



ประกาศสหกรณ์ออมทรัพย์สาธารณสุขจังหวัดอุดรธานี จำกัด  
ฉบับที่ 29 / 2565

เรื่อง โครงการจัดซื้อที่ดินเพื่อก่อสร้างสำนักงานสหกรณ์ออมทรัพย์สาธารณสุขจังหวัดอุดรธานี จำกัด

**1.ความเป็นมา**

ด้วยสหกรณ์ออมทรัพย์สาธารณสุขจังหวัดอุดรธานี จำกัด มีความประสงค์จะจัดซื้อที่ดินเพื่อก่อสร้างอาคารสำนักงานสหกรณ์ออมทรัพย์ฯ สำหรับบริการสมาชิกและดำเนินการกิจกรรมอื่นๆ ที่เป็นประโยชน์แก่สมาชิกในอนาคต โดยการจัดซื้อในครั้งนี้ได้รับอนุมัติจากมติที่ประชุมใหญ่สามัญประจำปี 2564 เมื่อวันที่ 30 ตุลาคม 2564 ให้จัดซื้อที่ดินเนื้อที่ตั้งแต่ 3 ไร่ ขึ้นไป วงเงินไม่เกิน 20,000,000.00 บาท (ยี่สิบล้านบาทถ้วน)

**2.วัตถุประสงค์**

- 1) เพื่อใช้เป็นสถานที่ก่อสร้างอาคารสำนักงานสหกรณ์ออมทรัพย์สาธารณสุขจังหวัดอุดรธานี จำกัด
- 2) เพื่อใช้ก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างต่างๆ และดำเนินกิจกรรมอื่นๆ ที่อยู่ในอำนาจหน้าที่สหกรณ์ออมทรัพย์สาธารณสุขจังหวัดอุดรธานี จำกัด และเป็นประโยชน์แก่สมาชิก

**3.คุณสมบัติของผู้เสนอขายที่ดิน**

บุคคลหรือนิติบุคคลที่ยื่นเสนอขายที่ดินและเป็นผู้สัญญาว่าสหกรณ์ออมทรัพย์สาธารณสุขจังหวัดอุดรธานี จำกัด จะต้องปฏิบัติตามประกาศสหกรณ์ออมทรัพย์สาธารณสุขจังหวัดอุดรธานี จำกัด และมีคุณสมบัติดังต่อไปนี้

- 1) ต้องเป็นบุคลธรรมดาหรือนิติบุคคลที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ยื่นเสนอขายตามกฎหมาย หรือสิทธิครอบครองในที่ดินโดยตรง หรือตัวแทนที่ได้รับหนังสือมอบอำนาจจากเจ้าของที่ดินที่จะเสนอขาย หากที่ดินดังกล่าวมีผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมต้องได้รับความยินยอมจากผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมด้วย
- 2) ไม่เป็นผู้ที่ถูกกระบุชื่อไว้ในบัญชีรายชื่อผู้ทำงานของทางราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือหน่วยงานบริหารราชการส่วนท้องถิ่น ในขณะที่ยื่นซองประกวดราคา
- 3) ไม่เป็นผู้ได้รับเอกสิทธิ์หรือความคุ้มกัน ซึ่งอาจปฏิเสธไม่ยอมขึ้นศาลไทย เว้นแต่รัฐบาลของผู้เสนอขายได้มีคำสั่งให้สละสิทธิ์ความคุ้มกันเช่นนั้น
- 4) ไม่เป็นกรรมการดำเนินการ ผู้ตรวจสอบกิจการ เจ้าหน้าที่สหกรณ์ออมทรัพย์สาธารณสุขจังหวัดอุดรธานี จำกัด หรือคู่สมรส บิดา มารดา บุตร ของผู้มีตำแหน่งหน้าที่ข้างต้น
- 5) ผู้สัญญาต้องรับและจ่ายเงินผ่านบัญชีธนาคาร

**4.คุณลักษณะทั่วไปของที่ดิน**

เพื่อให้การจัดหาที่ดินให้ได้จำนวนไม่น้อยกว่า 3 ไร่ ในราคาไม่เกิน 20,000,000.00 บาท (ยี่สิบล้านบาทถ้วน) ดำเนินไปด้วยความเรียบร้อย มีประสิทธิภาพ มีความโปร่งใส มีความคุ้มค่า เปิดโอกาสให้มีการแข่งขันเสนอราคาขายที่ดินอย่างเป็นธรรม และเป็นไปตามวัตถุประสงค์ที่คณะกรรมการดำเนินงานชุดที่ 29 ซึ่งได้รับอนุมัติให้ดำเนินการจัดซื้อและงบประมาณรายจ่ายจากมติที่ประชุมใหญ่สามัญประจำปี 2564 คณะกรรมการกำหนดขอบเขตงานจัดซื้อที่ดิน จึงได้กำหนดรายละเอียดของที่ดินเพื่อให้สอดคล้องตรงตามวัตถุประสงค์แห่งประโยชน์ของการใช้สอย ดังต่อไปนี้

- 1) ที่ดินที่เสนอขายต้องมีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 3 ไร่
- 2) ต้องมีเอกสารสิทธิ์เป็นโฉนดที่ดิน ต้องไม่ติดการจดทะเบียนจำนอง ขายฝาก จำนำ หรือขายทอดตลาด ไม่ผูกพันใดๆ ทั้งสิ้น ไม่ค้างชำระภาษี และสามารถทำนิติกรรมจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดอุดรธานีได้
- 3) ที่ตั้งของที่ดินต้องอยู่ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดอุดรธานีและอยู่ห่างจากถนนเลี่ยงเมืองไม่เกินระยะทาง 10 กิโลเมตร
- 4) กรณีที่ดินที่อยู่นอกเขตถนนเลี่ยงเมืองต้องเป็นที่ดินที่ติดกับวงแหวนหรือทางหลวงแผ่นดิน เส้นใดเส้นหนึ่ง จาก 4 เส้นคือถนนมิตรภาพ (ขอนแก่น-อุดรธานี), ถนนนิตโย(อุดรธานี-สกลนคร), ถนนมิตรภาพ (อุดรธานี-หนองคาย), ถนนบุญยาวหาร (อุดรธานี-หนองบัวลำภู)
- 5) กรณีที่ดินที่อยู่ในเขตถนนเลี่ยงเมืองต้องเป็นที่ดินที่ติดกับถนนสายหลักหรือถนนสายรอง หรือถนนท้องถิ่นไม่เป็นที่ดินที่อยู่ในตรอก, ซอก, ซอย
- 6) ที่ดินที่จะเสนอขายจะต้องมีหน้ากว้างด้านติดถนนไม่น้อยกว่า 40 เมตร และไม่มีพื้นที่ ที่มีลักษณะเป็นบ่อน้ำ คลอง หรือมีน้ำท่วมขังตลอดเวลา
- 7) ที่ดินที่จะเสนอขายจะต้องเป็นที่ดินแปลงเดียวกันหรือหลายแปลงรวมกันก็ได้ แต่ต้องเป็นพื้นที่ต่อเนื่องกัน เมื่อนำมารวมกันแล้วจะต้องได้ลักษณะเป็นรูปเหลี่ยม เหมาะที่จะสร้างอาคารและสวนควบต่างๆ และที่ดินสามารถใช้ประโยชน์ได้เต็มพื้นที่
- 8) ที่ดินที่เสนอขายต้องมีขอบเขตของที่ดินชัดเจน โดยแสดงหลักเขตที่ดินครบทุกมุม ไม่รุกล้ำที่ดินผู้อื่น หรือส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินอื่น
- 9) ไม่เป็นที่ดินอยู่ในแนวเขตเวนคืนที่ดิน หรือคาดว่าจะถูกเวนคืนที่ดินตามกฎหมาย ไม่ถูกอายัดขายทอดตลาด ติดภาระผูกพันใดๆ ทั้งสิ้น และต้องไม่ค้างชำระค่าภาษีบำรุงท้องที่
- 10) มีระบบสาธารณูปโภคผ่านบริเวณหน้าที่ดินเช่นไฟฟ้า และหรือประปาเป็นต้น
- 11) ที่ดินที่เสนอขายต้องเป็นที่ดินว่างเปล่าปราศจากสิ่งปลูกสร้างใดๆ หรือมีเสาไฟฟ้าแรงสูงพาดผ่าน
- 12) ผู้เสนอขายที่ดินจะต้องเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินหรือทายาทโดยชอบด้วยกฎหมาย
- 13) ที่ดินที่เสนอขายไม่เป็นที่ดินอยู่ในเขตห้ามทำการก่อสร้างตามกฎหมายอื่น
- 14) ที่ดินที่เสนอขายไม่เป็นที่ดินที่ตกอยู่ใต้ภาระจำยอม ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิเก็บกิน สิทธิการเช่า สิทธิอาศัย หรือสิทธิประโยชน์อื่นใด ไม่มีภาระผูกพันตามกฎหมายการจดทะเบียน
- 15) ที่ดินที่เสนอขายไม่อยู่ระหว่างเป็นคดีพิพาทอันเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในที่ดิน หรือสิทธิอื่นใดเกี่ยวกับที่ดิน
- 16) ที่ดินที่เสนอขายจะต้องอยู่ในสภาพที่ดินเดิม หากมีการทำให้เปลี่ยนแปลงสภาพ เช่นขุดหน้าดินไปขาย ขุดหน้าดินเพื่อฝังขยะ เป็นต้น สหกรณ์ออมทรัพย์สาธารณสุขจังหวัดอุดรธานี จำกัด ขอสงวนสิทธิ์หักค่าใช้จ่ายในการถมดินหรือปรับสภาพที่ดินกลับคืนตามสัดส่วนของราคาที่ต้องใช้ไป
- 17) หากผู้ใดเห็นว่ารายละเอียดคุณลักษณะของที่ดินตามประกาศมีลักษณะไม่ชอบด้วยกฎหมาย ก่อให้เกิดการแข่งขันที่ไม่เป็นธรรมให้โต้แย้งคัดค้านภายใน 15 วัน นับแต่วันลงประกาศจัดซื้อที่ดิน
- 18) ก่อนการโอนกรรมสิทธิ์เจ้าของที่ดินรายที่สหกรณ์ออมทรัพย์สาธารณสุขจังหวัดอุดรธานี จำกัด ตกลงซื้อ ต้องดำเนินการตรวจสอบแนวเขตที่ดินและรังวัด และต้องเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการโอนค่าภาษีและค่าฤชาธรรมเนียมต่างๆ ทั้งหมด
- 19) ในการทำนิติกรรมซื้อขายจะต้องเป็นเจ้าของที่ดิน **ห้ามมิให้มอบอำนาจให้นายหน้าหรือผู้ใดทำการแทนเจ้าของที่ดินโดยเด็ดขาด**

## 5.ระยะเวลาและวงเงินจ้าง

วงเงิน 20,000,000.00 บาท (ยี่สิบล้านบาทถ้วน) แล้วเสร็จภายใน 30 กันยายน 2565

## 6. เงื่อนไขและข้อกำหนดในการดำเนินการ

### 1) ผู้เสนอขายที่ดินจะต้องยื่นเอกสารประกอบ ดังนี้

- 1.1) สำเนาโฉนดที่ดินพร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง
- 1.2) ราคาประเมินจากที่ดินภายใน 1 ปี
- 1.3) หนังสือแสดงแนวสอเขต
- 1.4) แผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดิน
- 1.5) ใบเสนอราคาขาย
- 1.6) สำเนาทะเบียนบ้านเจ้าของที่ดินพร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง
- 1.7) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนเจ้าของที่ดินพร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง
- 1.8) กรณีที่เจ้าของที่ดินมอบอำนาจให้บุคคลอื่นลงนามในใบเสนอขายแทน
  - 1.8.1) หนังสือมอบอำนาจซึ่งปิดอากรแสตมป์ตามกฎหมาย
  - 1.8.2) สำเนาทะเบียนบ้านผู้รับมอบอำนาจพร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง
  - 1.8.3) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนผู้รับมอบอำนาจพร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง
- 1.9) กรณีเจ้าของที่ดิน หรือผู้รับมอบอำนาจ เป็นนิติบุคคล
  - 1.9.1) สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล

2) สหกรณ์ออมทรัพย์สาธารณสุขจังหวัดอุดรธานี จำกัด จะดำเนินการตรวจสอบคุณสมบัติผู้เสนอขายที่ดินและออกตรวจที่ดินและดำเนินการคัดเลือกที่ดินจำนวนไม่เกิน 3 แปลงตามหลักเกณฑ์ที่สหกรณ์กำหนด

3) ที่ดินที่ผ่านการคัดเลือกตามข้อ 2 จะต้องผ่านการประเมินราคากลางจากบริษัทเอกชนที่สหกรณ์ได้ว่าจ้าง

4) ให้ผู้เสนอราคาที่ผ่านการคัดเลือกทั้ง 3 แปลงยื่นซองเพื่อประกวดราคาเพื่อเทียบกับราคากลางที่คณะกรรมการกำหนดราคากลางและตรวจสอบราคา กำหนดไว้

## 7. เงื่อนไขในการวางหลักประกันสัญญา

ที่ดินที่ผ่านการคัดเลือกทั้ง 3 แปลงต้องยื่นหลักประกันสัญญาเงินเป็นเงินสดจำนวน 50,000.00 บาท (ห้าหมื่นบาทถ้วน) หากผู้เสนอขายรายใดไม่ยื่นหลักประกันสัญญาดังกล่าวถือว่าสละสิทธิ์

หลักประกันสัญญาจำนวน 50,000.00 (ห้าหมื่นบาทถ้วน) สหกรณ์จะคืนหลักประกันให้แก่ผู้เสนอราคา ตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

- 1) ผู้เสนอราคารายที่ไม่ได้รับการคัดเลือก ให้คืนภายใน 15 วัน นับแต่วันพิจารณาผลการประกวดราคาแล้วเสร็จ
- 2) ผู้เสนอราคารายที่สหกรณ์รับราคาและตกลงซื้อหรือจ้าง ให้คืนเมื่อได้ทำสัญญาและโอนกรรมสิทธิ์เรียบร้อยแล้ว

## 8. หลักเกณฑ์การพิจารณาผลการยื่นข้อเสนอ

หลักเกณฑ์การยื่นเสนอขายราคาที่ยื่นเสนอขายทั้งหมด สหกรณ์ออมทรัพย์สาธารณสุขจังหวัดอุดรธานี จำกัด จะคัดเลือกผู้เสนอขายที่ดินโดยใช้หลักเกณฑ์ประสิทธิภาพต่อราคา (Price performance) เกณฑ์ราคา 50 % เกณฑ์คุณภาพ 50 % ดังนี้

### 1) เกณฑ์ ราคา 50 %

- 1.1) ราคาเสนอขายรวม 40 คะแนน

ราคาที่เสนอ	การให้คะแนน	น้ำหนัก	คะแนนที่ได้	รวม
ไม่เกิน 12,000,000.00 บาท	5	8		
12,000,001.00 บาท - 14,000,000.00 บาท	4	8		
14,000,001.00 บาท - 16,000,000.00 บาท	3	8		
16,000,001.00 บาท - 18,000,000.00 บาท	2	8		
18,000,001.00 บาท - 20,000,000.00 บาท	1	8		

1.2) ราคาประเมินจากที่ดินเทียบกับราคาที่เสนอขาย 20 คะแนน

ราคาประเมิน	การให้คะแนน	น้ำหนัก	คะแนนที่ได้	รวม
ไม่เกินราคาประเมิน	5	4		
เกินกว่าราคาประเมิน 1-25 %	4	4		
เกินกว่าราคาประเมิน 26-50%	3	4		
เกินกว่าราคาประเมิน 51-75%	2	4		
เกินกว่าราคาประเมิน 76-100%	1	4		

1.3) สัดส่วนพื้นที่ต่อราคาที่เสนอขาย 40 คะแนน

ราคาต่อตารางวา	การให้คะแนน	น้ำหนัก	คะแนนที่ได้	รวม
12,000 บาท :1 ตารางวา	5	8		
13,000 บาท :1 ตารางวา	4	8		
14,000 บาท :1 ตารางวา	3	8		
15,000 บาท :1 ตารางวา	2	8		
มากกว่าหรือเท่ากับ 16,000.00 บาท	1	8		

หมายเหตุ ปรับคะแนนที่ได้เป็นคะแนนเต็ม 100

2) เกณฑ์คุณภาพ 50 %

2.1) ระยะทาง 40 คะแนน

ระยะทาง	การให้คะแนน	น้ำหนัก	คะแนนที่ได้	รวม
ภายในวงแหวน	5	8		
ห่างจากวงแหวน 2.5 กิโลเมตร	4	8		
ห่างจากวงแหวน 5.0 กิโลเมตร	3	8		
ห่างจากวงแหวน 7.5 กิโลเมตร	2	8		
ห่างจากวงแหวน 10 กิโลเมตร	1	8		

2.2) หน้ากว้างติดถนน 20 คะแนน

หน้ากว้างติดถนน/เมตร	การให้คะแนน	น้ำหนัก	คะแนนที่ได้	รวม
หน้ากว้างติดถนน 80 เมตรขึ้นไป	5	4		
หน้ากว้างติดถนน 70 เมตรขึ้นไป	4	4		
หน้ากว้างติดถนน 60 เมตรขึ้นไป	3	4		
หน้ากว้างติดถนน 50 เมตรขึ้นไป	2	4		
หน้ากว้างติดถนน 40 เมตรขึ้นไป	1	4		

2.3) ปริมาณเนื้อที่ 40 คะแนน

เนื้อที่	การให้คะแนน	น้ำหนัก	คะแนนที่ได้	รวม
เนื้อที่ 7 ไร่ขึ้นไป	5	8		
เนื้อที่ 6 ไร่ แต่ไม่ถึง 7 ไร่	4	8		
เนื้อที่ 5 ไร่ แต่ไม่ถึง 6 ไร่	3	8		
เนื้อที่ 4 ไร่ แต่ไม่ถึง 5 ไร่	2	8		
เนื้อที่ 3 ไร่ แต่ไม่ถึง 4 ไร่	1	8		

## 9. ขั้นตอนการพิจารณาคัดเลือกผู้ชนะการประกวด

- 1) ประเมินราคากลางโดยนำราคาทางราชการกับราคาซื้อขายที่ดินใกล้เคียงที่จะซื้อประมาณ 3 ราย และผลการประเมินหลักทรัพย์ของบริษัทเอกชนที่ได้รับการจัดจ้างจากสหกรณ์
- 2) ยื่นซองประกวดราคา
- 3) คณะกรรมการเปิดซองประกวดราคาเปิดซองและรายงานผลต่อคณะกรรมการดำเนินการ
- 4) คณะกรรมการดำเนินการพิจารณาและคัดเลือกผู้ชนะการประกวดราคา

## 10. กำหนดยื่นเสนอขายที่ดิน

- 1) ยื่นเสนอขายที่ดินภายในวันที่ 8-24 มิถุนายน 2565 ณ สหกรณ์ออมทรัพย์สาธารณสุขจังหวัดอุดรธานี จำกัด ในวันและเวลาราชการ
- 2) ตรวจสอบสมบัติผู้เสนอขายที่ดิน และจัดลำดับการออกตรวจสอบที่ดินสหกรณ์ฯ จะแจ้งให้ทราบภายหลัง
- 3) ประกาศรายชื่อที่ดินที่ผ่านการคัดเลือกวันที่ 15 กรกฎาคม 2565 พร้อมประกาศประกวดราคา

ผู้สนใจติดต่อยื่นเสนอที่ดินที่จะประสงค์ขาย ได้ที่สหกรณ์ออมทรัพย์สาธารณสุขจังหวัดอุดรธานี จำกัด หรือสอบถามทางโทรศัพท์หมายเลข 042-249407 ในวันและเวลาราชการ หรือทางเว็บไซต์สหกรณ์ออมทรัพย์สาธารณสุขจังหวัดอุดรธานี จำกัด [www.udcoop.com](http://www.udcoop.com)

## 11. นิยาม

- 1) **ถนนสายหลัก (Arterials)** เป็นถนนที่ยานพาหนะสามารถใช้ความเร็วได้สูง เชื่อมกับจุดสำคัญต่างๆ ของเขตเมือง เช่น ย่านการค้า ย่านธุรกิจ แหล่งทำงาน เป็นต้น
- 2) **ถนนสายรอง (Collector)** เป็นถนนที่ใช้สำหรับเชื่อมต่อระหว่างถนนสายหลักกับถนนท้องถิ่น เพื่อให้ยานที่ปกอ้ายสามารถเชื่อมต่อและเข้าถึงย่านอื่นๆ ผ่านถนนสายหลักต่อไป
- 3) **ถนนท้องถิ่น (Locals)** เป็นถนนที่ใช้พื้นฐานสำหรับเชื่อมต่อกับเขตพื้นที่ต่างๆ ได้อย่างใกล้ชิดที่สุด และส่งผ่านปริมาณจราจรจากพื้นที่ไปยังถนนเส้นอื่น ๆ
- 4) **ทางหลวงแผ่นดิน** คือ ทางหลวงสายหลักที่เป็นโครงข่ายเชื่อมระหว่างภาค จังหวัด อำเภอ ตลอดจนสถานที่สำคัญ ที่กรมทางหลวงเป็นผู้ดำเนินการก่อสร้าง ขยาย บูรณะและบำรุงรักษา โดยทางหลวงแผ่นดินจะมีตัวเลขบอกเส้นทาง ตัวเลขของทางหลวงมีตั้งแต่ 1-4 หลักจะเป็นการบอกประเภทของทางหลวงแผ่นดิน
- 5) **ทางหลวงชนบท** คือ ทางหลวงที่กรมทางหลวงชนบทเป็นผู้ดำเนินการก่อสร้าง ขยาย บูรณะ และบำรุงรักษา และได้ลงทะเบียนไว้เป็นทางหลวงชนบท อธิบดีกรมทางหลวงชนบทเป็นผู้จัดให้ลงทะเบียนไว้ ณ กรมทางหลวงชนบท
- 6) **ทางหลวงท้องถิ่น** คือ ทางหลวงที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นผู้ดำเนินการก่อสร้าง ขยาย บูรณะและบำรุงรักษา และได้ลงทะเบียนไว้เป็นทางหลวงท้องถิ่น
- 7) **ตรอก** ทางที่แยกจากถนนใหญ่เป็นซอกเข้าไป, ทางแคบ
- 8) **ซอย** ทางที่แยกจากถนนใหญ่

ประกาศ ณ วันที่ 8 มิถุนายน 2565



(นายสาคร รอดขันเมือง)

ประธานกรรมการดำเนินการ

สหกรณ์ออมทรัพย์สาธารณสุขจังหวัดอุดรธานี จำกัด