



ส่วนบริหารอสังหาริมทรัพย์กิจการสาขา
รับวันที่ 20 ต.ค. 2564
เลขที่ 2019

สายงานกิจการสาขา 3
วันที่ 19 ต.ค. 2564
เลขที่รับ 9649
เวลา 16:05

บันทึกข้อความ

ธนาคารออมสิน ฝ่ายบริหารงานสาขา ส่วนบริหารช่องทางสาขา โทร. 170506

ที่ บงส. 2641 /2564 วันที่ 19 ตุลาคม 2564

เรื่อง ขอบความเห็นชอบต่อสัญญาเช่าและดำเนินการเช่าอาคาร เพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานธนาคารออมสิน สาขาคลองลาน

เรียน ขฟบงส.บริหารช่องทางสาขา 3

ตามที่ส่วนบริหารอสังหาริมทรัพย์กิจการสาขา ฝ่ายบริหารงานสาขา ได้นำส่งเอกสารขอความเห็นชอบให้ดำเนินการต่อสัญญาเช่าอาคารเพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานธนาคารออมสินสาขาคลองลาน สังกัดธนาคารออมสินภาค 7 สายงานกิจการสาขา 3 พร้อมใบเสนอราคาเช่าของธนาคารออมสินสาขาคลองลาน ซึ่งครบกำหนดสัญญาเช่า ในวันที่ 31 ตุลาคม 2564 รายละเอียดตามหนังสือที่ บงส.ท.2705/2564 ลงวันที่ 7 ตุลาคม 2564 เพื่อให้ส่วนบริหารช่องทางสาขา ฝ่ายบริหารงานสาขา วิเคราะห์ผลการดำเนินงานก่อนนำเสนอขส.กส.3 เพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบต่อสัญญาเช่าและดำเนินการเช่า สรุปรายละเอียดได้ ดังนี้

● 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 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

ข้อมูลสัญญาเช่าธนาคารออมสินสาขาคลองลาน

1. เช่าอาคารพาณิชย์ 2 ชั้น 2 คูหา เลขที่ 225/4-5 หมู่ที่ 4 ตำบลคลองน้ำไหล อำเภอคลองลาน จังหวัดกำแพงเพชร อัตราค่าเช่าเป็นเงินเดือนละ 11,000 บาท ระยะเวลาเช่า 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2564 สิ้นสุดวันที่ 31 ตุลาคม 2567 ตามใบเสนอราคาของ นายอุบล วิริยม ผู้ให้เช่า ฉบับลงวันที่ 17 กันยายน 2564

2. เช่าอาคารพาณิชย์ 2 ชั้น 1 คูหา เลขที่ 225/6 หมู่ที่ 4 ตำบลคลองน้ำไหล อำเภอคลองลาน จังหวัดกำแพงเพชร อัตราค่าเช่า เป็นเงินเดือนละ 5,500 บาท ระยะเวลาเช่า 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2564 สิ้นสุดวันที่ 31 ตุลาคม 2567 ตามใบเสนอราคาของ นายสุวิน วงษ์บุญมาก ผู้ให้เช่า ฉบับลงวันที่ 17 กันยายน 2564

รวมเช่าอาคารพาณิชย์ 2 ชั้น 3 คูหา รวมอัตราค่าเช่าเดือนละ 16,500 บาท ตลอดอายุสัญญาเช่า 3 ปี เป็นเงิน 594,000 บาท โดยมีรายละเอียดค่าใช้จ่าย ดังต่อไปนี้

○ สัญญาเช่าเดิม 3 ปี (1 พฤศจิกายน 2561 – 31 ตุลาคม 2564)

ระยะเวลาเช่า	อัตราค่าเช่า (บาท/เดือน)	ค่าเช่ารวม (บาท/ปี)
ปีที่ 1-3	15,000.00	180,000.00
รวมค่าใช้จ่ายในการเช่า 3 ปี เป็นเงินทั้งสิ้น		540,000.00

○ สัญญาเช่าใหม่ 3 ปี (1 พฤศจิกายน 2564 – 31 ตุลาคม 2567)

ระยะเวลาเช่า	อัตราค่าเช่า (บาท/เดือน)	ค่าเช่ารวม (บาท/ปี)
ปีที่ 1-3	16,500.00	198,000.00
รวมค่าใช้จ่ายในการเช่า 3 ปี เป็นเงินทั้งสิ้น		594,000.00
ค่าใช้จ่ายส่วนเพิ่มจากสัญญาเช่าเดิม		54,000.00

หมายเหตุ - ค่าเช่าปรับเพิ่มขึ้นจากสัญญาเช่าเดิม 10% ทั้งนี้ ได้เจรจาต่อรองราคาเรียบร้อยแล้ว

- ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตลอดอายุสัญญาเช่าภายในวงเงินไม่เกิน 101,829 บาท
- ค่าอากรแสตมป์ ตลอดสัญญาภายในวงเงินไม่เกิน 599 บาท

ธนาคารออมสินสาขาคลองลาน มีค่าเช่า ตลอดอายุสัญญา เป็นเงิน 594,000.- บาท ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตลอดอายุสัญญาเช่าภายในวงเงินไม่เกิน 101,829.- บาท ค่าอากรแสตมป์ ตลอดสัญญาภายในวงเงินไม่เกิน 599.- บาท รวมค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญา เป็นเงินทั้งสิ้น 696,428.- บาท (รายละเอียดอัตราค่าเช่าและเงื่อนไขการเช่าธนาคารออมสินสาขาคลองลาน อ้างอิงตามเอกสารของส่วนบริหารอสังหาริมทรัพย์กิจการสาขา หนังสือที่ บงส.ท.2705/2564 ลงวันที่ 7 ตุลาคม 2564 เรื่องนำส่งเอกสารขอความเห็นชอบให้ดำเนินการเช่าอาคารเพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานธนาคารออมสินสาขาคลองลาน สัญญาครบกำหนดปี 2564)

▪ ผลการวิเคราะห์ตามหลักเกณฑ์การต่อสัญญาเช่าอาคารหรือพื้นที่ฯ

ธนาคารออมสินสาขาคลองสาน เปิดให้บริการ เมื่อวันที่ 25 มีนาคม 2556 ระยะเวลาตั้งแต่เปิดให้บริการจนถึงปัจจุบัน เป็นเวลา 8 ปี ปัจจุบันมีฐานลูกค้า 17,782 ราย จำนวน 24,596 บัญชี มีรายการติดต่อเฉลี่ยต่อวัน 139 รายการ และผลการดำเนินงาน ณ เดือนมกราคม – ธันวาคม 2563 เป็นดังนี้

ผลการดำเนินงาน	ล้านบาท
ด้านธุรกิจ	
เงินฝากคงเหลือ	563.12
สินเชื่อคงเหลือ	313.39
รายได้ที่มีโชดอกเบี้ย	4.58
ด้านการเงิน	
รายได้	31.35
รายได้ดอกเบี้ย	20.73
ผลตอบแทนเงินฝาก	5.99
รายได้ที่มีโชดอกเบี้ยและอื่นๆ	4.63
ค่าใช้จ่าย	19.71
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	5.50
ต้นทุนเงินลงทุนและเงินให้สินเชื่อ	4.15
ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานอื่น ๆ	3.13
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน	4.07
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	2.86
กำไร/ขาดทุนก่อนหักหนี้สูญฯ	11.64
หัก หนี้สูญและหนี้สงสัยจะสูญ	1.19
กำไร/ขาดทุนสุทธิ	10.45

จากข้อมูลข้างต้น สรุปได้ว่า ธนาคารออมสินสาขาคลองสาน มีผลการดำเนินงานในปีก่อนหน้าของสาขา มีผลกำไร ที่ครอบคลุมค่าใช้จ่ายส่วนเพิ่มจากอัตราค่าเช่าใหม่ ถือว่าผ่านหลักเกณฑ์การต่อสัญญาเช่า ในข้อ 1. ให้ผู้ช่วยผู้อำนวยการธนาคารออมสินสายงานกิจการสาขาที่ธนาคารออมสินสาขา สังกัด พิจารณาให้ความเห็นขอต่อสัญญาเช่า และดำเนินการเช่าอาคารสำนักงานธนาคารออมสินสาขาทุกวงเงินการเช่าที่ไม่เกินอำนาจของผู้ช่วยผู้อำนวยการธนาคารออมสิน ตามระเบียบธนาคารออมสินว่าด้วยการจัดซื้อจัดจ้างและการบริหารพัสดุที่เกี่ยวข้องกับการพาณิชย์โดยตรง และคำสั่งธนาคารออมสิน เรื่องมอบอำนาจเกี่ยวกับการพัสดุ และส่งเรื่องให้ส่วนบริหารอสังหาริมทรัพย์กิจการสาขา ฝ่ายบริหารงานสาขา เพื่อดำเนินการขออนุมัติการเช่าตามระเบียบธนาคารออมสินว่าด้วยการจัดซื้อจัดจ้างและการบริหารพัสดุ ที่เกี่ยวข้องกับการพาณิชย์โดยตรง และคำสั่งธนาคารออมสิน เรื่อง มอบอำนาจเกี่ยวกับการพัสดุต่อไป

ธนาคารออมสินสาขาคลองสาน เปิดให้บริการเมื่อวันที่ 25 มีนาคม 2556 โดยมียอดเงินฝากคงเหลือ 563.12 ล้านบาท สินเชื่อคงเหลือ 313.39 ล้านบาท และมีรายได้ที่มีโชดอกเบี้ย 4.58 ล้านบาท มีฐานลูกค้า 24,596 บัญชี และจากการวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน พบว่า สาขาผ่านเกณฑ์การต่อสัญญาเช่าฯ จึงเห็นควรนำเสนอต่อสัญญาเช่าธนาคารออมสินสาขาคลองสาน เพื่อรองรับการให้บริการลูกค้าของธนาคารต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา หากเห็นชอบขอได้โปรดนำเสนอ ชธส.กส.3 พิจารณาให้ความเห็นชอบต่อสัญญาเช่าและดำเนินการเช่าอาคาร เพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานธนาคารออมสินสาขาลองลานต่อไป



(นายปิยะวัฒน์ สุขกุล)
พนักงานบริหารงานสาขา 7

เรียน รฝบงส.บริหารช่องทางสาขา
เพื่อโปรดพิจารณา



(นางสาวเพียงจิต กาญจนพานิช)
รฝบงส.บริหารช่องทางสาขา 3
19 ตุลาคม 2564

เรียน ชธส.กส.3

เพื่อโปรดพิจารณาให้ความเห็นชอบต่อสัญญาเช่าและดำเนินการเช่าอาคาร เพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานธนาคารออมสินสาขาลองลาน ตามผลการวิเคราะห์ของส่วนบริหารช่องทางสาขา ในเบื้องต้น ที่นำเสนอในครั้งนี้



(นางธัญพัทธ์ ศรีโชติวิทย์)
รภ.ฝบงส.
19 ตุลาคม 2564

เรียน ฝบงส.

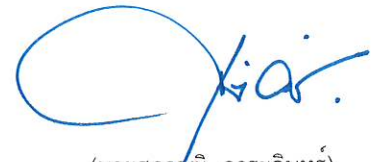
เพื่อโปรดนำเสนอ ชธส.กส.3 พิจารณาให้ความเห็นชอบต่อสัญญาเช่าและดำเนินการเช่าอาคาร เพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานธนาคารออมสินสาขาลองลาน ตามที่ รฝบงส.บริหารช่องทางสาขา 3 นำเสนอ



(นางสาวพัฒนชิตา อ่วงอารีย์)
รฝบงส.บริหารช่องทางสาขา
19 ตุลาคม 2564

- เห็นชอบตามที่ ฝบงส. เสนอ
- เรียน ฝบงส.

เพื่อพิจารณาดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป



(นายสุภาสุมิ ดาระอินทร์)
ชธส.กส.3
19 ตุลาคม 2564

เรียน รฝบงส.บ./ท.
เพื่อดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป



รภ.ฝบงส.
20 ต.ค. 2564

เรียน รฝบงส.นิติกรรมฯ 1

เพื่อพิจารณาดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป



รภ.รฝบงส.บริหารอสังหาริมทรัพย์กิจการสาขา
20 ต.ค. 64