอัตราค่าเช่ารายปีตามสัญญานี้

ผู้ให้เช่าจะต้องส่งสำเนาสัญญาหรือกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวมาให้แก่ผู้เช่าภายใน 60 (หกสิบ) วัน นับแต่วันที่ผู้ให้เช่าส่งมอบพื้นที่อาคารให้แก่ผู้เช่า



5.2 ในการก่อสร้างอาคารตามโครงการ ผู้ให้เช่าจะต้องจัดให้มีการเอาประกันภัยสำหรับการก่อสร้างล่าช้าไม่แล้วเสร็จภายในวันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2551 กับบริษัทประกันภัยที่เป็นที่ยอมรับของผู้เช่า โดยให้ผู้ให้เช่าเป็นผู้ชำระเบี้ยประกัน และผู้เช่าเป็นผู้รับประโยชน์ แต่ทั้งนี้ต้องไม่น้อยกว่าค่าเช่าในข้อ 2 ตามจำนวนพื้นที่ก่อสร้างที่ยังไม่แล้วเสร็จ

5.3 ในกรณีที่อาคารถูกทำลายเสียหายเป็นเหตุให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ในพื้นที่อาคารได้ทั้งหมดหรือแต่บางส่วน ผู้ให้เช่าจะต้องจัดหาสถานที่อื่นให้ผู้เช่าใช้ประโยชน์แทนพื้นที่อาคารที่เสียหายโดยไม่ชักช้า ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่าเอง และผู้ให้เช่าจะต้องดำเนินการซ่อมแซมอาคารให้คืนดังเดิมเพื่อให้ผู้เช่ากลับมาครอบครองและใช้ประโยชน์ในพื้นที่อาคารได้โดยเร็ว

ข้อ 6. ผู้เช่ามีหน้าที่ดังต่อไปนี้

6.1 ในวันทำสัญญานี้ ผู้เช่าจะต้องลงนามในสัญญาบริการ และสัญญาบริการจัดหาเฟอร์นิเจอร์ภายใต้โครงการกับผู้ให้เช่า

6.2 ผู้เช่าตกลงว่าจะไม่กระทำ หรืออนุญาตให้มีการกระทำใด ๆ อันจะทำให้หรืออาจทำให้การประกันภัยของอาคารต้องถูกยกเลิกได้

6.3 ผู้เช่าจะไม่ทำการแก้ไขดัดแปลงส่วนใดๆ ของอาคารอันเป็นการทำให้อาคารได้รับความเสียหายหรือเปลี่ยนแปลงในสาระสำคัญของอาคาร เว้นแต่กรณีดังต่อไปนี้

(ก) เพื่อประโยชน์ในการปฏิบัติงานตามปกติของหน่วยงานต่างๆ ของรัฐแต่ต้องไม่กระทบต่อโครงสร้างของอาคาร หรือ

(ข) ได้รับความยินยอมเป็นหนังสือล่วงหน้าจากผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะพิจารณาการให้ความยินยอมโดยไม่ชักช้า และจะไม่ปฏิเสธการให้ความยินยอมดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร

การแก้ไขดัดแปลงส่วนใดๆ ในอาคารอันมีลักษณะติดตังตรงถาวรที่ได้กระทำลงในอาคารให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า โดยผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือค่าทดแทนใดๆ ทั้งสิ้น

ในกรณีที่การแก้ไขดัดแปลงส่วนใดๆ ในอาคารตามความในวรรคก่อนก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลหรือที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอื่นใด หรือเป็นการผิดกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หรือกฎระเบียบอื่นใดของทางราชการ ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายแต่เพียงฝ่ายเดียว ในกรณีที่ผู้ให้เช่าได้ชำระค่าเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นจากกรณีนั้นไปก่อน ผู้เช่าตกลงชำระค่าเสียหายดังกล่าวคืนให้แก่ผู้ให้เช่าจนครบถ้วนภายใน 15 (สิบห้า) วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่า

6.4 ผู้เช่าตกลงจะดูแลรักษาพื้นที่อาคารเสมือนกับที่วิญญูชนจะพึงสงวนทรัพย์สินของตนเอง ตลอดจนดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมเล็กน้อยและดูแลรักษาพื้นที่อาคารตามปกติ ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง

๓. ๕๘/๖๒.

ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ที่ระบุไว้ในวรรคก่อน ผู้ให้เช่าอาจบอกกล่าวให้ผู้เช่า
ดำเนินการดังกล่าว หากผู้เช่าไม่ดำเนินการดังกล่าวภายใน 60 (หกสิบ) วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจาก
ผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธิที่จะเข้าไปหรือให้บุคคลอื่นเข้าไปในพื้นที่อาคารเพื่อดำเนินการปรับปรุง ซ่อมแซมได้เอง
โดยผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายทั้งหมด ในกรณีที่ผู้ให้เช่าได้ชำระค่าใช้จ่ายใดๆ อันสมควรที่เกิดขึ้นจากการนั้น
ไปก่อน ผู้เช่าตกลงจะชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าวคืนให้แก่ผู้ให้เช่าจนครบถ้วนภายใน 60 (หกสิบ) วันนับแต่วันที่ได้รับ
แจ้งเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่า

6.5 ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่า หรือผู้แทนเข้าไปตรวจสอบสถานที่อาคาร และอุปกรณ์ต่างๆ ใน
อาคารได้เสมอ โดยผู้เช่าจะต้องอำนวยความสะดวกให้ตามสมควร

6.6 ในกรณีที่การก่อสร้างอาคารล่าช้าหรืออาคารถูกทำลายเสียหาย ไม่ว่าทั้งหมดหรือ
แต่บางส่วน ผู้เช่ายังคงต้องชำระค่าเช่าตามสัญญา

ข้อ 7. ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญา ผู้เช่ารับรองแก่ผู้ให้เช่าว่า

7.1 ผู้เช่าจะใช้และครอบครองพื้นที่อาคารภายใต้วัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในสัญญานี้เท่านั้น

7.2 ผู้เช่าจะปฏิบัติตามระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวกับการใช้อาคารและที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งอาคาร
ที่ผู้ให้เช่ากำหนดโดยเคร่งครัด และผู้เช่าจะดูแลมิให้บริวาร ตัวแทน หรือลูกจ้างของผู้เช่ากระทำการใดๆ อันเป็น
การฝ่าฝืนระเบียบ ข้อบังคับดังกล่าวของผู้ให้เช่า

ข้อ 8. ในวันทำสัญญานี้ ผู้เช่ารับรองแก่ผู้เช่าว่า ผู้ให้เช่ามีอำนาจในการเข้าทำสัญญา
การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ ตลอดจนกระทำการ
ต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญานี้ และการที่ผู้ให้เช่าเข้าทำสัญญานี้หรือปฏิบัติตามความผูกพันใดๆ ในสัญญานี้ ไม่เป็น
การขัดแย้งหรือฝ่าฝืนข้อกำหนด เงื่อนไข หรือการรับรองใดๆ ที่ผู้ให้เช่าได้ทำหรือจะทำความตกลงกับบุคคลอื่น

ข้อ 9. คู่สัญญาตกลงว่า

9.1 ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญานี้ ผู้เช่าสามารถนำสิทธิการเช่า ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่
บางส่วนออกให้เช่าช่วงแก่บุคคลอื่น หรือโอนสิทธิการเช่า ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้แก่บุคคลอื่น โดยผู้เช่า
จะต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่าก่อน ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะพิจารณาการให้ความยินยอม โดยไม่ชักช้า
และจะไม่ปฏิเสธการให้ความยินยอมดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร

ในกรณีที่ผู้ให้เช่าให้ความยินยอมในการโอนสิทธิการเช่าหรือให้เช่าช่วง ผู้เช่ายังคงต้องรับผิดชอบต่อ
ผู้ให้เช่าตามสัญญานี้จนกว่าจะสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า

9.2 ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ได้นำสิทธิการเช่าตามสัญญานี้ออกให้เช่าช่วงหรือโอนสิทธิการเช่าให้
บุคคลอื่นตามข้อ 9.1 แต่เป็นกรณีที่ผู้เช่าจัดสรรพื้นที่อาคารให้แก่บุคคลอื่น ที่ไม่ใช่หน่วยงานต่างๆ ของรัฐ เข้ามาใช้
ประโยชน์ หรือก่อให้เกิดภาระผูกพันใดๆ ที่จะทำให้บุคคลอื่นมีสิทธิเข้ามาใช้ประโยชน์ในพื้นที่อาคารแทน

ก. สกย.

ผู้เช่า ไม่จำเป็นต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่า แต่ผู้เช่าจะต้องแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้า ไม่น้อยกว่า 3 (สาม) วัน

9.3 ผู้ให้เช่ามีสิทธิในการโอนสิทธิการรับเงินค่าเช่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนตามสัญญานี้ให้แก่ บริษัท หรือนิติบุคคลอื่นที่ผู้เช่าและผู้ให้เช่าเห็นชอบ ตามสัญญา โอนสิทธิเรียกร้องที่จะทำขึ้นระหว่าง ผู้ให้เช่า กับ บริษัทหรือนิติบุคคลอื่นดังกล่าวตามโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ โดยผู้เช่ายินยอมต่อการ โอนสิทธิ ดังกล่าวโดยไม่มีเงื่อนไขและไม่อาจเพิกถอนได้ และผู้เช่าตกลงที่จะลงนามในหนังสือยินยอมการโอนสิทธิการรับ เงินค่าเช่า เพื่อให้บริษัทหรือนิติบุคคลอื่น สามารถดำเนินการออกหุ้นกู้ได้ตามโครงการแปลงสินทรัพย์เป็น หลักทรัพย์ หรือสามารถกู้เงินหรือออกตราสารหนี้อื่นใดที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อทดแทนหรือเพื่อชำระหนี้หุ้นกู้ดังกล่าว

ข้อ 10. ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่าหรือเงินอื่นใดที่ผู้เช่าจะต้องชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตาม สัญญานี้ ผู้เช่าตกลงชำระเบี้ยปรับให้แก่ผู้ให้เช่า ในอัตราร้อยละ 1.5 (หนึ่งจุดห้า) ต่อเดือน ของเงินที่ค้างชำระ ดังกล่าว นับแต่วันที่ผู้เช่าผิดนัด จนถึงวันที่ผู้เช่าได้ชำระให้แก่ผู้ให้เช่าจนครบถ้วน

ข้อ 11. ผู้ให้เช่าตกลงจะชำระค่าภาษี ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่าและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่ เกี่ยวข้องกับการเช่าตามสัญญานี้ หรือตามกฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ในวันทำสัญญา

ในกรณีที่มีการเรียกเก็บภาษีมูลค่าเพิ่มจากการเช่าพื้นที่อาคาร หรือมีการเรียกเก็บค่าภาษี ค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่ายอื่นๆ เพิ่มขึ้นจากที่กล่าวไว้ในวรรคแรก ผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบชำระเงินส่วนที่เพิ่มขึ้นดังกล่าวเอง ทั้งหมด

ข้อ 12. ในกรณีที่อาคารถูกทำลายเสียหายเพราะเหตุสุดวิสัย ทำให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ ในพื้นที่อาคารได้ทั้งหมดหรือแต่บางส่วน ผู้ให้เช่าจะต้องจัดหาสถานที่อื่นให้ผู้เช่าใช้ประโยชน์แทนพื้นที่อาคารที่ เสียหายโดยไม่ชักช้า ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่าเอง และจะต้องดำเนินการซ่อมแซมอาคารให้ดีขึ้นเพื่อให้ผู้เช่า กลับมาครอบครองและใช้ประโยชน์ในพื้นที่อาคารได้โดยเร็ว

คู่สัญญาตกลงว่า ในกรณีที่อาคารถูกทำลายเสียหาย ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน อันเนื่องมาจาก เหตุสุดวิสัย ผู้เช่ายังคงต้องชำระค่าเช่าตามสัญญา

เพื่อวัตถุประสงค์ของสัญญา "เหตุสุดวิสัย" หมายถึงเหตุใดๆ ที่เกิดขึ้นหรือก่อให้เกิด ภัยพิบัติซึ่งไม่อาจป้องกันได้ แม้ทั้งบุคคลที่ประสบหรือใกล้จะประสบเหตุนั้นจะ ได้ใช้ความระมัดระวังตาม สมควรดังเช่นบุคคลทั่วไปจะทำได้ในฐานะและภาวะเช่นนั้น

ข้อ 13. คู่สัญญาตกลงว่า

13.1 ให้ถือว่าสัญญานี้สิ้นสุดลงทันทีเมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่า

13.2 ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้แต่ห้ามมิให้บอกเลิกสัญญานี้ก่อนที่หุ้นกู้ตามโครงการ แปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ หรือเงินกู้หรือตราสารหนี้อื่นใดที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อทดแทนหรือเพื่อชำระหนี้หุ้นกู้

ก. รสช.

ดังกล่าว ได้มีการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยรวมถึงหนี้สินอื่นใดที่มีขึ้นหรือเกี่ยวข้องกับหุ้นกู้ เงินกู้ หรือตราสารหนี้ดังกล่าวจนครบถ้วนแล้ว

13.3 ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญาข้อหนึ่งข้อใด เว้นแต่การผิดนัดชำระค่าเช่า จนเป็นเหตุให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ให้เช่าแล้ว ผู้เช่ายินยอมชำระค่าเสียหายอันเกิดจากการที่ผู้เช่า ไม่ปฏิบัติตามสัญญานั้นให้แก่ผู้ให้เช่าโดยสิ้นเชิงภายในกำหนด 60 (หกสิบ) วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่า

ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดไม่ชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าตามสัญญาเกินกำหนด 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันครบกำหนดชำระค่าเช่า ผู้ให้เช่าอาจบอกเลิกสัญญาโดยผู้เช่ายินยอมที่จะชำระค่าเช่า เบี้ยปรับพร้อมค่าเสียหายใดๆ อันเกิดจากการที่ผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่านั้นให้แก่ผู้ให้เช่า เพื่อให้หุ้นกู้ตามโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ หรือเงินกู้หรือตราสารหนี้อื่นใดที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อทดแทนหรือเพื่อชำระหนี้หุ้นกู้ดังกล่าว ได้รับชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ย รวมถึงหนี้สินอื่นใดที่มีขึ้นหรือเกี่ยวข้องกับหุ้นกู้ เงินกู้ หรือตราสารหนี้ดังกล่าวจนครบถ้วน

13.4 ผู้เช่าตกลงจะไม่หักกลบลบหนี้ใดๆ ที่ผู้ให้เช่า บริษัท หรือนิติบุคคลอื่นในกรณีที่มีการโอนสิทธิการรับเงินค่าเช่าตามข้อ 9.3 เป็นหนี้ผู้เช่า กับค่าเช่าที่ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระให้แก่ผู้ให้เช่า หรือบริษัท หรือนิติบุคคลดังกล่าว

ข้อ 14. ภายหลังจากที่สัญญานี้สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ เว้นแต่สิ้นสุดลงเนื่องจากครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าต้องส่งมอบพื้นที่อาคารรวมทั้งส่วนตกแต่งต่อเติมในสภาพที่ดีคืนให้แก่ผู้ให้เช่าทันที นับแต่วันที่สัญญานี้สิ้นสุดลง

ในกรณีที่ผู้ให้เช่าพบว่าอาคารได้รับความเสียหายอันเนื่องมาจากความผิดของผู้เช่า ผู้เช่าตกลงที่จะซ่อมแซมอาคารให้อยู่ในสภาพที่ดี หรือในกรณีที่ผู้ให้เช่าได้ชำระค่าใช้จ่ายใดๆ ตามสมควรที่เกิดขึ้นจากการซ่อมแซมอาคารนั้นไปก่อน ผู้เช่าตกลงชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าวคืนแก่ผู้ให้เช่าจนครบถ้วนทันทีที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่า

ข้อ 15. หากมีข้อความหรือข้อตกลงใดในสัญญานี้ที่เป็น โฆษะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่มีผลบังคับใช้ ไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ก็ตาม คู่สัญญาดตกลงกันดังนี้

15.1 ข้อความและข้อตกลงอื่นๆ ที่เป็น โฆษะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่มีผลบังคับใช้ของสัญญานี้ ไม่มีผลกระทบหรือทำให้เสื่อมเสียต่อข้อความและ/หรือข้อตกลงอื่นๆ ที่ยังคงสมบูรณ์อยู่ในสัญญานี้

15.2 ร่วมกันแก้ไขข้อความและข้อตกลงที่เป็น โฆษะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่มีผลบังคับใช้ให้สมบูรณ์และสอดคล้องกับบทบัญญัติแห่งกฎหมายและวัตถุประสงค์ของสัญญานี้

ข้อ 16. ในกรณีที่ข้อพิพาทหรือข้อโต้แย้งเกิดขึ้นอันเนื่องมาจากการหรือเกี่ยวกับการปฏิบัติตามสัญญานี้ คู่สัญญาดตกลงที่จะปรึกษาหารือร่วมกันเพื่อกำหนดแนวทางในการยุติข้อพิพาทหรือข้อโต้แย้งดังกล่าว โดยไม่ชักช้า ทั้งนี้ คู่สัญญาดตกลงว่าบรรดาข้อพิพาทหรือข้อโต้แย้งดังกล่าวจะ ไม่มีผลกระทบต่อหน้าที่ของผู้เช่าในอันที่จะต้องชำระค่าเช่าตามสัญญานี้แต่ประการใด เพื่อให้หุ้นกู้ตามโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ หรือ

ท. สก.

เงินกู้หรือตราสารหนี้อื่นใดที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อทดแทนหรือเพื่อชำระหนี้หุ้นกู้ดังกล่าว ได้รับชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ย รวมถึงหนี้สินอื่นใดที่มีขึ้นหรือเกี่ยวข้องกับหุ้นกู้ เงินกู้ หรือตราสารหนี้ดังกล่าวจนครบถ้วน

ข้อ 17. การแก้ไขเพิ่มเติมหรือเปลี่ยนแปลงใดๆ ในสัญญานี้ ต้องทำเป็นหนังสือ เว้นแต่การแก้ไขเพิ่มเติม หรือเปลี่ยนแปลงใด ๆ ที่จะมีผลเป็นการลดอัตราค่าเช่า หรือเปลี่ยนแปลงกำหนดเวลาในการชำระค่าเช่า หรือสิทธิอื่นใดในการรับเงินค่าเช่า หรือระยะเวลาการเช่าตามสัญญานี้ คู่สัญญาจะกระทำได้อีกต่อเมื่อหุ้นกู้ตามโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ หรือเงินกู้หรือตราสารหนี้อื่นใดที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อทดแทนหรือเพื่อชำระหนี้หุ้นกู้ดังกล่าว ได้มีการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยรวมถึงหนี้สินอื่นใดที่มีขึ้นหรือเกี่ยวข้องกับหุ้นกู้ เงินกู้ หรือตราสารหนี้ดังกล่าวจนครบถ้วนแล้ว

ข้อ 18. คำบอกกล่าวใดๆ ที่จะต้องส่งให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง จะต้องส่ง ณ สถานที่ดังที่ระบุไว้ข้างล่างนี้ หรือสถานที่อื่นตามที่คู่สัญญาจะได้แจ้งให้ทราบเป็นหนังสือ คำบอกกล่าวนั้นอาจส่งด้วยตนเอง โดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียน โทรสาร หรือจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ และให้ถือว่ามีผลใน

18.1 วันที่กำหนดในใบตอบรับทางไปรษณีย์หรือใบรับที่เป็นหนังสืออื่น ในกรณีที่มีการส่งทางไปรษณีย์ หรือ

18.2 เวลาที่ส่งโดยทางโทรพิมพ์ โทรสาร หรือจดหมายอิเล็กทรอนิกส์นั้น

หากส่งให้กับผู้ให้เช่า

บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด

ที่อยู่ อาคารกรมธนารักษ์ ชั้น 7 ซอยอารีสัมพันธ์ ถนนพระรามหก

แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร

โทรศัพท์ 02-298-5890-3

โทรสาร 02-298-5894

จดหมายอิเล็กทรอนิกส์ dadco@treasury.go.th

หากส่งให้กับผู้เช่า

กรมธนารักษ์

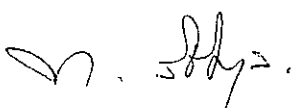
ที่อยู่ อาคารกรมธนารักษ์ ซอยอารีสัมพันธ์ ถนนพระรามหก

แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร

โทรศัพท์ 02-278-2426

โทรสาร 02-279-8410

จดหมายอิเล็กทรอนิกส์ bsp@treasury.go.th



ข้อ 19. การที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ใช้สิทธิหรือมีความล่าช้าใด ๆ ในการใช้สิทธิภายใต้สัญญา มีให้ถือว่าเป็นการละสิทธิหรือจำกัดการใช้สิทธิของคู่สัญญาฝ่ายนั้น

สัญญานี้ทำขึ้นเป็นสามฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านและเข้าใจข้อความโดยละเอียดตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อพร้อมประทับตรา (ถ้ามี) ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและคู่สัญญาต่างยึดถือไว้ฝ่ายละฉบับ และนำไปเป็นหลักฐานในการจดทะเบียนอีกหนึ่งฉบับ



บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด

ลงชื่อ _____ ผู้ให้เช่า
(นายวิมล จันทร์จิราวุฒิกุล)

กรมธนารักษ์

ลงชื่อ _____ ผู้เช่า
(นายเทวัญ วิชิตะกุล)

ลงชื่อ _____ พยาน
(ดร.พิเชษฐ อาริยวัฒน์)

ลงชื่อ _____ พยาน
(นายจเรรัฐ ปิงคลาศัย)

ลงชื่อ _____ พยาน
(นายสมชาย ชีโนคม)

ลงชื่อ _____ พยาน
(นายโสภณ รุ่งเรืองผล)

ลงชื่อ _____ พยาน
(นายอำนาจ ปรีมนวงศ์)

ลงชื่อ _____ พยาน
(นางสาวสมรค์ ตั้งในคุณธรรม)