



ส่วนบริหารอสังหาริมทรัพย์กิจการสาขา
รับวันที่ 16 ก.ค. 2564
เลขที่รับ 1412

สายงานกิจการสาขา 2
เลขที่รับ 2336
วันที่ 14 ก.ค. 2564
เวลา 07.43 น.

บันทึกข้อความ

ธนาคารออมสิน ฝ่ายบริหารงานสาขา ส่วนบริหารช่องทางสาขา โทร. 170506

ที่ บงส. 1947 /2564 วันที่ 13 กรกฎาคม 2564

เรื่อง ขอบความเห็นชอบต่อสัญญาเช่าและดำเนินการเช่าอาคาร เพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานธนาคารออมสิน สาขาดอนตูม

เรียน ขฟบงส.บริหารช่องทางสาขา 3

ตามที่ว่าส่วนบริหารอสังหาริมทรัพย์กิจการสาขา ฝ่ายบริหารงานสาขา ได้นำส่งเอกสารขอความเห็นชอบให้ดำเนินการต่อสัญญาเช่าอาคารเพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานธนาคารออมสินสาขาดอนตูม สังกัดธนาคารออมสินภาค 5 สายงานกิจการสาขา 2 พร้อมใบเสนอราคาเช่าของธนาคารออมสินสาขาดอนตูม ซึ่งครบกำหนดสัญญาเช่า ในวันที่ 30 กันยายน 2564 รายละเอียดตามหนังสือที่ บงส.ท.2031/2564 ลงวันที่ 5 กรกฎาคม 2564 เพื่อให้ส่วนบริหารช่องทางสาขา ฝ่ายบริหารงานสาขา วิเคราะห์ผลการดำเนินงานก่อนนำเสนอ ขส.กส.2 เพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบต่อสัญญาเช่าและดำเนินการเช่า นั้น สรุปรายละเอียดได้ดังนี้

● หลักเกณฑ์การต่อสัญญาเช่าอาคารหรือพื้นที่สำนักงานธนาคารออมสินสาขา

ตามมติคณะกรรมการพิจารณาสถานที่ตั้งช่องทางการให้บริการ ครั้งที่ 2/2563 เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2563 เห็นชอบหลักเกณฑ์การต่อสัญญาเช่าอาคารหรือพื้นที่สำนักงานธนาคารออมสินสาขา และผ่านความเห็นชอบจาก อธส. เมื่อวันที่ 3 มีนาคม 2563 ดังนี้

1. ผลการดำเนินงานในปีก่อนหน้าของสาขา มีผลกำไร ที่ครอบคลุมค่าใช้จ่ายส่วนเพิ่มจากอัตราค่าเช่าใหม่ ถือว่า ผ่านหลักเกณฑ์

2. ผลการดำเนินงานในปีก่อนหน้าของสาขา มีผลกำไร แต่ไม่ครอบคลุมค่าใช้จ่ายส่วนเพิ่มจากอัตราค่าเช่าใหม่หรือผลการดำเนินงานในปีก่อนหน้าของสาขา มีผลขาดทุน ให้พิจารณาจากคะแนนรวมที่คำนวณได้จากการเทียบผลการดำเนินงานของสาขากับค่าเกณฑ์ของแต่ละปัจจัย

- สาขาที่มีคะแนนรวม ≥ 70 คะแนน ถือว่า ผ่านหลักเกณฑ์
- สาขาที่มีคะแนนรวม < 70 คะแนน ถือว่า ไม่ผ่านหลักเกณฑ์

3. สาขาที่มีผลการพิจารณา ผ่านหลักเกณฑ์ ให้นำเสนอผู้ช่วยผู้อำนวยการธนาคารออมสิน สายงานกิจการสาขาที่ธนาคารออมสินสาขาสังกัด พิจารณาให้ความเห็นชอบต่อสัญญาเช่า และดำเนินการเช่าอาคารหรือพื้นที่สำนักงานธนาคารออมสินสาขาทุกวงเงินการเช่า ที่ไม่เกินอำนาจของผู้ช่วยผู้อำนวยการธนาคารออมสิน ตามระเบียบธนาคารออมสินว่าด้วยการจัดซื้อจัดจ้างและการบริหารพัสดุที่เกี่ยวข้องกับการพาณิชย์โดยตรง และคำสั่งธนาคารออมสิน เรื่อง มอบอำนาจเกี่ยวกับการพัสดุ และส่งเรื่องให้ส่วนบริหารอสังหาริมทรัพย์กิจการสาขา ฝ่ายบริหารงานสาขา เพื่อดำเนินการขออนุมัติการเช่า ตามระเบียบธนาคารออมสินว่าด้วยการจัดซื้อจัดจ้างและการบริหารพัสดุที่เกี่ยวข้องกับการพาณิชย์โดยตรง และคำสั่งธนาคารออมสิน เรื่อง มอบอำนาจเกี่ยวกับการพัสดุ

ทั้งนี้ สาขาที่มีผลการพิจารณา ผ่านหลักเกณฑ์ และมีวงเงินการเช่าเกินกว่าอำนาจของผู้ช่วยผู้อำนวยการธนาคารออมสินสายงานกิจการสาขา ตามระเบียบธนาคารออมสินว่าด้วยการจัดซื้อจัดจ้างและการบริหารพัสดุที่เกี่ยวข้องกับการพาณิชย์โดยตรง และคำสั่งธนาคารออมสิน เรื่อง มอบอำนาจเกี่ยวกับการพัสดุ ให้นำเสนอคณะกรรมการพิจารณาสถานที่ตั้งช่องทางการให้บริการ พิจารณาให้ความเห็นชอบต่อสัญญาเช่าและดำเนินการเช่าอาคารหรือพื้นที่สำนักงานธนาคารออมสินสาขาต่อไป

4. สาขาที่มีผลการพิจารณา ไม่ผ่านหลักเกณฑ์ ให้นำเสนอคณะกรรมการพิจารณา สถานที่ตั้งช่องทางการให้บริการ พิจารณาให้ความเห็นชอบต่อสัญญาเช่าและดำเนินการเช่าอาคารหรือพื้นที่ สำนักงานธนาคารออมสินสาขา โดยมีข้อมูลประกอบการเสนอขอความเห็นชอบฯ ดังต่อไปนี้

- ผลการดำเนินงานด้านเงินฝาก สินเชื่อ และรายได้ที่มีใช้ดอกเบี้ย
- จำนวนฐานลูกค้า (บัญชีรวม) และจำนวนรายการติดต่อเฉลี่ยต่อวัน
- แผนธุรกิจของสาขา และประมาณการผลการดำเนินงาน
- เหตุผลความจำเป็นในการเปิดให้บริการของธนาคารออมสินสาขา
- ความเห็นของสายงานกิจการสาขาที่ธนาคารออมสินสาขาสังกัด ซึ่งมีการพิจารณาถึงปัญหาหรืออุปสรรค และปัจจัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่ส่งผลให้ผลการดำเนินงานของสาขาไม่เป็นไปตามเป้าหมาย ทั้งนี้ หากมีความจำเป็นอาจมีการพิจารณาย้ายสาขา/ปิดสาขา

ข้อมูลสัญญาเช่าธนาคารออมสินสาขาดอนตูม

ธนาคารออมสินสาขาดอนตูม เช่าอาคารพาณิชย์ 2.5 ชั้น จำนวน 2 คูหา ตั้งอยู่เลขที่ 33/1 หมู่ที่ 5 ตำบลสามง่าม อำเภอดอนตูม จังหวัดนครปฐม โฉนดที่ดินเลขที่ 4176 เลขที่ดิน 683 ตำบลสามง่าม อำเภอดอนตูม จังหวัดนครปฐม สัญญาเช่าใหม่ระยะเวลาเช่า 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2564 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567 ตามใบเสนอราคาของ นางปณิตา วงษ์ชื่น ลงวันที่ 21 มิถุนายน 2564 ผู้ให้เช่า โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

○ สัญญาเช่าเดิม 3 ปี (1 ตุลาคม 2561 – 30 กันยายน 2564)

ระยะเวลาเช่า	อัตราค่าเช่า (บาท/เดือน)	ค่าเช่ารวม (บาท/ปี)
ปีที่ 1 – 3	33,100.00	397,200.00
รวมค่าใช้จ่ายในการเช่า 3 ปี เป็นเงินทั้งสิ้น		1,191,600.00

○ สัญญาเช่าใหม่ 3 ปี (1 ตุลาคม 2564 – 30 กันยายน 2567)

ระยะเวลาเช่า	อัตราค่าเช่า (บาท/เดือน)	ค่าเช่ารวม (บาท/ปี)
ปีที่ 1 – 3	38,000.00	456,000.00
รวมค่าใช้จ่ายในการเช่า 3 ปี เป็นเงินทั้งสิ้น		1,368,000.00
ค่าใช้จ่ายส่วนเพิ่มจากสัญญาเช่าเดิม		176,400.00

หมายเหตุ - ค่าเช่าปรับเพิ่มขึ้นจากสัญญาเช่าเดิม 14.81% ทั้งนี้ได้เจรจาต่อรองราคาเรียบร้อยแล้ว

- เนื่องจากตามค้ำประกันสัญญาเช่าฉบับเดิม ระบุปรับอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นจากสัญญาเช่าเดิม 15%

- ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตลอดอายุสัญญาเช่าภายในวงเงินไม่เกิน 234,516 บาท

- ค่าอากรแสตมป์ ตลอดอายุสัญญาเช่า เป็นเงิน 1,373 บาท

ธนาคารออมสินสาขาดอนตูม มีค่าเช่า ตลอดอายุสัญญา เป็นเงิน 1,368,000.- บาท ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตลอดอายุสัญญาเช่าภายในวงเงินไม่เกิน 234,516.- บาท ค่าอากรแสตมป์ ตลอดอายุสัญญาเช่า เป็นเงิน 1,373.- บาท รวมค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญา เป็นเงินทั้งสิ้น 1,603,889.- บาท (รายละเอียดอัตราค่าเช่าและเงื่อนไขการเช่าธนาคารออมสินสาขาดอนตูม อ้างอิงตามเอกสารของส่วนบริหาร อสังหาริมทรัพย์กิจการสาขา หนังสือที่ บงส.ท.2031/2564 ลงวันที่ 5 กรกฎาคม 2564 เรื่องนำส่งเอกสารขอความเห็นชอบให้ดำเนินการเช่าอาคารเพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานธนาคารออมสินสาขาดอนตูม สัญญาครบกำหนดปี 2564)

▪ ผลการวิเคราะห์ตามหลักเกณฑ์การต่อสัญญาเช่าอาคารหรือพื้นที่ฯ

ธนาคารออมสินสาขาดอนตูม เปิดให้บริการ เมื่อวันที่ 27 ธันวาคม 2553 ระยะเวลาตั้งแต่เปิดให้บริการจนถึงปัจจุบัน เป็นเวลา 10 ปี ปัจจุบันมีฐานลูกค้า 16,198 ราย จำนวน 23,518 บัญชี มีรายการติดต่อเฉลี่ยต่อวัน 107 รายการ และผลการดำเนินงาน ณ เดือนมกราคม – ธันวาคม 2563 เป็นดังนี้

ผลการดำเนินงาน	ล้านบาท
ด้านธุรกิจ	
เงินฝากคงเหลือ	817.75
สินเชื่อคงเหลือ	570.53
รายได้ที่มีใช้ดอกเบี้ย	3.85
ด้านการเงิน	
รายได้	41.85
รายได้ดอกเบี้ย	27.70
ผลตอบแทนเงินฝาก	10.26
รายได้ที่มีใช้ดอกเบี้ยและอื่นๆ	3.89
ค่าใช้จ่าย	23.25
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	8.31
ต้นทุนเงินลงทุนและเงินให้สินเชื่อ	5.89
ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานอื่น ๆ	3.59
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน	3.41
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	2.06
กำไร/ขาดทุนก่อนหักหนี้สูญฯ	18.60
หัก หนี้สูญและหนี้สงสัยจะสูญ	(2.47)
กำไร/ขาดทุนสุทธิ	21.07

จากข้อมูลข้างต้น สรุปได้ว่า ธนาคารออมสินสาขาดอนตูม มีผลการดำเนินงานในปีก่อนหน้าของสาขา มีผลกำไร ที่ครอบคลุมค่าใช้จ่ายส่วนเพิ่มจากอัตราค่าเช่าใหม่ ถือว่าผ่านหลักเกณฑ์การต่อสัญญาเช่าในข้อ 1. ให้ผู้ช่วยผู้อำนวยการธนาคารออมสินสายงานกิจการสาขาที่ธนาคารออมสินสาขาสังกัด พิจารณาให้ความเห็นชอบต่อสัญญาเช่า และดำเนินการเช่าอาคารสำนักงานธนาคารออมสินสาขาทุกวงเงินการเช่าที่ไม่เกินอำนาจของผู้ช่วยผู้อำนวยการธนาคารออมสิน ตามระเบียบธนาคารออมสินว่าด้วยการจัดซื้อจัดจ้าง และการบริหารพัสดุที่เกี่ยวข้องกับการพาณิชย์โดยตรง และคำสั่งธนาคารออมสิน เรื่องมอบอำนาจเกี่ยวกับการพัสดุ และส่งเรื่องให้ส่วนบริหารอสังหาริมทรัพย์กิจการสาขา ฝ่ายบริหารงานสาขา เพื่อดำเนินการขออนุมัติการเช่าตามระเบียบธนาคารออมสินว่าด้วยการจัดซื้อจัดจ้างและการบริหารพัสดุ ที่เกี่ยวข้องกับการพาณิชย์โดยตรง และคำสั่งธนาคารออมสิน เรื่อง มอบอำนาจเกี่ยวกับการพัสดุต่อไป

ธนาคารออมสินสาขาดอนตูม เปิดให้บริการเมื่อวันที่ 27 ธันวาคม 2553 โดยมียอดเงินฝากคงเหลือ 817.75 ล้านบาท สินเชื่อคงเหลือ 570.53 ล้านบาท และมีรายได้ที่มีใช้ดอกเบี้ย 3.85 ล้านบาท มีฐานลูกค้า 23,518 บัญชี และจากการวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน พบว่า สาขาผ่านเกณฑ์การต่อสัญญาเช่าฯ จึงเห็นควรนำเสนอต่อสัญญาเช่าธนาคารออมสินสาขาดอนตูม เพื่อรองรับการให้บริการลูกค้าของธนาคารต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา หากเห็นชอบขอได้โปรดนำเสนอ ขส.กส.2 พิจารณาให้ความเห็นชอบต่อสัญญาเช่าและดำเนินการเช่าอาคาร เพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานธนาคารออมสินสาขาคอนตุมต่อไป



(นายปิยะวัฒน์ สุขกุล)
พนักงานบริหารงานสาขา 7

เรียน รฝบงส.บริหารช่องทางสาขา
เพื่อโปรดพิจารณา



รฝบงส.บริหารช่องทางสาขา 3
13 กรกฎาคม 2564

เรียน ขส.กส.2

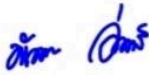
เพื่อโปรดพิจารณาให้ความเห็นชอบต่อสัญญาเช่าและดำเนินการเช่าอาคาร เพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานธนาคารออมสินสาขาคอนตุม ตามผลการวิเคราะห์ของส่วนบริหารช่องทางสาขาในเบื้องต้น ที่นำเสนอในครั้งนี



รฝบงส.
13 กรกฎาคม 2564

เรียน รฝบงส.

เพื่อโปรดนำเสนอ ขส.กส.2 พิจารณาให้ความเห็นชอบต่อสัญญาเช่าและดำเนินการเช่าอาคาร เพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานธนาคารออมสินสาขาคอนตุม ตามที่ รฝบงส.บริหารช่องทางสาขา 3 นำเสนอ



รฝบงส.บริหารช่องทางสาขา
13 กรกฎาคม 2564

- เห็นชอบ การต่อสัญญาเช่าและดำเนินการเช่าอาคาร เพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานธนาคารออมสินสาขาคอนตุม ตามผลการวิเคราะห์ของส่วนบริหารช่องทางสาขาในเบื้องต้น
- เรียน รฝบงส.

เพื่อพิจารณาดำเนินการต่อไป



ขส.กส.2
14 ก.ค. 2564

เรียน รฝบงส.บ./ท.
เพื่อดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป



รฝบงส.
15 ก.ค. 2564

เรียน รฝบงส.นิตกรรมาฯ 1
เพื่อพิจารณาดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป



รฝบงส.บริหารอสังหาริมทรัพย์กิจการสาขา
16 ก.ค. 2564

