



ส่วนบริหารอสังหาริมทรัพย์กิจการสาขา
รับวันที่ 13 ส.ค. 2564
เลขที่ 1557

สายงานกิจการสาขา 4
เลขที่รับ 2248
วันที่ 10 สิงหาคม 2564
เวลา 08:48 น.

บันทึกข้อความ

ธนาคารออมสิน ฝ่ายบริหารงานสาขา ส่วนบริหารช่องทางสาขา โทร. 170506

ที่ บงส. 2122 /2564 วันที่ 9 สิงหาคม 2564

เรื่อง ขอความเห็นชอบต่อสัญญาเช่าและดำเนินการเช่าอาคาร เพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานธนาคารออมสิน สาขาแยกหนองบัว

เรียน ขฟบงส.บริหารช่องทางสาขา 3

ตามที่ส่วนบริหารอสังหาริมทรัพย์กิจการสาขา ฝ่ายบริหารงานสาขา ได้นำส่งเอกสารขอความเห็นชอบให้ดำเนินการต่อสัญญาเช่าอาคารเพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานธนาคารออมสินสาขาแยกหนองบัว สังกัดธนาคารออมสินภาค 12 สายงานกิจการสาขา 4 พร้อมใบเสนอราคาค่าเช่าของธนาคารออมสินสาขาแยกหนองบัว ซึ่งครบกำหนดสัญญาเช่า ในวันที่ 30 พฤศจิกายน 2564 รายละเอียดตามหนังสือที่ บงส.ท.2215/2564 ลงวันที่ 3 สิงหาคม 2564 เพื่อให้ส่วนบริหารช่องทางสาขา ฝ่ายบริหารงานสาขา วิเคราะห์ผลการดำเนินงานก่อนนำเสนอขอส.กส.4 เพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบต่อสัญญาเช่าและดำเนินการเช่า นั้น สรุปรายละเอียดได้ดังนี้

● หลักเกณฑ์การต่อสัญญาเช่าอาคารหรือพื้นที่สำนักงานธนาคารออมสินสาขา

ตามมติคณะกรรมการพิจารณาสถานที่ตั้งช่องทางการให้บริการ ครั้งที่ 2/2563 เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2563 เห็นชอบหลักเกณฑ์การต่อสัญญาเช่าอาคารหรือพื้นที่สำนักงานธนาคารออมสินสาขา และผ่านความเห็นชอบจาก อสส. 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 ตามระเบียบธนาคารออมสินว่าด้วยการจัดซื้อจัดจ้างและการบริหารพัสดุที่เกี่ยวข้องกับการพาณิชย์ โดยตรง และคำสั่งธนาคารออมสิน เรื่อง มอบอำนาจเกี่ยวกับการพัสดุ และส่งเรื่องให้ส่วนบริหารอสังหาริมทรัพย์ กิจการสาขา ฝ่ายบริหารงานสาขา เพื่อดำเนินการขออนุมัติการเช่า ตามระเบียบธนาคารออมสินว่าด้วยการจัดซื้อจัดจ้างและการบริหารพัสดุที่เกี่ยวข้องกับการพาณิชย์โดยตรง และคำสั่งธนาคารออมสิน เรื่อง มอบอำนาจเกี่ยวกับการพัสดุ

ทั้งนี้ สาขาที่มีผลการพิจารณา ผ่านหลักเกณฑ์ และมีวงเงินการเช่าเกินกว่าอำนาจของผู้ช่วยผู้อำนวยการธนาคารออมสินสายงานกิจการสาขา ตามระเบียบธนาคารออมสินว่าด้วยการจัดซื้อจัดจ้างและการบริหารพัสดุที่เกี่ยวข้องกับการพาณิชย์โดยตรง และคำสั่งธนาคารออมสิน เรื่อง มอบอำนาจเกี่ยวกับการพัสดุ ให้นำเสนอคณะกรรมการพิจารณาสถานที่ตั้งช่องทางการให้บริการ พิจารณาให้ความเห็นชอบต่อสัญญาเช่า และดำเนินการเช่าอาคารหรือพื้นที่สำนักงานธนาคารออมสินสาขาต่อไป

4. สาขาที่มีผลการพิจารณา ไม่ผ่านหลักเกณฑ์ ให้นำเสนอคณะกรรมการพิจารณาสถานที่ตั้ง
ช่องทางการให้บริการ พิจารณาให้ความเห็นชอบต่อสัญญาเช่าและดำเนินการเช่าอาคารหรือพื้นที่สำนักงานธนาคาร
ออมสินสาขา โดยมีข้อมูลประกอบการเสนอขอความเห็นชอบฯ ดังต่อไปนี้

- ผลการดำเนินงานด้านเงินฝาก สินเชื่อ และรายได้ที่มีใช้ดอกเบี้ย
- จำนวนฐานลูกค้า (บัญชีรวม) และจำนวนรายการติดต่อเฉลี่ยต่อวัน
- แผนธุรกิจของสาขา และประมาณการผลการดำเนินงาน
- เหตุผลความจำเป็นในการเปิดให้บริการของธนาคารออมสินสาขา
- ความเห็นของสายงานกิจการสาขาที่ธนาคารออมสินสาขาสังกัด ซึ่งมีการพิจารณาถึง

ปัญหาหรืออุปสรรค และปัจจัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่ส่งผลให้ผลการดำเนินงานของสาขาไม่เป็นไปตามเป้าหมาย
ทั้งนี้ หากมีความจำเป็นอาจมีการพิจารณาย้ายสาขา/ปิดสาขา

ข้อมูลสัญญาเช่าธนาคารออมสินสาขาแยกหนองบัว

ธนาคารออมสินสาขาแยกหนองบัว เช่าอาคารพาณิชย์ 3 ชั้น 3 คูหา ตั้งอยู่เลขที่ 328/1-3
ถนนเทศบาล 1 ตำบลในเมือง อำเภอเมืองสุรินทร์ จังหวัดสุรินทร์ ซึ่งตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 9486 เลขที่ดิน
99 ตำบลในเมือง อำเภอเมืองสุรินทร์ จังหวัดสุรินทร์ สัญญาเช่าใหม่ระยะเวลาเช่า 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม
2564 สิ้นสุดวันที่ 30 พฤศจิกายน 2567 ตามใบเสนอราคาของ ห้างหุ้นส่วนสามัญ ภาณุวัชรสุรินทร์ ลงวันที่
24 มิถุนายน 2564 ผู้ให้เช่า โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

○ สัญญาเช่าเดิม 3 ปี (1 ธันวาคม 2561 – 30 พฤศจิกายน 2564)

ระยะเวลาเช่า	อัตราค่าเช่า (บาท/เดือน)	ค่าเช่ารวม (บาท/ปี)
ปีที่ 1-3	80,000.00	960,000.00
รวมค่าใช้จ่ายในการเช่า 3 ปี เป็นเงินทั้งสิ้น		2,880,000.00

○ สัญญาเช่าใหม่ 3 ปี (1 ธันวาคม 2564 – 30 พฤศจิกายน 2567)

ระยะเวลาเช่า	อัตราค่าเช่า (บาท/เดือน)	ค่าเช่ารวม (บาท/ปี)
ปีที่ 1-3	88,000.00	1,056,000.00
รวมค่าใช้จ่ายในการเช่า 3 ปี เป็นเงินทั้งสิ้น		3,168,000.00
ค่าใช้จ่ายส่วนเพิ่มจากสัญญาเช่าเดิม		288,000.00

หมายเหตุ - ค่าเช่าปรับเพิ่มขึ้นจากสัญญาเช่าเดิม 10% ทั้งนี้ได้เจรจาต่อรองราคาเรียบร้อยแล้ว

- เนื่องจากสัญญาข้อ 8. วรรคแรก “เมื่อครบกำหนดเวลาเช่าตามสัญญาเดิม ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าต่ออายุสัญญาเช่า
คราวละ 3 ปี โดยคิดอัตรา ค่าเช่าปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ของอัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่าเดิม

- ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตลอดสัญญาเช่าภายในวงเงินไม่เกิน 543,087 บาท

- ค่าอากรแสตมป์ ตลอดอายุสัญญาเช่า เป็นเงิน 3,173 บาท

ธนาคารออมสินสาขาแยกหนองบัว มีค่าเช่า ตลอดสัญญา เป็นเงิน 3,168,000.- บาท ค่าภาษี
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตลอดสัญญาเช่าภายในวงเงินไม่เกิน 543,087.- บาท ค่าอากรแสตมป์ ตลอดอายุสัญญาเช่า
เป็นเงิน 3,173.- บาท รวมค่าใช้จ่ายตลอดสัญญาเป็นเงินทั้งสิ้น 3,714,260.- บาท (รายละเอียดอัตราค่าเช่าและ
เงื่อนไขการเช่าธนาคารออมสินสาขาแยกหนองบัว อ้างอิงตามเอกสารของส่วนบริหารอสังหาริมทรัพย์กิจการสาขา
หนังสือที่ บง.สท.2215/2564 ลงวันที่ 3 สิงหาคม 2564 เรื่องนำเสนอเอกสารขอความเห็นชอบให้ดำเนินการเช่า
อาคารเพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานธนาคารออมสินสาขาแยกหนองบัว สัญญาครบกำหนด ปี 2564)

▪ ผลการวิเคราะห์ตามหลักเกณฑ์การต่อสัญญาเช่าอาคารหรือพื้นที่ฯ

ธนาคารออมสินสาขาแยกหนองบัว เปิดให้บริการ เมื่อวันที่ 7 ตุลาคม 2553 ระยะเวลาตั้งแต่เปิดให้บริการจนถึงปัจจุบัน เป็นเวลา 10 ปี ปัจจุบันมีฐานลูกค้า 17,353 ราย จำนวน 27,040 บัญชี มีรายการติดต่อเฉลี่ยต่อวัน 193 รายการ และผลการดำเนินงาน ณ เดือนมกราคม – ธันวาคม 2563 เป็นดังนี้

ผลการดำเนินงาน	ล้านบาท
ด้านธุรกิจ	
เงินฝากคงเหลือ	1,422.15
สินเชื่อกคงเหลือ	2,036.30
รายได้ที่มีไขดอกเบีย	10.05
ด้านการเงิน	
รายได้	142.40
รายได้ดอกเบี้ย	111.50
ผลตอบแทนเงินฝาก	20.76
รายได้ที่มีไขดอกเบียและอื่นๆ	10.14
ค่าใช้จ่าย	54.38
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	19.04
ต้นทุนเงินลงทุนและเงินให้สินเชื่อ	22.12
ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานอื่น ๆ	4.68
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน	5.12
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	3.42
กำไร/ขาดทุนก่อนหักหนี้สูญฯ	88.02
หัก หนี้สูญและหนี้สงสัยจะสูญ	2.25
กำไร/ขาดทุนสุทธิ	85.77

จากข้อมูลข้างต้น สรุปได้ว่า ธนาคารออมสินสาขาแยกหนองบัว มีผลการดำเนินงานในปีก่อนหน้าของสาขา มีผลกำไร ที่ครอบคลุมค่าใช้จ่ายส่วนเพิ่มจากอัตราค่าเช่าใหม่ ถือว่าผ่านหลักเกณฑ์การต่อสัญญาเช่าในข้อ 1. ให้ผู้ช่วยผู้อำนวยการธนาคารออมสินสายงานกิจการสาขาที่ธนาคารออมสินสาขาสังกัด พิจารณาให้ความเห็นชอบต่อสัญญาเช่า และดำเนินการเช่าอาคารสำนักงานธนาคารออมสินสาขาทุกวงเงินการเช่าที่ไม่เกินอำนาจของผู้ช่วยผู้อำนวยการธนาคารออมสิน ตามระเบียบธนาคารออมสินว่าด้วยการจัดซื้อจัดจ้างและการบริหารพัสดุที่เกี่ยวข้องกับการพาณิชย์โดยตรง และคำสั่งธนาคารออมสิน เรื่องมอบอำนาจเกี่ยวกับการพัสดุ และส่งเรื่องให้ส่วนบริหารอสังหาริมทรัพย์กิจการสาขา ฝ่ายบริหารงานสาขา เพื่อดำเนินการขออนุมัติการเช่าตามระเบียบธนาคารออมสินว่าด้วยการจัดซื้อจัดจ้างและการบริหารพัสดุที่เกี่ยวข้องกับการพาณิชย์โดยตรง และคำสั่งธนาคารออมสินเรื่อง มอบอำนาจเกี่ยวกับการพัสดุต่อไป

ธนาคารออมสินสาขาแยกหนองบัว เปิดให้บริการเมื่อวันที่ 7 ตุลาคม 2553 โดยมียอดเงินฝากคงเหลือ 1,422.15 ล้านบาท สินเชื่อกคงเหลือ 2,036.30 ล้านบาท และมีรายได้ที่มีไขดอกเบีย 10.05 ล้านบาท มีฐานลูกค้า 27,040 บัญชี และจากการวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน พบว่า สาขาผ่านเกณฑ์การต่อสัญญาเช่าฯ จึงเห็นควรนำเสนอต่อสัญญาเช่าธนาคารออมสินสาขาแยกหนองบัว เพื่อรองรับการให้บริการลูกค้าของธนาคารต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา หากเห็นชอบขอได้โปรดนำเสนอ ชรส.กส.4 พิจารณาให้ความเห็นชอบต่อสัญญาเช่าและดำเนินการเช่าอาคาร เพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานธนาคารออมสินสาขาแยกหนองบัว ต่อไป



(นายปิยะวัฒน์ สุขกุล)
พนักงานบริหารงานสาขา 7

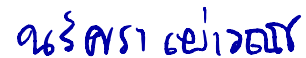
เรียน รฝบงส.บริหารช่องทางสาขา
เพื่อโปรดพิจารณา



(นางสาวเพียงจิต กาญจนพานิช)
รฝบงส.บริหารช่องทางสาขา 3
๑ สิงหาคม 2564

เรียน ชรส.กส.4

เพื่อโปรดพิจารณาให้ความเห็นชอบต่อสัญญาเช่าและดำเนินการเช่าอาคาร เพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานธนาคารออมสินสาขาแยกหนองบัว ตามผลการวิเคราะห์ของส่วนบริหารช่องทางสาขาในเบื้องต้น ที่นำเสนอในครั้งนี้



(นางสาวริศรา เผ่าวนิช)
รฝบงส. Help Desk สาขา
ปฏิบัติงานแทน ฝบงส.
๑ สิงหาคม 2564

เรียน ฝบงส.

เพื่อโปรดนำเสนอ ชรส.กส.4 พิจารณาให้ความเห็นชอบต่อสัญญาเช่าและดำเนินการเช่าอาคาร เพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานธนาคารออมสินสาขาแยกหนองบัว ตามที่ รฝบงส.บริหารช่องทางสาขา 3 นำเสนอ



(นางสาวพัฒนชิตา อ่วงอารีย์)
รฝบงส.บริหารช่องทางสาขา
๑ สิงหาคม 2564

เรียน ฝบงส.

เห็นชอบดำเนินการต่อสัญญาเช่าและเห็นชอบดำเนินการเช่าอาคาร เพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานธนาคารออมสินสาขาแยกหนองบัว



ชรส.กส.4
10 สิงหาคม 2564

เรียน รฝบงส.บ./ท.
เพื่อ โปรดดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป



รฝบงส.ส.
ปฏิบัติงานแทน ฝบงส.
11 ส.ค. 2564

เรียน รฝบงส.นิติกรรมฯ 1

เพื่อพิจารณาดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป



รฝบงส.บริหารอสังหาริมทรัพย์กิจการสาขา
13 ส.ค. 64

ตารางแสดงวงเงินงบประมาณที่ได้รับจัดสรรและรายละเอียดค่าใช้จ่าย
การจัดซื้อจัดจ้างที่มีช่างานก่อสร้าง

1. ชื่อโครงการเช่าอาคาร เพื่อเป็นสำนักงานธนาคารออมสินสาขาแยกหนองบัว
2. หน่วยงานเจ้าของโครงการ ส่วนบริหารอสังหาริมทรัพย์กิจการสาขาฝ่ายบริหารงานสาขา
3. วงเงินงบประมาณที่ได้รับจัดสรร 3,714,260.- บาท
4. วันที่กำหนดราคากลาง (ราคาอ้างอิง) ณ วันที่ **10 สิงหาคม 2564**
เป็นเงิน 3,714,260.- บาท ราคา/หน่วย (ถ้ามี).....บาท
 - 4.1 ค่าเช่า ตลอดอายุสัญญา 3 ปี เป็นเงิน 3,168,000.- บาท
 - 4.2 ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามที่จ่ายจริง ตลอดอายุสัญญา 3 ปี ภายในวงเงินไม่เกิน 543,087.- บาท
 - 4.3 ค่าอากรแสตมป์สำหรับติดสัญญาเช่า ตลอดอายุสัญญา 3 ปี เป็นเงิน 3,173.- บาท
5. แหล่งที่มาของราคากลาง (ราคาอ้างอิง)
 - 5.1 ตามใบเสนอราคาของห้างหุ้นส่วนสามัญ ภาณุวัชรเศรษฐ์ ฉบับลงวันที่ 24 มิถุนายน 2564
ผู้ให้เช่ารายเดิม
6. รายชื่อเจ้าหน้าที่ผู้กำหนดราคากลาง (ราคาอ้างอิง) ทุกคน
 - 6.1 นางสาวเสาวภาคย์ ยินดี ลายมือชื่อ **เสาวภาคย์ ยินดี**
 - 6.2 นางสาวสิริรัชต์ สิ้นธุวงศ์ ลายมือชื่อ **สิริรัชต์ สิ้นธุวงศ์**