

และ 3 กุมภาพันธ์ 2548 โดยในการจัดทำ TOR ได้ขึ้นด้วยความแนวทางที่คณะกรรมการฯ ได้มีมติไว้ในการประชุมครั้งที่ 2/2548 เมื่อวันที่ 27 มกราคม 2548

ทอท. จึงเสนอคณะกรรมการฯ เพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบ TOR เพื่อที่คณะกรรมการคัดเลือกฯ จะได้ใช้ในการคัดเลือกผู้ประกอบการต่อไป

ที่ประชุม คณะกรรมการฯ ได้อภิปรายและแสดงความคิดเห็นอย่างกว้างขวางแล้ว เห็นควรกำหนด TOR เป็นดังนี้

1. ข้อมูลทั่วไป

1.1 ความเป็นมา

จากการกิจกรรมของ ทอท. ใน การพัฒนา ทสภ. ให้เป็นท่าอากาศยานหลักของประเทศไทยที่มีความทันสมัย มีการบริการสมบูรณ์แบบ และเป็นศูนย์การกลางบินของภูมิภาคที่สามารถรองรับการคมนาคมขนส่งทางอากาศในระยะยาว ได้อย่างต่อเนื่องนั้น การพัฒนากิจกรรมเชิงพาณิชย์ภายในพื้นที่ของท่าอากาศยานนับได้ว่าเป็นองค์ประกอบหนึ่งที่มีความสำคัญต่อการดำเนินการของท่าอากาศยาน เป็นอย่างยิ่ง เพราะนอกจากเป็นการอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ใช้บริการแล้ว กิจกรรมเชิงพาณิชย์ยังเป็นแหล่งรายได้สำคัญของการดำเนินธุรกิจท่าอากาศยานนานาชาติในสมัยใหม่ด้วย ทั้งนี้ เนื่องจากท่าอากาศยานที่มีการบริหารจัดการกิจกรรมเชิงพาณิชย์ที่ค่อนข้างสามารถสร้างรายได้จากกิจกรรมดังกล่าวได้ในระดับที่สูง ทำให้ท่าอากาศยานสามารถนำรายได้เหล่านี้ไปสนับสนุนการดำเนินการในกิจกรรมที่เกี่ยวกับด้านการบิน อีกด้วย โดยสามารถปรับลดอัตราค่าบริการด้านการบินลงได้ ซึ่งเป็นการทำให้เกิดความได้เปรียบในการแข่งขัน กับท่าอากาศยานอื่นที่เป็นคู่แข่งอย่างมาก

ดังนั้น เพื่อเป็นการเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการกิจกรรมเชิงพาณิชย์ สำหรับ ทสภ. ทอท. จึงมีความต้องการที่จะคัดเลือกผู้ประกอบการที่เป็นมืออาชีพ มีองค์ความรู้ (Knowledge) และความเชี่ยวชาญในธุรกิจการบริหารและพัฒนาที่นี่ที่เชิงพาณิชย์เป็นอย่างดี ให้เข้ามารับผิดชอบในการบริหารจัดการกิจกรรมเชิงพาณิชย์สำหรับ ทสภ. ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้ประกอบการได้ใช้ความรู้ความสามารถที่มี ดำเนินโครงการให้ประสบความสำเร็จ ซึ่งจะเป็นการก่อให้เกิดประโยชน์ต่อทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง

1.2 คุณสมบัติของผู้ยื่นข้อเสนอ

1.2.1 ผู้ยื่นข้อเสนอต้องเป็นนิติบุคคลไทย หรือร่วมกุ่มกันยื่นข้อเสนอในลักษณะ กิจการร่วมทำงาน (Consortium) หรือ กิจการร่วมค้า (Joint Venture) ซึ่งต้องมีคุณสมบัติตามข้อ 1.2.2 ทั้งนี้ ผู้ยื่นข้อเสนอ หรือ สมาชิกในกลุ่มผู้ร่วมยื่นข้อเสนอ แล้วแต่กรณี จะต้องไม่เป็นผู้ถูกแจ้งเรียนชื่อผู้ที่้งงาน ของทางราชการหรือห้ามคัดค้านหรือเข้าประมวลราคาภัยราชการ และ/หรือ ทอท. และต้องไม่เป็นผู้ที่มี ข้อพิพาทในประเด็นของสัญญาหรือข้อกฎหมายกับ ทอท. ที่ถึงขั้นฟ้องร้องในกระบวนการศาลอยู่ในขณะที่ยื่นซองข้อเสนอ

1.2.2 ในกรณีที่ผู้ยื่นข้อเสนอแสดงความประسังค์ที่จะยื่นข้อเสนอโดยการรวมกุ่มกันในลักษณะของ Consortium หรือ Joint Venture จะต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดดังต่อไปนี้

(1) ผู้ยื่นข้อเสนอต้องแสดงเอกสาร หลักฐานที่แสดงถึงการเข้าร่วมกุ่ม และการแบ่งข้อมูลความรับผิดชอบระหว่างกุ่มบริษัท ซึ่งจะบันทึกไว้ในหนังสือต้องรับผิดชอบกับข้อเสนอ โครงการด้วย ทั้งนี้ กุ่ม Consortium หรือ Joint Venture จะต้องระบุข้อความในการรับผิดชอบโครงการนี้ ร่วมกัน (Jointly Severally Responsible to the Project) ด้วย

(2) ผู้ยื่นข้อเสนอต้องเดือกผู้นำกุ่ม (Lead Firm) ซึ่งรับรองโดยหนังสือ มอบอำนาจของแต่ละบริษัทในกุ่ม โดยผู้นำกุ่มนี้มีอำนาจตามกฎหมายที่จะกระทำการแทนในนามของ กุ่มหรือบริษัทร่วมทำงาน ในการติดต่อประสานงานและรับคำแนะนำ หรือดำเนินกิจการใดๆ ในระหว่าง ขั้นตอนการคัดเลือก

(3) ผลงานหรือประสบการณ์ต่างๆ ของแต่ละนิติบุคคลใน Consortium หรือ Joint Venture ให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของผลงานหรือประสบการณ์ของผู้ยื่นข้อเสนอโครงการ

(4) บริษัทที่เป็นผู้นำกุ่ม (Lead Firm) จะต้องเป็นนิติบุคคลไทยที่มีคุณสมบัติ ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 1.2.5 และ ข้อ 1.2.6

(5) กุ่มจะต้องเสนอสัดส่วนการถือหุ้นของสมาชิกในนิติบุคคลใหม่ ที่จะจัดตั้งขึ้นเพื่อเข้าทำสัญญากับ ทอท. ตามข้อ 1.6 หากได้รับการคัดเลือก โดยผู้นำกุ่ม (Lead Firm) จะต้องเป็นผู้ที่มีสัดส่วนการถือหุ้นในนิติบุคคลใหม่ดังกล่าวมากที่สุด ทั้งนี้ นิติบุคคลใหม่ดังกล่าวจะต้อง เป็นนิติบุคคลไทยที่มีคุณสมบัติตามที่กำหนดไว้ในข้อ 1.2.5 ด้วย และสามารถในกุ่มผู้ยื่นข้อเสนอจะต้อง รับประกันและค้ำประกันผลการดำเนินงานของนิติบุคคลใหม่ดังกล่าวด้วย

* 1.2.3 คุณสมบัติของผู้ยื่นข้อเสนอจะพิจารณาจากคุณสมบัติหรือประสบการณ์ ของนิติบุคคลที่เป็นผู้ยื่นข้อเสนอ โดยไม่สามารถนำผลงานของบริษัทลูก หรือบริษัทในเครือมานับรวมได้ เนื่องแต่ละผู้ยื่นข้อเสนอ มีสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทลูกดังกล่าวตั้งแต่ร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ขึ้นไป

1.2.4 ผู้ยื่นข้อเสนอต้องไม่เป็นผู้ได้รับเอกสารที่มีความคุ้มกันซึ่งอาจปฏิเสธ ไม่ยอมเข้ามาในประเทศไทย หากเป็นผู้ได้รับเอกสารที่มีความคุ้มกัน รัฐบาลของผู้ยื่นข้อเสนอต้องมีหนังสือแสดง การสละสิทธิ์และความคุ้มกันเข่นว่า นั้น ในกรณีที่เกิดข้อพิพาทให้ใช้สิทธิ์ทางศาลภายใต้กฎหมายไทย

1.2.5 นิติบุคคลผู้ยื่นข้อเสนอต้องมีทุนจดทะเบียนที่ชำระหนี้เต็มแล้วไม่น้อยกว่า 50 (ห้าสิบ) ล้านบาท โดยต้องแสดงหลักฐานการจดทะเบียนที่ได้รับรองจากหน่วยงานราชการตามกฎหมาย

1.2.6 ผู้ยื่นข้อเสนอต้องมีประสบการณ์ในด้านการบริหาร การพัฒนาพื้นที่ หรือประกอบกิจกรรมเชิงพาณิชย์ ร้านค้าสินค้า/บริการ (Retail Business) ขนาดใหญ่ที่มีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 4,000 (สี่พัน) ตารางเมตร ในสัญญาเดียวกันในปีหนึ่งปีใด หรือมีข้อรายได้จากการขาย/หรือบริการ เชิงพาณิชย์ดังกล่าวในปีหนึ่งปีใดมากกว่า 500 (ห้าร้อย) ล้านบาทปี ภายในระยะเวลา 5 (ห้า) ปีที่ผ่านมา

และต้องมีประสบการณ์ในการดำเนินงานในกิจกรรมเชิงพาณิชย์ตามข้างต้นเป็นเวลาไม่ต่ำกว่า 5 (ห้า) ปี นับจากกำหนดวันยื่นข้อเสนอโครงการ

1.2.7 นิติบุคคลผู้ยื่นข้อเสนอต้องไม่เป็นผู้มีผลประโยชน์ร่วมกันกับผู้เสนอราคา รายอื่น ณ วันประกาศเชิญชวนเข้าร่วมยื่นข้อเสนอโครงการ หรือไม่เป็นผู้กระทำการอันเป็นการขัดขวาง การแข่งขันราคาอย่างเป็นธรรม ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยความผิดเกี่ยวกับการเสนอราคาต่อหน่วยงาน ของรัฐ พ.ศ. 2542

1.2.8 ทอท. สงวนสิทธิ์ที่จะขอเอกสารชี้แจง (Clarification) เพิ่มเติมจากผู้ยื่นข้อเสนอและให้ส่งเพิ่มภายในระยะเวลาที่ ทอท. กำหนด มิฉะนั้น ทอท. มีสิทธิ์ตัดสิทธิการยื่นข้อเสนอ เสียทั้งหมด

1.2.9 นิติบุคคลไทย สำหรับการดำเนินการตามโครงการนี้ ให้หมายถึง นิติบุคคล ซึ่งจะระบุนี้จะไม่มีลักษณะเป็น “คนต่างด้าว” ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการประกอบธุรกิจของ คนต่างด้าว พ.ศ. 2542

1.3 การยื่นของข้อเสนอโครงการ

1.3.1 หลักฐานการยื่นข้อเสนอโครงการ

ผู้ยื่นข้อเสนอจะต้องเสนอเอกสารหลักฐานดังต่อไปนี้ให้แก่ ทอท. ในวันยื่นของ ข้อเสนอโครงการ โดยให้แยกจากของข้อเสนอโครงการ และรับรองสำเนาถูกต้องในเอกสารทุกแผ่น ดังนี้

- (1) บัญชีเอกสาร
- (2) หลักประกันของ ตามรายละเอียดในหัวข้อ 1.5
- (3) เอกสารแสดงคุณสมบัติ ซึ่งอย่างน้อยต้องมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(ก) กรณีผู้ยื่นข้อเสนอเป็นนิติบุคคล

- ห้างหุ้นส่วนสามัญหรือห้างหุ้นส่วนจำกัด ให้ยื่น

(1) สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล

(2) บัญชีรายรับหุ้นส่วนผู้จัดการ

(3) ผู้มีอำนาจควบคุม (ถ้ามี)

- บริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชน์จำกัด ให้ยื่น

(1) สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล

(2) หนังสือบัญชีรายรับหุ้นส่วน

(3) บัญชีรายรับหุ้นส่วนผู้จัดการ

(4) ผู้มีอำนาจควบคุม (ถ้ามี)

(5) บัญชีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือสำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น ที่กระทรวงพาณิชย์ออกให้

- สถาบัน / สมาคมหรือองค์กร ให้ยื่น

- (1) สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล
- (2) บัญชีรายรึ่หุนส่วนผู้จัดการ
- (3) ผู้มีอำนาจศาลคุณ (ถ้ามี)

(๔) **กรณีผู้ยื่นข้อเสนอเป็นผู้ยื่นข้อเสนอร่วมกันในรูปแบบเป็นผู้ร่วมทำงาน**

(Consortium) หรือ ผู้ร่วมทำ (Joint Venture)

- ให้ยื่นสำเนาหลักฐานที่แสดงถึงการเข้าร่วมกัน และการแบ่ง
ข้อเขตความรับผิดชอบระหว่างกันในบริษัท (Consortium Agreement/Joint Venture Agreement)

- ผู้ร่วมค้าหรือผู้ร่วมทำงานแต่ละราย ให้ยื่นเอกสารตามที่ระบุไว้
ในข้อ (ก)

(4) หนังสือมอบอำนาจซึ่งปฏิบัติการแสดงปัจจัยทางการค้าที่ผู้ยื่นข้อเสนอ
มอบอำนาจให้บุคคลอื่นลงนามในข้อเสนอแทน

ของข้อเสนอโครงการจะแบ่งเป็น 3 ของ ได้แก่ ของที่ 1 : คุณสมบัติของผู้รับอนุญาต
ของที่ 2 : ข้อเสนอทางด้านเทคนิค และของที่ 3 : ข้อเสนอด้านราคา ซึ่งมีรายละเอียดตามที่กำหนดไว้
ตามข้อ 4. วิธีการจัดทำเอกสารข้อเสนอโครงการ

ของข้อเสนอทุกของต้องปฏิหนึ่งและเจ้าหน้าที่ “คณะกรรมการคัดเลือกผู้ประกอบ
กิจกรรมเชิงพาณิชย์ในการผู้โดยสาร ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ” บริษัท ท่าอากาศยานไทย จำกัด (มหาชน)

1.3.2 กำหนดเวลาและสถานที่ในการยื่นข้อเสนอโครงการ

ผู้ยื่นข้อเสนอที่มีความประสงค์จะยื่นข้อเสนอโครงการ จะต้องส่งเอกสาร
ทั้งหมดตามที่กำหนดในเอกสารฉบับนี้ให้แก่ ทอท. ณ ห้องประชุมคณะกรรมการ ทอท. ชั้น 7 ในวันที่ 25
กุมภาพันธ์ 2548 ระหว่างเวลา 09.00 – 12.00 น.

เมื่อพ้นกำหนดเวลาแล้วของข้อเสนอโครงการแล้ว ทอท. จะไม่รับของ
ข้อเสนอโดยเด็ดขาด และคณะกรรมการรับซองข้อเสนอจะตรวจสอบเอกสารประกอบในการยื่นข้อเสนอ
ตามหัวข้อ 1.3.1 และเปิดของข้อเสนอยกเว้นของข้อเสนอด้านราคา ของผู้ยื่นข้อเสนอที่มีเอกสารหลักฐาน
ครบถ้วน ตั้งแต่เวลา 13.00 น. เป็นต้นไป

1.3.3 เงื่อนไขอื่นๆ สำหรับการยื่นข้อเสนอโครงการ

ภายในเวลา 16.00 น. ของวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2548 ผู้สนใจที่ซื้อของข้อเสนอ
ข้อกำหนดโครงการที่มีข้อสงสัยใดๆ เกี่ยวกับข้อกำหนดโครงการ และต้องการให้ ทอท. ชี้แจง หรืออธิบาย
เพิ่มเติมสามารถยื่นคำาถามให้แก่ ทอท. ได้ที่ ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ ทอท. ทั้งนี้ ผู้ที่ต้องการจะยื่นคำาถามจะต้อง
ส่งสำเนาอย่างหนึ่งจำนวน 1 ชุดมาพร้อมเอกสารคำาถามฉบับจริงด้วย

ทอท. จะพิจารณาซึ่งคำตามที่ส่งเข้ามาให้ผู้เสนอใบที่ซื้อของเอกสารซื้อกำหนดโครงการได้ทราบเหมือนกันทุกราย โดยจะติดประกาศไว้ที่ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ ทอท. ในวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2548 ภายในเวลา 16.00 น. ทั้งนี้ ทอท. สงวนสิทธิ์ที่จะพิจารณาซึ่งคำตามที่สื่อถึงคำตามหนึ่ง คำตามใดก็ได้ ขึ้นอยู่กับคุณลักษณะของ ทอท.

ผู้ยื่นข้อเสนอโครงการต้องแจ้งชื่อนิติบุคคล และสำเนาซึ่งในกลุ่มผู้ยื่นข้อเสนอ ที่จะเข้าร่วมยื่นข้อเสนอในครั้งนี้ให้ ทอท. ทราบภายในวันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2548 ที่ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ ทอท.
ทั้งนี้ ผู้ยื่นข้อเสนอ หรือ ผู้นำกลุ่มของผู้ยื่นข้อเสนอในลักษณะของกิจการร่วมค้า หรือกิจการร่วมทำงานจะต้อง ส่งเอกสารแสดงคุณสมบัติตามข้อ 1.2.5 และ 1.2.6 โดยใช้แบบฟอร์มตามที่กำหนด

ข้อเสนอโครงการจะต้องประกอบด้วย เอกสารชุดต้นฉบับ (Original) จำนวน 1 ชุด และฉบับสำเนา (Copy) จำนวน 9 ชุด ในกรณีที่มีข้อแตกต่างระหว่างชุดต้นฉบับกับชุดสำเนา จะต้องถือชุดต้นฉบับเป็นหลัก

ข้อเสนอโครงการจะต้องจัดทำเป็นภาษาไทย โดยอาจใช้ภาษาอังกฤษในส่วน ที่เป็นศัพท์เฉพาะทางเทคนิค เท่าที่จำเป็น

ผู้ยื่นข้อเสนอต้องยื่นข้อเสนอตามแบบที่กำหนดไว้ในเอกสารซื้อกำหนด ฉบับนี้โดยไม่มีเงื่อนไขใด ๆ ทั้งสิ้น และจะต้องกรอกข้อมูลให้ถูกต้องครบถ้วน ลงลายมือชื่อของผู้ยื่น ข้อเสนอหรือผู้รับมอบอำนาจให้ชัดเจน จำนวนเงินที่เสนอต้องระบุตรงกันทั้งตัวเลขและตัวอักษร โดยไม่มี การบุคลบหรือแก้ไข หากมีการบุคลบ แต่งเติม แก้ไขเปลี่ยนแปลงจะต้องลงลายมือชื่อผู้ยื่นข้อเสนอพร้อมทั้ง ประทับตรา (ถ้ามี) กำกับไว้ด้วยทุกแห่ง และต้องมีผลเป็นเวลาอย่างน้อย 90 (เก้าสิบ) วันนับแต่วันที่ได้ยื่น ข้อเสนอจนถ้วน

ผู้ยื่นข้อเสนอจะต้องลงลายมือชื่อ และประทับตรา (ถ้ามี) ไว้ในเอกสาร ข้อเสนอ และเอกสารประกอบทุกแห่งให้ถูกต้องเรียบร้อย โดยมีผลผูกพันตามกฎหมาย

ผู้ยื่นข้อเสนอจะต้องเสนอราคาเป็นเงินบาท ทั้งนี้ ราคานี้ที่เสนอจะต้องตรงกัน ทั้งตัวเลขและตัวหนังสือ ถ้าตัวเลขและตัวหนังสือไม่ตรงกันให้ถือตัวหนังสือเป็นสำคัญ

ก่อนยื่นข้อเสนอโครงการ ผู้ยื่นข้อเสนอจะต้องตรวจสอบรายละเอียดเงื่อนไข ค่างๆ ที่กำหนดให้ถ้วนและเข้าใจเอกสารซื้อกำหนดทั้งหมดเสียก่อนที่จะตกลงยื่นข้อเสนอโครงการตาม เงื่อนไขในเอกสารซื้อกำหนด

1.4 การพิจารณาคัดเลือกข้อเสนอโครงการ

1.4.1 ขั้นตอนการพิจารณาคัดเลือกข้อเสนอโครงการ

(1) ในการประกาศเชิญชวนเข้าร่วมยื่นข้อเสนอโครงการครั้งนี้ ทอท. จะ พิจารณาตัดสินตามวิธีและคุณลักษณะของ ทอท. ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อนี้ (ข้อ 1.4.1 และ 1.4.2) ทั้งหมด หลักการตัดสินของ ทอท. ถือเป็นเด็ดขาด ผู้ยื่นข้อเสนอจะฟ้องร้องหรือเรียกค่าเสียหายได้ ไม่ได้ทั้งสิ้น

(2) ทอท. จะพิจารณาตรวจสอบเอกสารผู้ยื่นข้อเสนอแต่ละรายว่า เป็นผู้ยื่นข้อเสนอที่มีผลประโยชน์ร่วมกันกับผู้ยื่นข้อเสนอรายอื่นหรือไม่ และตรวจสอบหลักประกันของของผู้ยื่นข้อเสนออุทุกราย ก่อนเปิดซองต่อไป

(3) ทอท. จะเปิดซองข้อเสนอของที่ 1 : คุณสมบัติผู้ยื่นข้อเสนอ เพื่อตรวจสอบ คุณสมบัติและเอกสารหลักฐานของผู้ยื่นข้อเสนออุทุกรายตามที่กำหนดไว้ในข้อ 1.2 และ 1.3 ทอท. จะเปิดซองที่ 2 : ข้อเสนอค้านเทคนิคงผู้ที่ผ่านการตรวจสอบคุณสมบัติท่านนี้

(4) ทอท. จะเปิดซองที่ 2: ข้อเสนอค้านเทคนิคงผู้ที่ผ่านการตรวจสอบ คุณสมบัติ และจะพิจารณา ประเมิน และให้คะแนนข้อเสนอค้านเทคนิคงผู้ยื่นข้อเสนอ และจะจัดอันดับ คะแนนข้อเสนอค้านเทคนิค

(5) หลักเกณฑ์ในการให้คะแนนข้อเสนอค้านเทคนิค จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ การพิจารณาค้านเทคนิคที่กำหนดไว้ในข้อ 1.4.2

(6) ทอท. จะเปิดซองที่ 3: ข้อเสนอค้านราคา ของผู้ยื่นข้อเสนอที่ได้คะแนน ข้อเสนอค้านเทคนิคดีที่สุด 2 (สอง) ลำดับ และมีคะแนนข้อเสนอค้านเทคนิคดังกล่าวไม่น้อยกว่า 80 (แปดสิบ) คะแนน ส่วนของข้อเสนอค้านราคาที่เหลือจะคืนให้แก่ผู้ยื่นข้อเสนอโดยไม่เปิดซอง

(7) ทอท. จะเลือกผู้ยื่นข้อเสนอที่ได้คะแนนข้อเสนอค้านเทคนิคดีที่สุด 2 (สอง) ลำดับ ดังกล่าวตามข้อ (6) ที่มีข้อเสนอค้านราคาก็ที่สุด โดยพิจารณาจากเงินประกันรายได้ขั้นต่ำ ในปีที่หนึ่ง มาเข้ามาตรการรองเรือนไปและสัญญา หากการเข้ามาตรการจะดำเนินการในสัญญาต่อไป หากไม่สำเร็จ จะเรียกรายที่มีข้อเสนอทางค้านการเงินที่ดีในอันดับถัดไปมาเข้ามาตรการรองต่อไป

1.4.2 หลักเกณฑ์การพิจารณาค้านเทคนิค

หลักเกณฑ์การพิจารณาค้านเทคนิคของ โครงการมีดังนี้

ลำดับ	รายละเอียด	คะแนน
1)	คุณสมบัติและประสบการณ์ของผู้ยื่นข้อเสนอ - ประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในเชิงธุรกิจ - ความมั่นคงทางด้านการเงิน - บุคลากรหลัก/ผู้บริหาร	20
2)	แนวคิดในการพัฒนาพื้นที่และแผนการตลาด - แนวคิดหลัก (Theme) ในการพัฒนาพื้นที่ - แนวคิดในการออกแบบและตกแต่งพื้นที่ - แผนการจัดร้านค้าและบริการในบริเวณพื้นที่ - แผนการตลาด	55
3)	แผนด้านการเงินและแผนการดำเนินการ - แผนด้านการเงิน - แผนการดำเนินการ	25
	รวม	100

1.5 หลักประกันของ

ผู้ยื่นข้อเสนอต้องวางหลักประกันของพร้อมกับการยื่นข้อเสนอโครงการ โดยใช้หลักประกันอย่างหนึ่งอย่างใดดังต่อไปนี้ จำนวน 50,000,000.00 ล้านบาท (ห้าสิบล้านบาทถ้วน)

1.5.1 เงินสด

1.5.2 หนังสือค้ำประกันของธนาคารในประเทศตามแบบหนังสือค้ำประกันที่ ทอท. กำหนด โดยกำหนดระยะเวลาค้ำประกันไม่น้อยกว่า 90 วัน และสามารถต่อระยะเวลาได้ถ้าได้รับการร้องขอ โดยมีรูปแบบตามที่กำหนดไว้

1.5.3 พันธบัตรรัฐบาลไทย

หลักประกันของตามข้อนี้ ทอท. จะคืนให้ผู้ยื่นข้อเสนอหรือผู้ค้ำประกันภายใน 15 วัน นับถัดจากวันที่ได้ประกาศผลการพิจารณาคัดเลือกเรียบร้อยแล้ว เว้นแต่ผู้ยื่นข้อเสนอรายที่คัดเลือกไว้จะคืนให้ค่ามีได้ทำสัญญารือข้อตกลงหรือเมื่อผู้ยื่นข้อเสนอได้พ้นจากข้อผูกพันแล้ว ทั้งนี้ การคืนหลักประกันของไม่ว่ากรณีใดๆ จะคืนให้โดยไม่มีค่าเบี้ย

หลักประกันของนี้ ผู้ยื่นข้อเสนอรายใดจะขอยกเลิกเพิกถอนของข้อเสนอโครงการคืนไม่ว่ากรณีใดๆ ทอท. จะรับหลักประกันของหรือรับเงินที่เรียกร้องจากธนาคารหรือบริษัทเงินทุนผู้ออกหนังสือค้ำประกันไว้ทั้งสิ้น

1.6 การทำสัญญาและหลักประกันสัญญา

ผู้ที่ได้รับการคัดเลือกจะต้องทำสัญญาตามแบบสัญญาที่กำหนดกับ ทอท. ภายใน 15 วัน นับถัดจากวันที่ได้รับแจ้งและต้องวางหลักประกันสัญญาให้ ทอท. ซึ่งถือไว้เป็นจำนวนเท่ากับเงินประกันรายได้ขั้นต่ำในปีที่ 1 ที่เสนอ โดยผู้ได้รับการคัดเลือกตามข้อเสนอทางด้านการเงิน โดยใช้หลักประกันอย่างหนึ่งอย่างใด ดังต่อไปนี้

1.6.1 เงินสด

1.6.2 หนังสือค้ำประกันของธนาคารในประเทศตามแบบหนังสือค้ำประกันที่ ทอท. กำหนด

1.6.3 พันธบัตรรัฐบาลไทย

หลักประกันนี้จะคืนให้โดยไม่มีค่าเบี้ยภายใน 15 วัน นับถัดจากวันที่ผู้ที่ได้รับการคัดเลือก (ผู้รับอนุญาต) พ้นจากข้อผูกพันตามสัญญาแล้ว

1.7 ข้อสงวนสิทธิ์

1.7.1 ทอท. สงวนสิทธิ์ที่จะแก้ไข เพิ่มเติมเพื่อประโยชน์ของผู้ยื่นข้อเสนอ หรือข้อกำหนดในแบบสัญญาให้เป็นไปตามความเห็นของสำนักงานอัยการสูงสุด (ถ้ามี)

1.7.2 ทอท. สงวนสิทธิ์ที่จะไม่พิจารณารับข้อเสนอของผู้ยื่นข้อเสนอ หรืออาจจะยกเลิกโดยไม่พิจารณาคัดเลือกเลยก็ได้สุดแต่จะพิจารณา ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของ ทอท. เป็นสำคัญ และให้อธิบายถึงสาเหตุที่ได้รับการตัดสินของ ทอท. เป็นเด็ดขาด ผู้ยื่นข้อเสนอจะเรียกร้องค่าเสียหายหาก มิได้

1.7.3 ทอท. สงวนสิทธิ์ที่จะปรับปรุง เปลี่ยนแปลง รายละเอียดต่างๆ ในเอกสารข้อกำหนดโครงการก่อนวันขึ้นของประกาศราคา โดย ทอท. จะแจ้งให้ผู้ซื้อของประกาศทราบโดยทั่วถัน ทุกรายอย่างเป็นลายลักษณ์อักษร และหาก ทอท. พิจารณาเห็นว่าการแก้ไข เพิ่มเติมเอกสารดังกล่าว เป็นเหตุทำให้ผู้ยื่นข้อเสนอจะต้องใช้เวลาในการพิจารณาและจัดเตรียมเอกสารต่างๆ มากขึ้น ทอท. อาจพิจารณาขยายระยะเวลาการยื่นของประกาศราคาได้ตามความจำเป็น

1.7.4 ผู้ยื่นข้อเสนอเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายทั้งหมดในการยื่นข้อเสนอของตนเอง

1.8 ปัญหาข้อด้อยหรือการตีความ

กรณีที่มีความจำเป็นต้องตีความข้อใด หรือมีข้อความใดบัด泱งในเอกสารข้อกำหนดโครงการ (TOR) นี้ หรือในเอกสารอื่นใดก็ตาม ซึ่งมีความจำเป็นต้องวินิจฉัยตัดสินเพื่อให้การยื่นข้อเสนอเป็นไปด้วยความเรียบร้อย บรรลุวัตถุประสงค์ ทอท. สงวนสิทธิ์ที่จะเป็นผู้ตีความและวินิจฉัยข้อบัด泱ง ซึ่งให้ถือเป็นเด็ดขาดและถึงที่สุด

2. ขอบเขตของโครงการ และข้อกำหนดด้านเทคนิค

2.1 ขอบเขตของโครงการ

2.1.1 ขอบเขตการดำเนินงาน

ผู้รับอนุญาตจะได้รับสิทธิ์ให้ดำเนินการ พัฒนา ตลอดจนบริหารจัดการพื้นที่ กิจกรรมเชิงพาณิชย์สำหรับ ร้านค้าอย่าง หรือ บริการต่างๆ ภายในอาคารผู้โดยสาร (Passenger Terminal Complex) ณ ทสภ. ทั้งนี้ ขอบเขตของโครงการไม่รวมถึงการดำเนินงานดังไปนี้

- (1) ร้านค้าปลอดอากร (Duty Free)
- (2) การบริหารกิจกรรมการโฆษณา
- (3) กิจกรรมการให้บริการค้านการขนส่งให้กับผู้โดยสารของท่าอากาศยาน เช่น รถแท็กซี่ รถบัส หรือ รถลิมูซิน เป็นต้น

2.1.2 พื้นที่กิจกรรมเชิงพาณิชย์ของโครงการ

รายละเอียดของพื้นที่กิจกรรมเชิงพาณิชย์ของโครงการมีขนาดพื้นที่รวมทั้งสิ้นประมาณ 20,000 ตารางเมตร ทั้งนี้ พื้นที่แสดงในแบบตามเอกสารแนบดังกล่าวจะต้องหักลบพื้นที่ที่ส่วนที่เป็นร้านค้าปลอดอากร (Duty Free) และพื้นที่สำหรับกิจกรรมของหน่วยงานราชการ หรือรัฐวิสาหกิจ อื่นๆ ออกໄไปด้วย ซึ่ง ทอท. จะทำการหักสรรพื้นที่ดังกล่าวต่อไป

รายละเอียดของผัง และตำแหน่งต่างๆ ที่ระบุในแบบตามเอกสารแนบข้างต้น มีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างความเข้าใจและเป็นแนวทางสำหรับการยื่นข้อเสนอเท่านั้น (Indicative Purpose) ผู้ยื่นข้อเสนอสามารถเสนอรูปแบบ/ทางเลือกที่คิดว่าเหมาะสมและเป็นประโยชน์สูงสุดกับ ทอท. ได้

2.2 ข้อกำหนดค้านเทคนิค

2.2.1 มาตรฐานทางด้านวิศวกรรม และความปลอดภัยต่างๆ

ในการออกแบบและการก่อสร้างให้ใช้มาตรฐานที่เป็นที่ยอมรับในระดับสากล

เช่น

ACI American Concrete Institute

ANSI American Standard Institute

ASHRE American National of Heating, Refrigerating and Air-conditioning
Engineering

ASME The American Society of Mechanical Engineering

BS British Standard

DIN Deutsher Industrie Normen (German Industrial Standard)

ICAO International Civil Aviation Organization

IEC International Electro Technical Commissions

NEC National Electric Code

NEMA National Electrical Manufacturers Association

NFPA National Fire Protection Association

นอกจาก มาตรฐานผลิตภัณฑ์อุตสาหกรรม สำนักงานมาตรฐานผลิตภัณฑ์

อุตสาหกรรมประเทศไทย

มาตรฐานการควบคุมควันไฟ (วสท. 3009-45)

มาตรฐานการประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรม

มาตรฐานการป้องกันอัคคีภัย (วสท. 3002-45)

มาตรฐานการระบบอาคารเพื่อคุณภาพอากาศภายในอาคารที่ยอมรับได้

(กสท. 3010-45)

มาตรฐานและข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

2.2.2 ความเหมาะสมในเชิงสถาปัตยกรรม

การออกแบบและตกแต่งพื้นที่โครงการผู้รับอนุญาตการดำเนินธุรกิจประจำฯ

ดังนี้

- การสร้างให้เกิดบรรยายกาศที่น่าสนใจและดึงดูดกับบุคคลทั่วไป

- สามารถเข้าใจความสะดวกให้ผู้บริโภคได้รับความพึงพอใจในการใช้

สถานที่โครงการ

- มีความสอดคล้อง กับกลุ่มก้าวหน้า ปัจจุบัน และสภาพแวดล้อม
โดยรวมของท่าอากาศยาน

- การจัดวางร้านค้าและสินค้าจะต้องสอดคล้องกับพฤติกรรมในการ
บริโภคของผู้โดยสาร เพื่อทำให้เกิดศักยภาพในการสร้างยอดขายสูงสุด

2.2.3 ข้อกำหนดอื่นๆ

ผู้รับอนุญาตจะต้องนำเสนอบาบส่วนที่สร้างให้กับ ทอท. พิจารณาเห็นชอบ
ก่อนดำเนินการ โดย ทอท. จะมอบหมายให้มีหน่วยงานที่ดูแลและประสานงานอย่างใกล้ชิด
ทั้งนี้ ผู้รับอนุญาตจะต้องปฏิบัติตามคำแนะนำของ ทอท. อ้างอิงครรภ์

3. เงื่อนไขด้านธุรกิจและการเงิน

3.1 การพัฒนาธุรกิจ

ผู้รับอนุญาตจะต้องใช้ประสบการณ์และความเชี่ยวชาญที่มีจัดทำแผนพัฒนาธุรกิจ
สำหรับโครงการขึ้นมา และต้องรับผิดชอบในการนำเสนอแผนดังกล่าวไปปฏิบัติอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อให้
โครงการประสบผลสำเร็จ และนำมาซึ่งผลประโยชน์ร่วมกันของทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง

แผนพัฒนาธุรกิจที่จัดทำขึ้นดังกล่าวจะต้องครอบคลุมแผนงานในด้านต่างๆ ที่สำคัญ
อย่างครบถ้วน โดยอย่างน้อยต้องครอบคลุมเนื้อหาในประเด็นดังๆ ดังต่อไปนี้

3.1.1 แนวคิดหลัก (Theme) ใน การพัฒนาพื้นที่

เพื่อเป็นการสร้างจุดเด่นที่น่าประทับใจของ โครงการ และส่งเสริมภาพลักษณ์
ของท่าอากาศยาน ผู้รับอนุญาตจะต้องสร้างสรรค์แนวคิดหลัก (Theme) ใน การพัฒนาพื้นที่ขึ้นมาอย่างเหมาะสม
และมีรสนิยม ซึ่งแนวคิดหลักดังกล่าวจะเป็นพื้นฐานสำหรับการออกแบบและตกแต่งสถานที่ การจัดและ
คัดเลือกร้านค้าและบริการต่างๆ ภายในพื้นที่ และการกำหนดพิษทางแผนการตลาด (Marketing Plan)
และกิจกรรมการตลาด (Marketing Activities) ต่างๆ ที่จะมีขึ้นภายในอนาคต

ผู้รับอนุญาตจะต้องนำเสนอแนวคิดหลัก (Theme) ดังกล่าวต่อ ทอท.
เพื่อพิจารณาเห็นชอบก่อนนำไปดำเนินการด้วย

3.1.2 แผนการจัดร้านค้าและบริการภายในพื้นที่

ผู้รับอนุญาตจะต้องจัดทำแผนการจัดร้านค้าและบริการภายในพื้นที่ของ
โครงการที่ระบุไว้จำนวน ขนาดของพื้นที่ และตำแหน่งของร้านค้าและบริการแต่ละประเภทที่ควรจะมีอยู่
ในพื้นที่ของ โครงการ เพื่อให้สอดคล้องกับแนวคิดหลัก (Theme) ของการพัฒนาพื้นที่ และทำให้โครงการ
สามารถบรรลุเป้าหมายในเชิงธุรกิจได้สูงที่สุด

ในการจัดวางองค์ประกอบร้านค้าและบริการประเภทต่างๆ ภายในพื้นที่
ของ โครงการ ผู้รับอนุญาตควรคำนึงถึงการคัดสรรร้านค้าที่มีภาพลักษณ์และนำเสนอเชื่อถือซึ่งสามารถดึงดูดลูกค้า
ผู้ใช้บริการเข้ามาอยู่ภายในพื้นที่ของ โครงการอย่างเหมาะสม ซึ่งจะเป็นการเพิ่มความสามารถในการแข่งขัน
ของ โครงการ ให้สามารถแข่งขันกับร้านค้าเจ้า老店 ทั้งในและนอกประเทศได้อย่างทัดเทียม

ผู้รับอนุญาตจะต้องดำเนินถึงบริการพื้นฐานที่ทำอาชญากรรมไว้เพื่อ
อำนวยความสะดวกให้แก่ผู้โดยสาร ด้วยราคาที่สมเหตุสมผล โดยผู้รับอนุญาตจะต้องเสนอให้ กoth. พิจารณา
เห็นชอบว่าภายในพื้นที่ของโครงการมีร้านค้าและบริการดังกล่าวประเภทใดบ้าง และมีจำนวน
เท่าใด เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ใช้บริการ ได้อย่างครบครันและพอเพียง และมีมาตรการอย่างไร
ในการกำกับดูแลราคาสินค้าและคุณภาพของร้านค้าและบริการเหล่านี้

ผู้รับอนุญาตจะต้องทำการประเมินผล ทบทวน และปรับปรุงแผนการจัดร้านค้า
และบริการภายในพื้นที่ดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ ตลอดระยะเวลาของสัญญา เพื่อรักษาและดับความสามารถ
ในการแข่งขัน และความสามารถในการทำกำไรของโครงการอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ ทุกๆ ระยะเวลา 3 ปี
ผู้รับอนุญาตจะต้องส่งแผนการจัดร้านค้าและบริการภายในพื้นที่ให้ กoth. ทราบด้วย

3.1.3 แผนการตลาด

ผู้รับอนุญาตจะต้องจัดทำแผนการตลาดของโครงการ ซึ่งระบุถึงลักษณะ
ของกลุ่มลูกค้า แนวคิดในการวางแผน Market Position และการดำเนินกิจกรรมทางการตลาดของโครงการ
ตลอดจนกลยุทธ์ทางการตลาด และแผนปฏิบัติการต่างๆ ที่จะนำมาใช้ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าโครงการสามารถ
บรรลุเป้าหมายในเชิงธุรกิจได้จริง

ผู้รับอนุญาตจะต้องทำการประเมินผล ทบทวน และปรับปรุงแผนการตลาด
ของโครงการอย่างสม่ำเสมอตลอดระยะเวลาของสัญญา เพื่อให้ทันกับสถานการณ์และสภาพการแข่งขัน
ที่เปลี่ยนแปลงไปตลอดเวลา ทั้งนี้ ทุกๆ ระยะเวลา 1 ปีผู้ประกอบการจะต้องส่งแผนการตลาดของผู้รับอนุญาต
ให้ กoth. ทราบด้วย

3.1.4 แผนการดำเนินการ (Implementation Plan)

ผู้รับอนุญาตจะต้องจัดทำแผนการดำเนินการที่ระบุถึงแผนงานของขั้นตอน
ต่างๆ ที่สำคัญในแต่ละช่วงเวลา เช่น การออกแบบและตกแต่งสถานที่ การคัดเลือกร้านค้า การประชาสัมพันธ์
และการทำการตลาด เพื่อให้สามารถมั่นใจได้ว่าโครงการจะเดือเรื่องและสามารถเปิดให้บริการได้ทันกำหนด
การเปิดทำการศึกษาอย่างเป็นทางการ

3.2 เงื่อนไขการลงทุนและผลประโยชน์ตอบแทน

ผู้รับอนุญาตจะต้องรับผิดชอบในการพัฒนาพื้นที่ของโครงการให้เป็นไปตามรูปแบบ
ที่นำเสนอต่อ กoth. ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้รับอนุญาตเองทั้งหมด ซึ่งค่าใช้จ่ายดังกล่าวรวมถึง ค่าออกแบบ ก่อสร้าง
ตกแต่ง หรือการเปลี่ยนแปลงใดๆ ในบริเวณพื้นที่ทั้งหมดของโครงการ ซึ่งเพิ่มเติมหรือเปลี่ยนแปลงไปจาก
งานที่ กoth. ได้มอบหมายให้ผู้รับจ้างงานก่อสร้างอาคารผู้โดยสารและอาคารเที่ยวเครื่องบิน (Passenger
Terminal Complex) ดำเนินการไปแล้ว

ทรัพย์สินที่ผู้รับอนุญาตลงทุนตามวรรคดังกล่าวที่เป็นอสังหาริมทรัพย์หรือส่วนควบ
ต่างๆ ทั้งหมดจะต้องคงเป็นกรรมสิทธิ์ของ กoth. ทันทีที่สัญญาสิ้นสุดลง

ผู้รับอนุญาตจะต้องการดำเนินงานตามโครงการนี้ ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้รับอนุญาตเอง ทั้งหมด ซึ่งรวมถึง ค่าสาธารณูปโภค ค่ารักษาความสะอาด ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าบำรุงรักษา ค่าใช้จ่ายในการประชาสัมพันธ์และการทำการตลาด ตลอดจนค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมต่างๆ ที่เกิดจากการติดต่อ ขอนญาต หรือดำเนินการใดๆ ตามที่กฎหมายกำหนด

※※※ ผู้รับอนุญาตจะต้องชำระค่าผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ ทอท. เป็นรายเดือน โดยแบ่งจากเงินส่วนแบ่งรายได้จากการขายสินค้าและบริการทั้งหมดภายในพื้นที่ของโครงการ ในอัตรา ร้อยละ 15 (สิบห้า) ของยอดรายได้ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ซึ่งหมายถึงรายได้ทั้งหมด ก่อนหักค่าใช้จ่าย ภาษีและค่าธรรมเนียมต่างๆ ตามที่กฎหมายกำหนด

ค่าผลประโยชน์ตอบแทนที่ผู้รับอนุญาตจะต้องชำระให้ ทอท. จะต้องไม่ต่ำกว่า จำนวนเงินประกันรายได้ขั้นต่ำ (Minimum Annual Guarantee) ซึ่ง ได้กำหนดไว้เป็นอัตราในช่วงเวลาต่างๆ หากค่าผลประโยชน์ตอบแทนตามวรรคก่อนต่ำกว่าจำนวนเงินประกันรายได้ขั้นต่ำที่คำนวณได้ในแต่ละเดือน ผู้รับอนุญาตจะต้องชำระค่าผลประโยชน์ตอบแทนในส่วนที่ยังขาดจำนวนให้แก่ ทอท. ด้วย

จำนวนเงินประกันรายได้ขั้นต่ำในวรรคก่อนหน้าจะมีการปรับเพิ่มทุกปี โดยที่จะ คำนวณจากสูตรดังที่ไปนี้

$$\text{MAG}(i) = \text{MAG}(i-1) \times (1.0 + PG) \times (1.0 + Inf(i-1))$$

โดยที่

MAG(i) หมายถึง ยอดเงินประกันรายได้ขั้นต่ำของปีเดียว

MAG(i-1) หมายถึง ยอดเงินประกันรายได้ขั้นต่ำของปีก่อนหน้า

PG หมายถึง อัตราการเพิ่มของจำนวนผู้โดยสารทั้งหมดในปีนั้นๆ
เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า (%)

Inf(i-1) หมายถึง อัตราเงินเพื่อขององค์กรที่ประกาศโดยราชการ ทั้งนี้ ทอท.
จะเป็นผู้ชี้ขาดในการเลือกใช้อัตราดังกล่าวในการพิมพ์ประกาศ
ประกาศโดยส่วนราชการมากกว่าหนึ่งแห่ง

ผู้รับอนุญาตจะต้องชำระค่าเช่าพื้นที่โครงการให้แก่ ทอท. เป็นรายเดือน ในอัตรา เท่ากับอัตราค่าภาระของท่าอากาศยานที่ ทอท. จะประกาศต่อไป

ผู้รับอนุญาตจะต้องรับผิดชอบในการควบคุมให้ราคасินค้าและอัตราค่าบริการ ในพื้นที่ของโครงการ ไม่ให้สูงเกินกว่าราคาในท้องตลาดเกินร้อยละ 25 (ยี่สิบห้า) โดยอัตราในท้องตลาดดังกล่าว จะอ้างอิงจากราคาขายปกติของห้างสรรพสินค้าชั้นนำในพื้นที่กรุงเทพมหานคร

ผู้รับอนุญาตจะสามารถเรียกเก็บส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายสินค้าและบริการ ต่างๆ จากร้านค้าบริการต่างๆ ภายในพื้นที่โครงการตลอดจนสัญญาฯ ในอัตราและจำนวนจากร้านค้า/บริการ ทั้งหมดของโครงการ ไม่เกินร้อยละ 20 (ยี่สิบ) จากยอดรายได้รวมของร้านค้า/บริการเหล่านั้น ทั้งนี้ ผู้ได้รับ

อนุญาตจะต้องแจ้งรายละเอียดเงื่อนไขสัญญาและเงื่อนไขทางค้านการเงินอื่นๆ ระหว่างผู้รับอนุญาตกับร้านค้า/บริการให้ ทอท. ทราบด้วย

ผู้รับอนุญาตจะมีสิทธิในการเรียกเก็บค่าเช่าจากร้านค้า/บริการภายใต้เงื่อนไขที่ ทอท. จะอนุญาตให้ผู้รับอนุญาตเก็บจากร้านค้า/บริการเหล่านี้ได้ ซึ่ง ทอท. จะได้ประกาศต่อไปทั้งนี้ ถ้าหากลักษณะไม่สูงเกินกว่าอัตราค่าเช่าพื้นที่ที่ผู้รับอนุญาตต้องชำระให้แก่ ทอท.

3.3 ระยะเวลาของสัญญา

ระยะเวลาของสัญญามีอายุ ไม่น้อยกว่า 10 (สิบ) ปี นับแต่วันที่ ทสภ. เปิดให้บริการอย่างเป็นทางการ

3.4 เงื่อนไขอื่นๆ

ทอท. ขอสงวนสิทธิ์ในการตรวจสอบการดำเนินงานและกิจกรรมของร้านค้า/บริการต่างๆ ที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของผู้ได้รับอนุญาตเพื่อประเมินมาตรฐานการให้บริการของโครงการในด้านต่างๆ เช่น ราคาน้ำเสียงและบริการ การเรียรับเอกสารเบรเยนผู้ใช้บริการ ความสะอาดของสถานที่และความพึงพอใจของผู้ใช้บริการ รวมถึงการประเมินดัชนีชี้วัดผลตอบแทนทางด้านธุรกิจของร้านค้า เช่น อัตราการใช้จ่ายของผู้โดยสารต่อหัว หรือ อัตราส่วนของรายได้ต่อพื้นที่ เป็นต้น หรือ ทอท. อาจมอบหมายให้ผู้ตรวจสอบอิสระ (Independent Auditor) มาประเมินผลการดำเนินงานของผู้รับอนุญาตแทน ทอท. ตลอดระยะเวลาโครงการ ทั้งนี้ ผู้รับอนุญาตจะต้องให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวกให้กับ ทอท. หรือผู้ตรวจสอบอิสระที่เข้ามาเพื่อย่างดี รวมถึงจัดทำข้อมูลต่างๆ ของโครงการตามที่ผู้ตรวจสอบอิสระดังกล่าวได้ร้องขอ โดยผู้รับอนุญาตจะต้องนำผลการประเมินดังกล่าวมาดำเนินการปรับปรุงคุณภาพการให้บริการอย่างเคร่งครัดด้วย

ผู้รับอนุญาตจะต้องนำส่งข้อมูลการดำเนินงานและรายได้ของโครงการให้ ทอท.

ทราบ และจะต้องระบบ Point of Sale (POS) ที่ท่าอากาศยานจัดเตรียมไว้ให้สำหรับการบันทึกข้อมูลของขายของร้านค้าภายในพื้นที่โครงการ โดยผู้รับอนุญาตจะต้องรับผิดชอบในการควบคุมและกำกับดูแลให้ร้านค้า/บริการภายในพื้นที่ปฏิบัติตามเงื่อนไขในข้อนี้อย่างเคร่งครัด

ตลอดอาณาเขตที่ต้องนำส่งข้อมูลการดำเนินงานและรายได้ของโครงการให้ ทอท. ทราบ ทั้งทรัพย์สินต่างๆ ภายในพื้นที่โครงการที่เป็นของผู้รับอนุญาต สำหรับการเสี่ยงภัยทุกชนิด (all risks) จนเดือนมิถุนายนของทุกปี ที่ต้องนำส่งข้อมูลของขายของร้านค้าภายในพื้นที่โครงการ ให้ ทอท. ได้ทราบ ทั้งนี้ ผู้รับอนุญาตจะต้องรับผิดชอบโดยผู้รับอนุญาตเป็นผู้ชำระเบี้ยประกันภัย และระบุให้ ทอท. เป็นผู้รับประโยชน์เต็มเพียงผู้เดียว ทั้งนี้ ทอท. จะชำระเงินที่ได้จากการทำประกันภัยดังกล่าวให้แก่ผู้รับอนุญาตเพื่อนำไปใช้ในการซ่อมแซมความเสียหายหรือจัดหาสิ่งที่สูญหายหรือเสียหายนั้น ทั้งนี้ ผู้รับอนุญาตจะต้องส่งมอบกรรมธรรม์ประกันภัยรวมทั้งกรรมธรรม์ประกันภัยสำหรับการประกันภัยเพิ่มเติมหรือที่แก้ไข เป็นปีละสองครั้ง ที่รับรองสำเนาถูกต้องให้แก่ ทอท. ภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่ผู้รับอนุญาตทำประกันภัยแต่ละคราว หรือประกันภัยเพิ่มเติมหรือที่เปลี่ยนแปลงแก้ไขแล้วแต่กรณี

4. วิธีการจัดทำเอกสารข้อเสนอโครงการ

4.1 ของที่ 1 : คุณสมบัติของผู้ยื่นข้อเสนอ

ในเอกสารข้อเสนอคุณสมบัติของผู้ยื่นข้อเสนอ ผู้ยื่นข้อเสนอจะต้องแสดงรายละเอียด
คุณสมบัติและประสบการณ์ของผู้ยื่นข้อเสนออย่างน้อยที่สุดตามหัวข้อดังต่อไปนี้

(1) ประสบการณ์ของผู้ยื่นข้อเสนอ ในการดำเนินงานธุรกิจที่เกี่ยวกับการพัฒนา
พื้นที่กิจกรรมเชิงพาณิชย์

- ขนาดโครงการ พื้นที่ จำนวนร้านค้า จำนวนผู้ใช้บริการต่อวัน (ตัวมี)
- รายได้/กำไร ข้อมูล 5 ปี
- ผลงานอื่นๆ

(2) ความมั่นคงทางด้านการเงินของกลุ่มผู้ยื่นข้อเสนอ

- ทุนจดทะเบียนของนิติบุคคลที่จะดำเนินโครงการ
- ผลประกอบการข้อมูล 5 ปี

(3) คุณสมบัติและประสบการณ์ของบุคลากรหลัก/ผู้บริหาร โครงการ

4.2 ของที่ 2 : ข้อเสนอด้านเทคนิค

ในเอกสารข้อเสนอด้านเทคนิค ผู้ยื่นข้อเสนอจะต้องวิเคราะห์และเสนอรายละเอียด
อย่างน้อยที่สุดตามหัวข้อดังต่อไปนี้

(1) แนวคิดหลัก (Theme) ใน การพัฒนาพื้นที่โครงการ

- ภาพลักษณ์และ จุดเด่นที่จะสร้างความประทับใจต่อสายตาของบุคคล

ภายนอก

- ความคิดสร้างสรรค์ & Innovations ต่างๆ

(2) แนวคิดการออกแบบและตกแต่งพื้นที่โครงการ (Shop & Signage)

- Layout Plan
- Perspective Images
- Other Presentation Materials

(3) แผนการจัดร้านค้าและบริการภายในพื้นที่โครงการ

รายชื่อของ Brand ร้านค้า/บริการต่างๆ ทั้งหมดที่ผู้ยื่นข้อเสนอจะตัดสินใจเลือกเข้ามา
ดำเนินการในโครงการ รวมถึง ตำแหน่งที่ตั้งของร้านค้า/บริการดังกล่าวในผังของโครงการด้วย

(4) แผนการตลาด

- การวางแผน Market Position
- Pricing Policy
- การจัด Events & Promotions ต่างๆ
- กลยุทธ์ทางด้านการตลาดอื่นๆ