



ที่ คค (ปคร)0206/ 246

กระทรวงคมนาคม

ถนนราชดำเนินนอก กทม. 10100

1 ธันวาคม 2551

แฟ้มวาระเข้า-2-ส.ก. 2551....

เรื่อง การขออนุมัติต่ออายุสัญญาให้สิทธิใช้ประโยชน์ศูนย์การค้า บริเวณสามเหลี่ยมย่านพหลโยธิน
ระหว่างการรถไฟแห่งประเทศไทยกับบริษัท เซ็นทรัลอินเตอร์พัฒนา จำกัด

เรียน เลขาธิการคณะกรรมการรัฐมนตรี

- สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. สำเนาหนังสือการรถไฟแห่งประเทศไทย ที่ 1/6273/2551 ลงวันที่ 28 พฤศจิกายน 2551
จำนวน 70 ชุด
2. รายงานสรุปสำหรับผู้บริหาร เรื่อง บริษัท เซ็นทรัลอินเตอร์พัฒนา จำกัด ขอตต่อสัญญา
ให้สิทธิใช้ประโยชน์ศูนย์การค้า บริเวณสามเหลี่ยมย่านพหลโยธิน จำนวน 70 ชุด
3. สรุปการดำเนินการเรื่อง บริษัท เซ็นทรัลอินเตอร์พัฒนา จำกัด ขอตต่อสัญญาให้สิทธิ
ใช้ประโยชน์ศูนย์การค้า บริเวณสามเหลี่ยมย่านพหลโยธิน จำนวน 70 ชุด
4. ร่างสัญญาให้สิทธิใช้ประโยชน์ศูนย์การค้า บริเวณสามเหลี่ยมย่านพหลโยธิน
5. Checklist การเสนอเรื่องต่อคณะกรรมการรัฐมนตรี

1. เรื่องเดิม

การรถไฟแห่งประเทศไทยได้ทำสัญญาเช่าที่ดิน ตามโครงการปรับปรุงการใช้ประโยชน์
ที่ดินในทางพาณิชย์กับบริษัท เซ็นทรัลอินเตอร์พัฒนา จำกัด ตามสัญญาเช่าที่ดินฉบับลงวันที่ 19 ธันวาคม
2521 เนื้อที่ประมาณ 47.22 ไร่ (75,558.65 ตารางเมตร) บริเวณสามเหลี่ยมย่านพหลโยธิน ถนนพหลโยธิน
แขวงลาดพร้าว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร กำหนดระยะเวลา 30 ปี นับแต่วันที่ 19 ธันวาคม 2521 ถึง
วันที่ 18 ธันวาคม 2551 โดยที่เงื่อนไขสัญญาเดิมระบุให้ผู้เช่าได้เช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง เพื่อประกอบ
กิจการต่อไปอีกครึ่งละไม่น้อยกว่า 10 ปี ในอัตราผลประโยชน์ตอบแทนที่จะได้ตกลงร่วมกัน ทั้งนี้ ผู้เช่าจะต้อง
แจ้งความจำนงค์ก่อนครบกำหนดอายุสัญญาเช่า ไม่น้อยกว่า 1 ปี ซึ่งผู้เช่าได้มีหนังสือขอเช่ามายังการรถไฟแห่ง
ประเทศไทยแล้ว

/2. ความเห็น.....

2. ความเห็นของส่วนราชการที่เกี่ยวข้อง

สำนักงานอัยการสูงสุดและสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาได้มีความเห็นว่า กรณีนี้ เป็นการให้เอกชนเข้าร่วมงาน หรือดำเนินการตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการให้เอกชนเข้าร่วมงาน หรือดำเนินการ ในกิจการของรัฐ พ.ศ.2535 ซึ่งได้กระทำไปแล้วก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ จึงอยู่ในบังคับของ มาตรา 25 ที่การรถไฟแห่งประเทศไทย จะต้องดำเนินการในขั้นตอนต่อไป คือ การแต่งตั้งคณะกรรมการตาม มาตรา 23 เพื่อทำหน้าที่พิจารณาข้อเสนอและผลประโยชน์ตอบแทนของบริษัท เพื่อต่อรองเรื่องผลประโยชน์ของ การรถไฟแห่งประเทศไทย ตามมาตรา 14 (4) และเมื่อคณะกรรมการดังกล่าวเจรจาทำความตกลงกับบริษัท เสร็จ เรียบร้อยแล้ว ก็จะต้องดำเนินการตามมาตรา 20 มาตรา 21 มาตรา 23 และมาตรา 24 ต่อไป

3. การดำเนินการ

การรถไฟแห่งประเทศไทย ได้แต่งตั้งคณะกรรมการตามมาตรา 13 เพื่อทำหน้าที่พิจารณา ข้อเสนอและผลประโยชน์ตอบแทนของบริษัท เพื่อต่อรองเรื่องผลประโยชน์ของการรถไฟฯ ตามมาตรา 14 (4) ซึ่งคณะกรรมการตามมาตรา 13 ได้พิจารณาการขอต่อสัญญาเช่าโครงการพัฒนาที่ดิน บริเวณสามเหลี่ยมย่าน พหลโยธินของบริษัท เซ็นทรัลอินเตอร์พัฒนา จำกัด เป็นที่เรียบร้อยแล้ว และได้มีมติตัดสินใจให้บริษัท เซ็นทรัลอินเตอร์ พัฒนา จำกัด เป็นผู้ได้รับสิทธิในการทำสัญญาเช่าด้วยเหตุผลว่าเป็นการใช้สิทธิตามเงื่อนไขสัญญาเดิมและบริษัทฯ ตอบรับเงื่อนไขการชำระค่าผลประโยชน์ตอบแทน ตามที่คณะกรรมการตามมาตรา 13 กำหนด ซึ่งอยู่ในเกณฑ์ที่สูง ตามผลการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าของบริษัทที่ปรึกษา โดยวิธีรายได้ (Income Approach) ซึ่งเป็นวิธีประเมิน ที่ทำให้การรถไฟแห่งประเทศไทย ได้รับผลประโยชน์สูงสุด ทั้งนี้ คณะกรรมการตามมาตรา 13 ได้เสนอผลการ คัดเลือกพร้อมเหตุผล ประเด็นที่เจรจาเรื่องผลประโยชน์ของรัฐ ร่างสัญญาและเอกสารทั้งหมด เพื่อนำเสนอ คณะรัฐมนตรีเป็นที่เรียบร้อยแล้ว รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

4. สาระสำคัญของสัญญา

สาระสำคัญของสัญญา เป็นการต่อสัญญาเช่า 20 ปี ตั้งแต่วันที่ 19 ธันวาคม 2551 ถึง วันที่ 18 ธันวาคม 2571 โดยการรถไฟแห่งประเทศไทยจะได้รับค่าประโยชน์ตอบแทนเป็นจำนวนเงิน 21,298,833,000.00 บาท (สองหมื่นหนึ่งพันสองร้อยเก้าสิบแปดล้านแปดแสนสามหมื่นสามพันบาทถ้วน) แบ่งชำระเป็นค่าเช่าล่วงหน้า (Upfront Fee) ร้อยละ 20 ของมูลค่าสิทธิการเช่า 20 ปีเป็นเงิน 2,611,103,000.00 บาท (สองพันหกร้อยสิบเอ็ดล้าน หนึ่งแสนสามพันบาทถ้วน) แบ่งจ่ายเป็นรายงวด จำนวน 5 งวด ส่วนที่เหลือแบ่งชำระเป็นรายปีตลอดระยะเวลา 20 ปี

5. การตรวจพิจารณาร่างสัญญาของสำนักงานอัยการสูงสุด

สำนักงานอัยการสูงสุดได้ตรวจพิจารณาร่างสัญญา ระหว่างการรถไฟแห่งประเทศไทย กับบริษัท เซ็นทรัลอินเตอร์พัฒนา จำกัด ตามมาตรา 20 แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการให้เอกชนเข้าร่วมงาน หรือ ดำเนินการในกิจการของรัฐ พ.ศ.2535 แล้วมีข้อสังเกต รวม 3 ข้อ คือ

/1. ร่าง.....

1. ร่างข้อ 5.8.2 กำหนดวงเงินประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกไว้เพียง 20 ล้านบาทต่อปี เมื่อเทียบกับขนาดพื้นที่ธุรกิจทั้งหมดและปริมาณผู้ใช้บริการของศูนย์การค้าดังกล่าวแล้ว การรถไฟแห่งประเทศไทยควรพิจารณาพบทวนว่าตัวเลขดังกล่าวเป็นตัวเลขที่เหมาะสมหรือไม่

2. การรถไฟแห่งประเทศไทยควรตรวจสอบบัญชีทรัพย์สินศูนย์การค้าที่ส่งมอบให้เป็นกรรมสิทธิ์แก่การรถไฟแห่งประเทศไทย ตามเอกสารแนบท้ายสัญญาหมายเลข 4-6 ให้มีรายละเอียดครบถ้วน และถูกต้อง รวมถึงรายการราคาทรัพย์สินดังกล่าวด้วย เพื่อมิให้เกิดปัญหาในการติดตามหรือกำกับดูแลสัญญา หรือในการส่งมอบคืนให้แก่การรถไฟแห่งประเทศไทย เมื่อสัญญาสิ้นสุด

3.สาระสำคัญของสัญญาเช่าช่วงหลักตามเอกสารแนบท้ายสัญญาหมายเลข 10 การรถไฟแห่งประเทศไทยควรกำหนดเงื่อนไขเพิ่มเติมในสาระสำคัญในสัญญาเช่าช่วงหลักด้วยว่า ผู้เช่าช่วงหลักได้ทราบและจะต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาให้สิทธิใช้ประโยชน์ศูนย์การค้าฯ นี้ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับผู้เช่าช่วงหลักทุกประการ

6. การรถไฟแห่งประเทศไทยได้แจ้งคณะกรรมการรถไฟแห่งประเทศไทยเพื่อรับทราบ เมื่อวันที่ 27 พฤศจิกายน 2551 แล้ว

7. เรื่องที่เสนอเข้าสู่การพิจารณาของคณะรัฐมนตรี

ประเด็นที่เสนอให้คณะรัฐมนตรีพิจารณาให้ความเห็นชอบ การต่อสัญญาเช่าและลงทุนพัฒนาที่ดิน ระหว่างการรถไฟแห่งประเทศไทย กับบริษัท เซ็นทรัลอินเตอร์พัฒนา จำกัด ตามมาตรา 21 ของพระราชบัญญัติว่าด้วยการให้เอกชนเข้าร่วมงาน หรือดำเนินการในกิจการของรัฐ พ.ศ. 2535 โดยให้การรถไฟแห่งประเทศไทยไปดำเนินการตามความเห็นของสำนักงานอัยการสูงสุดดังกล่าวให้ครบถ้วนก่อน ลงนามในสัญญา

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณานำเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาต่อไปด้วย จักขอบคุณยิ่ง

-เห็นชอบเสนอ ครม. พิจารณา



(นายสมพงษ์ อมรวิวัฒน์)

รองนายกรัฐมนตรี

1 ธ.ค. ๒๕๕๑

สำนักงานปลัดกระทรวง

กองนิติการ

โทร. 0-2281-8461

โทรสาร 0-2280-6116

ขอแสดงความนับถือ

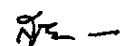


(นายสันติ พร้อมพัฒน์)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงคมนาคม

เรียน รอง นรม. (นายสมพงษ์ อมรวิวัฒน์)

เห็นควรนำเรื่องนี้เสนอ ครม. พิจารณา



(นายสุรชัย ภูประเสริฐ)

เลขาธิการคณะรัฐมนตรี