

ประกาศหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการซื้อขายทรัพย์สินห้องชุดตึกข้าง

บริษัท บริหารสินทรัพย์ ธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย จำกัด

โดยที่เป็นการสมควรประกาศกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการซื้อขายทรัพย์สินห้องชุดตึกข้าง เพื่อให้การดำเนินการซื้อขายทรัพย์สินห้องชุดดังกล่าวเป็นไปด้วยความเรียบร้อยและมีประสิทธิภาพ จึงออกประกาศไว้ ดังนี้

1. วิธีการเสนอซื้อ

1.1 โดยวิธียื่นซองประมูล

1.2 โดยวิธีเสนอซื้อโดยตรง

2. สถานที่ติดต่อที่ บริษัท บริหารสินทรัพย์ ธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย จำกัด “บ.ส.อ.”

เลขที่ 33/4 อาคารเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 ชั้น 18 ถนนพระราม 9 แขวง ห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร โทรศัพท์ โทร 02-055-5999 โทรสาร 02-055-5998 ในวันทำการ ระหว่างเวลา 08.30 - 16.30 น.

3. เงื่อนไขทั่วไปในการขาย

3.1 ผู้เสนอซื้อรับทราบทรัพย์สินที่ขายเป็นของบุคคลอื่น โดย บ.ส.อ. ดำเนินการเสนอขายทรัพย์สินในฐานะตัวแทนเจ้าของกรรมสิทธิ์ ดังนั้น บ.ส.อ. ไม่รับผิดชอบต่อผู้เสนอซื้อในกรณีที่เจ้าของกรรมสิทธิ์ไม่ตกลงยินยอมเข้าทำสัญญา และ/หรือโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้เสนอซื้อ และผู้เสนอซื้อยอมรับว่าเป็นหน้าที่ของผู้เสนอซื้อที่จะต้องเป็นผู้ใช้สิทธิเรียกร้องหรือบังคับสิทธิของตนตามกฎหมายกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ผู้นั้นโดยตรงด้วยตนเอง และด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เสนอซื้อเอง

3.2 การขายนี้เป็นการขายตามสภาพของทรัพย์สิน ไม่ว่าจะเห็นประจักษ์หรือไม่ โดย บ.ส.อ. ถือว่าผู้เสนอซื้อได้เห็นทรัพย์สินนี้แล้ว โดย บ.ส.อ. ไม่รับรอง และไม่รับผิดชอบต่อความสมบูรณ์หรือความบกพร่องหรือสิทธิในทรัพย์สินที่ขายดังที่ปรากฏข้อมูลตามเอกสารสิทธิในที่ดินหรือทรัพย์สินหรือข้อมูลทางเอกสารที่ได้แสดงไว้ อีกทั้ง บ.ส.อ. ไม่ต้องรับผิดชอบในกรณีที่โฉนดที่ดิน หนังสือ หรือเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิในที่ดินหรือทรัพย์สินที่ขายออกโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย เป็นโมฆะ ถูกเปลี่ยนแปลง แก้ไข ยกเลิก หรือถูกเพิกถอน ไม่ว่าจะบางส่วนหรือทั้งหมด และในกรณีที่ทรัพย์สินมีบุคคลอื่นครอบครองโดยอาศัยสิทธิอื่นใดเหนือทรัพย์สินนั้น ให้เป็นภาระของผู้เสนอซื้อที่ต้องดำเนินการฟ้องคดีต่อศาล เพื่อให้บังคับตามสิทธิเองทั้งสิ้น โดย บ.ส.อ. ไม่ต้องร่วมรับผิดชอบและไม่รับผิดชอบต่อการรอนสิทธิใด ทั้งไม่ต้องส่งเงินคืนตามราคาให้แก่ผู้เสนอซื้อด้วย โดยผู้เสนอซื้อเป็นฝ่ายรับความเสี่ยงอันเนื่องมาจากเหตุผลดังกล่าวแต่เพียงฝ่ายเดียว และจะต้องเป็นฝ่ายดำเนินการใด ๆ ตามสิทธิที่มีต่อบุคคลภายนอกหรือต่อผู้รอนสิทธิ เพื่อรักษาสหสิทธิประโยชน์ หรือบังคับสิทธิ

ของตนตามกฎหมาย โดยค่าใช้จ่ายเป็นของผู้เสนอซื้อทั้งสิ้น และผู้เสนอซื้อยังคงมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามสัญญา จะซื้อจะขายทรัพย์สินต่อไป โดยผู้เสนอซื้อไม่มีสิทธิยกเลิกการซื้อและไม่มีสิทธิเรียกร้องเงินทดแทนหรือค่าเสียหายใด ๆ จาก บสอ. ทั้งสิ้น

3.3 เรื่องเขตที่ดินและสภาพที่ดิน เป็นไปตามโฉนดที่ดินและเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิเหนือที่ดิน ส่วนเขตเนื้อที่ที่ดินเป็นอย่างไร มีเนื้อที่ที่ดินเท่าใด และตรงตามโฉนดที่ดินและเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิเหนือที่ดินหรือไม่ หากมีผู้โต้แย้งสิทธิ ผู้เสนอซื้อพึงใช้สิทธิในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือเจ้าของสิทธิตามลำพัง โดย บสอ. จะไม่รับรองและไม่รับผิดชอบใด ๆ ทั้งสิ้น

3.4 ผู้จะขายจะเป็นผู้ชำระภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ตามจำนวนที่ได้จ่ายจริง โดยผู้ซื้อจะต้องเป็นฝ่ายชำระค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ ค่าอากรแสตมป์ ค่าพยาน และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องในการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ขาย (ถ้ามี) รวมถึงค่าใช้จ่ายใด ๆ ในการรับโอนการสาธารณูปโภคต่าง ๆ ทั้งหมดเองทั้งสิ้น และในกรณีที่ บสอ. เจ้าของกรรมสิทธิ์ หรือบุคคลอื่นได้ชำระเงินมัดจำหรือเงินประกันใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการได้มา หรือการใช้สาธารณูปโภค ดังกล่าวไว้ก่อนแล้ว ผู้ซื้อจะต้องชำระเงินมัดจำ หรือเงินประกันซึ่ง บสอ. หรือบุคคลอื่นได้ชำระ หรือวางไว้ดังกล่าวให้แก่ บสอ. ก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิเหนือทรัพย์สินที่ขายนั้น

3.5 ผู้ซื้อจะต้องศึกษาประกาศหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการซื้อขายทรัพย์สินห้องชุดตึกข้างให้เข้าใจ และต้องยอมรับและตกลงที่จะปฏิบัติตามประกาศหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการซื้อขายทรัพย์สินห้องชุดตึกข้าง ตามที่ บสอ. กำหนด ซึ่งถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สิน และจะต้องยอมรับและปฏิบัติตามเงื่อนไขหรือข้อกำหนดของสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินโดยเคร่งครัด กรณีที่มีข้อความใดที่ระบุไว้ขัดหรือแย้งกับข้อความตามสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สิน ให้ถือบังคับตามเงื่อนไขหรือข้อกำหนดตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สิน

3.6 บุคคลซึ่งมีฐานะเป็นกรรมการหรือผู้บริหารของ บสอ. และพนักงานหรือลูกจ้างในฝ่ายงานที่รับผิดชอบการจำหน่ายทรัพย์สิน รวมทั้งคู่สมรส ไม่สามารถเข้าร่วมประมูลซื้อทรัพย์สินได้

3.7 ผู้จะขายจะโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิให้กับผู้ซื้อตามชื่อที่ระบุไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สิน หรือผู้ที่รับโอนเปลี่ยนชื่อจากผู้ซื้อที่ได้รับความยินยอมจาก บสอ. เท่านั้น

3.8 ผู้ซื้อจะเข้าไปใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ขายได้หลังจากผู้ซื้อได้ชำระราคาทรัพย์สินที่ขายครบถ้วนทั้งหมดแล้วเท่านั้น

3.9 ผู้ซื้อยินยอมที่จะแสดงตนตามแบบฟอร์มการรู้จักลูกค้า Know Your Customer (KYC) และตรวจสอบเพื่อทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับลูกค้า Customer Due Diligence (CDD) เพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมายว่าด้วยป้องกันและปราบปรามการสนับสนุนทางการเงินแก่การก่อการร้ายฯ และกฎหมายว่าด้วยป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน ทั้งนี้ ตามวิธีการที่ บสอ. กำหนด



4. การผิดเงื่อนไข

ผู้ที่จะซื้อจะต้องทำการศึกษาประกาศหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการซื้อทรัพย์สินให้เข้าใจ และปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด หากปฏิบัติผิดเงื่อนไขข้อหนึ่งข้อใด ถือว่าผู้ซื้อได้สละสิทธิการเสนอซื้อทรัพย์สินและยินยอมให้ บสอ. ริบเงินประกันและเงินอื่นใดที่ผู้ซื้อได้ชำระไว้แล้วทั้งจำนวน

5. การได้รับสิทธิการเข้ายื่นของประมูลซื้อทรัพย์สิน

5.1 การซื้อของประมูล

ผู้ประสงค์จะเข้าร่วมยื่นของประมูลต้องชำระเงินค่าซื้อของประมูลเป็นจำนวนเงิน 50,000 บาท (ห้าหมื่นบาทถ้วน) การชำระเงินค่าซื้อของประมูลทำได้ 2 วิธี ได้แก่

(1) ชำระเป็นแคชเชียร์เช็คที่เรียกเก็บเงินได้ในเขต clearing กรุงเทพมหานคร หรือดราฟท์ โดยขีดคร่อมเฉพาะ (Account Payee Only) และขีดฆ่า หรือผู้ถือ ซึ่งไม่เสียค่าธรรมเนียมในการเรียกเก็บส่งจ่ายในนาม “บริษัท บริหารสินทรัพย์ ธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย จำกัด” หรือ

(2) โอนเงินเข้าบัญชีธนาคารกรุงไทย เลขที่ 172-0-23464-7 ชื่อบัญชี “บริษัท บริหารสินทรัพย์ ธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย จำกัด” ผู้จะซื้อสามารถแจ้งการโอนเงินดังกล่าว โดยนำส่งภาพหลักฐานการโอนเงินมายัง บสอ. ผ่าน Application Line : @iamasset

เมื่อชำระเงินค่าซื้อของประมูลแล้ว ผู้จะซื้อจะได้รับของประมูลซึ่งประกอบด้วยแบบฟอร์มต่าง ๆ ที่ใช้ประกอบการลงทะเบียนและการเสนอราคา รวมทั้งสิทธิเข้าดูข้อมูล

5.2 เอกสารและสิทธิเข้าดูข้อมูล

5.2.1 เอกสารทั่วไป

- (1) แบบฟอร์มใบลงทะเบียนแสดงความประสงค์เข้ายื่นของประมูลซื้อทรัพย์สิน
- (2) แบบฟอร์มหนังสือรับทราบประกาศหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการซื้อทรัพย์สิน
- (3) ใบคำขอเสนอราคาทรัพย์สิน
- (4) กฎระเบียบ ข้อบังคับ ของทางนิติบุคคล
- (5) สำเนาหนังสือกรรมสิทธิห้องชุด (อช.2)
- (6) แบบแปลนอาคารชุด
- (7) เอกสารการแสดงตัวตนและยืนยันตัวตน (KYC)
- (8) เอกสารให้ความยินยอมต่อ บสอ. ในการเก็บรวบรวม ใช้ และเปิดเผยข้อมูล

ส่วนบุคคล

5.2.2 สิทธิเข้าดูข้อมูล

- (1) สัญญาเช่าพื้นที่อาคารที่ยังคงมีผลผูกพัน
- (2) ราคาประเมินราคาทรัพย์สิน (เฉพาะโซนที่ประมูล)
- (3) สิทธินัดหมายเข้าชมทรัพย์สิน



6. เอกสารประกอบการเสนอซื้อ

ในการเข้าร่วมยื่นซองประมูลในวันประมูล ผู้ประสงค์ยื่นซองประมูลต้องนำส่งเอกสาร 2 ของในวันประมูล ได้แก่ 1. ซองลงทะเบียน และ 2. ซองเสนอราคา โดยมีรายละเอียด ดังนี้

6.1 เอกสารที่บรรจุในซองลงทะเบียน

(1) ใบลงทะเบียนแสดงความประสงค์เข้ายื่นซองประมูลซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่ บสอ. ประกาศขาย

(2) เงินหลักประกันที่ผู้ซื้อต้องวางให้กับ บสอ. รวมทั้งการชำระราคาค่าทรัพย์สินที่จะขาย โดยต้องชำระเป็นแคชเชียร์เช็คที่เรียกเก็บเงินได้ในเขต clearing กรุงเทพมหานคร หรือ ดราฟท์ โดยขีดคร่อมเฉพาะ (Account Payee Only) และขีดฆ่า หรือผู้ถือ ซึ่งไม่เสียค่าธรรมเนียมในการเรียกเก็บ ส่งจ่ายในนาม “บริษัท บริหารสินทรัพย์ ธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย จำกัด”

(3) สำเนาใบเสร็จรับเงินค่าซื้อของประมูลที่ออกโดย บสอ.

(4) หนังสือรับทราบประกาศหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการซื้อทรัพย์สินห้องชุด

(5) เอกสารประกอบการลงทะเบียน กรณีบุคคลธรรมดา

- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้ซื้อ (รับรองสำเนาถูกต้อง)

- สำเนาทะเบียนบ้านของผู้ซื้อ (รับรองสำเนาถูกต้อง)

(6) เอกสารประกอบการลงทะเบียน กรณีนิติบุคคล

- หนังสือรับรองนิติบุคคล (ฉบับนายทะเบียนรับรอง ไม่เกิน 3 เดือน)

- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม (รับรองสำเนา

ถูกต้อง)

- สำเนาทะเบียนบ้าน ของกรรมการผู้มีอำนาจ (รับรองสำเนาถูกต้อง)

(7) กรณีการมอบอำนาจต้องมีเอกสารเพิ่มเติมจากที่ระบุไว้ข้างต้น ดังนี้

- หนังสือมอบอำนาจทั่วไป (ติดอากรแสตมป์ 30 บาท ต่อผู้รับมอบอำนาจ 1 ท่าน)

- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน ผู้มอบอำนาจและผู้รับมอบอำนาจ (รับรองสำเนา

ถูกต้อง)

- สำเนาทะเบียนบ้าน ผู้มอบอำนาจและผู้รับมอบอำนาจ (ลงนามรับรองสำเนา

ถูกต้อง)

6.2 เอกสารที่บรรจุในซองเสนอราคา

เอกสารที่บรรจุในซองเสนอราคากำหนดให้มีเฉพาะ “ใบคำขอเสนอราคาทรัพย์สิน” เท่านั้น โดยผู้เสนอซื้อต้องบรรจุใบคำขอเสนอราคาทรัพย์สินดังกล่าวในซองปิดผนึก ซึ่งเขียนชื่อ-นามสกุล หรือนิติบุคคลผู้เสนอซื้อไว้บนหน้าซองให้เรียบร้อยด้วยตนเอง และส่งมอบซองดังกล่าวให้คณะกรรมการรับซองเอกสารและซองเสนอราคา

7. ขั้นตอนและวิธีการเสนอซื้อ โดยวิธียื่นซองประมูล

7.1 ขั้นตอนก่อนวันประมูล (ช่วงเวลาปลอดการจำหน่าย)

7.1.1 การเผยแพร่ข้อมูลการขายทรัพย์สินที่ขาย บสอ. จะเผยแพร่ข้อมูลทรัพย์สินที่ขาย วิธีการเสนอซื้อ และเงื่อนไขในการเสนอซื้อ พร้อมทั้งราคาขั้นต่ำที่ บสอ. ประกาศขายของทรัพย์สินที่ขายให้ผู้สนใจทั่วไปทราบก่อนวันประมูล โดยช่วงเวลาตั้งแต่ “วันที่เริ่มประกาศขาย” จนถึง “วันก่อนวันประมูล และเปิดซองประมูล” กำหนดเป็นช่วงเวลาปลอดการจำหน่าย

7.1.2 ภายในช่วงเวลาปลอดการจำหน่ายตามข้อ 7.1.1 ผู้ประสงค์จะยื่นซองประมูลเพื่อซื้อทรัพย์สิน จะต้องกรอกแบบฟอร์มลงทะเบียนแสดงความประสงค์การเข้าร่วมการประมูล โดยใช้แบบฟอร์มที่ บสอ. กำหนด และยื่นเอกสารลงทะเบียน และเอกสารประกอบตามข้อ 6.1 ให้กับ บสอ. ณ สถานที่ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2. ในวันประมูล ระหว่างเวลา 8.30 – 10.30 น.

7.1.3 สิทธิและหน้าที่ของผู้เข้าร่วมประมูลกับ บสอ.

(1) บสอ. จะกำหนดวันประมูลของทรัพย์สินที่ขาย “วันประมูลและเปิดซองประมูล” ซึ่งจะแสดงไว้กับข้อมูลการประกาศขายของทรัพย์สินที่ขาย โดยผู้มีสิทธิยื่นซองประมูลซื้อทรัพย์สินต้องเป็นผู้ลงทะเบียนแสดงความประสงค์เข้าร่วมยื่นซองประมูลกับ บสอ. ไว้แล้วเท่านั้น และผู้ที่ลงทะเบียนไว้แล้วดังกล่าวสามารถยื่นซองประมูลเพื่อซื้อทรัพย์สินที่ บสอ. กำหนดให้มีการยื่นซองประมูลในวันดังกล่าว

(2) ผู้เสนอซื้อหรือผู้รับมอบอำนาจต้องมาร่วมยื่นซองประมูลด้วยตัวเอง ณ ที่ทำการ บสอ. เลขที่ 33/4 อาคารเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระรามเก้า ชั้น 18 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร โดยทาง บสอ. จะรับเอกสารลงทะเบียน ระหว่างเวลา 8.30 – 10.30 น. และเริ่มเปิดซองประมูลในเวลา 11.30 น.

7.2 ขั้นตอนการลงทะเบียน

บสอ. เปิดให้ผู้เสนอซื้อลงทะเบียนด้วยตัวเอง หรือมอบอำนาจให้บุคคลอื่นลงทะเบียนแทน พร้อมแสดงตัวตนและยืนยันตัวตน (KYC) ณ ที่ทำการ บสอ. โดยดำเนินการ ดังนี้

(1) ใช้เอกสารแบบฟอร์มการลงทะเบียน และเอกสารประกอบการลงทะเบียนที่ได้รับจากการซื้อซองประมูล

(2) กรอกแบบฟอร์มการลงทะเบียนและลงนามในแบบฟอร์ม รวมทั้งแสดงตนและยืนยันตัวตน (KYC) พร้อมกับนำส่งเอกสารประกอบการลงทะเบียนตามข้อ 6.1 ณ ที่ทำการ บสอ. เพื่อทำการลงทะเบียน



(3) เมื่อ บสอ. ตรวจสอบรายการและความถูกต้องของเอกสารดังกล่าวเรียบร้อยแล้ว ให้บรรจุเอกสารทั้งหมดในซองลงทะเบียน โดยผู้ซื้อหรือผู้รับมอบอำนาจต้องเขียนชื่อ นามสกุล/บริษัท ของผู้ซื้อไว้บนหน้าซองลงทะเบียน พร้อมปิดผนึกซองให้เรียบร้อยด้วยตนเอง และส่งมอบซองลงทะเบียนให้คณะกรรมการรับซองเอกสารและซองเสนอราคา

7.3 ขั้นตอนการประมูล

7.3.1 วิธีการยื่นซองเสนอราคา

บสอ. กำหนดให้ยื่นซองเสนอราคาด้วยตนเองหรือผู้รับมอบอำนาจเท่านั้น ณ ที่ทำการ บสอ. ให้กับคณะกรรมการรับซองเอกสารและซองเสนอราคา ในวันประมูล ภายในกำหนดระยะเวลาการลงทะเบียน โดยระบุหน้าซองเอกสารด้วยข้อความเช่นเดียวกับซองลงทะเบียนตาม 7.2 (3) และปิดผนึกซองด้วยชื่อหรือชื่อต่อมรอยต่อฝาซองชื่อผู้ประสงค์จะยื่นซองประมูลไว้ด้านหน้าของซองประมูล หรือระบุหน้าซองเป็นไปตามแบบที่ บสอ. กำหนด

7.3.2 การรับซองเสนอราคา

บสอ. จะรับซองประมูลตามวันที่ บสอ. กำหนดไว้เท่านั้น เมื่อ บสอ. ได้รับซองประมูลของผู้ยื่นซองประมูลซื้อทรัพย์สินแล้ว ผู้ยื่นซองประมูลไม่มีสิทธิแก้ไข เปลี่ยนแปลง หรือยกเลิกการยื่นซองประมูลได้ บสอ. จะทำการเปิดซองประมูลพร้อมประกาศผลผู้ชนะการประมูลในวันที่.....8 มีนาคม 2566..... กำหนดเวลาประกาศผลผู้ชนะภายหลังจากเปิดซองประมูลเสร็จสิ้นตั้งแต่วันที่ 10.00 น. ณ ที่ทำการ บสอ.

(1) ผู้ประสงค์จะยื่นซองประมูลจะต้องจัดเตรียมซองเสนอราคา โดยด้านหน้าซองเสนอราคากำหนดให้ระบุชื่อ นามสกุล/บริษัท ของผู้ซื้อ และวันที่ประมูล และซองเสนอราคาจะบรรจุด้วยใบคำขอเสนอราคาทรัพย์สิน

(2) วิธีการยื่นซอง ผู้ประสงค์จะยื่นซองประมูลจะต้องยื่นคำขอเสนอราคาซื้อทรัพย์สินโดยใช้แบบฟอร์มที่ บสอ. กำหนด พร้อมกับยื่นเอกสารประกอบการเสนอซื้อตาม ข้อ 6. ให้แก่คณะกรรมการรับซองเอกสารและซองเสนอราคาของ บสอ. ภายในวันและเวลาประมูลตามที่กำหนดไว้เท่านั้น โดยผู้ประสงค์จะยื่นซองประมูลจะต้องเสนอราคาซื้อทรัพย์สินไม่ต่ำกว่าราคาขั้นต่ำที่ บสอ. ประกาศขายและราคาที่เสนอซื้อจะต้องเสนอราคารวมทั้งสิ้นให้เป็นตัวเลข พร้อมตัวหนังสือกำกับ กรณีที่ตัวเลขกับตัวหนังสือไม่ตรงกัน ให้ถือเอาตัวหนังสือเป็นราคาเสนอซื้อ และผู้ประสงค์จะยื่นซองประมูลตกลงยืนยันราคาเสนอซื้อทรัพย์สินที่ระบุไว้ เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 60 วัน โดยคำขอเสนอราคาซื้อทรัพย์สินให้บรรจุของซึ่งซองที่ใช้อาจเป็นสีใดหรือขนาดใดก็ได้

7.3.3 เงินหลักประกันเสนอซื้อทรัพย์สิน

การยื่นซองประมูลทรัพย์สินที่ขายต่อคณะกรรมการรับซองเอกสารและซองเสนอราคา ผู้ประสงค์จะยื่นซองประมูลต้องวางเงินหลักประกันการเสนอราคาซื้อทรัพย์สินเป็น แคชเชียร์เช็คที่เรียกเก็บเงินได้ในเขต Clearing กรุงเทพมหานคร หรือ ดริฟท์ โดยชื่ต่อมเฉพาะ (Account Payee Only) และขีดฆ่า หรือผู้ถือ สั่งจ่ายในนาม “บริษัท บริหารสินทรัพย์ ธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย จำกัด” ซึ่งไม่เสียค่าธรรมเนียมในการเรียกเก็บ เป็นจำนวนเงิน 45,000,000 บาท (สี่สิบล้านบาทถ้วน)



7.4 ขั้นตอนประกาศผลการประมูล และการทำสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สิน

7.4.1 ผู้ยื่นซองประมูลที่เสนอราคาสูงสุดซึ่งเสนอราคาไม่ต่ำกว่าราคาเริ่มต้นประมูลที่ บสอ. ประกาศขาย จะเป็นผู้ชนะการประมูล หากผู้ยื่นซองประมูลไม่เสนอราคาหรือเสนอราคาต่ำกว่าที่ บสอ. ประกาศขาย ให้ถือว่าทำผิดเงื่อนไขการประมูล บสอ. มีสิทธิริบเงินวางหลักประกันตามข้อ 7.3.3 ได้ทั้งจำนวน ทั้งนี้ ให้เป็นดุลพินิจของคณะกรรมการเปิดซองเสนอราคา

7.4.2 กรณีที่ผู้ยื่นซองประมูลเสนอราคาสูงสุดเท่ากัน ให้ผู้ยื่นซองประมูลที่เสนอราคาสูงสุดเท่ากันนั้นเสนอราคาซื้อใหม่ในวันและเวลาอื่น ๆ ที่ บสอ. จะกำหนดขึ้นภายหลัง โดยราคาที่เสนอซื้อใหม่จะต้องสูงกว่าราคาเสนอซื้อในครั้งก่อน หากดำเนินการถึง 3 ครั้งแล้ว ราคาเสนอซื้อสูงสุดยังเท่ากัน บสอ. มีสิทธิตัดสินหาผู้ชนะโดยวิธีการจับฉลาก หรือตามวิธีการที่ บสอ. กำหนด หรือ บสอ. จะประกาศยกเลิกการประมูลขายทรัพย์สินรายการนั้นเสียก็ได้

ในการเสนอราคาใหม่ดังกล่าวในวรรคก่อน หากผู้จะซื้อรายใด ไม่เสนอราคาใหม่หรือเสนอราคาต่ำกว่าราคาเสนอซื้อครั้งก่อน หรือเสนอราคาเท่ากับราคาเสนอซื้อในครั้งก่อน ให้ถือว่ากระทำผิดเงื่อนไขการประมูล ผู้จะซื้อยินยอมให้ บสอ. มีสิทธิริบเงินหลักประกันการเสนอราคาซื้อทรัพย์สินตามข้อ 7.3.3 ที่วางไว้กับ บสอ. ได้ทั้งจำนวน ทั้งนี้ ให้เป็นดุลพินิจของคณะกรรมการเปิดซองเสนอราคา

7.4.3 เมื่อเจ้าหน้าที่เปิดซองได้ประกาศชื่อผู้ชนะการเสนอราคาแล้ว ให้ถือเป็นที่ยุติ

7.5 ขั้นตอนหลังประกาศผลการประมูล

7.5.1 ผู้ยื่นซองประมูลที่ชนะการประมูล (ผู้จะซื้อ) จะต้องเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินกับผู้จะขายภายในระยะเวลาที่ บสอ. กำหนด แต่ไม่เกิน 10 วัน นับจากวันประกาศผลผู้ชนะการประมูล ทั้งนี้ หากผู้จะซื้อจะทำสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินภายในวันประกาศผลการประมูลให้แจ้งความประสงค์แก่ บสอ. ในวันลงทะเบียนแสดงความประสงค์การเข้าร่วมยื่นซองประมูล โดยผู้จะซื้อสามารถเปลี่ยนแปลงผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ให้กับบุคคลหรือนิติบุคคลอื่นได้ ก็ครั้งก็ได้ โดยเสียค่าใช้จ่ายในการเปลี่ยนชื่อร้อยละ 0.5 ของราคาจะซื้อจะขายต่อครั้ง โดยผู้รับโอนกรรมสิทธิ์รายใหม่ต้องชำระเงินส่วนที่เหลือทั้งหมดให้กับ บสอ. ในระยะเวลาเดิมตามข้อ 7.5.2

กรณีผู้จะซื้อที่ชนะการประมูลไม่เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ตามวรรคแรก ให้ถือว่าสละสิทธิซื้อทรัพย์สินรายการนั้น และ บสอ. มีสิทธิริบเงินหลักประกันการเสนอซื้อทรัพย์สินตามข้อ 7.3.3 รวมถึงเงินจำนวนอื่นใดที่ได้ชำระไว้แล้วต่อ บสอ. ทั้งจำนวน

7.5.2 ผู้จะซื้อที่ชนะการประมูลจะต้องชำระราคาทรัพย์สินที่จะซื้อขายส่วนที่เหลือให้แก่ บสอ. ตามหลักเกณฑ์ต่อไปนี้

(1) ชำระราคาทรัพย์สินที่จะซื้อขายส่วนที่เหลือทั้งหมดให้แก่ บสอ. ให้เสร็จสิ้นครบถ้วน พร้อมรับโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิในทรัพย์สินที่จะซื้อขายภายในระยะเวลา 60 วัน นับตั้งแต่วันทำสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินกับ บสอ.



กรณีที่ผู้ซื้อซื้อที่ขณะการประมูลชำระเงินครบถ้วนแล้ว แต่ไม่มารับโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิในทรัพย์สินที่จะซื้อภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขาย ผู้จะซื้อที่ขณะการประมูลต้องรับผิดชอบชำระค่าใช้จ่าย และค่าเสียหายที่จะเกิดขึ้น เช่น ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือภาษีอื่นใดที่ค้าง รวมถึงค่าอากรแสตมป์ และค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิในทรัพย์สินที่จะซื้อทั้งสิ้น

(2) กรณีที่ผู้ซื้อซื้อที่ขณะการประมูลไม่สามารถชำระราคาทรัพย์สินที่ซื้อขายส่วนที่เหลือทั้งหมดตามที่กำหนดไว้ใน (1) ให้แก่ บสอ. ได้ครบถ้วน บสอ. มีสิทธิบอกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินได้ทันที และมีสิทธิริบเงินมัดจำ รวมถึงเงินจำนวนอื่นใดที่ผู้ซื้อซื้อที่ขณะการประมูลได้ชำระไว้แล้วทั้งหมด และนำทรัพย์สินที่จะซื้อขายออกจำหน่ายให้แก่บุคคลอื่นได้ทันที

7.5.3 ในกรณีกำหนดวันชำระราคาทรัพย์สินที่ซื้อขาย หรือเงินจำนวนอื่นใดที่ผู้ขณะการประมูล (ผู้จะซื้อ) จะต้องชำระให้แก่ บสอ. ตรงกับวันหยุดทำการของ บสอ. ผู้จะซื้อที่มีสิทธิชำระราคาทรัพย์สินที่ซื้อขายหรือเงินจำนวนดังกล่าวแก่ บสอ. ในวันทำการถัดไป

7.5.4 ภายหลังจากประกาศผลการเสนอราคา ผู้เข้าร่วมประมูลซึ่งมิใช่ผู้เสนอราคาซื้อสูงสุด สามารถรับเงินหลักประกันการเสนอราคาซื้อทรัพย์สินคืนจาก บสอ. ได้ในวันเดียวกัน แต่หากยังไม่มาขอรับคืนเงินหลักประกันดังกล่าว ภายใน 15 วัน นับตั้งแต่วันที่ประกาศผลการเสนอราคา บสอ. จะส่งคืนเงินหลักประกันให้โดยทางไปรษณีย์ไปยังที่อยู่ตามทะเบียนบ้านหรือตามที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคล เมื่อได้ส่งตามที่อยู่ดังกล่าวแล้วก็ให้ถือว่าเป็นการส่งโดยชอบแล้ว ซึ่งการส่งคืนเงินหลักประกันโดยทางไปรษณีย์ตามที่อยู่ดังกล่าวให้ถือว่าผู้เข้าร่วมการประมูลได้รับเงินหลักประกันคืนโดยชอบแล้ว และการคืนเงินหลักประกันไม่ว่ากรณีใด ๆ จะคืนให้โดยไม่มีดอกเบี้ย

8. วิธีซื้อโดยวิธีเสนอซื้อโดยตรง

ในกรณีพินกำหนดระยะเวลาการประมูลขายทรัพย์สินที่จะขาย ตามประกาศหลักเกณฑ์วิธีการ และเงื่อนไขในการซื้อขายทรัพย์สินห้องชุดตึกข้างแล้ว แต่ บสอ. ยังขายทรัพย์สินนั้นไม่ได้ เนื่องจากไม่มีผู้ซื้อ หรือขายไม่ได้ด้วยเหตุใดก็ตาม ผู้สนใจซื้อทรัพย์สินรายการดังกล่าวสามารถติดต่อขอซื้อโดยตรงได้ที่บริษัทบริหารสินทรัพย์ ธนาครอิสลามแห่งประเทศไทย จำกัด เลขที่ 33/4 อาคารเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระรามเก้า ชั้น 18 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร ในวันทำการระหว่างเวลา 8.30 – 16.30 น. โดยผู้สนใจซื้อทรัพย์สินโดยวิธีเสนอซื้อโดยตรงต้องซื้อของประมูลตามข้อ 5 โดยใช้แบบฟอร์มใบคำขอเสนอซื้อทรัพย์สินและเอกสารประกอบเช่นเดียวกับการยื่นซองประมูลโดยไม่ต้องปิดผนึกซอง และให้ชำระเงินมัดจำค่าซื้อทรัพย์สินเป็นจำนวนไม่ต่ำกว่าร้อยละ 10 ของราคาเสนอซื้อ และปฏิบัติตามหลักเกณฑ์วิธีการของ บสอ. โดยราคาเสนอซื้อต้องไม่ต่ำกว่าราคาประกาศขาย หรือราคาอื่นที่ได้รับอนุมัติจากผู้จัดการบริษัทของ บสอ.

ในกรณีที่มีผู้สนใจซื้อทรัพย์สินติดต่อขอซื้อทรัพย์สินโดยวิธีเสนอซื้อโดยตรงกับ บสอ. ตั้งแต่ 2 รายขึ้นไปมายื่นคำขอเสนอราคาซื้อทรัพย์สินและเอกสารประกอบการเสนอซื้อตามข้อ 6 ในวันเดียวกัน ให้ผู้สนใจซื้อทรัพย์สินดังกล่าวปฏิบัติตามขั้นตอนการประมูลตามข้อ 7.3 และขั้นตอนการประกาศผลการเสนอ

ราคา และทำสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินตามข้อ 7.4 หรือ บสอ. จะพิจารณาแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือยกเลิกเงื่อนไขบางส่วนหรือทั้งหมด รวมถึงยกเลิกการประกาศขายทั้งหมด โดยไม่จำเป็นต้องแจ้งผู้สนใจซื้อทรัพย์สินทราบ
 ทั้งนี้ บสอ. จะงดเว้นค่าซื้อของประมูลสำหรับผู้สนใจซื้อทรัพย์สินที่เคยซื้อของประมูลแล้ว
 ในครั้งก่อน

9. คำสงวนสิทธิ์

บสอ. สงวนสิทธิ์ที่จะแก้ไข เปลี่ยนแปลง หรือยกเลิกเงื่อนไขข้อตกลงใด ๆ ที่กำหนดไว้เพื่อการขายทรัพย์สินที่ขาย รวมถึงสงวนสิทธิ์ที่จะยกเลิกการขายทรัพย์สินนั้น ไม่ว่าจะก่อนหรือหลังที่ บสอ. ประกาศผลการประมูล หรืออนุมัติการขาย หรือทำสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินนั้น โดยไม่ต้องแจ้งให้ผู้เสนอซื้อได้ทราบ และโดยไม่จำเป็นต้องได้รับความยินยอมจากผู้เสนอซื้อก่อนแต่อย่างใด

10. การเปิดเผยข้อมูล

โดยที่กระบวนการยื่นซองประมูล รวมถึงการเปิดซองประมูลเสนอราคาซื้อทรัพย์สินได้กระทำโดยเปิดเผยต่อหน้าผู้เข้าร่วมประมูล ดังนั้น ผู้เข้าร่วมเสนอราคาซื้อทรัพย์สินจะต้องอนุญาตและยินยอมให้ บสอ. เปิดเผยข้อมูลของผู้เข้าร่วมเสนอราคาที่เกี่ยวข้องกับการเสนอราคาซื้อทรัพย์สินต่อสาธารณะชน รวมถึงผู้เกี่ยวข้องได้ โดยไม่จำเป็นต้องบอกกล่าวหรือได้รับความยินยอมจากผู้เข้าร่วมเสนอราคา ก่อนแต่อย่างใด

หมายเหตุ : บสอ. ขอสงวนสิทธิ์เปลี่ยนแปลงเงื่อนไขต่าง ๆ โดยไม่ต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า

ประกาศ ณ วันที่ 14 ธันวาคม พ.ศ. 2565



(นางศรียา ลิมปิทีป)

ผู้จัดการ

บริษัท บริหารสินทรัพย์ ธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย จำกัด