



## บันทึกข้อความ

ธนาคารออมสิน ฝ่ายบริหารงานสาขา ส่วนบริหารช่องทางสาขา โทร. 170506

ที่ บงส. 658 /2565 วันที่ 17 มีนาคม 2565

เรื่อง ขอบความเห็นชอบต่อสัญญาเช่าและดำเนินการเช่าอาคาร เพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานธนาคารออมสิน สาขาตลาดนัดรถไฟ (หัวหิน)

เรียน ขฝบงส.บริหารช่องทางสาขา 3

ตามที่ส่วนบริหารอสังหาริมทรัพย์กิจการสาขา ฝ่ายบริหารงานสาขา ได้นำส่งเอกสารขอความเห็นชอบให้ดำเนินการต่อสัญญาเช่าอาคารเพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานธนาคารออมสินสาขาตลาดนัดรถไฟ (หัวหิน) สังกัดธนาคารออมสินภาค 4 สายงานกิจการสาขา 2 พร้อมใบเสนอราคาเช่าของธนาคารออมสินสาขาตลาดนัดรถไฟ (หัวหิน) ซึ่งครบกำหนดสัญญาเช่า ในวันที่ 31 พฤษภาคม 2565 รายละเอียดตามหนังสือที่ บงส.ท.648/2565 ลงวันที่ 11 มีนาคม 2565 เพื่อให้ส่วนบริหารช่องทางสาขา ฝ่ายบริหารงานสาขา วิเคราะห์ผลการดำเนินงานก่อนนำเสนอ ชธส.กส.2 เพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบต่อสัญญาเช่าและดำเนินการเช่าสรุปรายละเอียดได้ ดังนี้

### ● 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  $\geq 70$  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

#### ข้อมูลสัญญาเช่าธนาคารออมสินสาขาทลาดฉัตรไชย (หัวหิน)

ธนาคารออมสินสาขาทลาดฉัตรไชย (หัวหิน) เช่าอาคารพาณิชย์ 3 ชั้น พร้อมชั้นลอย 2 คูหา ตั้งอยู่เลขที่ 13/12, 13/13 ขนาดกว้าง 4 เมตร ยาว 14 เมตร และเลขที่ 13/14 เฉพาะชั้นล่าง ขนาดกว้าง 4 เมตร ยาว 8 เมตร ถนนสระสงระ อำเภอบางสะพาน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ สัญญาเช่าใหม่มีระยะเวลาเช่า 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2562 สิ้นสุดวันที่ 31 พฤษภาคม 2565 ตามใบเสนอราคาของ นางประณีต สถาพรพงษ์ ลงวันที่ 3 พฤศจิกายน 2564 ผู้ให้เช่า โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

##### ○ สัญญาเช่าเดิม 3 ปี (1 มิถุนายน 2562 – 31 พฤษภาคม 2565)

ระยะเวลาเช่า	อัตราค่าเช่า (บาท/เดือน)	ค่าเช่ารวม (บาท/ปี)
ปีที่ 1-3	133,100.00	1,597,200.00
รวมค่าใช้จ่ายในการเช่า 3 ปี เป็นเงินทั้งสิ้น		4,791,600.00

##### ○ สัญญาเช่าใหม่ 3 ปี (1 มิถุนายน 2565 – 31 พฤษภาคม 2568)

ระยะเวลาเช่า	อัตราค่าเช่า (บาท/เดือน)	ค่าเช่ารวม (บาท/ปี)
ปีที่ 1-3	146,410.00	1,756,920.00
รวมค่าใช้จ่ายในการเช่า 3 ปี เป็นเงินทั้งสิ้น		5,270,760.00
ค่าใช้จ่ายส่วนเพิ่มจากสัญญาเช่าเดิม		479,160.00

หมายเหตุ - ค่าเช่าปรับเพิ่มขึ้นจากสัญญาเช่าเดิม 10% ทั้งนี้ เป็นไปตามค้ำประกันสัญญาเช่าฉบับเดิม

- ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตลอดอายุสัญญา ภายในวงเงินไม่เกิน 752,967 บาท
- ค่าอากรแสตมป์ ตลอดอายุสัญญา ภายในวงเงินไม่เกิน 5,276 บาท

ธนาคารออมสินสาขาทลาดฉัตรไชย (หัวหิน) มีค่าเช่า ตลอดอายุสัญญา เป็นเงิน 5,270,760.- บาท ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตลอดอายุสัญญาภายในวงเงินไม่เกิน 752,967.- บาท ค่าอากรแสตมป์ ตลอดอายุสัญญา ภายในวงเงินไม่เกิน 5,276.- บาท รวมค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญา เป็นเงินทั้งสิ้น 6,029,003.- บาท (รายละเอียดอัตราค่าเช่าและเงื่อนไขการเช่าธนาคารออมสินสาขาทลาดฉัตรไชย (หัวหิน) อ้างอิงตามเอกสารของส่วนบริหารอสังหาริมทรัพย์กิจการสาขา หนังสือที่ บงส.ท. 648/2565 ลงวันที่ 11 มีนาคม 2565 เรื่องนำส่งเอกสารขอความเห็นชอบให้ดำเนินการเช่าอาคารเพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานธนาคารออมสินสาขาทลาดฉัตรไชย (หัวหิน) สัญญาครบกำหนดปี 2565)

▪ ผลการวิเคราะห์ตามหลักเกณฑ์การต่อสัญญาเช่าอาคารหรือพื้นที่ฯ

ธนาคารออมสินสาขาตลาดหลักทรัพย์ (หัวหิน) เปิดให้บริการเมื่อวันที่ 28 ธันวาคม 2552 ระยะเวลาตั้งแต่เปิดให้บริการจนถึงปัจจุบัน เป็นเวลา 12 ปี ปัจจุบันมีฐานลูกค้า 17,235 ราย จำนวน 29,787 บัญชี มีรายการติดต่อเฉลี่ยต่อวัน 90 รายการ และผลการดำเนินงาน ณ เดือนมกราคม - ธันวาคม 2564 เป็นดังนี้

ผลการดำเนินงาน	ล้านบาท
<b>ด้านธุรกิจ</b>	
เงินฝากคงเหลือ	1,312.71
สินเชื่อคงเหลือ	820.98
รายได้ที่มีไขดอกเบีย	4.55
<b>ด้านการเงิน</b>	
รายได้	60.55
รายได้ดอกเบี้ย	41.86
ผลตอบแทนเงินฝาก	14.10
รายได้ที่มีไขดอกเบียและอื่นๆ	4.59
ค่าใช้จ่าย	29.93
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	11.27
ต้นทุนเงินลงทุนและเงินให้สินเชื่อ	6.88
ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานอื่น ๆ	3.44
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน	5.24
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	3.10
กำไร/ขาดทุนก่อนหักหนี้สูญฯ	30.62
หัก หนี้สูญและหนี้สงสัยจะสูญ	(1.39)
กำไร/ขาดทุนสุทธิ	32.01

จากข้อมูลข้างต้น สรุปได้ว่า ธนาคารออมสินสาขาตลาดหลักทรัพย์ (หัวหิน) มีผลการดำเนินงานในปีก่อนหน้าของสาขา มีผลกำไร ที่ครอบคลุมค่าใช้จ่ายส่วนเพิ่มจากอัตราค่าเช่าใหม่ ถือว่าผ่านหลักเกณฑ์การต่อสัญญาเช่าในข้อ 1. ให้ผู้ช่วยผู้อำนวยการธนาคารออมสินสายงานกิจการสาขาที่ธนาคารออมสินสาขา สังกัดพิจารณาให้ความเห็นชอบต่อสัญญาเช่า และดำเนินการเช่าอาคารสำนักงานธนาคารออมสินสาขาทุกวงเงิน การเช่าที่ไม่เกินอำนาจของผู้ช่วยผู้อำนวยการธนาคารออมสิน ตามระเบียบธนาคารออมสินว่าด้วยการจัดซื้อจัดจ้างและการบริหารพัสดุที่เกี่ยวข้องกับการพาณิชย์โดยตรง และคำสั่งธนาคารออมสิน เรื่องมอบอำนาจเกี่ยวกับการพัสดุ และส่งเรื่องให้ส่วนบริหารอสังหาริมทรัพย์กิจการสาขา ฝ่ายบริหารงานสาขา เพื่อดำเนินการขออนุมัติการเช่าตามระเบียบธนาคารออมสินว่าด้วยการจัดซื้อจัดจ้างและการบริหารพัสดุ ที่เกี่ยวข้องกับการพาณิชย์โดยตรง และคำสั่งธนาคารออมสิน เรื่อง มอบอำนาจเกี่ยวกับการพัสดุต่อไป

ธนาคารออมสินสาขาตลาดหลักทรัพย์ (หัวหิน) เปิดให้บริการเมื่อวันที่ 28 ธันวาคม 2552 ณ ธันวาคม 2564 โดยมียอดเงินฝากคงเหลือ 1,312.71 ล้านบาท สินเชื่อคงเหลือ 820.98 ล้านบาท และมีรายได้ที่มีไขดอกเบีย 4.55 ล้านบาท มีฐานลูกค้า 29,787 บัญชี และจากการวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน พบว่า สาขาผ่านเกณฑ์การต่อสัญญาเช่าฯ จึงเห็นควรนำเสนอต่อสัญญาเช่าธนาคารออมสินสาขาตลาดหลักทรัพย์ (หัวหิน) เพื่อรองรับการให้บริการลูกค้าของธนาคาร ต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา หากเห็นชอบขอได้โปรดนำเสนอ ชธส.กส.2 พิจารณาให้ความเห็นชอบต่อสัญญาเช่าและดำเนินการเช่าอาคาร เพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานธนาคารออมสินสาขาตลาดฉัตรไชย (หัวหิน) ต่อไป



(นายปิยะวัฒน์ สุขกุล)  
พนักงานบริหารงานสาขา 7

เรียน รฝบงส.บริหารช่องทางสาขา  
เพื่อโปรดพิจารณา



(นางสาวเพียงจิต กาญจนพานิช)  
ชฝบงส.บริหารช่องทางสาขา 3  
17 มีนาคม 2565

เรียน ชธส.กส.2

เพื่อโปรดพิจารณาให้ความเห็นชอบต่อสัญญาเช่าและดำเนินการเช่าอาคาร เพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานธนาคารออมสินสาขาตลาดฉัตรไชย (หัวหิน) ตามผลการวิเคราะห์ของส่วนบริหารช่องทางสาขา ในเบื้องต้น ที่นำเสนอในครั้งนี้



(นางอัญพัทธ์ ศรีโชติวิทย์)  
ฝบงส.  
17 มีนาคม 2565

เรียน ฝบงส.

เพื่อโปรดนำเสนอ ชธส.กส.2 พิจารณาให้ความเห็นชอบต่อสัญญาเช่าและดำเนินการเช่าอาคาร เพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานธนาคารออมสินสาขาตลาดฉัตรไชย (หัวหิน) ตามที่ ชฝบงส. บริหารช่องทางสาขา 3 นำเสนอ



(นางสาวพัฒนชิตา อ่วงอารีย์)  
รฝบงส.บริหารช่องทางสาขา  
17 มีนาคม 2565

- เห็นชอบ การต่อสัญญาเช่าและดำเนินการเช่าและดำเนินการเช่าอาคาร เพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานธนาคารออมสินสาขาตลาดฉัตรไชย (หัวหิน) ตามผลวิเคราะห์ของส่วนบริหารช่องทางสาขาในเบื้องต้น
- เรียน ฝบงส.

เพื่อพิจารณาดำเนินการต่อไป



ชธส.กส.2  
17 มี.ค. 2565

เรียน ชฝบงส.นิติกรรมฯ 1

เพื่อพิจารณาดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้อง



รฝบงส.บริหารอสังหาริมทรัพย์กิจการสาขา  
21 มี.ค. 65

เรียน รฝบงส.บ./ท.

เพื่อดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป



ฝบงส.  
18 มี.ค. 2565



## บันทึกข้อความ

ธนาคารออมสิน ฝ่ายบริหารงานสาขา ส่วนบริหารอสังหาริมทรัพย์กิจการสาขา โทร. 170502,149917

ที่ บงส.ท. 648/2565

วันที่ 11 มีนาคม 2565

เรื่อง นำส่งเอกสารขอความเห็นชอบให้ดำเนินการเช่าอาคารสำนักงาน ธนาคารออมสิน สาขาตลาดฉัตรไชย (หัวหิน) สัญญาครบกำหนดปี 2565

เรียน รฟบงส.บริหารอสังหาริมทรัพย์กิจการสาขา

ตามที่ธนาคารได้เช่าอาคารพาณิชย์ 3 ชั้น พร้อมชั้นลอย 2 คูหา เลขที่ 13/12, 13/13 ขนาดกว้าง 4 เมตร ยาว 14 เมตร และเลขที่ 13/14 เฉพาะชั้นล่าง ขนาดกว้าง 4 เมตร ยาว 8 เมตร ถนนสระสงฆ์ อำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ เพื่อเป็นสำนักงานธนาคารออมสินสาขาตลาดฉัตรไชย (หัวหิน) ระยะเวลาเช่า 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2562 สิ้นสุดวันที่ 31 พฤษภาคม 2565 นั้น

ตามหนังสือที่ อภ.4-149/2565 ลงวันที่ 28 มกราคม 2565 ธนาคารออมสินภาค 4 ขออนุมัติต่อสัญญาเช่าอาคารสำนักงานของธนาคารออมสินสาขาตลาดฉัตรไชย(หัวหิน) โดยเมื่อวันที่ 28 มกราคม 2565 ชรส.กส.2 เห็นสมควรต่อสัญญาเช่าอาคารดังกล่าวแล้วตามลำดับ ระยะเวลาเช่า 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2565 สิ้นสุดวันที่ 31 พฤษภาคม 2565 จึงขอนำส่งใบเสนอราคาและเอกสารขอความเห็นชอบให้ดำเนินการเช่าอาคาร เพื่อเป็นสำนักงานธนาคารออมสินสาขาตลาดฉัตรไชย(หัวหิน) ตามเอกสารที่แนบมาพร้อมนี้ เพื่อให้ส่วนบริหารช่องทางสาขา วิเคราะห์ผลการดำเนินงานและความคุ้มค่าการลงทุนและโปรดนำเสนอ ชรส.กส.2 เพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบให้ดำเนินการเช่าพื้นที่ เพื่อเป็นสำนักงานธนาคารออมสินสาขาตลาดฉัตรไชย(หัวหิน) และเมื่อดำเนินการแล้วเสร็จ ขอได้โปรดจัดส่งให้ส่วนบริหารอสังหาริมทรัพย์กิจการสาขา เพื่อดำเนินการต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

  
(นายณัฐพล อารีรักษ์)

นิติกร 5

เรียน รฟบงส.บริหารอสังหาริมทรัพย์กิจการสาขา

เพื่อโปรดพิจารณา



รฟบงส.นิติกรรมและบัญชีอสังหาริมทรัพย์กิจการสาขา 1

11 มี.ค. 65

เรียน รฟบงส.บริหารช่องทางสาขา

เพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการ ในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป



รฟบงส.บริหารอสังหาริมทรัพย์กิจการสาขา

11 มี.ค. 65



เรื่อง ขอความเห็นชอบให้ดำเนินการเช่าพื้นที่ เพื่อเป็นที่ตั้งสำนักงานธนาคารออมสินสาขาทลาดฉัตรไชย (หัวหิน)

1. เหตุผลและความจำเป็นที่เช่า (รายละเอียดตามรายงานการวิเคราะห์)

- เพื่อเปิดเป็นธนาคารออมสินสาขา.....
- เพื่อต่อสัญญาเช่าธนาคารออมสินสาขาทลาดฉัตรไชย(หัวหิน)

2. ราคาเช่าที่ผู้ให้เช่าเสนอ

2.1 ผู้ให้เช่าเสนอรายละเอียดค่าใช้จ่ายในการเช่าอาคารพาณิชย์ 3 ชั้น พร้อมชั้นลอย 2 คูหา เลขที่ 13/12, 13/13 ขนาดกว้าง 4 เมตร ยาว 14 เมตร และเลขที่ 13/14 เฉพาะชั้นล่าง ขนาดกว้าง 4 เมตร ยาว 8 เมตร ถนนสระสง่างาม อำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ ระยะเวลาเช่า 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2565 สิ้นสุดวันที่ 31 พฤษภาคม 2568 ตามใบเสนอราคาของ นางประณีต สถาพรพงษ์ ผู้ให้เช่า ลงวันที่ 3 พฤศจิกายน 2564 โดยมีรายละเอียดค่าใช้จ่ายดังต่อไปนี้

ระยะเวลาเช่า	ค่าเช่า/ปี
ปีที่ 1	1,756,920.-
ปีที่ 2	1,756,920.-
ปีที่ 3	1,756,920.-
รวมค่าใช้จ่ายในการเช่า 3 ปี เป็นเงินทั้งสิ้น	5,270,760.-/

2.2 ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 1-3 ปี เป็นเงินปีละ 250,989.- บาท ตลอดอายุสัญญา 3 ปี ภายในวงเงินไม่เกิน 752,967.-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 ค่าอากรแสตมป์สำหรับติดสัญญาเช่า ตลอดอายุสัญญา 3 ปี เป็นเงิน 5,276.- บาท (คำนวณจากอัตราค่าเช่าทั้งสัญญา  $\times$  0.1% ปีเศษขึ้น + ค่าฉบับสัญญาเช่า เป็นเงิน 5.- บาท)

2.4 ราคาเช่าเปรียบเทียบ -ไม่มี-

3. รายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า

อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น พร้อมชั้นลอย 2 คูหา เลขที่ 13/12, 13/13 ขนาดกว้าง 4 เมตร ยาว 14 เมตร และเลขที่ 13/14 เฉพาะชั้นล่าง ขนาดกว้าง 4 เมตร ยาว 8 เมตร ถนนสระสง่างาม อำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ เป็นกรรมสิทธิ์ของ นางประณีต สถาพรพงษ์

#### 4. ราคากลาง

4.1 ราคามาตรฐานที่ธนาคารกำหนด -ไม่มี-

4.2 ราคาค่าเช่าครั้งหลังสุดภายในระยะเวลา 2 ปีงบประมาณ ตามสัญญาเช่าอาคาร ฉบับเลขที่ 1-0003/2562 ลงวันที่ 1 มิถุนายน 2562 ระยะเวลาเช่า 3 ปี ราคาเช่าเป็นเงินปีละ 1,597,200.- บาท รวมทั้งสิ้นเป็นเงิน 4,791,600.- บาท และวงเงินที่ขอเห็นชอบค่าเช่าไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่นๆ ตลอดอายุสัญญาเช่า 3 ปี ในการต่อสัญญาเช่าครั้งนี้ เป็นเงินปีละ 1,756,920.- บาท รวมทั้งสิ้นเป็นเงิน 5,270,760.- บาท เพิ่มจากวงเงินในการต่อสัญญาเช่าครั้งก่อนร้อยละ 10

4.3 ราคาตลาดโดยสืบราคา มี

ในการกำหนดราคากลางครั้งนี้ เป็นไปตามใบเสนอราคาของผู้ให้เช่า ลงวันที่ 3 พฤศจิกายน 2564 แจ้งอัตราค่าเช่า ตลอดอายุสัญญา 3 ปี เป็นเงินปีละ 1,756,920.- บาท ตลอดอายุสัญญา 3 ปี เป็นเงิน 5,270,760.- บาท ค่าภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง ตามที่จ่ายจริง ปีที่ 1-3 เป็นเงินปีละ 250,989.- บาท ตลอดอายุสัญญา 3 ปี ภายในวงเงินไม่เกิน 752,967.- บาท ค่าอากรแสตมป์สำหรับติดสัญญาเช่า ตลอดอายุสัญญา 3 ปี เป็นเงิน 5,276.- บาท รวมค่าใช้จ่าย ตลอดอายุสัญญา 3 ปี เป็นเงิน 6,029,003.- บาท

ฝ่ายบริหารงานสาขา พิจารณาแล้วเห็นว่าการเปิดให้บริการธนาคารออมสินสาขาตลาดฉัตรไชย(หัวหิน) เป็นประโยชน์ต่อประชาชนในพื้นที่และการดำเนินธุรกิจของธนาคาร เห็นสมควรกำหนดอัตราค่าเช่าที่ผู้ให้เช่าเสนอตาม ใบเสนอราคาเป็นราคากลาง เพื่อดำเนินการประกาศเปิดเผยราคากลางในเว็บไซต์ระบบฐานข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ของ กรมบัญชีกลาง และเว็บไซต์ประกาศจัดซื้อ-จัดจ้าง ของธนาคารออมสิน (ตามแนวทางที่ กรมบัญชีกลางกำหนด)

#### 5. อำนาจอนุมัติ

5.1 อนุมัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ค่าเช่า ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าอากรแสตมป์สำหรับติดสัญญาเช่า รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 6,029,003.- บาท อยู่ในอำนาจอนุมัติ อสส. ตามระเบียบธนาคารออมสิน ฉบับที่ 628 ว่าด้วยการจัดซื้อจัดจ้างและการบริหารพัสดุที่เกี่ยวข้องกับการพาณิชย์ โดยตรง ข้อ 5. ข้อ 6. และ ข้อ 54. วรรคสอง ประกอบ กับบันทึกของ อสส. เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2562 เห็นชอบตามหนังสือที่ บงส.886/2562 ลงวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2562 มอบอำนาจเกี่ยวกับการพัสดุให้ ชสส.กส.2 เป็นผู้พิจารณาอนุมัติการเช่าหรือต่ออายุสัญญาเช่าเฉพาะการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่มีระยะเวลาไม่เกิน 5 ปี หรือเป็นเงินไม่เกินกว่าเดือนละ 2.5 ล้านบาท ในวงเงินไม่เกิน 10 ล้านบาทต่อการเช่า ในแต่ละครั้ง สำหรับพื้นที่ในสายบังคับบัญชา

5.2 อนุมัติการจ่ายค่าเช่าล่วงหน้าเป็นรายปี เป็นเงินปีละ 1,756,920.- บาท ตลอดอายุสัญญา 3 ปี เป็นเงิน 5,270,760.- บาท ซึ่งเป็นการจ่ายค่าเช่าล่วงหน้าเกินกว่าร้อยละ 25 ของค่าเช่าทั้งสัญญา กรณีการเช่า เอกชนเนื่องจากธนาคารมีความจำเป็นต้องต่อสัญญาเช่า เพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานสาขาจากผู้ให้เช่ารายเดิม และผู้ให้เช่าประสงค์ขอรับค่าเช่าล่วงหน้าเป็นรายปี ซึ่งตามระเบียบธนาคารออมสิน ฉบับที่ 628 ว่าด้วยการ จัดซื้อจัดจ้างและการบริหารพัสดุที่เกี่ยวข้องกับการพาณิชย์โดยตรง ข้อ 59. (2) และวรรคสอง และข้อ 5. ข้อ 6. ประกอบ ข้อ 54. วรรคสอง ประกอบกับบันทึกของ อสส. เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2562 เห็นชอบตามหนังสือ ที่ บงส.886/2562 ลงวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2562 มอบอำนาจเกี่ยวกับการพัสดุให้ ชสส.กส.2 เป็นผู้พิจารณา อนุมัติการเช่าหรือต่ออายุสัญญาเช่า ประกอบคำสั่งธนาคารออมสินที่ 88/2564 เรื่อง มอบอำนาจเกี่ยวกับการพัสดุ ข้อ 5.7

5.3 อนุมัติยกเว้นไม่ต้องมีการวางหลักประกันสัญญา เนื่องจากพิจารณาแล้วเห็นว่าการเช่าในครั้งนี้มีความจำเป็น ที่จะได้รับการยกเว้น และเป็นการปฏิบัติตามปกติประเพณีทางธุรกิจของการเช่าอสังหาริมทรัพย์จากผู้ให้เช่าที่ประกอบ ธุรกิจนั้น ตามระเบียบธนาคารออมสินฉบับที่ 628 ว่าด้วยการจัดซื้อจัดจ้างและการบริหารพัสดุที่เกี่ยวข้องกับการพาณิชย์ โดยตรง ข้อ 58. วรรคสอง และข้อ 5. ข้อ 6. ประกอบ ข้อ 54. วรรคสอง ประกอบกับบันทึกของ อสส. เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2562 เห็นชอบตามหนังสือที่ บงส.886/2562 ลงวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2562 มอบอำนาจเกี่ยวกับการพัสดุ ให้ ชสส.กส.2 เป็นผู้พิจารณาอนุมัติการเช่าหรือต่ออายุสัญญาเช่าประกอบกับคำสั่งธนาคารออมสินที่ 88/2564 เรื่อง มอบอำนาจเกี่ยวกับการพัสดุ ข้อ 5.7

6. เงื่อนไขการเช่า

ลำดับ	รายละเอียดเงื่อนไข	เหตุผล	อ้างอิง	หมายเหตุ
1	<input type="checkbox"/> ทำนิติกรรมตามวิธีการและแบบสัญญาของผู้ให้เช่า	เนื่องจากผู้ให้เช่าซึ่งเป็นเอกชนที่ประกอบธุรกิจทางสรรพสินค้า, ศูนย์การค้า หรือธุรกิจอื่นใดในรูปแบบเดียวกัน	<input type="checkbox"/> อำนาจ ออส. ตามระเบียบธนาคาร 628 ข้อ 58 หรือผู้รับมอบอำนาจ  <input type="checkbox"/> หนังสือมอบอำนาจ	
2	<input checked="" type="checkbox"/> ชำระค่าเช่า <input type="checkbox"/> รายเดือน <input checked="" type="checkbox"/> รายปี	<input checked="" type="checkbox"/> จ่ายประจำทุกเดือนหรือปี <input checked="" type="checkbox"/> จ่ายล่วงหน้า <input checked="" type="checkbox"/> เช่าเอกชนเกินกว่าร้อยละ 25 <input type="checkbox"/> เช่าหน่วยงานของรัฐเกินกว่าร้อยละ 50	<input checked="" type="checkbox"/> อำนาจ ออส. ตามระเบียบธนาคาร 628 ข้อ 58 หรือผู้รับมอบอำนาจ	
3	<input type="checkbox"/> ค่าธรรมเนียมแรกเข้ารายปี <input type="checkbox"/> ค่าธรรมเนียมรายปี <input type="checkbox"/> ค่าธรรมเนียมสิทธิการเช่า <input type="checkbox"/> อื่นๆ <input type="checkbox"/> ค่าธรรมเนียมการต่ออายุสัญญา	เป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเช่า อสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิการเช่า  เป็นระเบียบของกรมธนารักษ์	<input type="checkbox"/> อำนาจ ออส. ตามระเบียบธนาคาร 628 ข้อ 60 หรือผู้รับมอบอำนาจ	
4	<input type="checkbox"/> เงินประกันการเช่า	เป็นเงื่อนไขการเช่าและปฏิบัติตามประเพณีทางธุรกิจการเช่าอสังหาริมทรัพย์		
5	<input checked="" type="checkbox"/> ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง <input type="checkbox"/> ผู้ให้เช่าเป็นผู้ชำระ <input checked="" type="checkbox"/> ผู้เช่าเป็นผู้ชำระ	คู่สัญญาตกลงกัน		<input checked="" type="checkbox"/> ตามที่จ่ายจริง ค่าเช่ารายปีคุณ 12.5% คุณ 8 ทหาร 7 คุณ <input type="checkbox"/> จำนวน.....บาท
6	<input checked="" type="checkbox"/> ค่าใช้จ่ายอื่นเกี่ยวกับการเช่า เช่น ค่าอากรแสตมป์ ค่าเบี้ยประกันภัย เป็นต้น <input type="checkbox"/> ผู้ให้เช่าเป็นผู้ชำระ <input checked="" type="checkbox"/> ผู้เช่าเป็นผู้ชำระ	คู่สัญญาตกลงกัน		<input type="checkbox"/> ค่าเบี้ยประกันภัย ตามที่จ่ายจริงตามสัญญาเช่าเดิม <input checked="" type="checkbox"/> ค่าอากรแสตมป์ ตามที่จ่ายจริง ค่าเช่าตลอดอายุสัญญาคุณ 0.10%
7	<input checked="" type="checkbox"/> ค่าไฟฟ้า/น้ำประปา ผู้เช่าชำระ	ผู้เช่าเป็นผู้ใช้งาน		
8	<input checked="" type="checkbox"/> ยกเว้นการวางหลักประกันสัญญาของผู้ให้เช่า	ตามปกติประเพณีการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ผู้เช่าเป็นผู้วางเงินประกัน	<input type="checkbox"/> อำนาจ ออส. ตามระเบียบธนาคาร 628 ข้อ 58 วรรคสอง หรือผู้รับมอบอำนาจ	
9	<input type="checkbox"/> อื่นๆ			

7. เงื่อนไข

- ค่าบริการพื้นที่สำนักงาน (52100030) ส่วนบริหารอสังหาริมทรัพย์กิจการสาขา ฝ่ายบริหารงานสาขา รหัสศูนย์เงินทุน 9300 (ค่าเช่า ค่าบริการ ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง)
- สิทธิตัดจ่ายสิทธิการเช่า (52100031) ส่วนบริหารอสังหาริมทรัพย์กิจการสาขา ฝ่ายบริหารงานสาขา รหัสศูนย์เงินทุน 9300 (ค่าธรรมเนียมแรกเข้า ค่าธรรมเนียม เพื่อสิทธิการเช่า ฯลฯ)
- บันทึกบัญชีหรือโอนลูกหนี้ค่าใช้จ่ายรอเรียกคืน (19600080) ส่วนบริหารอสังหาริมทรัพย์กิจการสาขา ฝ่ายบริหารงานสาขา รหัสศูนย์เงินทุน 9300 (เงินประกันการเช่า)
- ค่าธรรมเนียมอื่น (52150030) ส่วนบริหารอสังหาริมทรัพย์กิจการสาขา ฝ่ายบริหารงานสาขา รหัสศูนย์เงินทุน 9300 (อากรแสตมป์สำหรับติดสัญญาเช่า)



## 8. วิธีการดำเนินการ

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

8.2 มอบหมายให้ ผจส.ตลาดฉัตรไชย(หัวหิน) เป็นเจ้าหน้าที่เจรจาตกลงราคาติดต่อกับผู้ให้เช่าโดยตรง

8.3 มอบหมายให้ ขจส.ตลาดฉัตรไชย(หัวหิน) เป็นผู้ตรวจรับพัสดุ โดยให้ปฏิบัติหน้าที่เช่นเดียวกับคณะกรรมการตรวจรับพัสดุ

## 9. อำนาจพิจารณาให้ความเห็นชอบ

9.1 ผลการดำเนินงานในปีก่อนหน้าของสาขา มีผลกำไร ที่ครอบคลุมค่าใช้จ่ายส่วนเพิ่มจากอัตราค่าเช่าใหม่ ถือว่า ผ่านหลักเกณฑ์

9.2 ผลการดำเนินงานในปีก่อนหน้าของสาขา มีผลกำไร แต่ไม่ครอบคลุมค่าใช้จ่ายส่วนเพิ่มจากอัตราค่าเช่าใหม่หรือผลการดำเนินงานในปีก่อนหน้าของสาขา มีผลขาดทุน ให้พิจารณาจากคะแนนรวมที่คำนวณได้จากการเทียบผลการดำเนินงานของสาขากับค่าเกณฑ์ของแต่ละปัจจัย

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

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

9.3 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 มอบอำนาจเกี่ยวกับการพัสดุให้นำเสนอคณะกรรมการพิจารณาสถานที่ตั้งช่องทางการให้บริการ พิจารณาให้ความเห็นชอบต่อสัญญาเช่า และดำเนินการเช่าอาคารหรือพื้นที่สำนักงานธนาคารออมสินสาขาต่อไป

9.4 สาขาที่มีผลการพิจารณา ไม่ผ่านหลักเกณฑ์ ให้นำเสนอคณะกรรมการพิจารณาสถานที่ตั้งช่องทางการให้บริการ พิจารณาให้ความเห็นชอบต่อสัญญาเช่าและดำเนินการเช่าอาคารหรือพื้นที่สำนักงานธนาคารออมสินสาขา โดยมีข้อมูลประกอบการเสนอขอความเห็นชอบฯ ดังต่อไปนี้

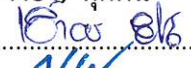

- ผลการดำเนินงานด้านเงินฝาก สินเชื่อ และรายได้ที่มีใช้ดอกเบี้ย
- จำนวนฐานลูกค้า (บัญชีรวม) และจำนวนรายการติดต่อเฉลี่ยต่อวัน
- แผนธุรกิจของสาขา และประมาณการผลการดำเนินงาน
- เหตุผลความจำเป็นในการเปิดให้บริการของธนาคารออมสินสาขา
- ความเห็นของสายงานกิจการสาขาที่ธนาคารออมสินสาขาสังกัด ซึ่งมีการพิจารณาถึงปัญหาหรืออุปสรรค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

ตลาดฉัตรไชย(หัวหิน)

ค่าใช้จ่ายตลอดสัญญาเช่าเดิม					ค่าใช้จ่ายตลอดสัญญาเช่าใหม่					เพิ่มขึ้น (%) /ปี
พื้นที่		อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น พร้อมชั้นลอย 2 คูหา เลขที่ 13/12, 13/13 ขนาดกว้าง 4 เมตร ยาว 14 เมตร และเลขที่ 13/14 เฉพาะชั้นล่าง ขนาดกว้าง 4 เมตร ยาว 8 เมตร ถนนสระสงฆ์ อำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์			พื้นที่		อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น พร้อมชั้นลอย 2 คูหา เลขที่ 13/12, 13/13 ขนาดกว้าง 4 เมตร ยาว 14 เมตร และเลขที่ 13/14 เฉพาะชั้นล่าง ขนาดกว้าง 4 เมตร ยาว 8 เมตร ถนนสระสงฆ์ อำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์			
ปีที่	ค่าเช่า	ค่าบริการ	VAT	ปี	ปีที่	ค่าเช่า	ค่าบริการ	VAT	ปี	
1	1,597,200.00	-	-	1,597,200.00	1	1,756,920.00	-	-	1,756,920.00	159,720.00
2	1,597,200.00	-	-	1,597,200.00	2	1,756,920.00	-	-	1,756,920.00	
3	1,597,200.00	-	-	1,597,200.00	3	1,756,920.00	-	-	1,756,920.00	
รวม 3 ปี (1 มิ.ย. 62 - 31 ธ.ค. 65)				4,791,600.00	รวม 3 ปี (1 มิ.ย. 65 - 31 ธ.ค. 68)				5,270,760.00	10.00%
เฉลี่ย/ปี				1,597,200.00	เฉลี่ย/ปี				1,756,920.00	

เงื่อนไขการต่อสัญญาเช่า	ปฏิบัติตาม	ไม่ปฏิบัติตาม	ตกลงใหม่เมื่อต่อสัญญา
ค่าเช่าเท่าสัญญาเดิม	✓		
หมายเหตุ ตามค้ำประกันสัญญาเช่าฉบับเดิม โดยปรับอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นจากอัตราค่าเช่าตามสัญญาฉบับเดิมร้อยละ 10			

ตารางแสดงวงเงินงบประมาณที่ได้รับจัดสรรและรายละเอียดค่าใช้จ่าย  
การจัดซื้อจัดจ้างที่มีชิ้นงานก่อสร้าง

1. ชื่อโครงการเช่าพื้นที่เป็นสำนักงานธนาคารออมสินสาขาตลาดฉัตรไชย (หัวหิน)
2. หน่วยงานเจ้าของโครงการ ส่วนบริหารอสังหาริมทรัพย์กิจการสาขา ฝ่ายบริหารงานสาขา
3. วงเงินงบประมาณที่ได้รับจัดสรร 6,029,003.- บาท
4. วันที่กำหนดราคากลาง (ราคาอ้างอิง) ณ วันที่.....  
เป็นเงิน 6,029,003.- บาท ราคา/หน่วย (ถ้ามี)...-...บาท
  - 4.1 พื้นที่สำนักงาน
    - ค่าเช่า ตลอดอายุสัญญา 3 ปี เป็นเงิน 5,270,760.- บาท
    - ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตลอดอายุสัญญา 3 ปี เป็นเงิน 752,967.- บาท
    - ค่าอากรแสตมป์สำหรับติดสัญญาเช่า ตลอดอายุสัญญา 3 ปี เป็นเงิน 5,276.- บาท
5. แหล่งที่มาของราคากลาง (ราคาอ้างอิง)
  - 5.1 พื้นที่สำนักงาน ตามใบเสนอราคาของ นางประณีต สถาพรพงษ์ ฉบับลงวันที่ 3 พฤศจิกายน 2564
6. รายชื่อเจ้าหน้าที่ผู้กำหนดราคากลาง (ราคาอ้างอิง) ทุกคน
  - 6.1 นางสาวเสาวภาคย์ ยินดี ลายมือชื่อ..... 
  - 6.2 นายณัฐพล อารีรักษ์ ลายมือชื่อ..... 



ส่วนบริหารอสังหาริมทรัพย์กิจการสาขา

รับวันที่ 2 ก.พ. 65

เลขที่ 241

ฝ่ายบริหารงานสาขา
เลขที่รับ 464
วันที่ 31 มกราคม 2565
เวลา 14.51 น.

สายงานกิจการสาขา 2
เลขรับที่ 314
วันที่ 28/1/65 // 15.07 น.

## บันทึกข้อความ

ธนาคารออมสิน ภาค 4 หน่วยธุรกิจ โทร.034-413146-7 ต่อ 2019 IP Phone 341119-21

ที่ ผก.4 - 149 /2565

วันที่ 28 มกราคม 2565

เรื่อง ขอดต่อสัญญาเช่าอาคาร ซึ่งใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานธนาคารออมสินสาขาลาดพร้าวซอย(หัวหิน)

เรียน ชชส.กส.2

- สิ่งที่ส่งมาด้วย
- ใบเสนอราคา ลงวันที่ 3 พฤศจิกายน 2564 จำนวน 1 ฉบับ
  - สัญญาเช่าอาคาร เลขที่ 1-0003/2562 ลงวันที่ 1 มิ.ย. 2562 จำนวน 1 ฉบับ

ตามที่ธนาคารออมสินสาขาลาดพร้าวซอย(หัวหิน) ได้เช่าอาคารพาณิชย์ 3 ชั้น พร้อมชั้นลอย 2 คูหา เลขที่ 13/12, 13/13 ขนาดกว้าง 4 เมตร ยาว 14 เมตร และเลขที่ 13/14 เฉพาะชั้นล่าง ขนาดกว้าง 4 เมตร ยาว 8 เมตร ถนนสระสงฆ์ ตำบลหัวหิน อำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ กับ นางประณีต สถาพรพงษ์ เพื่อดังเป็นสำนักงานธนาคารออมสินสาขาลาดพร้าวซอย(หัวหิน) และสัญญาเช่าจะครบกำหนด ในวันที่ 31 พฤษภาคม 2565 นั้น

ในการนี้เพื่อให้ธุรกิจดำเนินไปได้อย่างต่อเนื่อง สาขาจึงได้ติดต่อไปยังผู้ให้เช่า เพื่อต่อสัญญาเช่าอาคาร ซึ่งผู้ให้เช่าได้เสนอราคาเช่าอาคารตามเงื่อนไขการต่อสัญญาเช่า โดยทางผู้ให้เช่า มีความยินดีที่จะเจรจาเงื่อนไขต่อสัญญาเช่า เป็นระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2565 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2568 รายละเอียดการเช่าอื่นๆ ให้เป็นไปตามสัญญาเช่าเดิม รายละเอียดตามเอกสารที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการ

  
(นางเบญจพร นิลรัตน์)  
ผก.4

- เห็นชอบการต่อสัญญาเช่าอาคารซึ่งใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานธนาคารออมสินสาขาลาดพร้าวซอย(หัวหิน) เป็นเวลา 3 ปี ตั้งแต่ 1-6-65 ถึง 31-5-68 รายละเอียดตามที่ ผก.4 เสนอ
- เรียน ผบงส.

เพื่อพิจารณาดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป

ชชส.กส.2  
28 ม.ค. 2565

เรียน รฟบงส.ท.  
เพื่อดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป

รท.รฟบงส.  
31 ม.ค. 2565

เรียน รฟบงส.นิติกรรมฯ 1  
เพื่อพิจารณาดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้อง

รท.รฟบงส.บริหารอสังหาริมทรัพย์กิจการสาขา  
2 ก.พ. 65

## 1. เอกสารประกอบการต่อสัญญา กรณี ผู้ให้เช่าเป็นนิติบุคคล

- ใบเสนอราคา
- สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคลภายใน 6 เดือน (บริษัท/ห้างหุ้นส่วนฯ) รับรองสำเนาถูกต้อง พร้อมตราประทับบริษัทฯ
- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนและสำทะเบียนบ้านของ กรรมการ หรือ ผู้รับมอบอำนาจ รับรองสำเนาถูกต้อง
- สำเนาเอกสารสิทธิ์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่านั้นตั้งอยู่ (โฉนดที่ดิน/นส.3ก./นส.3) หรือเอกสารสิทธิ์อื่นใดที่แสดงว่า ผู้ให้เช่ามีสิทธินำพื้นที่ออกให้เช่า

## 2. เอกสารประกอบการต่อสัญญา กรณี ผู้ให้เช่าเป็นบุคคลธรรมดา

- ใบเสนอราคา
- สำเนาบัตรประชาชน สำเนาทะเบียนบ้าน สำเนาทะเบียนบ้านที่เช่า รับรองสำเนาถูกต้อง
- สำเนาใบเปลี่ยนชื่อ-สกุล รับรองสำเนาถูกต้อง (ถ้ามี)
- สำเนาเอกสารสิทธิ์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าที่ตั้งอยู่ (โฉนดที่ดิน/นส.3ก./นส.3) หรือเอกสารสิทธิ์อื่นใดที่แสดงว่า ผู้ให้เช่ามีสิทธินำพื้นที่ออกให้เช่า

## 3. รูปถ่ายสถานที่เช่า

- รูปถ่ายสถานที่เช่า ด้านนอกอาคาร ทั้งด้านหน้า ด้านข้าง (2 ด้าน) และด้านหลัง (ถ้ามี)
- รูปถ่ายสถานที่เช่า ด้านในอาคาร (ทุกชั้น)

## 4. การต่อรองราคา

- ขอความอนุเคราะห์สาขา โปรดต่อรองราคาค่าเช่ากับผู้ให้เช่าจนถึงที่สุด

## ใบเสนอราคา

วันที่ทำใบเสนอราคา 3 พฤศจิกายน 2564

ผู้เสนอ นางประณีต สถาพรพงษ์

สถานที่ ธนาคารออมสินสาขาทลาดฉัตรไชย(หัวหิน)


13/12-14 ถ.สระสง ต.หัวหิน อ.หัวหิน จ.ประจวบคีรีขันธ์ 77110

รายการ	ค่าเช่าอาคารสำนักงาน ธนาคารออมสินสาขาทลาดฉัตรไชย(หัวหิน) (ปีละ) (หน่วย : บาท)
1. ค่าเช่าอาคารสำนักงาน เป็นเวลา 3 ปี นับแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2565 - 31 พฤษภาคม 2568	1,756,920.-
<b>รวมทั้งสิ้น</b>	<b>5,270,760.- (ห้าล้านสองแสนเจ็ดหมื่นเจ็ดร้อยหกสิบบาทถ้วน)</b>

- ทั้งนี้ ผู้เช่า เป็นผู้ชำระค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
- รายละเอียดการเช่าอื่นๆ ให้เป็นไปตามสัญญาเช่าเดิม

นางประณีต สถาพรพงษ์  
(นางประณีต สถาพรพงษ์)  
ผู้ให้เช่า

บัตรประชาชนประชาชน Thai National ID Card  
 หมายเลขประชาชน 3 7798 00160 80 7  
 ประเภท 114 ประเภท 114  
 ชื่อ Mrs. Prasae  
 นามสกุล Satapornpongse  
 เลขที่ 2474  
 ปีเกิด 1931  
 13/14 ถนนระยอง ตำบลหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์  
 7 ม.ค. 2551  
 7 Jan. 2001



บัตรประชาชนประชาชน Thai National ID Card  
 หมายเลขประชาชน 3 7798 00160 80 7  
 ประเภท 114 ประเภท 114  
 ชื่อ Mrs. Prasae  
 นามสกุล Satapornpongse  
 เลขที่ 2474  
 ปีเกิด 1931  
 13/14 ถนนระยอง ตำบลหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์  
 7 ม.ค. 2551  
 7 Jan. 2001

**รายการเกี่ยวกับบ้าน** เลขที่ 1

เลขรหัสประจำบ้าน 7798-001846-0 สำนักทะเบียน กิ่งกั้นเขตเทศบาลเมืองหัวหิน

รายการที่อยู่ 13/14 ถนนระยอง  
 ตำบลหัวหิน อำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์

ชื่อหมู่บ้าน \_\_\_\_\_ ชื่อบ้าน \_\_\_\_\_

ประเภทบ้าน บ้าน \_\_\_\_\_ ลักษณะบ้าน \_\_\_\_\_

วันเดือนปีที่กำหนดบ้านเลขที่ [เลขที่ระยอง]

ตั้งพื้นที่โฉนดที่ดินที่ \_\_\_\_\_ เลขที่ \_\_\_\_\_ นายทะเบียน \_\_\_\_\_

โฉนดที่ดินที่ 2004 106 \_\_\_\_\_ (นายงนิต กองจัน)

โฉนดที่ดินที่ 2006 \_\_\_\_\_ วันเดือนปีที่พิมพ์ทะเบียนบ้าน 15 กรกฎาคม 2551

2

เลขที่ 1 รายการบุคคลในครัวเรือนของเลขรหัสประจำบ้าน 7798-001846-0 ลำดับที่ 1

ชื่อ นางประณีต สัตพรพงษ์ สัญชาติ ไทย เพศ หญิง

เลขประจำตัวประชาชน 3-7798-00160-80-7 สถานภาพ (เจ้าบ้าน) เกิดเมื่อ 2474

มารดาผู้ให้กำเนิด ชื่อ เมิ่งเตียง สัญชาติ ไทย

บิดาผู้ให้กำเนิด ชื่อ เต็ก สัญชาติ จีน

• มารดา ฐานข้อมูลการทะเบียนราษฎร ทนงศักดิ์ สัตพรพงษ์ นายทะเบียน

เข้ามาอยู่ในบ้านนี้เมื่อ 13 มี.ค. 2523 (นายงนิต กองจัน)

• ว่าง \_\_\_\_\_ นายทะเบียน





ความสำคัญของเอกสาร

56-80-13

เอกสารนี้ เป็นหลักฐานของทางราชการที่จัดทำขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎร เพื่อมอบให้เจ้าบ้าน เป็นผู้เก็บรักษา และ เจ้าบ้าน มีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามกฎหมายดังต่อไปนี้

ข้อ 1 กรณีเกิดคนเกิดในบ้าน เจ้าบ้าน ต้องแจ้งการเกิดภายใน 15 วัน นับแต่วันเกิด

ข้อ 2 กรณีมีคนตายในบ้าน เจ้าบ้าน ต้องแจ้งการตายภายใน 24 ชั่วโมง นับแต่เวลาตาย

ข้อ 3 เมื่อผู้ใดอยู่ในบ้านอันมีอยู่ของชาวบ้าน หรือเมื่อผู้ใดย้ายที่อยู่ในบ้าน เจ้าบ้าน ต้องแจ้งตาราย้ายที่อยู่ ภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ย้ายออกจากบ้านหรือนับแต่วันที่ย้ายเข้าอยู่ในบ้าน แล้วแต่กรณี

หมายเหตุไทย

- ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามข้อ 1 - 3 มีโทษปรับไม่เกิน 1,000 บาท

- ผู้ใดทำไว้ หรือแสดงหลักฐานอันเป็นเท็จ หรือกระทำการเพื่อให้อื่นหรือมิใช่ตนมีชื่อหรือมีรายการอย่างหนึ่งอย่างใดในทะเบียนบ้าน หรือเอกสารการทะเบียนราษฎรอันใดอันมิชอบ ต้องระวางโทษจำคุกตั้งแต่หกเดือนถึงสามปี หรือปรับตั้งแต่สองพันบาทถึงหนึ่งแสนบาท หรือทั้งจำปรับ

ในกรณีผู้กระทำความผิดตามวรรคหนึ่งเป็นภรรยาของสามีที่มีสัญชาติไทยตามกฎหมายว่าด้วยสัญชาติ ต้องระวางโทษจำคุกตั้งแต่หกเดือนถึงห้าปี และปรับตั้งแต่สองพันบาทถึงหกหมื่นบาท

รายการเกี่ยวกับบ้าน

เล่มที่ 1

เลขรหัสประจำบ้าน 7798-001844-3

สำนักทะเบียน กิ่งกั้นเทศบาลเมืองหัวหิน

รายการที่อยู่ 13/12 ถนนสำราญ

ตำบลหัวหิน อำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์

ชื่อหมู่บ้าน

ชื่อบ้าน บ้าน 1/5-012 สภ.หัวหิน

ประเภทบ้าน บ้าน

ลักษณะบ้าน

วันเดือนปีที่กำหนดบ้านเลขที่

ลงชื่อ 

นายทะเบียน

(นายสมนึก ทองจันท)

วันเดือนปีที่พิมพ์ทะเบียนบ้าน 11 มีนาคม 2552

ความสำคัญของเอกสาร

เอกสารนี้ เป็นหลักฐานของทางราชการที่จัดทำขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎร เพื่อมอบให้เจ้าบ้าน เป็นผู้เก็บรักษา และ เจ้าบ้าน มีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามกฎหมายดังต่อไปนี้

ข้อ 1 กรณีมีคนเกิดในบ้าน เจ้าบ้าน ต้องแจ้งการเกิดภายใน 15 วัน นับแต่วันเกิด

ข้อ 2 กรณีมีคนตายในบ้าน เจ้าบ้าน ต้องแจ้งการตายภายใน 24 ชั่วโมง นับแต่เวลาตาย

ข้อ 3 เมื่อผู้อยู่ในบ้านย้ายที่อยู่ออกจากบ้าน หรือเมื่อผู้อยู่ในบ้านย้ายเข้ามาในบ้าน เจ้าบ้าน ต้องแจ้งการย้ายที่อยู่ ภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ย้ายออกจากบ้านหรือนับแต่วันที่ย้ายเข้ามาในบ้าน แล้วแต่กรณี

บทนิยาม

- ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามข้อ 1 - 3 มีโทษปรับไม่เกิน 1,000 บาท
  - ผู้ใดฝ่าฝืน หรือละเลยตามกฎหมายนี้เป็นเหตุ หรือละเลยการเพื่อให้อันตรายหรือผู้อื่นมีชื่อหรือที่ราชการอย่างหนึ่งอย่างใดในทะเบียนบ้าน หรือเอกสารราชการทะเบียนราษฎรขึ้นโดยมิชอบ ต้องระวางโทษจำคุกตั้งแต่หกเดือนถึงสามปี หรือปรับตั้งแต่หนึ่งหมื่นบาทถึงแสนบาท
- ในกรณีผู้กระทำความผิดตามวรรคหนึ่งเป็นคนที่ไม่มีสัญชาติไทยตามกฎหมายว่าด้วยสัญชาติ ต้องระวางโทษจำคุกตั้งแต่หกเดือนถึงห้าปี และปรับตั้งแต่หนึ่งหมื่นบาทถึงสองแสนบาท

รายการเกี่ยวกับบ้าน

เล่มที่ 1

เลขรหัสประจำบ้าน

7798-001845-1

สำนักทะเบียน

กิ่งกุ่มเทศบาลเมืองหัวหิน

รายการที่อยู่

13/13 ถนนสระสร้าง

ตำบลหัวหิน อำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์

ชื่อหมู่บ้าน

ชื่อบ้าน

ประเภทบ้าน

บ้าน

ลักษณะบ้าน

วันเดือนปีที่กำหนดบ้านเลขที่

ลงชื่อ

(นายสุกฤษณ์ พสุรัตน์)

นายทะเบียน

วันเดือนปีที่พิมพ์ทะเบียนบ้าน

13 พฤษภาคม 2548





13/14

### สัญญาเช่าอาคาร

สัญญาเลขที่ 1-0003/2562

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้น เมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2562 ณ อาคารอมสินสาขาลาดพร้าว (หัวหิน) เลขที่ 13/12-24 ถนน...สระสง...ตำบล...หัวหิน...อำเภอ...หัวหิน...จังหวัด...ประจวบคีรีขันธ์...ระหว่าง อาคารอมสิน โดย...ผู้จัดการสาขาลาดพร้าว (หัวหิน)...ผู้รับมอบอำนาจจาก...นางสาววาสนา จำเนียรกุล...ผู้รับมอบอำนาจ จากรองผู้อำนวยการอาคารอมสิน กลุ่มปฏิบัติการ ตามหนังสือมอบอำนาจ ฉบับลงวันที่ 29 ตุลาคม 2561... เป็นผู้แทน สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่ 470 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400 ซึ่งต่อไปในสัญญาฉบับนี้เรียกว่า "ผู้เช่า" ฝ่ายหนึ่ง

กับ...นางประณีต สถาพรพงษ์...เชื้อชาติ...ไทย...สัญญา...อยู่บ้านเลขที่...13/14...ถนน...สระสง... ตำบล...หัวหิน...อำเภอ...หัวหิน...จังหวัด...ประจวบคีรีขันธ์...ซึ่งต่อไปในสัญญาฉบับนี้เรียกว่า "ผู้ให้เช่า" อีกฝ่ายหนึ่ง

คู่สัญญาได้ตกลงกันมีข้อความดังต่อไปนี้

#### ข้อ 1. ข้อตกลงการเช่า

ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่า อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น...พร้อมชั้นลอย 2 คูหา... เลขที่ 13/12, 13/13... ขนาดกว้าง 4 เมตร ยาว 14 เมตร... และเลขที่...13/14... เฉพาะชั้นล่าง... ขนาดกว้าง 4 เมตร ยาว 8 เมตร... ถนน...สระสง...อำเภอ...หัวหิน...จังหวัด...ประจวบคีรีขันธ์...ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า ซึ่งต่อไปในสัญญาฉบับนี้เรียกว่า "สถานที่เช่า" เพื่อใช้เป็นที่...ทำการธนาคารอมสินสาขาลาดพร้าว (หัวหิน)...ของผู้เช่า

#### ข้อ 2. ระยะเวลาการเช่า

ระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ มีกำหนดระยะเวลา...3...ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2562 สิ้นสุดวันที่ 31 พฤษภาคม 2565...

#### ข้อ 3. การชำระค่าเช่า

ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นรายเดือนในอัตราค่าเช่าเดือนละ.....บาท (... ..) โดยชำระในวันสิ้นเดือนจนครบกำหนดอายุสัญญาเช่า หากวันใดเป็นวันหยุดงานของผู้เช่า ก็ จะชำระค่าเช่าในวันเปิดทำการถัดไป โดยผู้ให้เช่ามารับ ณ สถานที่เช่า

ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าล่วงหน้าให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นราย.....1.....ปี อัตราค่าเช่า เดือนละ... 133,100...บาท (...หนึ่งแสนสามหมื่นสามพันหนึ่งร้อยบาทถ้วน...) โดยในวันทำสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าได้รับ เงินค่าเช่าล่วงหน้าเดือน...1 มิถุนายน 2562... ถึงวันที่...31 พฤษภาคม 2563... เป็นเงินจำนวน... 1,597,200...บาท (...หนึ่งล้านห้าแสนเก้าหมื่นเจ็ดพันสองร้อยบาทถ้วน...) เรียบร้อยแล้ว และจะชำระค่าเช่างวดต่อไป ดังนี้

ลงชื่อ...*นางประณีต สถาพรพงษ์*...ผู้ให้เช่า

ลงชื่อ...*นางสาววาสนา จำเนียรกุล*...ผู้เช่า

งวด...1 มิถุนายน 2563... ถึงวันที่...31 พฤษภาคม 2564...เป็นเงินจำนวน... 1,597,200...บาท  
(...หนึ่งล้านห้าแสนเก้าหมื่นเจ็ดพันสองร้อยบาทถ้วน...) โดยชำระค่าเช่าล่วงหน้าภายในวันที่...15...ของเดือน...มิถุนายน...  
งวด...1 มิถุนายน 2564... ถึงวันที่...31 พฤษภาคม 2565...เป็นเงินจำนวน... 1,597,200...บาท  
(...หนึ่งล้านห้าแสนเก้าหมื่นเจ็ดพันสองร้อยบาทถ้วน...) โดยชำระค่าเช่าล่วงหน้าภายในวันที่...15...ของเดือน...มิถุนายน...  
การชำระค่าเช่าล่วงหน้าเป็นราย... 1...ปี กรณีที่สัญญาฉบับนี้เลิกหรือระงับลง อันเป็นผลทำให้  
ผู้เช่าไม่สามารถเช่า สถานที่เช่าดังกล่าวได้ตลอดระยะเวลาที่ผู้เช่าได้ชำระค่าเช่าล่วงหน้าไปแล้ว ผู้ให้เช่าตกลงยินยอม  
คืนเงินจำนวนดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าทันทีตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่ยังคงเหลืออยู่ในช่วงเวลาที่ได้  
มีการชำระค่าเช่าล่วงหน้าไปก่อน

ผู้เช่าจะชำระค่าเช่าให้กับผู้ให้เช่าโดย.....ผู้เช่าจะมารับ ณ สถานที่เช่า.....  
จนครบกำหนดตามสัญญาเช่า  
หากวันที่ชำระค่าเช่าวันใดเป็นวันหยุดทำการของผู้เช่า ผู้เช่าจะชำระในวันเปิดทำการถัดไป

ข้อ 4. ภาษี

ผู้เช่ามีสิทธิหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่ายจากค่าเช่าที่จะจ่ายให้แก่ผู้ให้เช่าตามอัตราที่กฎหมายกำหนด  
โดยเมื่อผู้เช่าได้หักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่ายแล้ว ผู้เช่าจะออกหนังสือรับรองผลการหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่ายให้แก่ผู้ให้เช่า  
สำหรับค่าภาษีโรงเรียนและที่ดินหรือภาษีอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับสถานที่เช่า.....ผู้เช่า.....  
เป็นผู้ชำระ กรณีผู้เช่าเป็นผู้ชำระ ผู้ให้เช่าต้องเป็นผู้ยื่นแบบแสดงรายการและชำระค่าภาษีไปก่อน ทั้งนี้ ผู้เช่าจะชำระ  
ค่าภาษีดังกล่าวให้ภายใน ...30... (...สามสิบ...) วัน นับตั้งแต่วันที่ผู้ให้เช่ามีหนังสือเรียกเก็บมาถึงผู้เช่า

ข้อ 5. ค่าสาธารณูปโภค

ในระหว่างระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ ค่าน้ำประปา ค่าไฟฟ้า ค่าโทรศัพท์ รวมทั้ง  
ค่าใช้จ่ายอื่น (ถ้ามี) ที่เกี่ยวกับการใช้สถานที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าเป็นผู้ชำระเองทั้งสิ้น

ข้อ 6. หลักประกันการปฏิบัติตามสัญญา

เพื่อเป็นหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าได้นำหลักประกันเป็นเงินจำนวนทั้งสิ้น  
.....บาท (.....) มามอบให้ผู้เช่ายึดถือไว้ตั้งแต่วันที่ทำสัญญาฉบับนี้  
หลักประกันที่ผู้ให้เช่านำมามอบให้ตามวรรคหนึ่ง ผู้เช่าจะคืนให้แก่ผู้ให้เช่าภายหลังจากที่สัญญา  
ฉบับนี้สิ้นสุดลง และผู้เช่าได้ตรวจสอบแล้วไม่พบว่ามี ความเสียหายจากการที่ผู้ให้เช่าไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้  
ในสัญญาฉบับนี้ หากมีการต่อสัญญาเช่าต่อไป ให้โอนเงินจำนวนนี้เป็นเงินประกันสัญญาเช่าฉบับใหม่

ข้อ 7. เงื่อนไขการเช่า

7.1 ผู้ให้เช่าตกลงยินยอมให้ผู้เช่าทำการดัดแปลง แก้ไข หรือต่อเติมสถานที่เช่าได้เพื่อความ  
เหมาะสมในการใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ของผู้เช่าตามสัญญาข้อ 1. และเมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงไม่มีการมีใต ๆ  
ผู้ให้เช่าตกลงรับมอบสถานที่เช่าคืนตามสภาพที่ผู้เช่าได้ทำการดัดแปลง แก้ไข หรือต่อเติมไว้ และให้ถือว่าบรรดา  
ทรัพย์สินทุกประเภท เช่น ครุภัณฑ์สำนักงาน เคาน์เตอร์ เครื่องปรับอากาศ พัดลมเพดาน ชั้นเก็บเอกสาร บานประตู

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



นิรภัย โคมไฟ ฯลฯ ซึ่งผู้เช่านำมาใช้ในสถานที่เช่า หรือนำมาติดตั้งในสถานที่เช่า เพื่อใช้ในกิจการของผู้เช่ายังคงเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้เช่าทั้งสิ้น ซึ่งผู้เช่ามีสิทธิทำการขนย้ายหรือถอดออกไปจากสถานที่เช่าได้ และผู้เช่าจะส่งมอบสถานที่เช่าให้แก่ผู้ให้เช่าในสภาพที่เรียบร้อย ยกเว้นกรณีตามข้อ 9.2 ผู้เช่าจะส่งมอบสถานที่เช่าตามสภาพที่เป็นจริง

7.2 ในระหว่างระยะเวลาการเช่า ผู้ให้เช่าจะเป็นผู้ทำการซ่อมแซมสถานที่เช่า ในกรณีสถานที่เช่าได้ชำรุด หรือบอบสลายไปโดยสภาพเอง ด้วยเหตุหรือภัยและสัณนิษฐานของผู้ให้เช่า และเมื่อผู้เช่าได้แจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือเพื่อทำการซ่อมแซมแล้ว หากผู้ให้เช่าไม่ได้ดำเนินการหรือดำเนินการไม่แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่ผู้เช่ากำหนด ผู้เช่ามีสิทธิทำการซ่อมแซมได้ และมีสิทธิหักค่าใช้จ่ายทั้งหมดจากค่าเช่าได้ด้วย

7.3 ผู้เช่าจะดูแลรักษาสถานที่เช่าเสมือนหนึ่งเป็นของผู้เช่าเอง กรณีสถานที่เช่าได้ชำรุดหรือบอบสลายไปโดยความผิดของผู้เช่า ผู้เช่าจะเป็นผู้ทำการซ่อมแซมให้มีสภาพดั้งเดิมด้วยทุนทรัพย์และสัณนิษฐานของผู้เช่า

7.4 ผู้เช่าตกลงยินยอมให้ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนของผู้ให้เช่าเข้าตรวจสอบสถานที่เช่าเป็นครั้งคราว ซึ่งจะต้องเป็นเวลากลางวันและเป็นวันหยุดทำงานของผู้เช่า โดยผู้เช่าจะอำนวยความสะดวกให้ตามสมควร

7.5 ผู้เช่าจะโอนสิทธิการเช่า หรือจะนำสถานที่เช่าไปให้ผู้อื่นเช่าช่วงไม่ได้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่าก่อน

ข้อ 8. การต่ออายุสัญญาเช่า


เมื่อครบกำหนดเวลาเช่าตามสัญญาตามข้อ 2 ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าต่ออายุสัญญาเช่าคราวละ...3...ปี โดยคิดอัตราค่าเช่า...เพิ่มขึ้น 10 เปอร์เซ็นต์...ของอัตราค่าเช่าตามสัญญานี้...หรือตามที่มีการตกลงกันระหว่างผู้ให้เช่าและผู้เช่า...ส่วนเงื่อนไขอื่นเป็นไปตามสัญญาเดิมทุกประการ

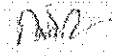
กรณีผู้ให้เช่าประสงค์จะขายสถานที่เช่าตามสัญญานี้ ผู้ให้เช่าต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบถึงราคาที่จะขาย และให้สิทธิผู้เช่าเป็นผู้ซื้อก่อน และถ้ามีการโอนกรรมสิทธิ์สถานที่เช่าให้กับบุคคลอื่น ผู้ให้เช่าต้องแจ้งให้ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์รับทราบ และต้องดำเนินการให้บุคคลนั้น ๆ ยินยอมรับไปทั้งสิทธิ และหน้าที่ของผู้ให้เช่าซึ่งมีต่อผู้เช่าตามสัญญานี้รวมทั้งตกลงที่จะปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง

ข้อ 9. การเลิกสัญญาเช่า

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

9.2 ในระหว่างระยะเวลาการเช่า ถ้าได้เกิดภัยพิบัติ อัคคีภัยหรือถูกทำลายด้วยประการใด ๆ แก่สถานที่เช่า โดยมีใช้ความผิดของผู้เช่า จนเป็นเหตุให้สถานที่เช่าชำรุดเสียหาย และ/หรือไม่อยู่ในสภาพที่จะใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์แห่งการเช่าตามสัญญานี้ได้ ให้ถือว่าสัญญานี้เป็นอันสิ้นสุดลงทันที นับตั้งแต่วันที่ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์จากสถานที่เช่าได้

ลงชื่อ.....  ..... ผู้ให้เช่า

ลงชื่อ.....  ..... ผู้เช่า

ข้อ 10. การรับผิดชอบใช้ค่าเสียหาย

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

สัญญานี้ทำขึ้นเป็นสองฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านและเข้าใจข้อความโดยละเอียดตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อพร้อมทั้งประทับตรา (ถ้ามี) ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน และคู่สัญญาต่างได้ยึดถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ

ประทับตรา(ถ้ามี)

ธนาคารออมสิน

ลงชื่อ.....ผู้ให้เช่า  
( นางประณีต สถาพรพงษ์ )

ลงชื่อ.....ผู้เช่า  
(.....)

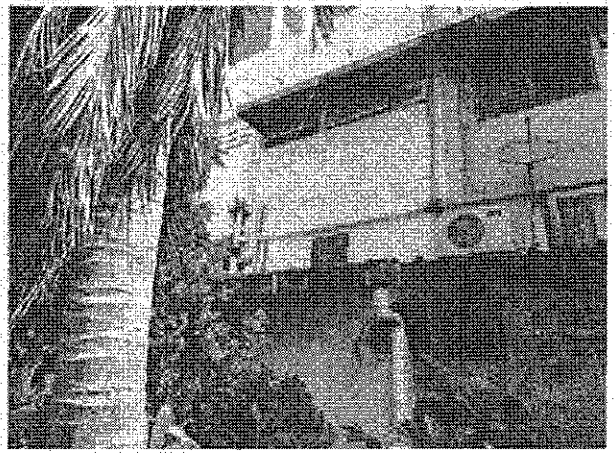
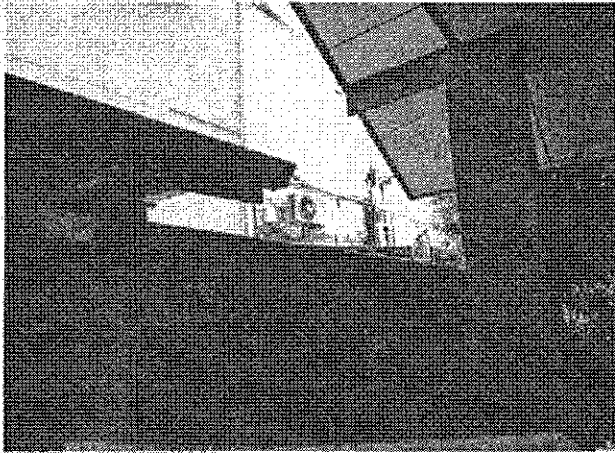
ผู้จัดการสาขาตลาดนัดรถไฟ (หัวหิน)

ลงชื่อ.....พยาน  
(.....)

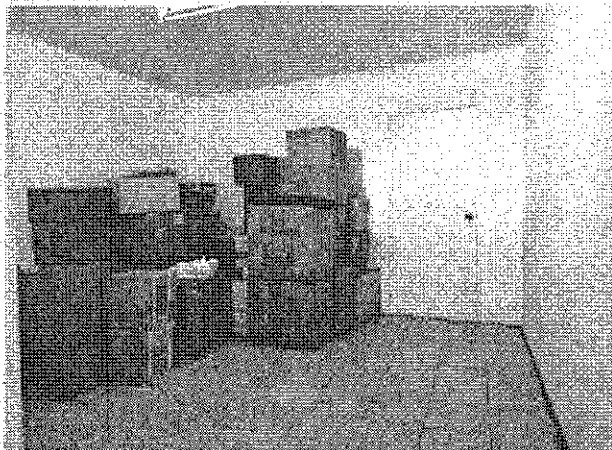
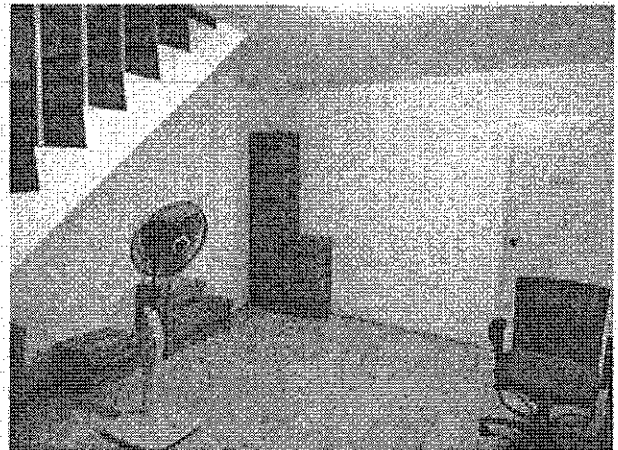
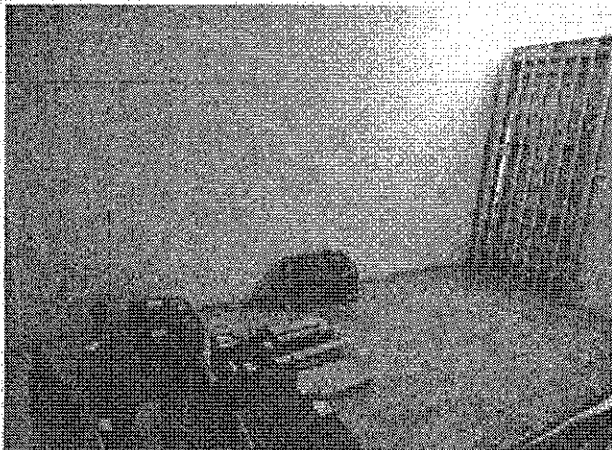
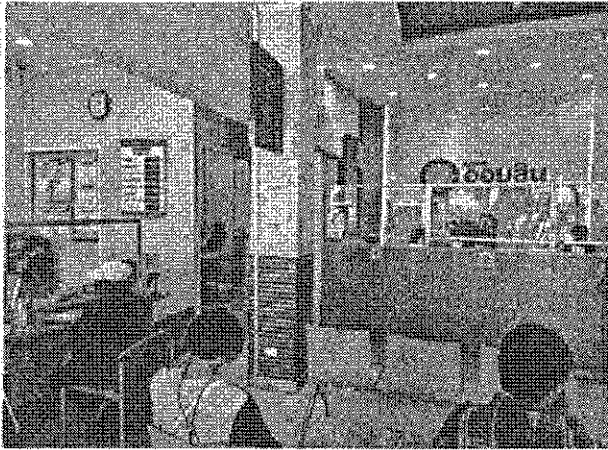
ลงชื่อ.....พยาน  
(.....)



รูปถ่ายสถานที่เช่า ด้านนอกอาคาร (สาขาตลาดนัดรถไฟ หัวหิน)



รูปถ่ายสถานที่เช่า ด้านในอาคาร (สาขาตลาดฉัตรไชย หัวหิน)





ธนาคารออมสินภาค 4  
วันที่ 25 ม.ค. 2565  
เลขรับ 616  
เลข 935

ธนาคารออมสินประจำจังหวัด  
วันที่ 24 ม.ค. 2565  
เลขรับ 274

### บันทึกข้อความ

ธนาคารออมสิน ภาค 4 เขตประจวบคีรีขันธ์ สาขาตลาดนัดไร่โชย(หัวหิน) IP PHONE 323251

ที่ พช.อ. 25/2565 วันที่ 24 มกราคม 2565

เรื่อง นำส่งเอกสารเพื่อต่อสัญญาเช่าอาคาร สาขาตลาดนัดไร่โชย(หัวหิน)

เรียน ผอช.ประจวบคีรีขันธ์

ธนาคารออมสินสาขาตลาดนัดไร่โชย(หัวหิน) ขอนำส่งเอกสารเพื่อต่อสัญญาเช่าอาคารพาณิชย์ 3 ชั้น พร้อมชั้นลอย 2 คูหา เลขที่ 13/12,13/13 ขนาดกว้าง 4 เมตร ยาว 14 เมตร และเลขที่ 13/14 เฉพาะชั้นล่าง ขนาดกว้าง 4 เมตร ยาว 8 เมตร ถนนสระสงรัง ตำบลหัวหิน อำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ กับ นางประณีต สถาพรพงษ์ ซึ่งกำหนดระยะเวลาเช่าเดิม สิ้นสุดวันที่ 31 พฤษภาคม 2565

สาขาตลาดนัดไร่โชย(หัวหิน) ได้ดำเนินการติดต่อผู้ให้เช่า เพื่อจัดทำเอกสารใบเสนอราคาเช่า สำหรับต่ออายุสัญญาเช่าอาคารฉบับใหม่ รายละเอียดตามเอกสารแนบ  
จึงเรียนมาเพื่อโปรดดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป

(นางสาวอังคณา แสงสุระธรรม)  
รท.ผอช.ตลาดนัดไร่โชย(หัวหิน)

เรียน ผอช.4

ตามหนังสือดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินงานของธนาคารมีความต่อเนื่อง จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ต่อไป

ผอช.ประจวบคีรีขันธ์

24 ม.ค. 2565