



ภาคผนวก 4

สัญญาจ้างเหมาก่อสร้าง

วันที่ 23 พฤษภาคม 2566

เรื่อง ยืนยันการว่าจ้าง บริษัท จีระธนา ก่อสร้าง จำกัด
เป็นผู้ดำเนินการก่อสร้างงานโครงสร้าง งานสถาปัตยกรรม และงานระบบประกอบอาคาร
โครงการ Kave Embryo Rangsit

เรียน คุณจารุวัตร จีระมานะพงศ์
กรรมการผู้มีอำนาจ บริษัท จีระธนา ก่อสร้าง จำกัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. หนังสือเสนอราคา/ยืนยันราคา เลขที่ JTK-66-001 ลงวันที่ 17 มีนาคม 2566 และเอกสารแสดง
รายละเอียดประกอบการเสนอราคา (เอกสารแนบท้ายหนังสือเสนอราคา/ยืนยันราคา)
2. แผนงานก่อสร้าง (Master Schedule)

ตามที่ บริษัท ไพร์ซ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“ผู้ว่าจ้าง”) ได้ดำเนินการพิจารณาการว่าจ้างผู้รับเหมา เพื่อดำเนินการ
ก่อสร้างงานโครงสร้าง งานสถาปัตยกรรม และงานระบบประกอบอาคาร โครงการ Kave Embryo Rangsit ซึ่งตั้งอยู่ที่ ตำบลคลองหก
อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี (“โครงการ”) โดยผู้ว่าจ้างมีความยินดีที่จะยืนยันและแจ้งให้ทราบว่า ผู้ว่าจ้างได้ตกลงพิจารณา
คัดเลือก บริษัท จีระธนา ก่อสร้าง จำกัด (“ผู้รับจ้าง”) เป็นผู้ดำเนินการก่อสร้างงานโครงสร้าง งานสถาปัตยกรรม และงานระบบ
ประกอบอาคาร ของโครงการดังกล่าว โดยมีรายละเอียดและเงื่อนไขการว่าจ้างในสัญญาจ้างเหมาก่อสร้างที่จะได้จัดทำและลงนามกัน
ต่อไป ทั้งนี้ ผู้ว่าจ้างขอแจ้งรายละเอียดและเงื่อนไขการว่าจ้างเบื้องต้น ดังนี้

1. งานก่อสร้าง

ผู้ว่าจ้างตกลงว่าจ้างให้ผู้รับจ้างดำเนินการก่อสร้างงานภายในโครงการ โดยมีรายละเอียดงานก่อสร้าง ดังนี้

1.1 งานก่อสร้างงานโครงสร้าง งานสถาปัตยกรรม และงานระบบประกอบอาคาร ของอาคารชุด สูง 8 ชั้น
จำนวน 2 อาคาร จำนวน 514 ยูนิต และอาคารสโมสร สูง 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร รวมพื้นที่ก่อสร้างประมาณ 21,875.6 ตารางเมตร
1.2 งานก่อสร้างป้อมยาม ได้แก่ งานโครงสร้าง สถาปัตยกรรม และงานระบบประกอบอาคาร จำนวน 1 อาคาร

ดังรายละเอียดปรากฏตามหนังสือเสนอราคา/ยืนยันราคา และเอกสารแสดงรายละเอียดประกอบการเสนอราคา สิ่งที่ส่งมาด้วย
1. (“งานก่อสร้าง”) โดยผู้รับจ้างจะต้องดำเนินการก่อสร้างให้ถูกต้อง ครบถ้วน ตามความประสงค์ของผู้ว่าจ้าง และรายละเอียดและเงื่อนไข
การว่าจ้าง รวมทั้งแบบและรายการประกอบแบบที่จะได้แนบท้ายสัญญาจ้างเหมาก่อสร้างที่จะได้จัดทำและลงนามร่วมกันต่อไป

2. มูลค่างานก่อสร้าง

2.1 มูลค่างานก่อสร้างโครงการตามหนังสือนี้มีมูลค่าจ้างเหมาเป็นเงินจำนวนทั้งสิ้น 315,000,000.- บาท
(สามร้อยสิบห้าล้านบาทถ้วน) ซึ่งเป็นอัตราที่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มแล้ว (“ค่าจ้าง”) ดังรายละเอียดปรากฏตาม [REDACTED] ราคา/ยืนยัน
ราคา และเอกสารแสดงรายละเอียดประกอบการเสนอราคา สิ่งที่ส่งมาด้วย 1.

2.2 ค่าจ้างตามข้อ 2.1 เป็นอัตราเหมารวมค่าวัสดุ สิ่งของสัมภาระ เครื่องมือเครื่องใช้ เครื่องจักร รวมทั้ง
ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างของผู้รับจ้าง อาทิ ค่าก่อสร้างสำนักงานของผู้รับจ้าง ค่าผู้ควบคุมงาน ค่าน้ำประปา ค่า
กระแสไฟฟ้า ค่าการติดต่อสื่อสาร ค่าเครื่องมือสำนักงานและเครื่องใช้ในการทำงาน ค่าประสานงานกับฝ่ายต่าง ๆ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับ
งานออกแบบในส่วนที่เกี่ยวข้องกับผู้รับจ้าง (ถ้ามี) เป็นต้น ตลอดจนค่าแรงงาน ค่าดำเนินการ กำไร ภาษีอากรทุกประเภท

2.4 เว้นแต่จะได้ระบุไว้เป็นอย่างอื่น ผู้รับจ้างไม่มีสิทธิขอปรับเพิ่มค่าจ้างไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ เว้นแต่ ในกรณีที่ผู้ว่าจ้างได้สั่งการให้มีการปรับเปลี่ยนรายการก่อสร้าง หรือสั่งงานพิเศษ หรืองานเพิ่มเติมอันเป็นผลให้กระทบกับปริมาณงาน หรือชนิดของงานนอกจากรายการในสัญญาจ้างเหมาก่อสร้างที่จะได้จัดทำหรือกำหนดและลงนามร่วมกันต่อไป

3. เงื่อนไขการชำระเงิน

3.1 การชำระค่าจ้าง

ผู้ว่าจ้างจะชำระค่าจ้างตามที่กำหนดไว้ข้อ 2. ของหนังสือนี้ ให้แก่ผู้ว่าจ้างตามรายละเอียด จำนวน และเงื่อนไขการชำระค่าจ้างที่จะระบุไว้ในสัญญาจ้างเหมาก่อสร้างที่จะได้จัดทำและลงนามร่วมกันต่อไป

3.2 เงินค่าจ้างล่วงหน้า (Advance Payment)

ผู้ว่าจ้างตกลงชำระเงินค่าจ้างล่วงหน้าให้แก่ผู้รับจ้างในอัตราร้อยละ 5 (ห้า) ของเงินค่าจ้างทั้งหมดตามสัญญา โดยตกลงแบ่งชำระตามเงื่อนไขและอัตราดังนี้

งวดที่ 1 อัตราร้อยละ 2.50 (สองจุดห้าศูนย์) เมื่อรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ได้รับความเห็นชอบเรียบร้อยแล้ว

งวดที่ 2 อัตราร้อยละ 1.25 (หนึ่งจุดสองห้า) เมื่อผู้รับจ้างดำเนินการตอกเสาเข็มต้นแรกแล้วเสร็จ

งวดที่ 3 อัตราร้อยละ 1.25 (หนึ่งจุดสองห้า) เมื่อผู้รับจ้างดำเนินการตอกเสาเข็มอาคารแล้วเสร็จทั้งหมด

และผู้รับจ้างตกลงชำระคืนเงินค่าจ้างล่วงหน้าดังกล่าว โดยให้ผู้ว่าจ้างหักเงินค่าจ้างล่วงหน้าคืนจากเงินค่าจ้างที่จะชำระแก่ผู้รับจ้างในอัตราร้อยละ 5 (ห้า) ของทุกงวดงานที่มีการเบิกจ่ายจนกว่าจะครบจำนวนเงินค่าจ้างล่วงหน้าผู้ว่าจ้างได้ชำระให้แก่ผู้รับจ้าง

ทั้งนี้ เพื่อเป็นหลักประกันในการชำระคืนเงินค่าจ้างล่วงหน้า และการปฏิบัติตามสัญญาของผู้รับจ้าง ผู้รับจ้างจะต้องนำเช็คซึ่งออกโดยธนาคารพาณิชย์ที่มีสาขาในประเทศไทยตามจำนวนเงินค่าจ้างล่วงหน้าที่ได้รับมาส่งมอบให้แก่ผู้ว่าจ้างก่อนการรับเงินค่าจ้างล่วงหน้าดังกล่าว (“เช็คค้ำประกันเงินค่าจ้างล่วงหน้า”) และผู้ว่าจ้างตกลงคืนเช็คค้ำประกันเงินค่าจ้างล่วงหน้าให้แก่ผู้รับจ้างภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับแต่มีการหักเงินเบิกล่วงหน้าคืนครบถ้วนแล้ว

3.3 เงินประกันผลงาน (Retention)

เพื่อเป็นการประกันความชำรุดบกพร่องของงานที่ผู้ว่าจ้าง และ/หรือความเสียหายใด ๆ ที่อาจเกิดขึ้นในระหว่างการทำงานตามสัญญา และการปฏิบัติตามสัญญาของผู้รับจ้าง ผู้รับจ้างยินยอมให้ผู้ว่าจ้างหักเงินค่าจ้างที่จะต้องชำระให้แก่ผู้รับจ้างในอัตราร้อยละ 5 (ห้า) ของการจ่ายเงินค่าจ้าง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) แต่ละงวด (ยกเว้นเงินค่าจ้างเหมาก่อสร้างล่วงหน้า) ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “เงินประกันผลงาน” หรือ “Retention” จนกว่าเงินประกันผลงานที่หักไว้จะเท่ากับร้อยละ 5 (ห้า) ของมูลค่างานทั้งหมดตามสัญญา โดยมีระยะเวลาการค้ำประกันผลงานสถาปัตยกรรมเป็นเวลา 2 (สอง) ปี และงานโครงสร้างเป็นเวลา 5 (ห้า) ปี นับแต่วันที่ผู้รับจ้างทำงานตามสัญญาแล้วเสร็จสมบูรณ์และผู้ว่าจ้างหรือผู้บริหารและควบคุมงานก่อสร้างได้ออกหนังสือรับรองการส่งมอบงานให้แก่ผู้รับจ้างแล้วเสร็จ (Certificate of Final Completion)

ทั้งนี้ เมื่อครบระยะเวลาการรับประกันผลงาน 1 (หนึ่ง) ปี นับแต่วันที่ผู้ว่าจ้างได้ตรวจรับมอบงานแล้วเสร็จสมบูรณ์ (Final Completion) ผู้รับจ้างสามารถนำหนังสือค้ำประกันโดยธนาคาร (Bank guarantee) ที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์ที่ผู้ว่าจ้างเห็นชอบ และมีข้อกำหนดและเงื่อนไขการค้ำประกันตามที่ผู้ว่าจ้างกำหนด โดยมีวงเงินค้ำประกันในอัตราร้อยละ 2.50 (สองจุดห้าศูนย์) มาส่งมอบให้ผู้ว่าจ้าง เพื่อเป็นการรับประกันผลงานตามระยะเวลาแทนได้ และผู้ว่าจ้างจะคืนเงินประกันผลงานให้แก่ผู้รับจ้างเป็นการแลกเปลี่ยนทันที

และมีข้อกำหนดและเงื่อนไขการรับประกันตามที่ผู้ว่าจ้างกำหนด โดยมีวงเงินค่าประกันในอัตราร้อยละ 2.50 (สองจุดห้าศูนย์) มาส่งมอบให้ผู้ว่าจ้าง เพื่อเป็นการรับประกันผลงานตามระยะเวลาแทนได้ และผู้ว่าจ้างจะคืนเงินประกันผลงานให้แก่ผู้รับจ้างเป็นการแลกเปลี่ยนทันที

4. ระยะเวลาการก่อสร้าง

ผู้รับจ้างจะเริ่มดำเนินการก่อสร้างตามหนังสือนี้ ณ สถานที่ก่อสร้าง ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2566 และแล้วเสร็จในวันที่ 30 สิงหาคม 2567 รวมระยะเวลาทั้งสิ้น 14 (สิบสี่) เดือน โดยเป็นงานแล้วเสร็จสมบูรณ์และส่งมอบให้ผู้ว่าจ้าง ซึ่งไม่รวมงานชำรุดบกพร่อง (Defect Work) ทั้งนี้ ได้รวมระยะเวลาในการตรวจสอบ และเก็บความเรียบร้อยของปริมาณงาน ตามแบบรูปและรายการถูกต้องครบถ้วนแล้ว โดยจะเป็นกำหนดระยะเวลาส่งมอบเพื่อใช้งาน (Practical Completion Date) ซึ่งต้องมีการขออนุญาตเปิดใช้อาคาร ภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2567 และกำหนดระยะเวลาส่งมอบแล้วเสร็จสมบูรณ์ (Final Completion Date) ภายในวันที่ 30 สิงหาคม 2567

ในระหว่างการทำงานก่อสร้าง จะมีกำหนดจุดตรวจสอบ (Milestones) 7 จุด ดังรายละเอียดให้เป็นไปตามสัญญาจ้างเหมาก่อสร้างที่จะได้จัดทำและลงนามร่วมกันต่อไป

ทั้งนี้ รายละเอียดระยะเวลาการก่อสร้าง กำหนดการ และกรอบเวลา ปรากฏตามแผนงานก่อสร้าง (Master Schedule) สิ่งที่มาด้วย 2.

5. งาน Value Engineering (VE)

ผู้รับจ้างสามารถ Value Engineering ("VE") งานก่อสร้างได้ โดยยึดตามหลักวิศวกรรมได้โดยไม่ถือเป็นงานลด แต่ต้องได้รับอนุมัติจากผู้ว่าจ้าง ผู้ควบคุมงาน และผู้ออกแบบเสียก่อน

6. ค่าปรับการทำงานล่าช้า

ในกรณีที่งานที่ผู้ว่าจ้างแล้วเสร็จสมบูรณ์และครบถ้วนตามที่ระบุในสัญญานี้ล่าช้ากว่ากำหนดวันแล้วเสร็จที่ระบุในหนังสือนี้ หรือกำหนดระยะเวลาที่ผู้ว่าจ้างอาจขยายออกไปให้แก่ผู้รับจ้าง แต่ผู้ว่าจ้างยังมิได้บอกเลิกสัญญา ผู้รับจ้างยินยอมให้ผู้ว่าจ้างปรับผู้รับจ้างเป็นรายวันเป็นจำนวนเงินวันละเท่ากับอัตราร้อยละ 0.1 (ศูนย์จุดหนึ่ง) ของมูลค่าราคางานที่ผู้ว่าจ้างทั้งหมดซึ่งรวมภาษีมูลค่าเพิ่มแล้ว นับตั้งแต่วันที่ครบกำหนดงานแล้วเสร็จตามสัญญาจนถึงวันที่ผู้รับจ้างส่งมอบงานที่ผู้ว่าจ้างที่ต้องครบถ้วน และยินยอมให้เรียกค่าใช้จ่ายในการควบคุมงานอันเนื่องมาจากผู้รับจ้างทำงานล่าช้า หากผู้ว่าจ้างต้องจัดหาหรือว่าจ้างผู้ควบคุมงานนั้นต่อนับแต่วันถัดจากวันที่ครบกำหนดแล้วเสร็จตามสัญญาจนถึงวันที่ผู้รับจ้างส่งมอบงานถูกต้องครบถ้วนทั้งสิ้น ทั้งนี้ ค่าปรับ ค่าใช้จ่าย และ/หรือ ค่าเสียหายในอากจะเกิดขึ้น ผู้รับจ้างตกลงจะรับผิดชอบให้แก่ผู้ว่าจ้างภายในวงเงินไม่เกินอัตราร้อยละ 10 ของค่าจ้างทั้งหมดตามสัญญานี้ โดยคู่สัญญาทั้งสองตกลงให้สิทธิในการเรียกเก็บค่าปรับและค่าควบคุมงานดังกล่าวนี้ เป็นสิทธิที่ผู้ว่าจ้างมีเพิ่มเติมจากสิทธิอื่น ๆ ที่ผู้ว่าจ้างมีอยู่ตามสัญญานี้ และตามกฎหมายอื่นเนื่องมาจากการผิดสัญญาของผู้รับจ้าง กรณีที่ผู้รับจ้างทำงานก่อสร้างล่าช้ากว่าแผนงานที่กำหนดเกินกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของระยะเวลาการทำงานก่อสร้างทั้งหมด โดยไม่มีเหตุอันสมควร ผู้ว่าจ้างมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที

7. การรับประกันผลงานการก่อสร้าง

ผู้รับจ้างให้การรับรองว่าทรัพย์สินรวมทั้งอุปกรณ์ ซึ่งได้ส่งมอบตามสัญญานี้เป็นของใหม่ ชนิดดี มีคุณภาพได้มาตรฐานถูกต้อง มีขนาดปริมาณครบถ้วน ตามแบบรูปรายการละเอียดตามสัญญาสัญญาที่จะได้จัดทำและลงนามกันต่อไป และตกลงให้การรับรองผลงานหรือสภาพงานทั้งหมด ซึ่งได้ส่งมอบให้แก่ผู้ว่าจ้างตามกำหนดเวลา โดยให้การรับประกันผลงานสถาปัตยกรรม 2 (สอง) ปี และงานโครงสร้างเป็นเวลา 5 (ห้า) ปี นับจากการส่งมอบพื้นที่ใช้งานแล้วเสร็จและได้รับหนังสือรับรองการส่งมอบงานแล้วเสร็จ (Certificate of Final Completion) ทั้งนี้ ในกรณีที่มีความเสียหายหรือความชำรุดบกพร่องในงานที่เกิดขึ้นภายในระยะเวลารับประกันผลงาน โดยเหตุอันเกิดจากความผิดของผู้รับจ้างที่ทำงานไม่เรียบร้อย หรือใช้สิ่งของที่ไม่ดี หรือทำงานไม่ถูกต้องตามหลัก

8. เอกสารแนบท้าย

ผู้รับจ้างรับทราบว่าเอกสารดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของหนังสือนี้

4.1 ใบเสนอราคาของผู้รับจ้าง

4.2 แผนงานก่อสร้าง (Master Schedule)

หมายเหตุ: หากมีข้อความหรือเนื้อหาที่ขัดแย้งกันในเอกสารดังกล่าว ให้ยึดถือความถูกต้องตามลำดับล่าสุดของเอกสารเป็นสำคัญ

9. เงื่อนไขอื่น ๆ

ข้อความใดในหนังสือและเอกสารแนบท้ายหนังสือนี้ รวมทั้งเอกสารแนบท้ายสัญญาใดขัดแย้งข้อความในสัญญาจ้างเหมาก่อสร้างที่จะได้จัดทำและลงนามร่วมกันต่อไป ให้ใช้ข้อความในสัญญาดังกล่าวบังคับ โดยให้ถือบังคับและตีความตามข้อความในสัญญาจ้างเหมาก่อสร้างที่จะได้จัดทำและลงนามร่วมกัน และในกรณีที่เอกสารแนบท้ายใด ๆ ขัดแย้งกันเอง ผู้รับจ้างตกลงปฏิบัติตามคำวินิจฉัยของผู้ว่าจ้าง

ผู้ว่าจ้างมีความยินดี และผู้รับจ้างยอมรับข้อตกลง ขอบเขตของงานและเงื่อนไขในหนังสือนี้ โดยยึดถือและยอมรับเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาจ้างเหมาก่อสร้างที่จะได้จัดทำและลงนามร่วมกันต่อไป ซึ่งทั้งสองฝ่ายจะเข้าทำสัญญาจ้างเหมาก่อสร้างที่มีรายละเอียด และข้อตกลงหลักตามหนังสือนี้ ให้แล้วเสร็จภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2566

หนังสือนี้ได้จัดทำขึ้นเป็น 2 (สอง) ฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน หากผู้รับจ้างยอมรับข้อตกลงและเงื่อนไขต่าง ๆ ดังกล่าว โปรดลงนามและส่งกลับมายังผู้ว่าจ้าง เพื่อเป็นการตอบรับข้อตกลงและจะถือเป็นการผูกพันต่อกันในการจ้างเหมาก่อสร้าง จนกว่าสัญญาจ้างเหมาก่อสร้างที่จะได้จัดทำและลงนามร่วมกันแล้วเสร็จต่อไป

อนึ่ง บริษัท ไพร์ซ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด หวังเป็นอย่างยิ่งว่า บริษัท จีระธนา ก่อสร้าง จำกัด จะสามารถดำเนินการก่อสร้างงานโครงสร้าง งานสถาปัตยกรรม และงานระบบประกอบอาคาร โครงการ Kave Embryo Rangsit ได้อย่างมีประสิทธิภาพ และสำเร็จลุล่วงตามวัตถุประสงค์ของผู้ว่าจ้างต่อไป

เอกสารฉบับนี้จัดทำขึ้นเป็น 2 (สอง) ฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกันและถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาจ้างเหมาก่อสร้าง ซึ่งจะจัดทำในลำดับต่อไป

ลงนาม

ข้าพเจ้า บริษัท จีระธนา ก่อสร้าง จำกัด กรรมการผู้มีอำนาจได้รับทราบและเข้าใจรายละเอียดในเอกสารยืนยันการว่าจ้าง