



บันทึกข้อความ

ธนาคารออมสิน ฝ่ายบริหารงานสาขา ส่วนบริหารช่องทางสาขา โทร. 170506

ที่ บงส. 2970 /2564

วันที่ 24 พฤศจิกายน 2564

เรื่อง ขอความเห็นชอบต่อสัญญาเช่าและดำเนินการเช่าอาคาร เพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานธนาคารออมสิน สาขาพบพระ

เรียน ขฟบงส.บริหารช่องทางสาขา 3

ตามที่ส่วนบริหารอสังหาริมทรัพย์กิจการสาขา ฝ่ายบริหารงานสาขา ได้นำส่งเอกสารขอความเห็นชอบให้ดำเนินการต่อสัญญาเช่าอาคารเพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานธนาคารออมสินสาขาพบพระ สังกัดธนาคารออมสินภาค 7 สายงานกิจการสาขา 3 พร้อมใบเสนอราคาเช่าของธนาคารออมสินสาขาพบพระ ซึ่งครบกำหนดสัญญาเช่า ในวันที่ 31 ธันวาคม 2564 รายละเอียดตามหนังสือที่ บงส.ท.3108/2564 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2564 เพื่อให้ส่วนบริหารช่องทางสาขา ฝ่ายบริหารงานสาขา วิเคราะห์ผลการดำเนินงานก่อนนำเสนอ ขสส.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

ข้อมูลสัญญาเช่าธนาคารออมสินสาขาพบพระ

ธนาคารออมสินสาขาพบพระ เช่าอาคารพาณิชย์ 2.5 ชั้น จำนวน 3 คูหา เลขที่ 99/5 หมู่ที่ 15 ตำบลช่องแคบ อำเภอพบพระ จังหวัดตาก สัญญาเช่าใหม่ระยะเวลาเช่า 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ตามใบเสนอราคาของ นายวิเชียร จังกำ ลงวันที่ 3 พฤศจิกายน 2564 ผู้ให้เช่า โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

○ สัญญาเช่าเดิม 3 ปี (1 มกราคม 2562 – 31 ธันวาคม 2564)

ระยะเวลาเช่า	อัตราค่าเช่า (บาท/เดือน)	ค่าเช่ารวม (บาท/ปี)
ปีที่ 1-3	25,000.00	300,000.00
รวมค่าใช้จ่ายในการเช่า 3 ปี เป็นเงินทั้งสิ้น		900,000.00

○ สัญญาเช่าใหม่ 3 ปี (1 มกราคม 2565 – 31 ธันวาคม 2567)

ระยะเวลาเช่า	อัตราค่าเช่า (บาท/เดือน)	ค่าเช่ารวม (บาท/ปี)
ปีที่ 1-3	25,000.00	300,000.00
รวมค่าใช้จ่ายในการเช่า 3 ปี เป็นเงินทั้งสิ้น		900,000.00
ค่าใช้จ่ายส่วนเพิ่มจากสัญญาเช่าเดิม		-

หมายเหตุ - อัตราค่าเช่าเท่าเดิม

- ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตลอดอายุสัญญาเช่าภายในวงเงินไม่เกิน 128,574 บาท
- ค่าอากรแสตมป์ ตลอดสัญญาเช่าภายในวงเงินไม่เกิน 905 บาท

ธนาคารออมสินสาขาพบพระ มีค่าเช่า ตลอดอายุสัญญา เป็นเงิน 900,000.- บาท ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตลอดอายุสัญญาเช่าภายในวงเงินไม่เกิน 128,574.- บาท ค่าอากรแสตมป์ ตลอดสัญญาเช่าภายในวงเงินไม่เกิน 905.- บาท รวมค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญา เป็นเงินทั้งสิ้น 1,029,479 บาท (รายละเอียดอัตราค่าเช่าและเงื่อนไขการเช่าธนาคารออมสินสาขาพบพระ อ้างอิงตามเอกสารของส่วนบริหารอสังหาริมทรัพย์ กิจการสาขา หนังสือที่ บงส.ท.3108/2564 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2564 เรื่องนำเสนอเอกสารขอความเห็นชอบให้ดำเนินการเช่าอาคารเพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานธนาคารออมสินสาขาพบพระ สัญญาครบกำหนดปี 2564)

▪ ผลการวิเคราะห์ตามหลักเกณฑ์การต่อสัญญาเช่าอาคารหรือพื้นที่ฯ

ธนาคารออมสินสาขาพบพระ เปิดให้บริการเมื่อวันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2543 ระยะเวลา ตั้งแต่เปิดให้บริการจนถึงปัจจุบัน เป็นเวลา 21 ปี ปัจจุบันมีฐานลูกค้า 21,822 ราย จำนวน 29,358 บัญชี มีรายการติดต่อเฉลี่ยต่อวัน 171 รายการ และผลการดำเนินงาน ณ เดือนมกราคม – ธันวาคม 2563 เป็นดังนี้

ผลการดำเนินงาน	ล้านบาท
ด้านธุรกิจ	
เงินฝากคงเหลือ	1,069.92
สินเชื่อคงเหลือ	1,043.31
รายได้ที่มีใช้ดอกเบี้ย	8.11
ด้านการเงิน	
รายได้	77.34
รายได้ดอกเบี้ย	60.59
ผลตอบแทนเงินฝาก	8.66
รายได้ที่มีใช้ดอกเบี้ยและอื่นๆ	8.09
ค่าใช้จ่าย	30.32
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	6.67
ต้นทุนเงินลงทุนและเงินให้สินเชื่อ	11.46
ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานอื่น ๆ	3.98
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน	5.03
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	3.18
กำไร/ขาดทุนก่อนหักหนี้สูญฯ	47.02
หัก หนี้สูญและหนี้สงสัยจะสูญ	(4.06)
กำไร/ขาดทุนสุทธิ	51.08

จากข้อมูลข้างต้น สรุปได้ว่า ธนาคารออมสินสาขาพบพระ มีผลการดำเนินงานในปีก่อนหน้าของสาขา มีผลกำไร ที่ครอบคลุมค่าใช้จ่ายส่วนเพิ่มจากอัตราค่าเช่าใหม่ ถือว่าผ่านหลักเกณฑ์การต่อสัญญาเช่า ในข้อ 1. ให้ผู้ช่วยผู้อำนวยการธนาคารออมสินสายงานกิจการสาขาที่ธนาคารออมสินสาขา สังกัด พิจารณา ให้ความเห็นชอบต่อสัญญาเช่า และดำเนินการเช่าอาคารสำนักงานธนาคารออมสินสาขาทุกวงเงินการเช่าที่ไม่เกินอำนาจของผู้ช่วยผู้อำนวยการธนาคารออมสิน ตามระเบียบธนาคารออมสินว่าด้วยการจัดซื้อจัดจ้างและการบริหารพัสดุที่เกี่ยวข้องกับการพาณิชย์โดยตรง และคำสั่งธนาคารออมสิน เรื่องมอบอำนาจเกี่ยวกับการพัสดุ และส่งเรื่องให้ส่วนบริหารอสังหาริมทรัพย์กิจการสาขา ฝ่ายบริหารงานสาขา เพื่อดำเนินการขออนุมัติการเช่า ตามระเบียบธนาคารออมสินว่าด้วยการจัดซื้อจัดจ้างและการบริหารพัสดุ ที่เกี่ยวข้องกับการพาณิชย์โดยตรง และคำสั่งธนาคารออมสิน เรื่อง มอบอำนาจเกี่ยวกับการพัสดุดต่อไป

ธนาคารออมสินสาขาพบพระ เปิดให้บริการเมื่อวันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2543 โดยมียอดเงินฝากคงเหลือ 1,069.92 ล้านบาท สินเชื่อคงเหลือ 1,043.31 ล้านบาท และมีรายได้ที่มีใช้ดอกเบี้ย 8.11 ล้านบาท มีฐานลูกค้า 29,358 บัญชี และจากการวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน พบว่า สาขาผ่านเกณฑ์การต่อสัญญาเช่าฯ จึงเห็นควรนำเสนอต่อสัญญาเช่าธนาคารออมสินสาขาพบพระ เพื่อบริการให้บริการลูกค้าของธนาคาร ต่อไป



เรียน รฟบงส.บริหารช่องทางสาขา
เพื่อโปรดพิจารณา

W. Thuer

เรียน ชธส.กส.3

เพื่อโปรดพิจารณาให้ความเห็นชอบต่อสัญญาเช่าและ
ดำเนินการเช่าอาคาร เพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานธนาคารออมสิน
สาขาพบพระ ตามผลการวิเคราะห์ของส่วนบริหารช่องทางสาขา
ในเบื้องต้น ที่นำเสนอในครั้งนี้

Özkan Altın

เรียน ผบงส.

เพื่อโปรดนำเสนอ ขธส.กส.3 พิจารณาให้ความเห็นชอบ
ต่อสัญญาเช่าและดำเนินการเช่าอาคาร เพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงาน
ธนาคารออมสินสาขापພຣະ ตามที่ ขมบงส.บริหารช่องทางสาขา 3
นำเสนอ

John Jones

- เห็นชอบต่อสัญญาเช่า และดำเนินการเช่าอาคาร เพื่อใช้เป็น
ที่ตั้งสำนักงานธนาคารออมสินสาขาสบพระ ตามที่ ฝบงส. เสนอ
- เรียน ฝบงส. และ ผอภ.7

เพื่อพิจารณาดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป

gär.

เรียน รฟบงส.ท./บ.
เพื่อดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป

گیاں پور

เรียน ขณบงส.นิติกรรมฯ 1

เพื่อพิจารณาคำเงินการในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป

รศ.รณงศ.บริหารอสังหาริมทรัพย์กิจการสาขา
26 พ.ย. 64



บันทึกข้อความ

ธนาคารออมสิน ฝ่ายบริหารงานสาขา ส่วนบริหารอสังหาริมทรัพย์กิจการสาขา โทร. 170502,149917

ที่ บงส.ท. 3108 /2564

วันที่ 19 พฤศจิกายน 2564

เรื่อง นำส่งเอกสารขอความเห็นชอบให้ดำเนินการเช่าอาคารของธนาคารออมสินสาขาพบพระ สัญญาครบกำหนด
ปี 2564

เรียน รฟบงส.บริหารอสังหาริมทรัพย์กิจการสาขา

ตามที่ธนาคารได้เช่าอาคาร เพื่อเป็นสำนักงานธนาคารออมสินสาขาพบพระ ระยะเวลาเช่า 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 นั้น

ตามหนังสือที่ อภ.7-1071/2564 ลงวันที่ 11 พฤศจิกายน 2564 ผอภ.7 ขออนุมัติต่อสัญญาเช่าอาคารสำนักงานธนาคารออมสินสาขาพบพระ จังหวัดตาก ระยะเวลา 3 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และชส.กส.3 เห็นสมควรการต่อสัญญาเช่าและดำเนินการเช่าอาคารสำนักงาน เมื่อวันที่ 11 พฤศจิกายน 2564 จึงขอนำส่งใบเสนอราคาและเอกสารขอความเห็นชอบให้ดำเนินการเช่าอาคาร เพื่อเป็นสำนักงานธนาคารออมสินสาขาพบพระ ตามเอกสารที่แนบมาพร้อมนี้เพื่อให้ ส่วนบริหารช่องทางสาขา วิเคราะห์ผลการดำเนินงานและความคุ้มค่าการลงทุนและโปรดนําเสนอ ชส.กส.3 เพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบ ให้ดำเนินการเช่าอาคารเพื่อเป็นสำนักงานธนาคารออมสินสาขาพบพระ และเมื่อดำเนินการแล้วเสร็จ ขอได้โปรด จัดส่งให้ส่วนบริหารอสังหาริมทรัพย์กิจการสาขา เพื่อดำเนินการต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

(นายณัฐพล อารีรักษ์)

นิตกร 5

เรียน รฟบงส.บริหารอสังหาริมทรัพย์กิจการสาขา

เพื่อโปรดพิจารณา

เรียน รฟบงส.บริหารช่องทางสาขา

เพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการ ในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป

รฟบงส.นิตกรกรรมและบัญชีอสังหาริมทรัพย์กิจการสาขา 1

19 พ.ย. 64

รท.รฟบงส.บริหารอสังหาริมทรัพย์กิจการสาขา

19 พ.ย. 64



เรื่อง ขอความเห็นชอบให้ดำเนินการเช่าอาคาร เพื่อเป็นที่ตั้งสำนักงานธนาคารออมสินสาขาพบพระ

1. เหตุผลและความจำเป็นที่เช่า (รายละเอียดตามรายงานการวิเคราะห์)

☐ เพื่อเปิดเป็นธนาคารออมสินสาขา.....

☒ เพื่อต่อสัญญาเช่าธนาคารออมสินสาขาพบพระ

2. ราคาเช่าที่ผู้ให้เช่าเสนอ

2.1 ผู้ให้เช่าเสนอรายละเอียดค่าใช้จ่ายในการเช่าอาคารพาณิชย์ 2.5 ชั้น 3 คูหา เลขที่ 99/5 หมู่ที่ 15 ตำบลช่องแคบ อำเภอพบพระ จังหวัดตาก ระยะเวลาเช่า 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ตามใบเสนอราคาของ นายวิเชียร จังกา ลงวันที่ 3 พฤศจิกายน 2564 โดยมีรายละเอียดค่าใช้จ่าย ดังต่อไปนี้

ระยะเวลาเช่า	อัตราค่าเช่า (บาท/เดือน)
ปีที่ 1 - 3	25,000
รวมค่าใช้จ่ายในการเช่า 3 ปี เป็นเงินทั้งสิ้น	900,000

2.2 ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามที่จ่ายจริง ปีที่ 1-3 เป็นเงินปีละ 42,858.- บาท ตลอดสัญญา 3 ปี ภายในวงเงินไม่เกิน 128,574.- บาท (คิดจากอัตราค่าเช่ารายปี $\times 12.50\% \times 8 \div 7$ ปีเศษขึ้น)

หมายเหตุ กรณีธนาคารเป็นผู้ชำระค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแทนผู้ให้เช่า ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลง เนื่องจากการประกาศใช้พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 หมวด 5 ฐานภาษี อัตราภาษี และการคำนวณภาษี คำนวณจากการประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งจะมีการจัดเก็บตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 เป็นต้นไป

2.3 ค่าเบี้ยประกันภัย ไม่มี

2.4 ค่าอากรแสตมป์สำหรับติดสัญญาเช่าช่วง ตลอดอายุสัญญา 3 ปี เป็นเงิน 905.- บาท (โดยคำนวณจากอัตราค่าเช่าตลอดอายุสัญญา $900,000 \times 0.10\%$ คูณกับ 5.- บาท)

2.5 ราคาเช่าเปรียบเทียบ ไม่มี

3. รายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า

อาคารพาณิชย์ 2.5 ชั้น 3 คูหา เลขที่ 99/5 หมู่ที่ 15 ตำบลช่องแคบ อำเภอพบพระ จังหวัดตาก เป็นกรรมสิทธิ์ของ นายวิเชียร จังกา

4. ราคาตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่ กรมบัญชีกลาง กำหนด

4.1 ราคามาตรฐานที่ธนาคารกำหนด ไม่มี

4.2 ราคาเช่าครั้งสุดท้ายในระยะเวลา 2 ปีงบประมาณ ตามสัญญาเช่าเลขที่ 1-0078/2561 ลงวันที่ 11 กันยายน 2561 ค่าเช่า ไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่นๆ ตลอดอายุสัญญา 3 ปี ไว้ในการต่อสัญญาเช่าครั้งก่อน เป็นเงินเดือนละ 25,000.- บาท รวมเป็นเงิน 900,000.- บาท และวงเงินที่ขอเห็นชอบค่าเช่า ไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่นๆ ตลอดอายุสัญญา 3 ปี ในการต่อสัญญาเช่าครั้งนี้ เป็นเงินเดือนละ 25,000.- บาท รวมเป็นเงิน 900,000.- บาท เท่ากับ วงเงินในการต่อสัญญาเช่าครั้งก่อน

4.3 ราคาตลาดโดยสืบราคา มี

ในการกำหนดราคากลางครั้งนี้ เป็นไปตามใบเสนอราคาของผู้ให้เช่า ลงวันที่ 3 พฤศจิกายน 2564 แจ้งอัตราค่าเช่า ตลอดอายุสัญญา 3 ปี เป็นเงิน 900,000.- บาท ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามที่จ่ายจริง ปีที่ 1-3 เป็นเงินปีละ 42,858.- บาท ตลอดสัญญา 3 ปี ภายในวงเงินไม่เกิน 128,574.- บาท ค่าอากรแสตมป์สำหรับติดสัญญาเช่าช่วง ตลอดอายุสัญญา 3 ปี เป็นเงิน 905.- บาท

ฝ่ายบริหารงานสาขา พิจารณาแล้วเห็นว่าการเปิดให้บริการสาขาพบพระ เป็นประโยชน์ต่อประชาชนในพื้นที่และการดำเนินธุรกิจของธนาคาร เห็นสมควรกำหนดอัตราค่าเช่าที่ผู้ให้เช่าเสนอตามใบเสนอราคา เป็นราคากลาง ตามข้อ 4.3 เพื่อดำเนินการประกาศเปิดเผยแพร่ราคากลางในเว็บไซต์ระบบฐานข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ของกรมบัญชีกลางและเว็บไซต์ประกาศจัดซื้อ-จัดจ้าง ของธนาคารออมสิน (ตามแนวทาง กรมบัญชีกลางกำหนด)

5. อำนาจดำเนินการและอำนาจอนุมัติ

5.1 อนุมัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ค่าเช่า ตลอดอายุสัญญา 3 ปี เป็นเงิน 900,000.- บาท ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามที่จ่ายจริง ปีที่ 1-3 เป็นเงินปีละ 42,858.- บาท ตลอดสัญญา 3 ปี ภายในวงเงินไม่เกิน 128,574.- บาท ค่าอากรแสตมป์สำหรับติดสัญญาเช่าช่วง ตลอดอายุสัญญา 3 ปี เป็นเงิน 905.- บาท รวมค่าใช้จ่าย ตลอดสัญญาเป็นเงินทั้งสิ้น 1,029,479.- บาท อยู่ในอำนาจอนุมัติ ผบงส. ตามคำสั่งธนาคารออมสินที่ 88/2564 เรื่อง มอบอำนาจเกี่ยวกับการพัสดุ ข้อ 3.4

5.2 อนุมัติยกเว้นไม่ต้องมีการวางหลักประกันสัญญาและเป็นการปฏิบัติตามปกติประเพณีทางธุรกิจของการเช่าอสังหาริมทรัพย์จากผู้ให้เช่าที่ประกอบธุรกิจนั้น กรณีธนาคารพิจารณาแล้วเห็นว่าการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในครั้งนั้นมีความจำเป็นที่จะได้รับการยกเว้นไม่ต้องมีการวางหลักประกันสัญญา ตามระเบียบธนาคารออมสินฉบับที่ 628 ว่าด้วยการจัดซื้อจัดจ้างและการบริหารพัสดุที่เกี่ยวกับการพาณิชย์โดยตรง ข้อ 58. วรรคสอง ให้อยู่ในอำนาจอนุมัติ ผบงส. ตามคำสั่งธนาคารออมสินที่ 88/2564 เรื่อง มอบอำนาจเกี่ยวกับการพัสดุ ข้อ 3.4 ประกอบข้อ 5.7

6. เงื่อนไขการเช่า

ลำดับ	รายละเอียดเงื่อนไข	เหตุผล	อ้างอิง	หมายเหตุ
1	☐ ทำนิติกรรมตามวิธีการและแบบสัญญาของผู้ให้เช่า	เนื่องจากผู้ให้เช่าซึ่งเป็นเอกชนที่ประกอบธุรกิจห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า หรือธุรกิจที่มีรูปแบบทำนองเดียวกัน	☐ อำนาง อส. ตามระเบียบธนาคาร 628 ข้อ 58. วรรคหนึ่งหรือผู้ที่ได้รับมอบอำนาจ	
2	☒ ชำระค่าเช่า ☒ รายเดือน ☐ รายปี	☒ จ่ายประจำทุกเดือน/ปี ☐ จ่ายล่วงหน้า ☐ เช่าช่วงเอกชนเกินกว่าร้อยละ 25 ☐ เช่าหน่วยงานของรัฐเกินกว่าร้อยละ 50	☐ อำนาง อส. ตามระเบียบธนาคาร 628 ข้อ 59. หรือผู้ที่ได้รับมอบอำนาจ	
3	☐ ค่าธรรมเนียมแรกเช่า ☐ ค่าธรรมเนียมรายปี ☐ ค่าธรรมเนียมสิทธิการเช่า ☐ อื่นๆ ☐ ค่าธรรมเนียมการต่ออายุต่อสัญญา	เป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิการเช่า เป็นระเบียบของกรมธนารักษ์	☐ อำนาง อส. ตามระเบียบธนาคาร 628 ข้อ 60. หรือผู้ที่ได้รับมอบอำนาจ	
4	☐ เงินประกันการเช่า	เป็นเงื่อนไขการเช่าและปฏิบัติตามประเพณีทางธุรกิจ การเช่าอสังหาริมทรัพย์		
5	☒ ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ☐ ผู้ให้เช่าเป็นผู้ชำระ ☒ ผู้เช่าเป็นผู้ชำระ	คู่สัญญาตกลงกัน		☒ ตามที่จ่ายจริงค่าเช่ารายปี คูณ 12.5% คูณ 8 ทหาร 7 x 3 ปี ☐ จำนวน.....บาท
6	☐ ค่าใช้จ่ายอื่นเกี่ยวกับการเช่า เช่น ค่าอากรแสตมป์ เป็นต้น ☐ ผู้ให้เช่าเป็นผู้ชำระ ☒ ผู้เช่าเป็นผู้ชำระ	คู่สัญญาตกลงกัน		☐ ค่าเบี้ยประกันภัย ตามที่จ่ายจริง ตามสัญญาเช่าเดิม ☒ ค่าอากรแสตมป์ ตามที่จ่ายจริง ค่าเช่า ตลอดอายุสัญญา คูณ 0.10%
7	☒ ค่าไฟฟ้า/น้ำประปา ผู้เช่าชำระ	ผู้เช่าเป็นผู้ใช้งาน		
8	☒ ยกเว้นการวางหลักประกันสัญญาของผู้ให้เช่า	ตามปกติประเพณีการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ผู้เช่าเป็นผู้วางเงินประกัน	☒ อำนาง อส. ตามระเบียบธนาคาร 628 ข้อ 58. วรรคสองหรือผู้ที่ได้รับมอบอำนาจ	
9	☐ อื่นๆ			

งบประมาณ

- ☒ ค่าบริการพื้นที่สำนักงาน (52100030) ส่วนบริหารอสังหาริมทรัพย์กิจการสาขา ฝ่ายบริหารงานสาขา รหัสศูนย์เงินทุน 9300 (ค่าเช่า ค่าบริการ ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าเบี้ยประกันภัย)
- ☐ สิทธิติดจ่ายสิทธิการเช่า (52100031) ส่วนบริหารอสังหาริมทรัพย์กิจการสาขา ฝ่ายบริหารงานสาขา รหัสศูนย์เงินทุน 9300 (ค่าธรรมเนียมแรกเช่า ค่าธรรมเนียม เพื่อสิทธิการเช่า ฯลฯ)
- ☐ บันทึกบัญชีรอโอนลูกหนี้ค่าใช้จ่ายรอเรียกคืน (19600080) ส่วนบริหารอสังหาริมทรัพย์กิจการสาขา ฝ่ายบริหารงานสาขา รหัสศูนย์เงินทุน 9300 (เงินประกันการเช่า)
- ☒ ค่าธรรมเนียมอื่น (52150030) ส่วนบริหารอสังหาริมทรัพย์กิจการสาขา ฝ่ายบริหารงานสาขา รหัสศูนย์เงินทุน 9300 (อากรแสตมป์สำหรับติดสัญญาเช่า)

7. วิธีการดำเนินการ

โดยวิธีตกลงราคาเพื่อการพาณิชย์ ตามระเบียบธนาคารออมสิน ฉบับที่ 628 ว่าด้วยการจัดซื้อจัดจ้างและการบริหารพัสดุที่เกี่ยวข้องกับการพาณิชย์โดยตรง ข้อ 56. ข้อ 24. ข้อ 30. และตามคำสั่งธนาคารออมสินที่ 88/2564 เรื่อง มอบอำนาจเกี่ยวกับการพัสดุ รายละเอียดดังนี้

7.1 มอบหมายให้ ผจก.พบพระ เป็นเจ้าหน้าที่เจรจาตกลงราคากับผู้ให้เข้าโดยตรง

7.2 มอบหมายให้ ขจส.พบพระ เป็นผู้ตรวจรับพัสดุ โดยให้ปฏิบัติหน้าที่เช่นเดียวกับคณะกรรมการตรวจรับพัสดุ

8. อำนาจพิจารณาให้ความเห็นชอบ

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการพิจารณาสถานที่ตั้งช่องทางการให้บริการ ครั้งที่ 2/2563 เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2563 เห็นชอบหลักเกณฑ์การต่อสัญญาเช่าอาคารหรือพื้นที่สำนักงานออมสินสาขา ดังนี้

8.1 สาขาที่มีผลการพิจารณาผ่านหลักเกณฑ์ที่ธนาคารกำหนด

- ผลการดำเนินงานในปีก่อนหน้าของสาขา มีผลกำไร ที่ครอบคลุมค่าใช้จ่ายส่วนเพิ่มจากอัตราค่าเช่าใหม่ ถือว่า ผ่านหลักเกณฑ์

8.2 ผลการดำเนินงานในปีก่อนหน้าของสาขา มีผลกำไร แต่ไม่ครอบคลุมค่าใช้จ่ายส่วนเพิ่มจากอัตราค่าเช่าใหม่หรือผลการดำเนินงานในปีก่อนหน้าของสาขา มีผลขาดทุน ให้พิจารณาจากคะแนนรวมที่คำนวณได้จากการเทียบผลการดำเนินงานของสาขากับค่าเกณฑ์ของแต่ละปัจจัย

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

ปัจจัย ค่าเกณฑ์	เงินฝากคงเหลือ (ล้านบาท)	สินเชื่อคงเหลือ (ล้านบาท)	รายได้ค่าธรรมเนียม (ล้านบาท)
น้ำหนัก	30	30	40
สาขานขนาดเล็ก (S)	517	404	3.40
สาขานขนาดกลาง (M)	1,461	810	4.43
สาขานขนาดใหญ่ (L)	2,899	1,732	6.37
สาขานขนาดใหญ่พิเศษ (XL)	4,674	3,167	9.62

8.3 สาขาที่มีผลการพิจารณา ผ่านหลักเกณฑ์ ให้นำเสนอผู้ช่วยผู้อำนวยการธนาคารออมสินสายงานกิจการสาขาที่ธนาคารออมสินสาขาสังกัด พิจารณาให้ความเห็นชอบต่อสัญญาเช่า และดำเนินการเช่าอาคารหรือพื้นที่สำนักงานธนาคารออมสินสาขาทุกวงเงินการเช่า ที่ไม่เกินอำนาจของผู้ช่วยผู้อำนวยการธนาคารออมสิน ตามระเบียบธนาคารออมสินว่าด้วยการจัดซื้อจัดจ้างและการบริหารพัสดุที่เกี่ยวข้องกับการพาณิชย์โดยตรงและคำสั่งธนาคารออมสิน เรื่อง มอบอำนาจเกี่ยวกับการพัสดุและส่งเรื่องให้ส่วนบริหารอสังหาริมทรัพย์กิจการสาขาฝ่ายบริหารงานสาขา เพื่อดำเนินการขออนุมัติการเช่าตามระเบียบธนาคารออมสินว่าด้วยการจัดซื้อจัดจ้างและการบริหารพัสดุที่เกี่ยวข้องกับการพาณิชย์โดยตรง และคำสั่งธนาคารออมสิน เรื่อง มอบอำนาจเกี่ยวกับการพัสดุ

ทั้งนี้ สาขาที่มีผลการพิจารณา ผ่านหลักเกณฑ์ และมีวงเงินการเช่าเกินกว่าอำนาจของผู้ช่วยผู้อำนวยการธนาคารออมสินสายงานกิจการสาขา ตามระเบียบธนาคารออมสินว่าด้วยการจัดซื้อจัดจ้างและการบริหารพัสดุที่เกี่ยวข้องกับการพาณิชย์โดยตรง และคำสั่งธนาคารออมสิน เรื่อง มอบอำนาจเกี่ยวกับการพัสดุให้นำเสนอคณะกรรมการพิจารณาสถานที่ตั้งช่องทางการให้บริการ พิจารณาให้ความเห็นชอบต่อสัญญาเช่า และดำเนินการเช่าอาคารหรือพื้นที่สำนักงานธนาคารออมสินสาขาต่อไป

8.4 สาขาที่มีผลการพิจารณา ไม่ผ่านหลักเกณฑ์ให้นำเสนอคณะกรรมการพิจารณาสถานที่ตั้งช่องทางการให้บริการ พิจารณาให้ความเห็นชอบต่อสัญญาเช่าและดำเนินการเช่าอาคารหรือพื้นที่สำนักงานธนาคารออมสินสาขา โดยมีข้อมูลประกอบการเสนอขอความเห็นชอบฯ ดังต่อไปนี้

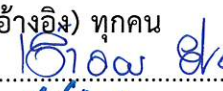
- ผลการดำเนินงานด้านเงินฝาก สินเชื่อ และรายได้ที่มีไขดอกเบีย
- จำนวนฐานลูกค้า (บัญชีรวม) และจำนวนรายการติดต่อเฉลี่ยต่อวัน
- แผนธุรกิจของสาขา และประมาณการผลการดำเนินงาน
- เหตุผลความจำเป็นในการเปิดให้บริการของธนาคารออมสินสาขา
- ความเห็นของสายงานกิจการสาขาที่ธนาคารออมสินสาขาสังกัด ซึ่งมีการพิจารณาถึงปัญหาหรืออุปสรรค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

พวพระ

คำใช้จ่ายตลอดสัญญาเช่าเดิม						คำใช้จ่ายตลอดสัญญาเช่าใหม่						เพิ่มขึ้น (%)	
ปี	พื้นที่	อาคารพาณิชย์ 2.5 ชั้น 3 คูหา เลขที่ 99/5 หมู่ที่ 15 ตำบลช่องแคบ อำเภอพบพระ จังหวัดตาก					พื้นที่	อาคารพาณิชย์ 2.5 ชั้น 3 คูหา เลขที่ 99/5 หมู่ที่ 15 ตำบลช่องแคบ อำเภอพบพระ จังหวัดตาก					
		ปี	เดือน	VAT	ค่าบริการ	ค่าเช่า		ปี	เดือน	VAT	ค่าบริการ		ค่าเช่า
1	25,000.00	-	25,000.00	-	300,000.00	1	25,000.00	-	25,000.00	-	300,000.00	-	
2	25,000.00	-	25,000.00	-	300,000.00	2	25,000.00	-	25,000.00	-	300,000.00		
3	25,000.00	-	25,000.00	-	300,000.00	3	25,000.00	-	25,000.00	-	300,000.00		
รวม 3 ปี (1 ม.ค. 61 - 31 ธ.ค. 64)							รวม 3 ปี (1 ม.ค. 65 - 31 ธ.ค. 67)					900,000.00	0.00%
เฉลี่ย/เดือน							เฉลี่ย/เดือน					25,000.00	

เงื่อนไขการต่อสัญญาเช่า	ปฏิบัติตาม	ไม่ปฏิบัติตาม	ตกลงใหม่เมื่อต่อสัญญา
ค่าเช่าเท่าสัญญาเดิม	✓		
หมายเหตุ ตามค่านสัญญาเช่าฉบับเดิม โดยปรับอัตราค่าเช่าเท่าเดิม			

ตารางแสดงวงเงินงบประมาณที่ได้รับจัดสรรและรายละเอียดค่าใช้จ่าย
การจัดซื้อจัดจ้างที่มีใช้งานก่อสร้าง

1. ชื่อโครงการเข้าพื้นที่เป็นสำนักงานธนาคารออมสินสาขาพบพระ
2. หน่วยงานเจ้าของโครงการ ส่วนบริหารอสังหาริมทรัพย์กิจการสาขา ฝ่ายบริหารงานสาขา
3. วงเงินงบประมาณที่ได้รับจัดสรร 1,029,479.- บาท
4. วันที่กำหนดราคากลาง (ราคาอ้างอิง) ณ วันที่.....
เป็นเงิน 1,029,479.- บาท ราคา/หน่วย (ถ้ามี)...-...บาท
 - 4.1 พื้นที่สำนักงาน
 - ค่าเช่า ตลอดอายุสัญญา 3 ปี เป็นเงิน 900,000.- บาท
 - ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตลอดอายุสัญญา 3 ปี เป็นเงิน 128,574.- บาท
 - ค่าอากรแสตมป์สำหรับติดสัญญาเช่าช่วง ตลอดอายุสัญญา 3 ปี เป็นเงิน 905.- บาท
5. แหล่งที่มาของราคากลาง (ราคาอ้างอิง)
 - 5.1 พื้นที่สำนักงาน ตามใบเสนอราคาของ นายวิเชียร จังกำ ลงวันที่ 3 พฤศจิกายน 2564
6. รายชื่อเจ้าหน้าที่ผู้กำหนดราคากลาง (ราคาอ้างอิง) ทุกคน
 - 6.1 นางสาวเสาวภาคย์ ยินดี ลายมือชื่อ..... 
 - 6.2 นายณัฐพล อารีรักษ์ ลายมือชื่อ..... 



ส่วนบริหารอสังหาริมทรัพย์กิจการสาขา

รับวันที่ 12 พ.ย. 64

เลขที่ 2208

ฝ่ายบริหารงานสาขา

เลขที่รับ 5367

วันที่ 12 พฤศจิกายน 2564

เวลา 10.47 น.

สายงานกิจการสาขา 3

วันที่ 11 พ.ย. 2564

เลขที่รับ 3967

เวลา 14:16

บันทึกข้อความ

ธนาคารออมสิน ภาค 7 หน่วยแผนและพัฒนางานสาขา โทร.551119-551120,551128

ที่ อภ.7-1071/2564

วันที่ 11 พฤศจิกายน 2564

เรื่อง ขออนุมัติต่อสัญญาเช่าอาคารสำนักงานเพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานธนาคารออมสินสาขาพบพระ

เรียน ชรส.กส.3

ตามหนังสือที่ ตก.พ. 417/2564 ลงวันที่ 8 พฤศจิกายน 2564 เรื่อง ขออนุมัติต่อสัญญาเช่าอาคารสำนักงานของธนาคารออมสินสาขาพบพระ ตามที่ธนาคารได้เช่าอาคารพาณิชย์ 2.5 ชั้น 3 คูหา เลขที่ 99/5 หมู่ที่ 15 ตำบลช่องแคบ อำเภอพบพระ จังหวัดตาก เนื้อที่ 462 ตารางวา สำหรับเป็นที่ตั้งสำนักงานธนาคารออมสินสาขาพบพระ ซึ่งจะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าวันที่ 31 ธันวาคม 2564 สาขาพบพระ จึงมีความประสงค์จะขออนุมัติต่อสัญญาเช่าอาคารดังกล่าว รายละเอียดตามหนังสือข้างต้น นั้น

ในการนี้ เพื่อความต่อเนื่องและไม่กระทบต่อการปฏิบัติงานของหน่วยงาน ดังนั้น ธนาคารออมสินภาค 7 จึงขออนุมัติต่อสัญญาเช่าอาคารสำนักงานเพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานธนาคารออมสินสาขาพบพระ จากนายวิเชียร จังกา ซึ่งเป็นเจ้าของอาคารเช่าดังกล่าว โดยมีระยะเวลาเช่า 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 - 31 ธันวาคม 2567 ในอัตราค่าเช่าเดือนละ 25,000.-บาท (สองหมื่นห้าพันบาท) โดยคิดอัตราค่าเช่าคงเดิมตามสัญญาเดิม ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาเดิม ตามเอกสารการเสนอราคาที่แนบมาพร้อมนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

เรียน ผบงส.

เพื่อพิจารณาสัญญาเช่าอาคารเพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานธนาคารออมสินสาขาพบพระ และดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป

(นายฉลองชัย อนุกุลเวช)

ผอ.ภ.7

(นายสุภาวดี ดาระอินทร์)

ชรส.กส.3

11 พฤศจิกายน 2564

เรียน รผบงส.ท./บ.

เพื่อดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป

เรียน ชผบงส.นิติกรรมฯ 1

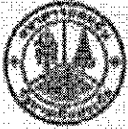
เพื่อพิจารณาดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป

รท.ผบงส.

12 พ.ย. 2564

รท.รผบงส.บริหารอสังหาริมทรัพย์กิจการสาขา

12 พ.ย. 64



ธนาคารออมสินภาค 7
วันที่รับ..... 10 พ.ย. 2564
เลขที่รับ..... 6619
เวลา..... 10.44 น.

ธนาคารออมสินเขตตาก
วันที่รับ..... 9 พ.ย. 2564
เลขที่รับ..... 9999
เวลา..... 12.4

บันทึกข้อความ

ธนาคารออมสิน สาขาพบพระ เขตตาก ภาค 7 โทร.055-804241 IP Phone 553061

ที่..... ตก.พ.417 /2564

วันที่..... 8 พฤศจิกายน 2564

เรื่อง..... นำส่งเอกสารเพื่อต่อสัญญาเช่าอาคาร สาขาพบพระ

เรียน..... ผอ.ช.ตาก

ธนาคารออมสินสาขาพบพระ ขอให้นำส่งเอกสารเพื่อต่อสัญญาเช่าอาคารพาณิชย์ชั้น 3 คูหา เลขที่ 99/5 หมู่ที่ 15 ตำบลช่องแคบ อำเภอพบพระ จังหวัดตาก กับ นายวิเชียร จังกัว ซึ่งกำหนดระยะเวลาเช่าเดิม สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

สาขาพบพระ ได้ดำเนินการติดต่อผู้ให้เช่า เพื่อจัดทำเอกสารใบเสนอราคาค่าเช่า สำหรับต่อสัญญาเช่าอาคารฉบับใหม่ตามเอกสารแนบ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการต่อไป

เรียน ผอ.ช.7

เพื่อโปรดพิจารณา

ผอ.ช.ตาก

9 พฤศจิกายน 2564

(นางกาญจนา ขูจันทร์)

ผอ.ส.พบพระ

เรียน..... ขอ.7 แผนและพัฒนางานสาขา

() เพื่อทราบ

(✓) เพื่อทราบและดำเนินการ

เรียน..... คุณ.ปรจักษ์

() เพื่อทราบ

(✓) เพื่อทราบและดำเนินการ

ขอ.7 แผนและพัฒนางานสาขา

10 พ.ย. 2564

10 พ.ย. 2564

ใบเสนอราคาเช่า

วันที่ 3 พฤศจิกายน 2564

เรื่อง ขอเสนอราคาเช่าพื้นที่ธนาคารออมสินสาขาพบพระ

เรียน ผู้จัดการธนาคารออมสินสาขาพบพระ

ข้าพเจ้า นายวิเชียร จังกา อยู่บ้านเลขที่ 99/6 หมู่ที่ 15 ตำบลช่องแคบ อำเภอพบพระ จังหวัดตาก ขอเสนอราคาอัตราเช่าอาคารพาณิชย์ 2.5 ชั้น 3 คูหา เลขที่ 99/5 หมู่ที่ 15 ตำบลช่องแคบ อำเภอพบพระ จังหวัดตาก เพื่อใช้เป็นที่พักทำการของธนาคารออมสินสาขาพบพระ โดยที่รายละเอียดดังนี้

1. ระยะเวลาการเช่า มีกำหนดระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567
2. อัตราค่าเช่าเป็นรายเดือน ในอัตราค่าเช่าเดือนละ 25,000.- บาท (สองหมื่นห้าพันบาทถ้วน) โดยชำระในวันสิ้นเดือน
3. ให้ผู้เช่าหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย จากค่าเช่าตามอัตราที่กฎหมายกำหนด สำหรับค่าภาษีโรงเรือน และที่ดิน ให้ผู้เช่าเป็นผู้ชำระเงิน
4. การต่ออายุสัญญาเช่าคราวละ 3 ปี โดยคิดอัตราค่าเช่าเพิ่มเติมจากเดิม 10 %
5. ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่า โดยแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบก่อนล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 90 วัน

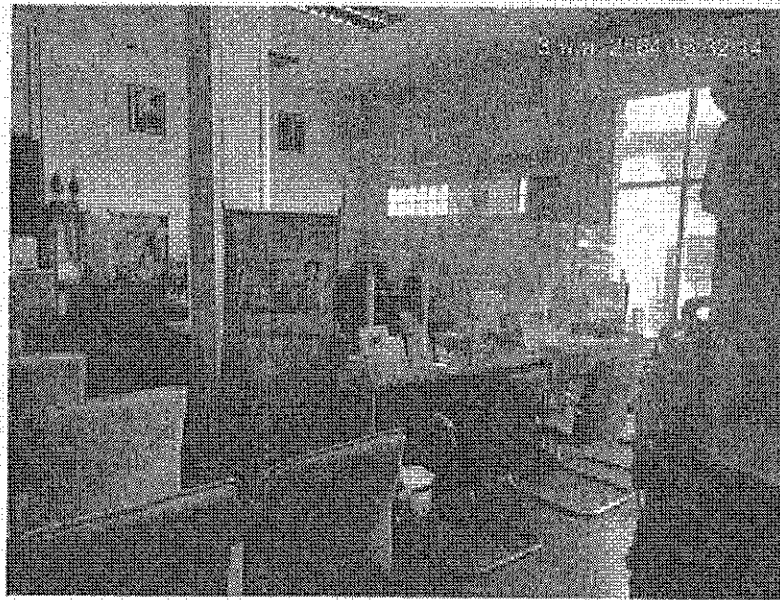
จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

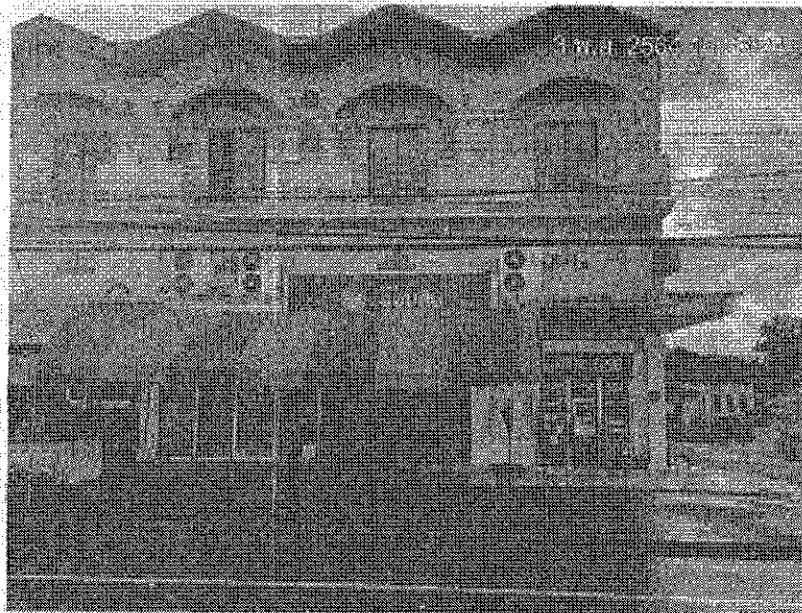


(นายวิเชียร จังกา)

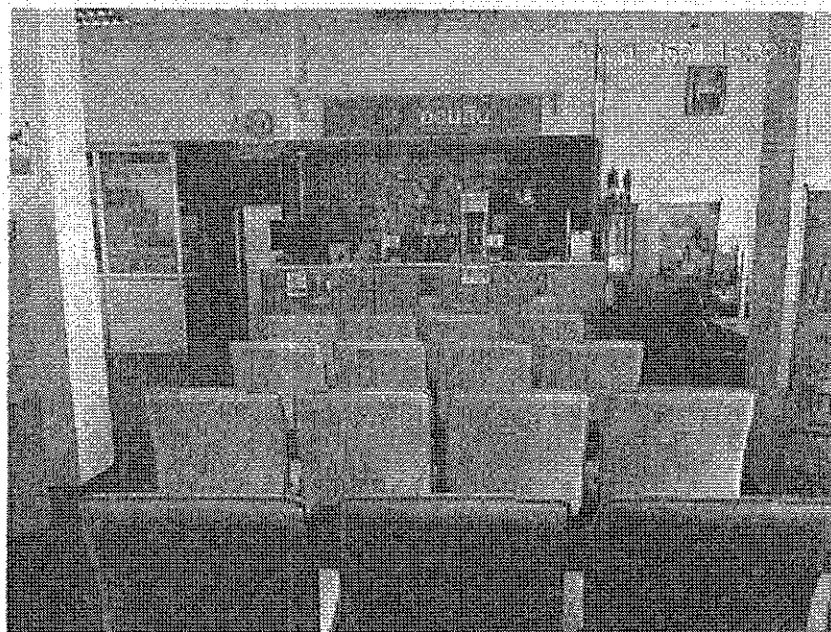
รูปภายในอาคารสำนักงาน

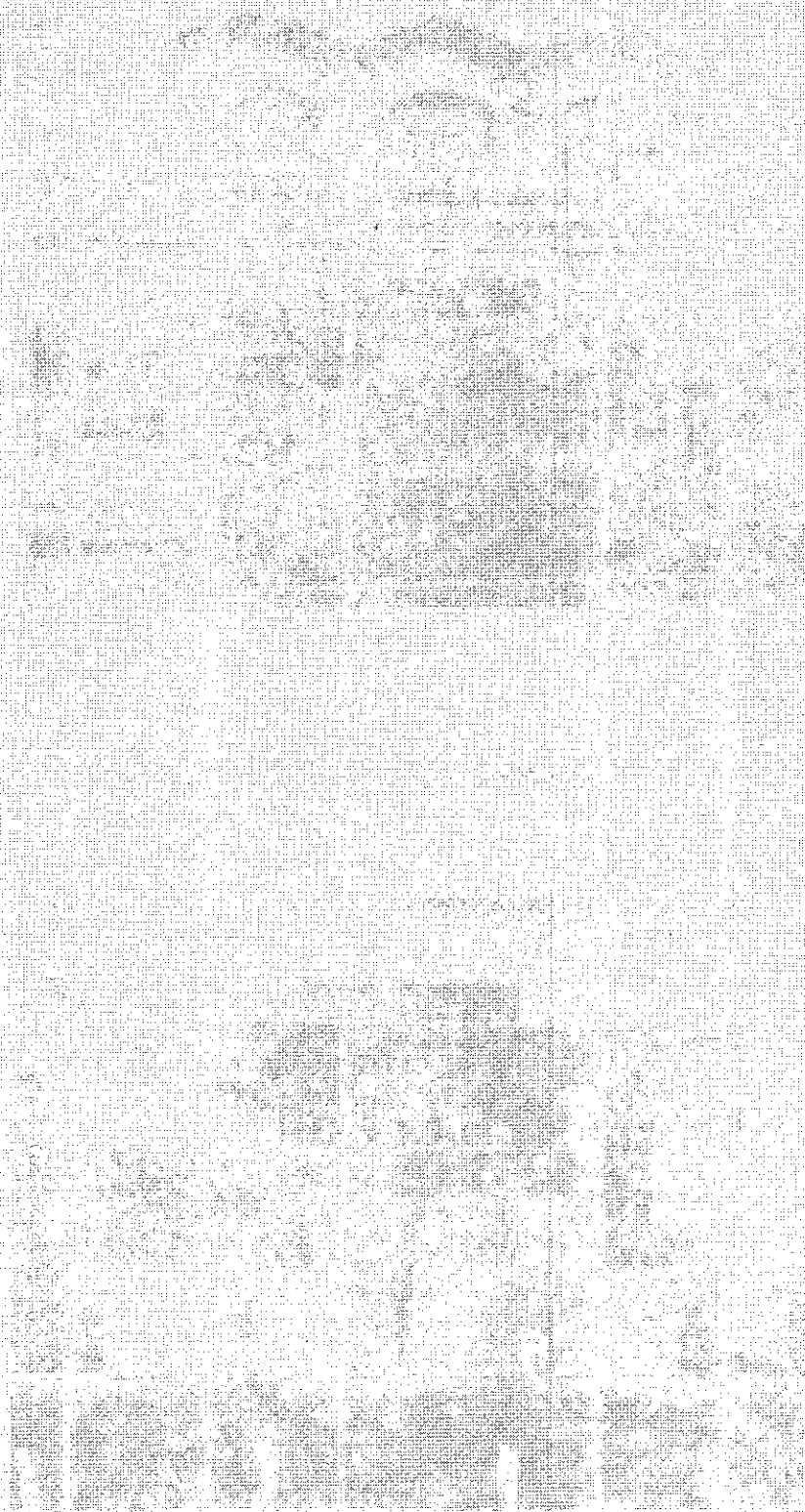


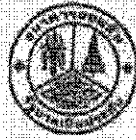
รูปภายนอกอาคารสำนักงานสาขาพระ



รูปภายในอาคารสำนักงานสาขาพระ







คู่มือ

สัญญาเช่าอาคาร

สัญญาเลขที่ 1-0078/2561

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้น เมื่อวันที่ 11 กันยายน 2561 ณ อาคารอเนกประสงค์... เลขที่ 99/5 หมู่ที่ 15 ตำบล... อำเภอ... จังหวัด... ตาม... ระหว่าง อาคารอเนกประสงค์ โดย ผู้จัดการสาขา... ผู้รับมอบอำนาจจาก นาย... ผู้รับมอบอำนาจจากผู้อำนวยการ อาคารอเนกประสงค์ตามหนังสือมอบอำนาจ ลงวันที่ 26 เมษายน 2561 เป็นผู้แทน สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่ 470 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400 ซึ่งต่อไปในสัญญาฉบับนี้เรียกว่า "ผู้เช่า" ฝ่ายหนึ่ง

กับ นายวิเชียร จังคำ... ชื่อชาติไทย สัญชาติไทย อยู่บ้านเลขที่ 211 หมู่ที่ 1 ตำบล... อำเภอ... จังหวัด... ตาม... ซึ่งต่อไปในสัญญาฉบับนี้เรียกว่า "ผู้ให้เช่า" อีกฝ่ายหนึ่ง คู่สัญญาได้ตกลงกันมีข้อความดังต่อไปนี้

ข้อ 1. ชื่อตกลงการเช่า

ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่า อาคารพาณิชย์ 2.5 ชั้น 3 คูหา เลขที่ 99/5 หมู่ที่ 15 ตำบล... อำเภอ... จังหวัด... ตาม... ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า ซึ่งต่อไปในสัญญาฉบับนี้เรียกว่า "สถานที่เช่า" เพื่อให้เป็นที่ทำการอาคารอเนกประสงค์สาขา... ของผู้เช่า

ข้อ 2. ระยะเวลาการเช่า

ระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ มีกำหนดระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564...

ข้อ 3. การชำระค่าเช่า

ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นรายเดือนในอัตราค่าเช่าเดือนละ 25,000 บาท (สองหมื่นห้าพันบาทถ้วน) โดยชำระในวันสิ้นเดือนจนครบกำหนดค่าเช่าสัญญาเช่า หากวันใดเป็นวันหยุดของวันของผู้เช่า ก็จะชำระค่าเช่าในวันเปิดทำการถัดไป โดยผู้ให้เช่ารับ ณ สถานที่เช่า

ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าล่วงหน้าให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นรายเดือน/ปี อัตราค่าเช่า เดือนละ... บาท (...) โดยในวันทำสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าได้รับเงินค่าเช่าล่วงหน้าเดือน... ถึง... เป็นเงินจำนวน... บาท (...) เพียบพร้อมแล้ว และจะชำระค่าเช่างวดต่อไป ดังนี้

งวด... ถึง... เป็นเงินจำนวน... บาท (...) โดยชำระค่าเช่าล่วงหน้าภายในวันที่... ของเดือน...

ลงชื่อ

ผู้ให้เช่า

ลงชื่อ

ผู้เช่า

งวด.....ถึง.....เป็นเงินจำนวน.....บาท
(.....) โดยชำระค่าเช่าล่วงหน้าภายในวันที่.....ของเดือน.....

งวด.....ถึง.....เป็นเงินจำนวน.....บาท
(.....) โดยชำระค่าเช่าล่วงหน้าภายในวันที่.....ของเดือน.....

การชำระค่าเช่าล่วงหน้าเป็นราย.....เดือน/ปี กรณีที่สัญญาฉบับนี้เลิกหรือระงับลง
อันเป็นผลทำให้ผู้เช่าไม่สามารถเช่าสถานที่เช่าดังกล่าวได้ตลอดระยะเวลาที่ผู้เช่าได้ชำระค่าเช่าล่วงหน้าไปแล้ว ผู้ให้เช่า
ตกลงยินยอมคืนเงินจำนวนดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าทันทีตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่ยังคงเหลืออยู่ในช่วงเวลาที่ได้
มีการชำระค่าเช่าล่วงหน้าไปก่อน

ผู้เช่าจะชำระค่าเช่าให้กับผู้ให้เช่าโดย.....
จนครบกำหนดตามสัญญาเช่า

หากวันที่ชำระค่าเช่าวันใดเป็นวันหยุดทำการของผู้เช่า ผู้เช่าจะชำระในวันเปิดทำการถัดไป

ข้อ 4. ภาษี

ผู้เช่ามีสิทธิหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่ายจากค่าเช่าที่จะจ่ายให้แก่ผู้ให้เช่าตามอัตราที่กฎหมายกำหนด
โดยเมื่อผู้เช่าได้หักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่ายแล้ว ผู้เช่าจะออกหนังสือรับรองการหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่ายให้แก่ผู้ให้เช่า
สำหรับค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินหรือภาษีอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับสถานที่เช่า.....ผู้เช่า.....
เป็นผู้ชำระ กรณีผู้เช่าเป็นผู้ชำระ ผู้ให้เช่าต้องเป็นผู้ยื่นแบบแสดงรายการและชำระค่าภาษีไปก่อน ทั้งนี้ ผู้เช่าจะชำระ
ค่าภาษีดังกล่าวให้ภายใน30..... (.....สามสิบ.....) วัน นับตั้งแต่วันที่ผู้ให้เช่ามีหนังสือเรียกเก็บมาแจ้งผู้เช่า

ข้อ 5. ค่าสาธารณูปโภค

ในระหว่างระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ ค่าน้ำประปา ค่าไฟฟ้า ค่าโทรศัพท์ รวมทั้ง
ค่าใช้จ่ายอื่น (ถ้ามี) ที่เกี่ยวกับการใช้สถานที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าเป็นผู้ชำระเองทั้งสิ้น

ข้อ 6. หลักประกันการปฏิบัติตามสัญญา

เพื่อเป็นหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าได้นำหลักประกันเป็นเงินจำนวนทั้งสิ้น
.....บาท (.....) มามอบให้ผู้เช่ายึดถือไว้ตั้งแต่วันที่ทำสัญญาฉบับนี้

หลักประกันที่ผู้ให้เช่านำมามอบให้ตามวรรคหนึ่ง ผู้เช่าจะคืนให้แก่ผู้ให้เช่าภายหลังจากที่สัญญา
ฉบับนี้สิ้นสุดลง และผู้เช่าได้ตรวจสอบแล้วไม่พบว่ามีหนี้สงสัยจะสูญจากการที่ผู้ให้เช่าไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้
ในสัญญาฉบับนี้ หากมีการต่อสัญญาเช่าต่อไป ให้เงินจำนวนนี้เป็นเงินประกันสัญญาเช่าฉบับใหม่

ข้อ 7. เงื่อนไขการเช่า

7.1 ผู้ให้เช่าตกลงยินยอมให้ผู้เช่าทำการดัดแปลง แก้ไข หรือต่อเติมสถานที่เช่าได้เพื่อความ
เหมาะสมในการใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ของผู้เช่าตามสัญญาข้อ 1. และเมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงไม่ว่ากรณีใด ๆ
ผู้ให้เช่าตกลงยินยอมสถานที่เช่าคืนตามสภาพที่ผู้เช่าได้ทำการดัดแปลง แก้ไข หรือต่อเติมไว้ และให้ถือว่าบรรดา
ทรัพย์สินทุกประเภท เช่น ครัวเรือนสำนักงาน เฟอร์นิเจอร์ เครื่องปรับอากาศ ทัศนียภาพอื่น ขึ้นกับเอกสาร บานประตู

ลงชื่อ.....ผู้ให้เช่า.....ลงชื่อ.....ผู้เช่า.....

บริษัท โคมไฟ ฯลฯ ซึ่งผู้เช่านำมาใช้ในสถานที่เช่า หรือนำมาติดตั้งในสถานที่เช่า เพื่อใช้ในกิจการของผู้เช่ายังคงเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้เช่าทั้งต้น ซึ่งผู้เช่ามีสิทธิทำการขนย้ายหรือรื้อถอนออกไปจากสถานที่เช่าได้ และผู้เช่าจะส่งมอบสถานที่เช่าให้แก่ผู้ให้เช่าในสภาพที่เรียบร้อย ยกเว้นกรณีตามข้อ 9.2 ผู้เช่าจะส่งมอบสถานที่เช่าตามสภาพที่เป็นจริง

7.2 ในระหว่างระยะเวลาการเช่า ผู้ให้เช่าจะเป็นผู้ทำการซ่อมแซมสถานที่เช่า ในการใดสถานที่เช่าได้ชำรุด หรือบุบสลายไปโดยสภาพเอง ด้วยเหตุภัยธรรมชาติและสภาวะของผู้ให้เช่า และเมื่อผู้เช่าได้แจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือเพื่อทำการซ่อมแซมแล้ว หากผู้ให้เช่าไม่ได้ดำเนินการหรือดำเนินการไม่แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่ผู้เช่ากำหนด ผู้เช่ามีสิทธิทำการซ่อมแซมได้ และมีสิทธิหักค่าใช้จ่ายทั้งหมดจากค่าเช่าได้ด้วย

7.3 ผู้เช่าจะดูแลรักษาสถานที่เช่าเสมือนหนึ่งเป็นของผู้เช่าเอง กรณีสถานที่เช่าได้ชำรุดหรือบุบสลายไปโดยความผิดของผู้เช่า ผู้เช่าจะเป็นผู้ทำการซ่อมแซมให้มีสภาพดีดังเดิมด้วยทุนทรัพย์และสภาวะของผู้เช่า

7.4 ผู้เช่าตกลงยินยอมให้ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนของผู้ให้เช่าเข้าตรวจสอบสถานที่เช่าเป็นครั้งคราว ซึ่งจะต้องเป็นเวลากลางวันและเป็นวันหยุดทำงานของผู้เช่า โดยผู้เช่าจะอำนวยความสะดวกให้ตามสมควร

7.5 ผู้เช่าจะโอนสิทธิการเช่า หรือจะนำสถานที่เช่าไปให้ผู้เช่าช่วงไม่ได้ เว้นแต่จะได้รับ ความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่าก่อน

ข้อ 8. การต่ออายุสัญญาเช่า

เมื่อครบกำหนดเวลาเช่าตามสัญญาตามข้อ 2. ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าต่ออายุสัญญาเช่าคราวละ...3...ปี โดยคิดอัตราค่าเช่า...เท่าเดิม...ของอัตราค่าเช่าตามสัญญานี้ ส่วนเงื่อนไขอื่นเป็นไปตามสัญญาเดิมทุกประการ

กรณีผู้ให้เช่าประสงค์จะขายสถานที่เช่าตามสัญญานี้กับผู้ให้เช่าต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบถึงราคาที่จะขาย และให้สิทธิผู้เช่าเป็นผู้ซื้อก่อน และถ้ามีการโอนกรรมสิทธิ์สถานที่เช่าให้กับบุคคลอื่น ผู้ให้เช่าต้องแจ้งให้ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์รับทราบ และต้องดำเนินการให้บุคคลนั้น ๆ ยินยอมรับไปทั้งสิทธิ และหน้าที่ของผู้ให้เช่าซึ่งมีต่อผู้เช่าตามสัญญานี้รวมทั้งตกลงที่จะปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง

ข้อ 9. การเลิกสัญญาเช่า

9.1 ผู้เช่ามีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญานี้ ก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่าได้ โดยแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า ...90... (...เก้าสิบ...) วัน โดยผู้ให้เช่าจะไม่เรียกค่าเสียหายใด ๆ จากผู้เช่าในการเลิกสัญญานี้ และผู้เช่าจะคืนหลักประกันการเช่าตามสัญญานี้ (ถ้ามี) ให้กับผู้ให้เช่าตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในข้อ 6.

9.2 ในระหว่างระยะเวลาเช่า ถ้าได้เกิดข้อพิพาท ข้อขัดแย้งหรือถูกห้ามด้วยประการใด ๆ แก่สถานที่เช่า โดยมิใช่ความผิดของผู้เช่า จนเป็นเหตุให้สถานที่เช่าชำรุดเสียหาย และ/หรือไม่อยู่ในสภาพที่จะใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์แห่งการเช่าตามสัญญานี้ได้ ให้ถือว่าสัญญานี้เป็นอันสิ้นสุดลงทันที นับตั้งแต่วันที่ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์จากสถานที่เช่าได้

ลงชื่อ.....

ผู้ให้เช่า

ลงชื่อ.....

ผู้เช่า

ข้อ 10. การรับผิดชอบใช้ค่าเสียหาย

ในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาข้อหนึ่งข้อใดไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ก็ตาม จนเป็นเหตุให้เกิดความเสียหายแก่ผู้เช่าแล้ว ผู้ให้เช่าตกลงยินยอมรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายอันเกิดจากการที่ผู้ให้เช่าไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขสัญญาให้แก่ผู้เช่าโดยสิ้นเชิงภายในกำหนด 30 (สามสิบ) วัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้เช่า หากผู้ให้เช่าไม่ปฏิบัติตามผู้เช่ามีสิทธิหักค่าเสียหายจากค่าเช่าได้ด้วย

สัญญานับเป็นอันเป็นสองฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านและเข้าใจข้อความโดยละเอียดตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อพร้อมทั้งประทับตรา (ถ้ามี) ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน และคู่สัญญาต่างได้ยึดถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ

ประทับตรา(ถ้ามี)

ธนาคารออมสิน

ลงชื่อ.....ผู้ให้เช่า
(นายวินเชียร จังก่า)

ลงชื่อ.....ผู้เช่า
(นางสาวอนา ร่มมิ่ง)
ผู้จัดการสาขาหนองพระ

ลงชื่อ.....พยาน
(นางสาวนันทิ์ ทวณแสง)

ลงชื่อ.....พยาน
(นายสุเมธ ขจรบุรี)