



ส่วนบริหารอสังหาริมทรัพย์กิจการสาขา  
รับวันที่ 20 ส.ค. 2564  
เลขที่ 1605

สายงานกิจการสาขา 6  
เลขที่รับ 2466  
วันที่ 19 ส.ค. 2564

## บันทึกข้อความ

วนารามอสมลิน ฝ่ายบริหารงานสาขา ส่วนบริหารช่องทางสาขา โทร. 170506

ที่ บงส. 2171 /2564 วันที่ 18 สิงหาคม 2564

เรื่อง ขอบความเห็นขอต่อสัญญาเช่าและดำเนินการเช่าอาคาร เพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานวนารามอสมลิน สาขาสนามกีฬา ตรัง

เรียน ขฝบงส.บริหารช่องทางสาขา 3

ตามที่ส่วนบริหารอสังหาริมทรัพย์กิจการสาขา ฝ่ายบริหารงานสาขา ได้นำส่งเอกสารขอความเห็นชอบให้ดำเนินการต่อสัญญาเช่าอาคารเพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานวนารามอสมลินสาขาสนามกีฬา ตรัง สังกัดวนารามอสมลินภาค 17 สายงานกิจการสาขา 6 พร้อมใบเสนอราคาค่าเช่าของวนารามอสมลินสาขาสนามกีฬา ตรัง ซึ่งครบกำหนดสัญญาเช่า ในวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2565 รายละเอียดตามหนังสือที่ บงส.ท. 2332/2564 ลงวันที่ 11 สิงหาคม 2564 เพื่อให้ส่วนบริหารช่องทางสาขา ฝ่ายบริหารงานสาขา วิเคราะห์ผลการดำเนินงานก่อนนำเสนอ ขส.กส.6 เพื่อพิจารณาให้ความเห็นขอต่อสัญญาเช่าและดำเนินการเช่า สรุปรายละเอียดได้ดังนี้

### ● หลักเกณฑ์การต่อสัญญาเช่าอาคารหรือพื้นที่สำนักงานวนารามอสมลินสาขา

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

1. ผลการดำเนินงานในปีก่อนหน้าของสาขา มีผลกำไร ที่ครอบคลุมค่าใช้จ่ายส่วนเพิ่มจากอัตราค่าเช่าใหม่ ถือว่า ผ่านหลักเกณฑ์

2. ผลการดำเนินงานในปีก่อนหน้าของสาขา มีผลกำไร แต่ไม่ครอบคลุมค่าใช้จ่ายส่วนเพิ่มจากอัตราค่าเช่าใหม่หรือผลการดำเนินงานในปีก่อนหน้าของสาขา มีผลขาดทุน ให้พิจารณาจากคะแนนรวมที่คำนวณได้จากการเทียบผลการดำเนินงานของสาขากับค่าเกณฑ์ของแต่ละปัจจัย

- สาขาที่มีคะแนนรวม  $\geq 70$  คะแนน ถือว่า ผ่านหลักเกณฑ์
- สาขาที่มีคะแนนรวม  $< 70$  คะแนน ถือว่า ไม่ผ่านหลักเกณฑ์

3. สาขาที่มีผลการพิจารณา ผ่านหลักเกณฑ์ ให้นำเสนอผู้ช่วยผู้อำนวยการวนารามอสมลิน สายงานกิจการสาขาที่วนารามอสมลินสาขาสังกัด พิจารณาให้ความเห็นขอต่อสัญญาเช่า และดำเนินการเช่าอาคารหรือพื้นที่สำนักงานวนารามอสมลินสาขาทุกวงเงินการเช่า ที่ไม่เกินอำนาจของผู้ช่วยผู้อำนวยการวนารามอสมลิน ตามระเบียบวนารามอสมลินว่าด้วยการจัดซื้อจัดจ้างและการบริหารพัสดุที่เกี่ยวข้องกับการพาณิชย์โดยตรง และคำสั่งวนารามอสมลิน เรื่อง มอบอำนาจเกี่ยวกับการพัสดุ และส่งเรื่องให้ส่วนบริหารอสังหาริมทรัพย์กิจการสาขา ฝ่ายบริหารงานสาขา เพื่อดำเนินการขออนุมัติการเช่า ตามระเบียบวนารามอสมลินว่าด้วยการจัดซื้อจัดจ้างและการบริหารพัสดุที่เกี่ยวข้องกับการพาณิชย์โดยตรง และคำสั่งวนารามอสมลิน เรื่อง มอบอำนาจเกี่ยวกับการพัสดุ

ทั้งนี้ สาขาที่มีผลการพิจารณา ผ่านหลักเกณฑ์ และมีวงเงินการเช่าเกินกว่าอำนาจของผู้ช่วยผู้อำนวยการวนารามอสมลินสายงานกิจการสาขา ตามระเบียบวนารามอสมลินว่าด้วยการจัดซื้อจัดจ้างและการบริหารพัสดุที่เกี่ยวข้องกับการพาณิชย์โดยตรง และคำสั่งวนารามอสมลิน เรื่อง มอบอำนาจเกี่ยวกับการพัสดุ ให้นำเสนอคณะกรรมการพิจารณาสถานที่ตั้งช่องทางการให้บริการ พิจารณาให้ความเห็นขอต่อสัญญาเช่าและดำเนินการเช่าอาคารหรือพื้นที่สำนักงานวนารามอสมลินสาขาต่อไป

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

#### ข้อมูลสัญญาเช่าธนาคารออมสินสาขาสนามกีฬา ตรัง

ธนาคารออมสินสาขาสนามกีฬา ตรัง เช่าอาคารพาณิชย์ 3.5 ชั้น 2 คูหา ตั้งอยู่เลขที่ 74/19-20 ถนนรัชฎา ตำบลทับเที่ยง อำเภอเมืองตรัง จังหวัดตรัง ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 66096 เลขที่ดิน 519 และโฉนดที่ดินเลขที่ 66097 เลขที่ดิน 518 ตำบลทับเที่ยง อำเภอเมืองตรัง จังหวัดตรัง สัญญาเช่าใหม่ระยะเวลาเช่า 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2565 สิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2568 ตามใบเสนอราคาของ นางศิริกุล กังแฮ และนางสาวบุญตา แซ่จั้ง ลงวันที่ 9 กรกฎาคม 2564 ผู้ให้เช่า โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

##### ○ สัญญาเช่าเดิม 3 ปี (1 มีนาคม 2562 – 28 กุมภาพันธ์ 2565)

ระยะเวลาการเช่า	อัตราค่าเช่า (บาท/เดือน)	ค่าเช่ารวม (บาท/ปี)
ปีที่ 1-3	40,250.00	483,000.00
รวมค่าใช้จ่ายในการเช่า 3 ปี เป็นเงินทั้งสิ้น		1,449,000.00

##### ○ สัญญาเช่าใหม่ 3 ปี (1 มีนาคม 2565 – 28 กุมภาพันธ์ 2568)

ระยะเวลาการเช่า	อัตราค่าเช่า (บาท/เดือน)	ค่าเช่ารวม (บาท/ปี)
ปีที่ 1-3	44,275.00	531,300.00
รวมค่าใช้จ่ายในการเช่า 3 ปี เป็นเงินทั้งสิ้น		1,593,900.00
ค่าใช้จ่ายส่วนเพิ่มจากสัญญาเช่าเดิม		144,900.00

หมายเหตุ - ค่าเช่าปรับเพิ่มขึ้นจากสัญญาเช่าเดิม 10% ทั้งนี้ ได้เจรจาต่อรองราคาเรียบร้อยแล้ว

- เนื่องจากตามสัญญาข้อ 8. วรรคแรก “เมื่อครบกำหนดเวลาเช่าตามสัญญาเดิม ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าต่ออายุสัญญาเช่า คราวละ 3 ปี โดยคิดอัตรา ค่าเช่าปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 15 ของอัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่าเดิม

- ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตลอดอายุสัญญาเช่าภายในวงเงินไม่เกิน 273,240 บาท

- ค่าอากรแสตมป์ ตลอดอายุสัญญา เป็นเงิน 1,599 บาท

ธนาคารออมสินสาขาสนามกีฬา ตรัง มีค่าเช่า ตลอดอายุสัญญา เป็นเงิน 1,593,900.- บาท ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตลอดอายุสัญญาเช่าภายในวงเงินไม่เกิน 273,240.- บาท ค่าอากรแสตมป์ ตลอดอายุสัญญา เป็นเงิน 1,599.- บาท รวมค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญา เป็นเงินทั้งสิ้น 1,868,739.- บาท (รายละเอียดอัตราค่าเช่าและเงื่อนไขการเช่าธนาคารออมสินสาขาสนามกีฬา ตรัง อ้างอิงตามเอกสารของ ส่วนบริหารอสังหาริมทรัพย์กิจการสาขา หนังสือที่ บงส.ท.2332/2564 ลงวันที่ 11 สิงหาคม 2564 เรื่องนำส่ง เอกสารขอความเห็นชอบให้ดำเนินการเช่าอาคารเพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานธนาคารออมสินสาขาสนามกีฬา ตรัง สัญญาครบกำหนดปี 2564)

▪ ผลการวิเคราะห์ตามหลักเกณฑ์การต่อสัญญาเช่าอาคารหรือพื้นที่ฯ

ธนาคารออมสินสาขาสนามกีฬา ตรัง เปิดให้บริการ เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2559 ระยะเวลา ตั้งแต่เปิดให้บริการจนถึงปัจจุบัน เป็นเวลา 5 ปี ปัจจุบันมีฐานลูกค้า 9,193 ราย จำนวน 16,379 บัญชี มีรายการติดต่อเฉลี่ยต่อวัน 105 รายการ และผลการดำเนินงาน ณ เดือนมกราคม – ธันวาคม 2563 เป็นดังนี้

ผลการดำเนินงาน	ล้านบาท
<b>ด้านธุรกิจ</b>	
เงินฝากคงเหลือ	338.69
สินเชื่อคงเหลือ	358.76
รายได้ที่มีใบดอกเบี้ย	2.83
<b>ด้านการเงิน</b>	
<b>รายได้</b>	<b>23.10</b>
รายได้ดอกเบี้ย	16.03
ผลตอบแทนเงินฝาก	4.07
รายได้ที่มีใบดอกเบี้ยและอื่นๆ	3.00
<b>ค่าใช้จ่าย</b>	<b>16.28</b>
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	3.62
ต้นทุนเงินลงทุนและเงินให้สินเชื่อ	4.07
ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานอื่น ๆ	3.12
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน	3.44
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	2.03
<b>กำไร/ขาดทุนก่อนหักหนี้สูญฯ</b>	<b>6.82</b>
หัก หนี้สูญและหนี้สงสัยจะสูญ	6.50
<b>กำไร/ขาดทุนสุทธิ</b>	<b>0.32</b>

จากข้อมูลข้างต้น สรุปได้ว่า ธนาคารออมสินสาขาสนามกีฬา ตรัง มีผลการดำเนินงานในปี ก่อนหน้าของสาขา มีผลกำไร ที่ครอบคลุมค่าใช้จ่ายส่วนเพิ่มจากอัตราค่าเช่าใหม่ ถือว่าผ่านหลักเกณฑ์การต่อสัญญาเช่าในข้อ 1. ให้ผู้ช่วยผู้อำนวยการธนาคารออมสินสายงานกิจการสาขาที่ธนาคารออมสินสาขาสังกัด พิจารณาให้ความเห็นชอบต่อสัญญาเช่า และดำเนินการเช่าอาคารสำนักงานธนาคารออมสินสาขาทุกวงเงิน การเช่าที่ไม่เกินอำนาจของผู้ช่วยผู้อำนวยการธนาคารออมสิน ตามระเบียบธนาคารออมสินว่าด้วยการจัดซื้อ จัดจ้างและการบริหารพัสดุ ที่เกี่ยวกับการพาณิชย์โดยตรง และคำสั่งธนาคารออมสิน เรื่องมอบอำนาจเกี่ยวกับการพัสดุ และส่งเรื่องให้ส่วนบริหารอสังหาริมทรัพย์กิจการสาขา ฝ่ายบริหารงานสาขา เพื่อดำเนินการขออนุมัติ การเช่าตามระเบียบธนาคารออมสินว่าด้วยการจัดซื้อจัดจ้างและการบริหารพัสดุ ที่เกี่ยวกับการพาณิชย์โดยตรง และคำสั่งธนาคารออมสิน เรื่อง มอบอำนาจเกี่ยวกับการพัสดุต่อไป

ธนาคารออมสินสาขาสนามกีฬา ตรัง เปิดให้บริการเมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2559 โดยมี ยอดเงินฝากคงเหลือ 338.69 ล้านบาท สินเชื่อคงเหลือ 358.76 ล้านบาท และมีรายได้ที่มีใบดอกเบี้ย 2.83 ล้านบาท มีฐานลูกค้า 16,379 บัญชี และจากการวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน พบว่า สาขาผ่านเกณฑ์การต่อ สัญญาเช่าฯ จึงเห็นควรนำเสนอต่อสัญญาเช่าธนาคารออมสินสาขาสนามกีฬา ตรัง เพื่อรองรับการให้บริการ ลูกค้าของธนาคารต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา หากเห็นชอบขอได้โปรดนำเสนอ ชธส.กส.6 พิจารณาให้ความเห็นชอบต่อสัญญาเช่าและดำเนินการเช่าอาคาร เพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานธนาคารออมสินสาขาสนามกีฬา ตรงต่อไป



(นายปิยะวัฒน์ สุขกุล)  
พนักงานบริหารงานสาขา 7

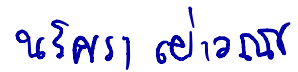
เรียน รฝบงส.บริหารช่องทางสาขา  
เพื่อโปรดพิจารณา



(นางสาวเพ็ญจิต กาญจนพานิช)  
รฝบงส.บริหารช่องทางสาขา 3  
18 สิงหาคม 2564

เรียน ชธส.กส.6

เพื่อโปรดพิจารณาให้ความเห็นชอบต่อสัญญาเช่าและดำเนินการเช่าอาคาร เพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานธนาคารออมสินสาขาสนามกีฬา ตรง ตามผลการวิเคราะห์ของส่วนบริหารช่องทางสาขา ในเบื้องต้น ที่นำเสนอในครั้งนี้



(นางสาวนริศรา เพ่าวิช)  
รฝบงส. Help Desk สาขา  
ปฏิบัติงานแทน ฝบงส.  
18 สิงหาคม 2564

เรียน ฝบงส.

เพื่อโปรดนำเสนอ ชธส.กส.6 พิจารณาให้ความเห็นชอบต่อสัญญาเช่าและดำเนินการเช่าอาคาร เพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานธนาคารออมสินสาขาสนามกีฬา ตรง ตามที่ รฝบงส.บริหารช่องทางสาขา 3 นำเสนอ



(นางสาวพนัชนิศา อ่วงอารีย์)  
รฝบงส.บริหารช่องทางสาขา  
18 สิงหาคม 2564

- เห็นชอบ ตามที่ ฝบงส. เสนอ

เรียน ฝบงส.

เพื่อพิจารณาดำเนินการต่อไป



ชธส.กส.6

19 ส.ค. 64

เรียน รฝบงส.ท./บ.  
เพื่อ โปรดดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป



รฝบงส.ส.  
ปฏิบัติงานแทน ฝบงส.  
19 ส.ค. 2564

เรียน รฝบงส.นิติกรรมฯ 1

เพื่อพิจารณาดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป



รฝบงส.บริหารอสังหาริมทรัพย์กิจการสาขา

20 ส.ค. 64

ตารางแสดงวงเงินงบประมาณที่ได้รับจัดสรรและรายละเอียดค่าใช้จ่าย  
การจัดซื้อจัดจ้างที่มีใข้งานก่อสร้าง

1. ชื่อโครงการเช่าอาคาร เพื่อเป็นสำนักงานธนาคารออมสินสาขาสนามกีฬา ตรัง
2. หน่วยงานเจ้าของโครงการ ส่วนบริหารอสังหาริมทรัพย์กิจการสาขาฝ่ายบริหารงานสาขา
3. วงเงินงบประมาณที่ได้รับจัดสรร 1,868,739.- บาท
4. วันที่กำหนดราคากลาง (ราคาอ้างอิง) ณ วันที่.....  
เป็นเงิน 1,868,739.- บาท ราคา/หน่วย (ถ้ามี)...-...บาท
  - 4.1 ค่าเช่า ตลอดอายุสัญญา 3 ปี เป็นเงิน 1,593,900.- บาท
  - 4.2 ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามที่จ่ายจริง ตลอดอายุสัญญา 3 ปี ภายในวงเงินไม่เกิน 273,240.- บาท
  - 4.3 ค่าอากรแสตมป์สำหรับติดสัญญาเช่า ตลอดอายุสัญญา 3 ปี เป็นเงิน 1,599.- บาท
5. แหล่งที่มาของราคากลาง (ราคาอ้างอิง)
  - 5.1 ตามใบเสนอราคาของนางศิริกุล กังแฮ และนางสาวบุญตา แซ่จั้ง ผู้ให้เช่ารายเดิม ฉบับลงวันที่ 9 กรกฎาคม 2564
6. รายชื่อเจ้าหน้าที่ผู้กำหนดราคากลาง (ราคาอ้างอิง) ทุกคน
  - 6.1 นางสาวเสาวภาคย์ ยินดี ลายมือชื่อ.....*ไอออส ๒๖.*.....
  - 6.2 นางสาวสิริรัชต์ สิ้นธุรงค์ ลายมือชื่อ.....*สิริรัชต์ สิ้นธุรงค์*.....