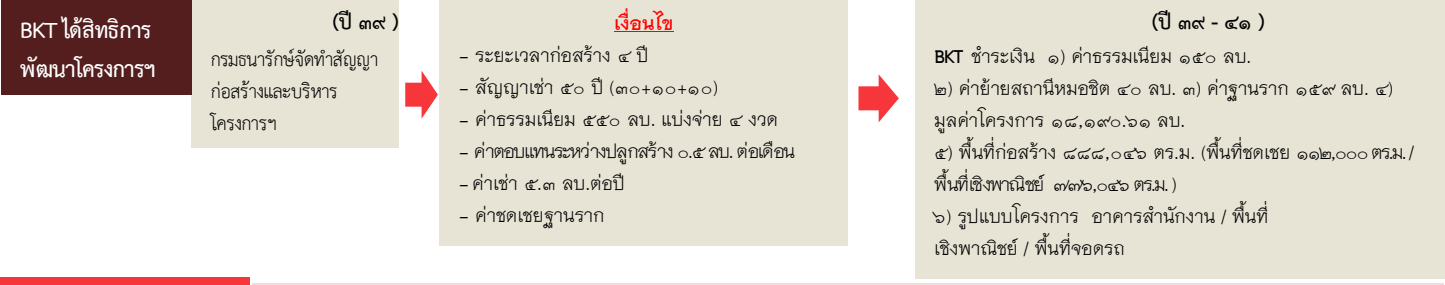


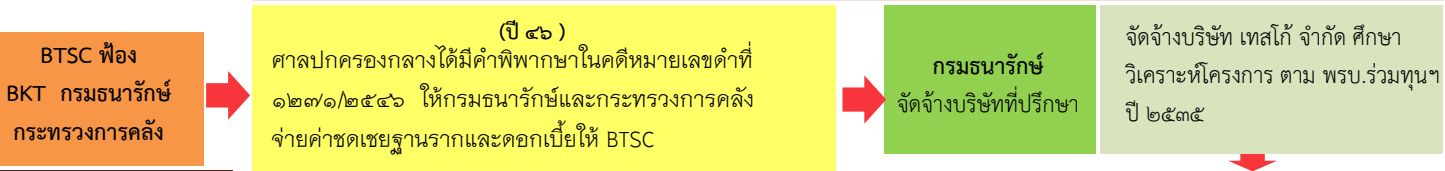
แนวทางการดำเนินโครงการพัฒนาที่ราชพัสดุบริเวณสถานีขนส่งหมอชิต

นางสาวอมรรัตน์ กล้าพล
รองอธิบดีกรมธนารักษ์

คณะรัฐมนตรี เห็นชอบผลการประมวลพัฒนาที่ราชพัสดุบริเวณสถานีขนส่งหมอชิต เมื่อปี ๒๕๓๙



(ปี ๔๔)
คณะกรรมการกฤษฎีกา
สมท. คณะกรรมการกฤษฎีกาวิวินิจฉัยว่ากรมธนารักษ์มิได้ปฏิบัติตามขั้นตอน ของ พรบ.ร่วมทุน พ.ศ.๒๕๓๕ มาตั้งแต่เริ่มต้นโครงการ ดังนั้น สัญญาก่อสร้างและบริหารฯ ฉบับลงวันที่ ๘ ส.ค. ๓๙ จึงไม่ชอบด้วยกฎหมายและไม่มีผลผูกพันในแง่สัญญาต่อกัน



(ปี ๔๘ - ๕๔)
กระทรวงการคลัง เสนอโครงการ ต่อ ครม.
กระทรวงการคลังฯ จริยวิจยและแนวทางดำเนินการของกรมธนารักษ์และกรมธนารักษ์ฯ และชี้แจงข้อดีของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อประกอบการพิจารณาของคณะรัฐมนตรี ซึ่งกรมธนารักษ์ได้ดำเนินการและนำเสนอกระทรวงการคลังหลายครั้ง

(ปี ๕๕)
คณะรัฐมนตรี
เห็นชอบในหลักการให้มีกรดำเนินการและให้กระทรวงการคลังดำเนินการให้ถูกต้องเป็นไปตามขั้นตอนการเสนอโครงการตามพรบ.ร่วมทุนฯปี ๒๕๓๕



ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๖
กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณโครงการ เป็นประเภทพาณิชย์กรรม (สีแดง พ.๔) FAR ๘ ต่อ ๑

กรมธนารักษ์ หรือ สคร.
สคร. เห็นความเห็นว่า โครงการฯ จะต้องดำเนินการตาม พรบ.ร่วมทุนฯ ปี ๒๕๕๖ มาตรา ๓๒ มิใช่โครงการที่อยู่นอกระบบดำเนินการตามมาตรา ๖๙

กระทรวงการคลัง มีคำสั่ง ที่ ๑๓๙๕/๒๕๕๖ สว. ๒๒ ต.ค. ๒๕๕๖
แต่งตั้งคณะกรรมการตามมาตรา ๓๒ แห่ง พรบ.ร่วมทุนฯ ปี ๒๕๕๖ พิจารณายกเลิกสัญญา การแก้ไขสัญญา และการให้สัญญามีผลใช้บังคับต่อไป

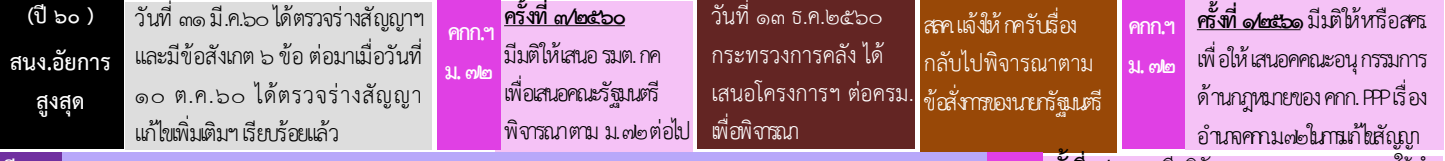
(ปี ๕๗ - ๖๐)
คณะกรรมการฯ มาตรา ๓๒ มีการประชุม ๑๐ ครั้ง
สรุปมติที่ประชุมที่สำคัญ ดังนี้ **ครั้งที่ ๑/๒๕๕๘** มติให้แก้ไขสัญญาฯ และแต่งตั้งคณะทำงาน เพื่อพิจารณาและเจรจารูปแบบโครงการทางเข้า-ออก พื้นที่ชดเชย การใช้ประโยชน์พื้นที่ชดเชย กับ BKT กระทรวงคมนาคม และกรมการขนส่งทางบก

พิจารณาสถานะของสัญญา ๑. เหตุพ้นวิสัย ๒. ไม่เป็นเหตุผิดสัญญา ๓. ถ้าใช้สิทธิเลิกสัญญาอาจถูกฟ้อง ๔. ศาลปกครองสูงสุดวินิจฉัย สถานะของสัญญาว่า เมื่อยังไม่ยกเลิกสัญญา BKT และ กรมธนารักษ์ยังคงต้องปฏิบัติตามสัญญาต่อไป

กรมธนารักษ์ จัดจ้างบริษัทที่ปรึกษา
บ.เทสโก้ จำกัด ได้ศึกษาวิเคราะห์รูปแบบโครงการ อัตราผลตอบแทนการลงทุน ความเหมาะสมทางการตลาด ความเป็นไปได้ทางการเงิน ราคาค่าก่อสร้าง ระยะเวลาการบริหารโครงการ ผลประโยชน์ตอบแทนที่ทางราชการควรได้รับ เห็นว่า โครงการที่ BKT เสนอ มีความเหมาะสม (ระยะเวลาบริหาร ๓๐ ปี มีระยะคืนทุน ๑๕ ปี NPV = ๑๓๐.๙๘ ล้านบาท)

ครั้งที่ ๒/๒๕๕๙ เห็นชอบรูปแบบโครงการที่ BKT เสนอ ให้ได้รับสิทธิบริหารสัญญา ๓๐ ปี และให้มีสิทธิขอต่อสัญญาตาม พรบ.ร่วมทุนฯ ปี ๒๕๕๖ เรียกเก็บดอกเบี้ยค่าชดเชยฐานราก ร้อยละ ๓.๖๘ รวมเป็นเงิน ๑,๒๙๓.๑๐๔ ลบ. และเห็นชอบกรอบการแก้ไขสัญญา เพื่อให้สอดคล้องกับ ข้อเท็จจริงปัจจุบัน เช่น FAR และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยให้ส่งให้สนง.อัยการสูงสุดตรวจพิจารณา

รูปแบบโครงการ ๑. มูลค่าโครงการ ๒๖,๙๑๖.๘๙ ลบ.
๒. พื้นที่ก่อสร้าง ๗๑๒,๓๕๐ ตร.ม. ๓. พื้นที่ชดเชย ๑๑๒,๐๐๐ ตร.ม.
๔. พื้นที่เชิงพาณิชย์ ๖๐๐,๓๕๐ ตร.ม. ๕. รูปแบบสิ่งปลูกสร้าง เป็นอาคารสำนักงาน ศูนย์การค้า เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ และโรงแรม



(ปี ๖๑)
สคร. เมื่อวันที่ ๑๔ มี.ย.๖๑ สคร. แจ้งผลการหารือ เกี่ยวกับอำนาจของคกท.ฯ ม. ๓๒ ว่า การพิจารณาและความเห็นต่อ มต. กค. เพื่อเสนอต่อ ครม. พิจารณาลังการ คกท.ฯ ๓๒ ต้องพิจารณาละเอียดต่างๆ และมีข้อมูลประกอบการพิจารณาที่กำหนดแนวทางอย่างเพียงพอ รวมทั้งต้องมีการหารือและเจรจาร่วมกับเอกชนคู่สัญญาด้วย หาก คกท.ฯ ม.๓๒ ให้มีการแก้ไขสัญญา โดยยกเว้นสัญญาที่จะแก้ไขร่วมกับเอกชนคู่สัญญา และจัดส่งเอกสารให้ อสส. ตรวจพิจารณาก่อนการนำเสนอ ครม. พิจารณา

ครั้งที่ ๒/๒๕๖๑ มติได้รับทราบแนวทางของสคร. และให้นำ ผลการพิจารณาและความเห็นของคกท.ฯ ม. ๓๒ ในการ แก้ไขร่างสัญญาฯ พร้อมทั้งร่างสัญญาที่ได้เจรจากับ เอกชนและผ่านการตรวจจาก อสส.แล้ว ต่อ ครม.