

**ร่างขอบเขตของงาน (Terms of Reference : TOR)**  
**การให้เช่าที่ดินและอาคารปฏิบัติการโรงแรมและการท่องเที่ยว**  
**มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลศรีวิชัย จังหวัดสงขลา**

๑. ชื่อ อาคารปฏิบัติการโรงแรมและการท่องเที่ยว จำนวน ๓ หลัง

๒. สถานที่ตั้ง

อาคารปฏิบัติการโรงแรมและการท่องเที่ยว ตั้งอยู่ภายในมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลศรีวิชัย ตำบลบ่อยาง อำเภอเมือง จังหวัดสงขลา โดย

ทิศเหนือ ติดกับคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์

ทิศตะวันออก ติดกับถนนชลหาทิศน์

ทิศตะวันตก ติดกับพื้นที่บ้านพักอาจารย์ และคณะวิศวกรรมศาสตร์

ทิศใต้ ติดกับโรงแรมราชมั่งคณา สงขลา เมอร์เมด

๓. ลักษณะอาคาร / ภูมิประเทศ

๓.๑ ลักษณะอาคาร

อาคารปฏิบัติการโรงแรมและการท่องเที่ยว จำนวน ๓ หลัง ที่ดินทั้งหมด ๑๒,๔๘๒.๗๗ ตารางเมตร พื้นที่ใช้สอยอาคาร ๗,๒๒๙.๕๗ ตารางเมตร ประกอบด้วย

๓.๑.๑ อาคาร ๑

ส่วนบริการ ชั้น ๑ พื้นที่ทั้งหมด ๒,๐๐๕ ตารางเมตร ประกอบด้วยห้องต่าง ๆ ดังนี้

- ห้องครัว พื้นที่ ๒๘๖.๖๖ ตารางเมตร
- ห้องอาหาร พื้นที่ ๒๘๓.๔๘ ตารางเมตร
- ห้องจัดเลี้ยง พื้นที่ ๓๑๘.๐๖ ตารางเมตร
- ห้องสำนักงาน พื้นที่ ๑๐๐.๘๑ ตารางเมตร
- ห้องสโตร์ พื้นที่ ๕๓.๙๐ ตารางเมตร
- ห้องฝึกสอน-สาธิต จำนวน ๒ ห้อง พื้นที่ ๑๖๙.๕๙ ตารางเมตร (ห้องละ ๘๔.๗๘ ตร.ม.)
- ห้องน้ำ พื้นที่ ๑๑๐.๙๐ ตารางเมตร
- ทางเดิน พื้นที่ ๖๘๑.๖๓ ตารางเมตร

ส่วนบริการ ชั้น ๒ พื้นที่ทั้งหมด ๑,๗๘๓.๘๘ ตารางเมตร ประกอบด้วยห้องต่าง ๆ ดังนี้

- ห้องโถง (Lobby) พื้นที่ ๕๑๕.๐๐ ตารางเมตร
- ห้องจัดเลี้ยง พื้นที่ ๔๓๕.๖๗ ตารางเมตร
- ห้องประชุม จำนวน ๒ ห้อง พื้นที่ ๑๖๙.๕๖ ตารางเมตร (ห้องละ ๘๔.๗๘ ตร.ม.)
- ห้องน้ำ พื้นที่ ๙๔.๐๒ ตารางเมตร
- ห้องสำนักงาน พื้นที่ ๙๑.๙๗ ตารางเมตร
- ห้อง Pantry & Store พื้นที่ ๑๔๒.๓๕ ตารางเมตร
- ทางเดิน พื้นที่ ๔๓๕.๓๑ ตารางเมตร

## ๓.๑.๒ อาคาร ๒

## ส่วนห้องพัก ชั้น ๑

- ห้องพักแบบธรรมดา จำนวน ๑๕ ห้อง พื้นที่ ๔๗๕.๐๕ ตารางเมตร (ห้องละ ๓๑.๖๗ ตร.ม.)
- ห้องพักแบบพิเศษ VIP จำนวน ๒ ห้อง พื้นที่ ๑๔๗.๙๐ ตารางเมตร(ห้องละ ๗๓.๙๕ ตร.ม.)
- ทางเดิน พื้นที่ ๑๙๑.๖๑ ตารางเมตร

## ส่วนห้องพัก ชั้น ๒

- ห้องพักแบบธรรมดา จำนวน ๑๕ ห้อง พื้นที่ ๔๗๕.๐๕ ตารางเมตร (ห้องละ ๓๑.๖๗ ตร.ม.)
- ห้องพักแบบพิเศษ VIP จำนวน ๒ ห้อง พื้นที่ ๑๔๗.๙๐ ตารางเมตร(ห้องละ ๗๓.๙๕ ตร.ม.)
- ทางเดิน พื้นที่ ๑๕๒.๗๕ ตารางเมตร

## ๓.๑.๓ อาคาร ๓

## ส่วนงานระบบ ชั้น ๑

- ห้องซักกรีด พื้นที่ ๑๓๓.๕๕ ตารางเมตร
- ห้องควบคุมระบบไฟฟ้า พื้นที่ ๕๙.๐๕ ตารางเมตร
- ห้องควบคุมระบบน้ำ พื้นที่ ๑๘.๒๕ ตารางเมตร
- ห้องพักช่างซ่อมบำรุง พื้นที่ ๒๓.๙๕ ตารางเมตร
- ทางเดิน พื้นที่ ๑๑๘.๒๕ ตารางเมตร

## ส่วนห้องพักพนักงาน ชั้น ๒

- ห้องพักพนักงาน จำนวน ๗ ห้อง พื้นที่ ๒๐๑.๖๗ ตารางเมตร (ห้องละ ๒๘.๘๑ ตร.ม.)
- ห้องพักพนักงาน จำนวน ๒ ห้อง พื้นที่ ๔๙.๙๔ ตารางเมตร (ห้องละ ๒๔.๙๗ ตร.ม.)
- ห้องน้ำ พื้นที่ ๔๒.๒๐ ตารางเมตร
- ทางเดิน พื้นที่ ๑๒๓.๖๔ ตารางเมตร

## ๓.๒ ลักษณะภูมิประเทศ

สภาพพื้นที่อาคารปฏิบัติการโรงแรมและการท่องเที่ยว ทำเลที่ตั้งมีความเหมาะสมและน่าสนใจแก่ผู้มาเยี่ยมชมเยือนหาดชลาทัศน์ เนื่องจากมีความโดดเด่นของตัวอาคาร อีกทั้งสภาพภูมิประเทศมีความสวยงามตามธรรมชาติ ชายฝั่งทะเลด้านทิศตะวันออกซึ่งอยู่ติดกับหาดชลาทัศน์ แยกผู้มาพักสามารถมองเห็นทัศนียภาพจากตัวอาคารที่พัก และสัมผัสธรรมชาติชายฝั่งทะเล

การคมนาคมสัญจร สำหรับผู้มาติดต่อหรือพักอาศัย สามารถใช้เส้นทางถนนชลาทัศน์เลียบชายฝั่งได้อย่างสะดวกปลอดภัย

## ๔. วัตถุประสงค์

๔.๑ เพื่อให้เป็นสถานที่สำหรับเรียนรู้และฝึกประสบการณ์สำหรับนักศึกษาและบุคลากรของมหาวิทยาลัย

๔.๒ เพื่อให้เช่าที่ดินพร้อมอาคารปฏิบัติการโรงแรมและการท่องเที่ยวจำนวน ๓ หลัง เพื่อประกอบธุรกิจโรงแรม

๔.๓ เพื่อก่อให้เกิดรายได้กับมหาวิทยาลัย

## ๕. คุณสมบัติของผู้เสนอราคา

๕.๑ เป็นนิติบุคคลที่มีทุนจดทะเบียนไม่น้อยกว่า ๑,๐๐๐,๐๐๐.- บาท (หนึ่งล้านบาทถ้วน) และมีประสบการณ์ในการบริหารจัดการโรงแรมไม่น้อยกว่า ๕ ปี กับทั้งไม่เป็นผู้ที่ถูกระบุชื่อไว้ในบัญชีรายชื่อผู้ทำงานของทางราชการ และได้แจ้งเวียนชื่อแล้ว หรือบุคคลที่มีทีมบริหารจัดการโรงแรมที่มีประสบการณ์ ไม่น้อยกว่า ๕ ปี

๕.๒ ไม่เป็นผู้มีผลประโยชน์ร่วมกันตามข้อ ๑๕ ตีรี้ แห่งระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยการพัสดุ พ.ศ. ๒๕๓๕ และที่แก้ไขเพิ่มเติม

๕.๓ ต้องมีแผนการลงทุนระบบบริหารจัดการโรงแรมและแผนการปรับปรุงตกแต่งภายในอาคารปฏิบัติการโรงแรมและการท่องเที่ยว และภูมิทัศน์ทั้งหมด โดยเสนอรูปแบบและรายการประกอบแบบพร้อมประมาณการที่มีมาตรฐานไม่ต่ำกว่าโรงแรม ระดับ ๓ ดาวของสมาคมโรงแรมไทย โดยแผนการปรับปรุงตกแต่งต้องใช้เวลาไม่เกิน ๑ ปี และมีแผนปรับปรุงซ่อมแซมดูแลอาคารตลอดระยะเวลาที่เช่า

## ๖. ลักษณะขอบเขตของงาน

๖.๑ ให้มีความร่วมมือกับมหาวิทยาลัย เพื่อประโยชน์ในการเรียนการสอน และพัฒนาบุคลากรของมหาวิทยาลัย

๖.๒ ทำการเช่าอาคารปฏิบัติการโรงแรมและการท่องเที่ยว พร้อมบริเวณแวดล้อม เพื่อประกอบธุรกิจโรงแรม

๖.๓ ปรับปรุงตกแต่งภายในอาคารปฏิบัติการโรงแรมและการท่องเที่ยว และภูมิทัศน์โดยรอบตามรูปแบบรายการที่ได้ผ่านการเห็นชอบจากมหาวิทยาลัย

๖.๔ จัดหาติดตั้งวัสดุอุปกรณ์ เครื่องใช้ เฟอร์นิเจอร์ เครื่องปรับอากาศ เครื่องทำน้ำเย็น – น้ำร้อน ระบบแสงสว่าง ระบบไฟฟ้าฉุกเฉิน ระบบสื่อสาร เคเบิลทีวี พร้อมสาธารณูปโภคอื่น ๆ เพื่อให้กิจการโรงแรมดำเนินไปได้

๖.๕ บริหารจัดการทำการตลาด การขาย จัดหาลูกค้า ให้ได้ตามมาตรฐานไม่ต่ำกว่าโรงแรม ระดับ ๓ ดาวของสมาคมโรงแรมไทย

๖.๖ ซ่อมบำรุงรักษาอาคารสถานที่ วัสดุอุปกรณ์ ระบบสาธารณูปโภค ให้อยู่ในสภาพใช้งานได้เหมาะสม ใช้งานได้ตลอดเวลา และอย่างน้อยเป็นไปตามแบบรูปรายการปรับปรุงตกแต่ง ดังเอกสารแนบ

๖.๗ จัดทำโครงการร่วมกับมหาวิทยาลัย เพื่อประโยชน์ในการเรียนการสอน และพัฒนาบุคลากรของบุคลากรของมหาวิทยาลัย

๖.๘ เสนอชื่อใหม่ของอาคารปฏิบัติการโรงแรมและการท่องเที่ยว จำนวน ๓ หลัง เพื่อให้มหาวิทยาลัยพิจารณาอนุมัติ

## ๗. ผลตอบแทน

๗.๑ เสนอผลตอบแทนในลักษณะเป็นค่าเช่าให้กับมหาวิทยาลัย เป็นรายเดือนซึ่งไม่ต่ำกว่าเดือนละ ๑๓๐,๐๐๐ บาท (หนึ่งแสนสามหมื่นบาทถ้วน) โดยมีอัตราการปรับเพิ่มไม่น้อยกว่าร้อยละ ๑๐ ทุก ๆ ๕ ปี

๗.๒ จัดให้มีพื้นที่สำหรับการจัดการเรียนการสอนตามที่กำหนดไว้ในแบบแปลน โดยปรับปรุงตกแต่งพร้อมใช้ และจัดให้มีที่พักสำหรับนักศึกษาที่ฝึกปฏิบัติในช่วงเวลากลางวัน

๗.๓ ผู้เสนอราคาจะต้องดำเนินการตามแบบรูปรายการซ่อมแซม โดยแสดงรายละเอียดปริมาณงานและราคา (BOQ) ในวันเสนอราคาประกอบการพิจารณา

๗.๔ ยินยอมให้มีการทำแผนร่วมกันระหว่างมหาวิทยาลัย กับผู้เสนอราคาในการจัดให้นักศึกษาและบุคลากรได้เข้ารับการฝึกปฏิบัติในทุกระบบการจัดการโรงแรม โดยจัดให้มีค่าตอบแทนและสวัสดิการให้กับนักศึกษาและบุคลากร

๗.๕ ให้ทุนการศึกษาแก่นักศึกษาของมหาวิทยาลัย อย่างน้อยปีละ ๕ ทุน ทุนละไม่ต่ำกว่า ๑๐,๐๐๐ บาท (หนึ่งหมื่นบาทถ้วน)

๗.๖ เสนอสิทธิพิเศษแก่บุคลากรของมหาวิทยาลัย และแขกของมหาวิทยาลัยที่ใช้บริการ

## ๘. ระยะเวลาการให้เช่า

นับตั้งแต่วันทำสัญญา ถึงวันที่ ๑๒ กันยายน พ.ศ. ๒๕๖๕

## ๙. หลักเกณฑ์ในการตัดสิน

พิจารณาจากผลตอบแทนตามข้อ ๗ โดยมีสัดส่วนดังนี้

๙.๑ ผลตอบแทนทางตรงที่จะได้รับตามข้อ ๗.๑ – ๗.๕ หลักเกณฑ์ในการพิจารณาคิดเป็นร้อยละ ๖๐

๙.๒ แผนการลงทุนระบบบริหารจัดการโรงแรมและแผนการตกแต่งปรับปรุงภายในอาคารปฏิบัติการโรงแรมและท่องเที่ยว และภูมิทัศน์ทั้งหมด โดยเสนอรูปแบบและรายการประกอบแบบพร้อมประมาณการที่มีมาตรฐานไม่ต่ำกว่าโรงแรม ระดับ ๓ ดาว ของสมาคมโรงแรมไทย โดยแผนการปรับปรุงตกแต่งห้อง ต้องใช้เวลาไม่เกิน ๑ ปีและมีแผนปรับปรุงซ่อมแซมดูแลอาคารตลอดระยะเวลาที่เช่า หลักเกณฑ์ในการพิจารณาคิดเป็นร้อยละ ๒๐

๙.๓ คุณสมบัติของผู้เสนอราคาและแผนการตลาดและการขาย หลักเกณฑ์ในการพิจารณาคิดเป็นร้อยละ ๒๐

## ๑๐. เงื่อนไขอื่น ๆ

๑๐.๑ วงเงินค้ำประกันต้องไม่น้อยกว่า ๓ เท่าของค่าเช่ารายเดือนตลอดอายุของสัญญา

๑๐.๒ ผู้เช่ามีหน้าที่ซ่อมแซมและบำรุงรักษาสถานที่เช่าและอุปกรณ์ต่างๆ ให้อยู่ในสภาพสมบูรณ์พร้อมใช้งานตลอดระยะเวลาเช่า โดยผู้เช่าเป็นผู้ออกค่าใช้จ่าย

๑๐.๓ ผู้เช่าจะต้องทำประกันวินาศภัยอาคารปฏิบัติการโรงแรมและการท่องเที่ยวในมหาวิทยาลัย ให้มีความพร้อมคุ้มครองเท่ากับทุนในสิ่งปลูกสร้าง (ไม่รวมรากฐาน) เฟอร์นิเจอร์ เครื่องตกแต่งติดตั้งเครื่องครัว ส่วนต่อเติมส่วนปรับปรุงอาคาร เครื่องมือเครื่องใช้สำนักงานคอมพิวเตอร์ เครื่องอิเล็กทรอนิกส์ต่าง ๆ ระบบโทรศัพท์ ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบสาธารณูปโภค ต่าง ๆ และทรัพย์สินทุกชนิดที่เกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจ (ทั้งนี้ไม่รวมถึง อุปกรณ์เครื่องใช้ต่าง ๆ ทรัพย์สินส่วนตัวที่เป็นของผู้เช่าที่นำเข้ามาภายหลัง) โดยมหาวิทยาลัยฯ เป็นผู้เอาประกันและผู้รับผลประโยชน์ตลอดอายุสัญญาเช่า โดยผู้เช่าเป็นผู้ชำระเบี้ยประกัน

๑๐.๔ ผู้เช่าจะต้องยินยอมให้นักศึกษาและบุคลากรได้เข้ารับการฝึกปฏิบัติในทุกระบบการจัดการโรงแรม

๑๐.๕ ผู้เช่าไม่มีสิทธิเอาสถานที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนไปให้เช่าช่วง หรือโอนสิทธิการเช่าหรือยอมให้ผู้อื่นใช้ประโยชน์ในสถานที่เช่าเป็นอันขาด เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากมหาวิทยาลัยฯ ก่อน

และผู้เช่าไม่มีสิทธินำสถานที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วน ไปใช้ผิดวัตถุประสงค์ เว้นแต่ได้รับหนังสือยินยอมจากมหาวิทยาลัย

๑๐.๖ หากผู้เช่าผิดสัญญาเช่าข้อหนึ่งข้อใด มหาวิทยาลัยมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้และเมื่อมหาวิทยาลัย ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าแล้ว ผู้เช่าต้องยินยอมให้มหาวิทยาลัย รับผิดชอบประกันตามสัญญาเช่า ตลอดจนทรัพย์สินทั้งหมดที่ผู้เช่าได้ลงทุนไปและมหาวิทยาลัยมีสิทธิเรียกค่าเสียหายอื่น ๆ จากผู้เช่า (ถ้ามี) ได้

๑๐.๗ เมื่อครบสัญญาเช่า อุปกรณ์ที่ยึดติดกับตัวอาคารผู้เช่าไม่มีสิทธิเคลื่อนย้าย

๑๐.๘ การปรับปรุงตกแต่งอาคารปฏิบัติการโรงแรมและการท่องเที่ยว ต้องไม่เกิน ๑๒ เดือน นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญา ทั้งนี้หากการปรับปรุงตกแต่งแล้วเสร็จก่อน ผู้เช่าต้องแจ้งให้มหาวิทยาลัยทราบเป็นลายลักษณ์อักษร ในการใช้สิทธิทดลองดำเนินการ ๑ เดือน เพื่อยกเว้นค่าเช่า

๑๐.๙ ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่า นับตั้งแต่วันที่ผู้เช่าเปิดทำการ หรือครบ ๑๒ เดือนนับแต่วันที่ทำสัญญา

๑๐.๑๐ วิธีการชำระค่าเช่า ให้ชำระค่าเช่าทุกสิ้นเดือน โดยเข้าบัญชีที่มหาวิทยาลัยกำหนด

๑๐.๑๑ ผู้เช่าต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ หรือภาษีอื่นใด ตลอดจนค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเช่าไม่ว่าจะต้องใช้บังคับอยู่ในขณะนี้ หรือหากมีบังคับใช้ต่อไปภายหน้าแทนผู้ให้เช่าทั้งสิ้น

๑๐.๑๒ วิธีการจ่ายทุนการศึกษา โดยเริ่มจ่ายในวันสิ้นเดือนแรกของปีที่ ๒ ของสัญญาและในวันสิ้นเดือนแรกของปีถัดๆ ไปของสัญญา เป็นต้นไปจนครบสัญญา โดยเช็คส่งจ่ายในนามมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลศรีวิชัย หรือโอนเข้าบัญชีตามที่มหาวิทยาลัยกำหนด

#### ๑๑ สถานที่ติดต่อขอทราบข้อมูลเพิ่มเติม เสนอแนะ วิचारณ์ หรือแสดงความคิดเห็น

๑๑.๑ ทางไปรษณีย์                      งานพัสดุ กองคลัง สำนักงานอธิการบดี  
มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลศรีวิชัย  
๑ ถ.ราชดำเนินนอก ต.บ่อหย่าง อ.เมือง  
จ.สงขลา ๙๐๐๐๐

๑๑.๒ ทางโทรศัพท์/ โทรสาร        ๐-๗๔๓๑-๗๑๓๐-๑                      Fax: ๐-๗๔๓๑-๗๑๓๑

๑๑.๓ ทางเว็บไซต์                      [www.rumutsv.ac.th](http://www.rumutsv.ac.th) และ [www.gprocurement.go.th](http://www.gprocurement.go.th)

๑๑.๔ วันสิ้นสุดการเสนอแนะ        วิचारณ์ หรือแสดงความคิดเห็น โดยเปิดเผยตัวภายใน ๓ วันนับแต่

วันประกาศ