

รายงานการประชุม
คณะกรรมการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินขององค์การบริหารส่วนจังหวัดจันทบุรี
ครั้งที่ ๑ / ๒๕๕๖

วันศุกร์ที่ ๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๖ เวลา ๑๓.๐๐ น.
ณ ห้องประชุมองค์การบริหารส่วนจังหวัดจันทบุรี

ผู้มาประชุม

- | | | |
|-----------------------------|--|-------------------|
| ๑. นายประพันธ์ จิงสกุลวัฒนา | รองนายกองค์การบริหารส่วนจังหวัดจันทบุรี (๑) | ประธานกรรมการ |
| | รักษาราชการแทนนายกองค์การบริหารส่วนจังหวัดจันทบุรี | |
| ๒. นายदनัย เจียมวิเศษสุข | เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดจันทบุรี | กรรมการ |
| ๓. นางสาวสนา บริสุทธิ์ | แทนนารักษ์พื้นที่จันทบุรี | กรรมการ |
| ๔. นายปริญญาพล อุทยานธรณ์ | แทนนายอำเภอเมืองจันทบุรี | กรรมการ |
| ๕. นายอมรภักดิ์ เรืองเดช | ท้องถิ่นจังหวัดจันทบุรี | กรรมการ |
| ๖. นางสาวสุมาลี รัตนจริยา | รักษาราชการแทนปลัดองค์การบริหาร
ส่วนจังหวัดจันทบุรี | กรรมการ |
| ๗. นางวันดี สำเนียงล้ำ | รักษาราชการแทนผู้อำนวยการกองคลัง | กรรมการ |
| ๘. นางสาวไพรัตน์ เพ็ชรมณี | รักษาราชการแทนหัวหน้าสำนักปลัดองค์การ
บริหารส่วนจังหวัด | กรรมการ/เลขานุการ |

ผู้เข้าร่วมประชุม

- | | |
|---------------------------|--------------------------------|
| ๑. นายศุภวัฒน์ จัตูรัส | เจ้าหน้าที่บริหารงานทั่วไป ๖ ว |
| ๒. จำเอกยุทธพล ศรีคงรักษ์ | เจ้าพนักงานธุรการ ๕ |

เริ่มประชุมเวลา ๑๓.๓๐ น.

ระเบียบวาระที่ ๑

ประธานกรรมการ

เรื่องที่ประธาน ฯ แจ้งให้ที่ประชุมทราบ

เนื่องจากนายกองค์การบริหารส่วนจังหวัดจันทบุรี ได้พิจารณากิจสำคัญเร่งด่วน
ผมนายประพันธ์ จิงสกุลวัฒนา รองนายกองค์การบริหารส่วนจังหวัดจันทบุรี รักษา
ราชการแทนนายกองค์การบริหารส่วนจังหวัดจันทบุรี ทำหน้าที่ประธานในที่ประชุม
คณะกรรมการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินขององค์การบริหารส่วนจังหวัดจันทบุรีครั้งนี้

ระเบียบวาระที่ ๒

ประธานกรรมการ

รับรองรายงานการประชุมคณะกรรมการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินของ
องค์การบริหารส่วนจังหวัดจันทบุรี ครั้งที่ ๑/๒๕๕๕ เมื่อวันที่ ๒๐ สิงหาคม ๒๕๕๕
องค์การบริหารส่วนจังหวัดจันทบุรีได้ส่งรายงานการประชุมให้คณะกรรมการฯ
ตรวจรายงานการประชุมแล้ว ตามหนังสือองค์การบริหารส่วนจังหวัดจันทบุรี ที่ จบ ๕๑๐๐๑/
ว ๓๔๐๘ ลงวันที่ ๓ กันยายน ๒๕๕๕ ซึ่งไม่มีคณะกรรมการฯ ทานใดแก้ไข
เชิญคณะกรรมการทุกท่านตรวจสอบอีกครั้ง

มติคณะกรรมการ

รับรองรายงานการประชุมคณะกรรมการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินของ
องค์การบริหารส่วนจังหวัดจันทบุรี ครั้งที่ ๑/๒๕๕๕ เมื่อวันที่ ๒๐ สิงหาคม ๒๕๕๕

ระเบียบวาระที่ ๓

พิจารณากำหนดประโยชน์ตอบแทนขั้นต่ำและหลักเกณฑ์การให้เช่าทรัพย์สิน
ขององค์การบริหารส่วนจังหวัดจันทบุรี จำนวน ๒ รายการ

/ประธานกรรมการ...

ประธานกรรมการ
เลขานุการ

เชิญเลขานุการ

๑. อาคารพาณิชย์บริเวณสถานีขนส่งจังหวัดจันทบุรี ตำบลวัดใหม่ อำเภอเมือง
จันทบุรี จังหวัดจันทบุรี จำนวน ๔ ทำเล ประกอบด้วย

- อาคารพาณิชย์ทำเลที่ ๑ จำนวน ๑๑ ห้อง
- อาคารพาณิชย์ทำเลที่ ๒ จำนวน ๑๖ ห้อง
- อาคารพาณิชย์ทำเลที่ ๓ จำนวน ๒๙ ห้อง
- อาคารพาณิชย์ทำเลที่ ๔ จำนวน ๑๑ ห้อง

ซึ่งจะพิจารณาดังนี้

- อาคารพาณิชย์บริเวณสถานีขนส่งจังหวัดจันทบุรี ทำเลที่ ๑ จำนวน ๑๑ ห้อง อัตราค่าเช่าขั้นต่ำที่เสนอและหลักเกณฑ์การให้เช่าเท่ากับ มติคณะกรรมการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินขององค์การบริหารส่วนจังหวัดจันทบุรี เมื่อวันที่ ๒๑ มกราคม ๒๕๕๓ คือ อัตราค่าเช่าขั้นต่ำเดือนละ ๕,๕๐๐ บาทต่อห้อง ระยะเวลาการเช่า ๓ ปี ค่าตอบแทนในการต่ออายุสัญญาเช่า การให้เช่าช่วง การโอนสิทธิการเช่าและการเปลี่ยนตัวผู้เช่า ๑ เท่าของอัตราค่าเช่า ๑ เดือนต่อปี เศษของเดือนให้นับเป็น ๑ เดือน เหตุผลที่เสนออัตราค่าเช่าขั้นต่ำเท่าเดิม เนื่องจากอาคารได้ก่อสร้างตั้งแต่ปี พ.ศ.๒๕๒๕ ปัจจุบันยังไม่ได้มีการปรับปรุงอาคาร ซึ่งขณะนี้อยู่ระหว่างตรวจสอบอาคารร่วมกับเทศบาลเมืองจันทบุรี

ประธานกรรมการ
แทนนารักษ์พื้นที่

อัตราค่าเช่าอาคารพาณิชย์ ทำเลที่ ๑ ราคาเท่ากันทุกห้องหรือไม่

อาคารพาณิชย์ทำเลที่ ๑ จำนวน ๑๑ ห้อง มีการเปิดประมูลพร้อมกันหรือไม่

เลขานุการ

อัตราค่าเช่าไม่เท่ากันทุกห้องและเปิดประมูลไม่พร้อมกัน แต่เดิมให้เอกชนประมูลที่ดินเปล่าเพื่อก่อสร้างอาคารโดยกำหนดระยะเวลาการให้เช่า ๒๕ ปี ซึ่งผู้ประมูลได้จะหาผู้มาเช่าต่อ หลังจาก ๒๕ ปี อาคารจะตกเป็นกรรมสิทธิ์ขององค์การบริหารส่วนจังหวัดจันทบุรี และองค์การบริหารส่วนจังหวัดจันทบุรีดำเนินการโดยการเปิดประมูลเป็นห้อง ซึ่งราคาประมูลของอาคารพาณิชย์ทำเลที่ ๑ สูงสุด ๙,๐๐๐ บาทต่อห้องต่อเดือน ต่ำสุด ๕,๕๐๐ บาทต่อห้องต่อเดือน

ประธานกรรมการ
เลขานุการ

หลังจากครบ ๒๕ ปี มีการเปลี่ยนแปลงเจ้าของหรือไม่

มีการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าโดยวิธีเปิดประมูลใหม่และการโอนสิทธิการเช่า ซึ่งอาคารพาณิชย์ทำเลที่ ๑ มีผู้เช่า ๓ ราย ดังนี้

๑. นางกัลยา เตโชติฉินีย์ เช่าอาคารเลขที่ ๔๐,๔๐/๑ - ๔ จำนวน ๕ ห้อง ประมูลในราคา ๕,๕๐๐ บาทต่อห้องต่อเดือน รวมค่าเช่าเดือนละ ๒๗,๕๐๐ บาท

๒. นายชัยวัฒน์ พรสงเคราะห์ เช่าอาคารเลขที่ ๔๐/๕ - ๗ จำนวน ๓ ห้อง ประมูลในราคา ๙,๐๐๐ บาทต่อห้องต่อเดือน รวมค่าเช่าเดือนละ ๒๗,๐๐๐ บาท

๓. นายธนิต วิจิตรสุคนธ์ เช่าอาคารเลขที่ ๒๘/๑๖ - ๑๘ จำนวน ๓ ห้อง รับโอนสิทธิการเช่าจากผู้เช่ารายเดิมที่ประมูลได้ในราคา ๕,๕๐๐ บาทต่อห้องต่อเดือน รวมค่าเช่าเดือนละ ๑๖,๕๐๐ บาท

ประธานกรรมการ

อัตราค่าเช่าขั้นต่ำที่เสนอครั้งนี้ หากคณะกรรมการมีมติเห็นชอบแล้วผู้เช่ารายเดิมมีสิทธิเช่าต่อหรือต้องเปิดประมูลใหม่ และถ้ากำหนดอัตราค่าเช่าขั้นต่ำ ๕,๕๐๐ บาทต่อห้องต่อเดือน ผู้เช่าที่ชำระค่าเช่าในราคา ๙,๐๐๐ บาทต่อห้องต่อเดือน จะชำระค่าเช่าเพียง ๕,๕๐๐ บาทต่อห้องต่อเดือน ใช่หรือไม่

/เลขานุการ...

เลขานุการ	ผู้เช่ารายเดิมมีสิทธิต่ออายุสัญญาเช่าก็ต่อเมื่อยอมรับในอัตราค่าเช่าขั้นต่ำที่คณะกรรมการกำหนดในวันนี้ หากผู้เช่ารายเดิมไม่ยื่นขอต่ออายุสัญญาเช่าจึงจะดำเนินการเปิดประมูลใหม่ ซึ่งผู้ที่ยื่นซองประมูลสูงสุดจะได้รับคัดเลือกให้เป็นคู่สัญญากับองค์การบริหารส่วนจังหวัดจันทบุรี สำหรับผู้เช่าเดิมที่ประมูลและเสนอค่าเช่าในราคา ๙,๐๐๐ บาทต่อห้องต่อเดือนจะต้องต่อสัญญาเช่าในราคา ๙,๐๐๐ บาทต่อห้องต่อเดือน เนื่องจากต้องถือราคาประมูลที่ผู้เช่าเป็นผู้เสนอไว้ในการประมูลครั้งก่อนเป็นหลัก
ประธานกรรมการ	แบบนี้ถือว่าผู้เช่าที่ชำระค่าเช่าในอัตรา ๙,๐๐๐ บาทต่อห้องต่อเดือนเสียเปรียบผู้เช่าจำนวน ๘ ห้อง ที่ชำระเพียง ๕,๕๐๐ บาทต่อห้องต่อเดือน ดังนั้นควรมีการปรับอัตราค่าเช่าให้ใกล้เคียงกัน
แทนนารักษ์พื้นที่	การที่ผู้ประมูลเสนอราคาสูงมาก แสดงว่ามีความสามารถในการประกอบธุรกิจมาก ราคาตรงนี้ขึ้นอยู่กับความสามารถในการทำธุรกิจของผู้ประมูล ก่อนการต่ออายุสัญญาเช่าควรมีการแจ้งให้ผู้เช่าเดิมมาแจ้งความประสงค์ขอต่ออายุสัญญาเช่า ซึ่งตามระเบียบของกรมธนารักษ์ในกรณีสัญญาเช่าเดิมจะสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าเดิมทราบ และหากประสงค์จะขอต่ออายุสัญญาเช่าให้มายื่นคำร้องขอต่อเจ้าหน้าที่
เลขานุการ	ระเบียบที่องค์การบริหารส่วนจังหวัดจันทบุรีถือปฏิบัติก็เช่นเดียวกับของกรมธนารักษ์
เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดฯ	ควรมีการกำหนดอัตราค่าเช่าให้เท่ากันทั้งทำเลในอัตราเดียวกัน หรือหากดูจากอัตราค่าเช่าที่ต่างกันของอาคารพาณิชย์ทำเลที่ ๑ ควรมีการกำหนดทำเลขึ้นใหม่ เช่น ทำเลที่ ๑/๑ ทำเลที่ ๑/๒ เป็นต้น เนื่องจากราคาต่างกัน
ท้องถิ่นจังหวัดฯ	ควรมีการกำหนดทำเลขึ้นใหม่ หรือปรับปรุงอัตราค่าเช่า ๕,๕๐๐ บาท เพิ่มขึ้นเพื่อให้ใกล้เคียงกับอัตราค่าเช่า ๙,๐๐๐ บาท เนื่องจากมีความแตกต่างกันอยู่มาก โดยหลักการของการปรับปรุงอัตราค่าเช่า คือ หากมีการปรับปรุงอัตราค่าเช่าใหม่ต้องให้สิทธิกับผู้เช่าเดิมก่อน หากผู้เช่าเดิมไม่ยอมรับอัตราค่าเช่าใหม่ที่คณะกรรมการกำหนดจึงจะดำเนินการเปิดประมูลใหม่
ประธานกรรมการ	สมควรมีการปรับอัตราค่าเช่าขั้นต่ำเพิ่มขึ้น เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมกับผู้เช่าที่เช่าในอัตราเดือนละ ๙,๐๐๐ บาท ซึ่งข้อสำคัญคือควรที่จะเพิ่มขึ้นเท่าใด
แทนนารักษ์พื้นที่	อบจ.ควรมีการกำหนดหลักเกณฑ์ในการปรับปรุงอัตราค่าเช่า สำหรับในส่วนของกรมธนารักษ์มีหลักเกณฑ์การปรับอัตราค่าเช่าของผู้เช่าเดิม กำหนดไว้ให้ปรับเพิ่มขึ้น ๑๕ % ของอัตราค่าเช่าเดิมทุก ๕ ปี สำหรับการเช่าที่ดินเพื่ออยู่อาศัย หรือเพื่อประกอบการเกษตร หากอัตราค่าเช่าที่เรียกเก็บอยู่มีความเหมาะสมแล้วจะไม่ปรับปรุงอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นก็ได้ สำหรับค่าธรรมเนียมในการต่ออายุสัญญาเช่าเท่ากับ ๒ เท่าของอัตราค่าเช่า ๑ เดือนต่อปี หรือ ๒ เดือนต่อปี
ประธานกรรมการ	ค่าธรรมเนียมในการต่ออายุสัญญาเช่าของ อบจ. กำหนดไว้อย่างไร
เลขานุการ	ในส่วนของ อบจ. ค่าตอบแทนในการต่ออายุสัญญาเช่าเท่ากับ ๑ เท่าของอัตราค่าเช่า ๑ เดือนต่อปี เศษของเดือนให้นับเป็น ๑ เดือน
เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดฯ	ควรมีการกำหนดหลักเกณฑ์ในการพิจารณาปรับปรุงอัตราค่าเช่า เพื่อให้เป็นแนวทางในการปฏิบัติที่ชัดเจน
ประธานกรรมการ	ควรกำหนดหลักเกณฑ์เทียบเคียงกับหลักเกณฑ์ของกรมธนารักษ์หรือไม่

ท้องถิ่นจังหวัดฯ การปรับอัตราค่าเช่าของกรมธนารักษ์จะปรับอัตราค่าเช่าเมื่อครบ ๕ ปี แต่ในส่วนของผู้บริหารท้องถิ่นมีอำนาจพิจารณาอนุมัติระยะเวลาการเช่าไม่เกิน ๓ ปี ดังนั้นควรปรับปรุงอัตราค่าเช่าในอัตราส่วนเฉลี่ยของ ๕ ปี เช่นเดียวกับของกรมธนารักษ์

ประธานกรรมการ ดังนั้นเห็นควรปรับขึ้นในอัตราของส่วนเฉลี่ย ระยะเวลาการเช่า ๓ ปี เท่ากับเพิ่มขึ้น ๙ เปอร์เซ็นต์ ซึ่งจะเท่ากับหลักเกณฑ์ของกรมธนารักษ์

เลขานุการ การปรับอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ ๙ ของอัตราค่าเช่าเดิม เท่ากับเพิ่มขึ้น ๔๙๕ บาท

ประธานกรรมการ เพิ่มขึ้น ๔๙๕ บาท รวมเป็น ๕,๙๙๕ บาท เพื่อประโยชน์ของทางราชการสมควรปรับให้เป็นจำนวนเต็มคือ ๖,๐๐๐ บาท และขอให้พิจารณาในส่วนของค่าตอบแทนในการต่ออายุสัญญาเช่า ควรเป็นเท่าไร

ท้องถิ่นจังหวัดฯ ควรกำหนดค่าตอบแทนในการต่ออายุสัญญาเช่าเท่ากับ ๑ เท่าของอัตราค่าเช่า ๑ เดือนต่อปี เศษของเดือนให้นับเป็น ๑ เดือน ในอัตราเท่าเดิม เนื่องจากที่ผ่านมาเคยกำหนดไว้แบบนี้และใช้กับทรัพย์สินส่วนอื่น หากกำหนดเพิ่มขึ้นอาจถูกร้องเรียนได้ จึงสมควรกำหนดเท่าเดิม

เลขานุการ การคิดอัตราค่าเช่าของกรมธนารักษ์จะกำหนดให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่าไว้เป็นเงินก่อนตลอดอายุสัญญาเช่ากำหนดในการประมูล แต่องค์การบริหารส่วนจังหวัดจันทบุรีไม่มีการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่าแต่จะคิดรวมอยู่ในค่าเช่าแล้ว

ท้องถิ่นจังหวัดฯ อัตราค่าเช่าของกรมธนารักษ์มีราคาที่สูงมาก เมื่อเทียบกับอัตราค่าเช่าของเอกชน ดังนั้นเมื่ออัตราค่าเช่าต่ำค่าธรรมเนียมการต่ออายุสัญญาเช่าจำนวน ๒ เดือนต่อปี จึงไม่สูงมากทำให้ไม่กระทบต่อผู้เช่ามากนัก สำหรับในส่วนของการปรับปรุงอัตราค่าเช่าขั้นต่ำของทำเลที่ ๑ เป็น ๖,๐๐๐ บาทต่อห้องต่อเดือน และค่าตอบแทนในการต่ออายุสัญญาเช่า ๑ เท่าของอัตราค่าเช่า ๑ เดือนต่อปี เศษของเดือนให้นับเป็น ๑ เดือน ถือว่าเหมาะสม

ประธานกรรมการ องค์การบริหารส่วนจังหวัดจันทบุรีคงใช้หลักเกณฑ์เทียบเคียงของกรมธนารักษ์ไม่ได้ต้องพิจารณาตามความเหมาะสมของพื้นที่

เลขานุการ การกำหนดอัตราค่าเช่าขั้นต่ำที่คณะกรรมการกำหนดใหม่จะให้สิทธิผู้เช่าเดิมก่อน หากผู้เช่าเดิมไม่ต่ออายุสัญญาเช่าจะใช้อัตราค่าเช่าขั้นต่ำนี้เป็นฐานในการเปิดประมูล

ประธานกรรมการ หากเพิ่มขึ้นจากเดิม ๕,๕๐๐ บาทต่อห้องต่อเดือน เป็น ๖,๐๐๐ บาทต่อห้องต่อเดือน ถือว่าเหมาะสมหรือไม่ หรือจะเพิ่มเป็น ๖,๕๐๐ บาทต่อห้องต่อเดือน ผู้เช่าที่ชำระค่าเช่าในราคา ๙,๐๐๐ บาทต่อห้องต่อเดือน ต้องชำระค่าเช่าในราคาเดิมเชิญคณะกรรมการพิจารณา

เจ้าพนักงานที่ดินฯ ขอเสนอในราคา ๖,๕๐๐ บาทต่อห้องต่อเดือน

แทนนายอำเภอเมืองฯ ขอเสนอในราคา ๖,๐๐๐ บาทต่อห้องต่อเดือน ซึ่งเป็นการปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ ๓ ซึ่งในราคานี้เป็นการเทียบเคียงกับของกรมธนารักษ์และเพื่อให้ตอบคำถามของผู้เช่าได้

มติคณะกรรมการ กำหนดให้เช่าอาคารพาณิชย์บริเวณสถานีขนส่งจังหวัดจันทบุรี ทำเลที่ ๑ ตำบลวัดใหม่ อำเภอเมืองจันทบุรี จังหวัดจันทบุรี จำนวน ๑๑ ห้อง อัตราค่าเช่าขั้นต่ำห้องละ ๖,๐๐๐ บาทต่อเดือน ระยะเวลาการเช่า ๓ ปี ค่าตอบแทนในการต่ออายุสัญญาเช่า การให้เช่าช่วง การโอนสิทธิการเช่าและการเปลี่ยนตัวผู้เช่า ๑ เท่าของอัตราค่าเช่า ๑ เดือนต่อปี เศษของเดือนให้นับเป็น ๑ เดือน

/เลขานุการ...

เลขานุการ

- อาคารพาณิชย์บริเวณสถานีขนส่งจังหวัดจันทบุรี ทำเลที่ ๒ จำนวน ๑๖ ห้อง อัตราค่าเช่าขั้นต่ำที่เสนอ ๒,๗๕๐ บาทต่อห้องต่อเดือน ระยะเวลาการเช่า ๓ ปี ค่าตอบแทนในการต่ออายุสัญญาเช่า การให้เช่าช่วง การโอนสิทธิการเช่าและการเปลี่ยนตัวผู้เช่า ๑ เท่าของอัตราค่าเช่า ๑ เดือนต่อปี เศษของเดือนให้นับเป็น ๑ เดือน

ประธานกรรมการ

อาคารพาณิชย์ทำเลที่ ๒ จำนวน ๑๖ ห้อง แต่ละห้องมีอัตราค่าเช่าเท่ากันหรือไม่

เลขานุการ

ไม่เท่ากัน ซึ่งมีอัตราค่าเช่าดังนี้ เลขที่ ๒๘ ราคา ๓,๕๐๐ บาทต่อห้อง เลขที่ ๒๘/๑ ราคา ๒,๙๐๐ บาทต่อห้อง เลขที่ ๒๘/๒ ราคา ๓,๒๐๐ บาทต่อห้อง เลขที่ ๒๘/๓ - ๔ ราคา ๓,๓๐๐ บาทต่อห้อง เลขที่ ๒๘/๕ - ๘ ,๒๘/๑๑,๒๘/๑๕ ราคา ๒,๗๕๐ บาทต่อห้อง เลขที่ ๒๘/๑๐ ราคา ๗,๕๐๐ บาทต่อห้อง เลขที่ ๒๘/๙ ๒๘/๑๒ - ๑๔ อยู่ระหว่างฟ้องร้อง ราคาประมูลสูงสุด ๗,๕๐๐ บาทต่อห้องต่อเดือน ราคาประมูลต่ำสุด ๒,๗๕๐ บาทต่อห้องต่อเดือน

ประธานกรรมการ

หากเพิ่มขึ้นร้อยละ ๙ ของอัตราค่าเช่า ๒,๗๕๐ บาทจะเท่ากับ ๒๙๗.๕๐ บาท เพื่อประโยชน์ของทางราชการเห็นควรปรับเป็นเลขจำนวนเต็ม คือ ๒๕๐ บาท เมื่อรวมกับอัตราค่าเช่าขั้นต่ำเดิมจะเท่ากับ ๓,๐๐๐ บาทต่อห้องต่อเดือน เชิญคณะกรรมการพิจารณา

มติคณะกรรมการ

กำหนดให้เช่าอาคารพาณิชย์บริเวณสถานีขนส่งจังหวัดจันทบุรี ทำเลที่ ๒ ตำบลวัดใหม่ อำเภอเมืองจันทบุรี จังหวัดจันทบุรี จำนวน ๑๖ ห้อง อัตราค่าเช่าขั้นต่ำห้องละ ๓,๐๐๐ บาทต่อเดือน ระยะเวลาการเช่า ๓ ปี ค่าตอบแทนในการต่ออายุสัญญาเช่า การให้เช่าช่วง การโอนสิทธิการเช่าและการเปลี่ยนตัวผู้เช่า ๑ เท่าของอัตราค่าเช่า ๑ เดือนต่อปี เศษของเดือนให้นับเป็น ๑ เดือน

เลขานุการ

- อาคารพาณิชย์บริเวณสถานีขนส่งจังหวัดจันทบุรี ทำเลที่ ๓ จำนวน ๒๙ ห้อง อัตราค่าเช่าขั้นต่ำที่เสนอ ๑,๖๕๐ บาทต่อห้องต่อเดือน ระยะเวลาการเช่า ๓ ปี ค่าตอบแทนในการต่ออายุสัญญาเช่า การให้เช่าช่วง การโอนสิทธิการเช่าและการเปลี่ยนตัวผู้เช่า ๑ เท่าของอัตราค่าเช่า ๑ เดือนต่อปี เศษของเดือนให้นับเป็น ๑ เดือน ราคาประมูลสูงสุด ๖,๗๐๐ บาทต่อห้องต่อเดือน ราคาประมูลต่ำสุด ๑,๖๕๐ บาทต่อห้องต่อเดือน

ประธานกรรมการ

หากเพิ่มขึ้นร้อยละ ๙ ของอัตราค่าเช่า ๑,๖๕๐ บาท จะเท่ากับ ๑๘๘.๕๐ บาท เพื่อประโยชน์ของทางราชการเห็นควรปรับเป็นเลขจำนวนเต็ม คือ ๑๕๐ บาท เมื่อรวมกับอัตราค่าเช่าขั้นต่ำเดิมจะเท่ากับ ๑,๘๐๐ บาทต่อห้องต่อเดือน เชิญคณะกรรมการพิจารณา

มติคณะกรรมการ

กำหนดให้เช่าอาคารพาณิชย์บริเวณสถานีขนส่งจังหวัดจันทบุรี ทำเลที่ ๓ ตำบลวัดใหม่ อำเภอเมืองจันทบุรี จังหวัดจันทบุรี จำนวน ๒๙ ห้อง อัตราค่าเช่าขั้นต่ำห้องละ ๑,๘๐๐ บาทต่อเดือน ระยะเวลาการเช่า ๓ ปี ค่าตอบแทนในการต่ออายุสัญญาเช่า การให้เช่าช่วง การโอนสิทธิการเช่าและการเปลี่ยนตัวผู้เช่า ๑ เท่าของอัตราค่าเช่า ๑ เดือนต่อปี เศษของเดือนให้นับเป็น ๑ เดือน

เลขานุการ

- อาคารพาณิชย์บริเวณสถานีขนส่งจังหวัดจันทบุรี ทำเลที่ ๔ จำนวน ๑๑ ห้อง อัตราค่าเช่าขั้นต่ำที่เสนอ ๑,๓๒๐ บาทต่อห้องต่อเดือน ระยะเวลาการเช่า ๓ ปี ค่าตอบแทนในการต่ออายุสัญญาเช่า การให้เช่าช่วง การโอนสิทธิการเช่าและการเปลี่ยนตัวผู้เช่า ๑ เท่าของอัตราค่าเช่า ๑ เดือนต่อปี เศษของเดือนให้นับเป็น ๑ เดือน ราคาประมูลสูงสุด ๓,๓๐๐ บาทต่อห้องต่อเดือน ราคาประมูลต่ำสุด ๑,๓๒๐ บาทต่อห้องต่อเดือน

ประธานกรรมการ

หากเพิ่มขึ้นร้อยละ ๙ ของอัตราค่าเช่า ๑,๓๒๐ บาท จะเท่ากับ ๑๔๔.๘๐ บาท เมื่อปิดแล้วเท่ากับ ๑๔๙ บาท เมื่อรวมกับอัตราค่าเช่าขั้นต่ำเดิมจะเท่ากับ ๑,๔๓๙ บาท ต่อห้องต่อเดือน หรือควรปรับอัตราค่าเช่าเท่าใด เชิญคณะกรรมการพิจารณา

เจ้าพนักงานที่ดินฯ

สมควรปรับราคาเป็น ๑,๕๐๐ บาท

มติคณะกรรมการ

กำหนดให้เช่าอาคารพาณิชย์บริเวณสถานีขนส่งจังหวัดจันทบุรี ทำเลที่ ๔ ตำบลวัดใหม่ อำเภอเมืองจันทบุรี จังหวัดจันทบุรี จำนวน ๑๑ ห้อง อัตราค่าเช่าขั้นต่ำห้องละ ๑,๕๐๐ บาทต่อเดือน ระยะเวลาการเช่า ๓ ปี ค่าตอบแทนในการต่ออายุสัญญาเช่า การให้เช่าช่วง การโอนสิทธิการเช่าและการเปลี่ยนตัวผู้เช่า ๑ เท่าของอัตราค่าเช่า ๑ เดือนต่อปี เศษของเดือนให้นับเป็น ๑ เดือน

เลขานุการ

๒. อาคารศูนย์แสดงและจำหน่ายสินค้าหนึ่งตำบลหนึ่งผลิตภัณฑ์ตลาดศาลาปากแซง (ร้านสะดวกซื้อองค์การบริหารส่วนจังหวัดจันทบุรี) หมู่ที่ ๑๑ ตำบลพลับพลา อำเภอเมืองจันทบุรี จังหวัดจันทบุรี

ประธานกรรมการ

เชิญเลขานุการ

เลขานุการ

มีพื้นที่ทั้งหมด ๒๔๐ ตารางเมตร ประกอบด้วย ๑) ห้องอเนกประสงค์ ๑ ห้อง ๒) ห้องพักพนักงาน ๑ ห้อง ๓) ห้องเก็บของ ๑ ห้อง ๔) ห้องน้ำชาย ๑ ห้อง ๕) ห้องน้ำหญิง ๑ ห้อง โดยพื้นที่ห้องอเนกประสงค์มีขนาด ๑๐ x ๑๖ เมตร คิดเป็นพื้นที่ ๑๖๐ ตารางเมตร ปัจจุบันผู้เช่าใช้สำหรับเก็บผลไม้ที่บรรจุอยู่ในกล่อง อัตราค่าเช่าขั้นต่ำที่เสนอต่อเดือน ๖,๐๐๐ บาท หรือตารางเมตรละ ๒๕ บาทต่อเดือน ระยะเวลาการเช่าไม่เกิน ๓ ปี ค่าตอบแทนในการต่ออายุสัญญาเช่า การให้เช่าช่วง การโอนสิทธิการเช่าและการเปลี่ยนตัวผู้เช่า ๑ เท่าของอัตราค่าเช่า ๑ เดือนต่อปี เศษของเดือนให้นับเป็น ๑ เดือน อัตราค่าเช่าเดิมใช้หลักเกณฑ์เทียบเคียงกับของกรมธนารักษ์ซึ่งกำหนดระยะเวลาการเช่า ๑ ปี ค่าธรรมเนียมการจัดหาประโยชน์ไม่ต่ำกว่า ๑๐๑,๔๗๐ บาท ค่าเช่าตลอดอายุสัญญาเช่าต่อเดือนๆ ละ ๖๖๐ บาท ค่าตอบแทนในการต่ออายุสัญญาเช่า การให้เช่าช่วง การโอนสิทธิการเช่าและการเปลี่ยนตัวผู้เช่า ใช้หลักเกณฑ์เทียบเคียงของกรมธนารักษ์ ซึ่งผู้ประมูลได้เสนออัตราค่าธรรมเนียมการจัดหาประโยชน์เท่ากับ ๑๐๑,๔๙๐ บาท ค่าเช่าตลอดอายุสัญญาเช่าเดือนละ ๗๐๐ บาท หากนำค่าธรรมเนียมรวมกับค่าเช่า เมื่อเฉลี่ยต่อเดือนภายในระยะเวลา ๑ ปี เท่ากับ ๙,๑๕๗.๕๐ บาทต่อเดือน

ประธานกรรมการ

การเสนออัตราค่าเช่าลดลงกว่าปีที่ผ่านมาเหมาะสมหรือไม่

เลขานุการ

คณะกรรมการฯ สามารถกำหนดได้ โดยพิจารณาจากสภาพทำเลและทรัพย์สินซึ่งปัจจุบันอาคารดังกล่าวไม่เหมาะแก่การค้าขายสินค้าในลักษณะเช่นเดียวกับร้านสะดวกซื้อ ประกอบกับอาคารนี้อยู่ต่ำกว่าถนนสายหลักและลึกเข้าไปทางด้านใน แต่เดิมมีแผงผลไม้ตั้งขายอยู่บนถนนปิดบังหน้าตลาดศาลาปากแขวงทำให้ผู้ที่สัญจรไปมาไม่สามารถมองเห็นอาคารดังกล่าวได้

แพนธนารักษ์พื้นที่ฯ

ตามระเบียบของกรมธนารักษ์ผู้เช่าประมูลจะแข่งขันกันเสนออัตราค่าธรรมเนียมการจัดหาประโยชน์ สำหรับอัตราค่าเช่าจะเป็นไปตามที่กำหนดไว้ไปจนกว่าจะครบ ๕ ปี ถึงจะปรับอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ ๑๕ ของอัตราค่าเช่าเดิมทุก ๕ ปี โดยเมื่อครบอายุสัญญาเช่าผู้เช่าต้องยื่นความประสงค์ขอต่ออายุสัญญาเช่า ซึ่งกรมธนารักษ์จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการต่ออายุสัญญาเช่าเท่ากับ ๒ เท่าของอัตราค่าเช่า ๑ เดือนต่อปี หรือกรณีเปิดประมูลใหม่จะคิดคำนวณค่าธรรมเนียมการจัดหาประโยชน์และอัตราค่าเช่าใหม่ โดยคำนวณจากราคาประเมินที่ดิน ที่ตั้งตามทำเลและค่าเสื่อมสภาพของอาคาร

เลขานุการ

เหตุผลในการเสนออัตราค่าเช่าขั้นต่ำ ๖,๐๐๐ บาทต่อเดือน (ตารางเมตรละ ๒๕ บาทต่อเดือน) เนื่องจากอาคารบริเวณใกล้เคียงภายในตลาดศาลาปากแขวงเป็นอาคารโล่ง ไม่มีผนังกันระหว่างล๊อค จำนวน ๓ อาคาร มีอัตราค่าเช่าดังนี้

๑) อาคารศูนย์แสดงและจำหน่ายสินค้าหนึ่งตำบลหนึ่งผลิตภัณฑ์ตลาดศาลาปากแขวง จำนวน ๒๔ ล๊อค พื้นที่ ๓๐ ตารางเมตรต่อล๊อค ระยะเวลาการเช่าไม่เกิน ๓ ปี อัตราค่าเช่าขั้นต่ำปีละ ๗,๐๐๐ บาทต่อล๊อค (ตารางเมตรละ ๑๙.๔๔ บาทต่อเดือน)

๒) อาคารขายผลผลิตทางการเกษตรตลาดศาลาปากแขวง จำนวน ๔๔ ล๊อค พื้นที่ ๒๔ ตารางเมตรต่อล๊อค ระยะเวลาการเช่าไม่เกิน ๓ ปี อัตราค่าเช่าขั้นต่ำปีละ ๕,๐๐๐ บาทต่อล๊อค (ตารางเมตรละ ๑๗.๓๗ บาทต่อเดือน)

๓) อาคารโรงบรรจุหีบห่อตลาดศาลาปากแขวง จำนวน ๑๐๔ ล๊อค พื้นที่ ๒๖ ตารางเมตรต่อล๊อค ระยะเวลาการเช่าไม่เกิน ๓ ปี อัตราค่าเช่าขั้นต่ำปีละ ๖,๖๐๐ บาทต่อล๊อค (ตารางเมตรละ ๒๑.๑๕ บาทต่อเดือน)

และอัตราค่าเช่าอาคารพาณิชย์ภายในตลาดศาลาปากแขวง จำนวน ๒๗ ห้อง พื้นที่ ๕๐ ตารางเมตรต่อห้อง ระยะเวลาการเช่าไม่เกิน ๓ ปี อัตราค่าเช่าขั้นต่ำเดือนละ ๘๐๐ บาทต่อห้อง (ตารางเมตรละ ๑๖ บาทต่อเดือน)

ท้องถิ่นจังหวัดฯ

การกำหนดอัตราค่าเช่าขั้นต่ำลดลงกว่าอัตราค่าเช่าเดิม คณะกรรมการฯ สามารถกำหนดลดลงได้โดยพิจารณาจากสภาพภาวะเศรษฐกิจในปัจจุบัน สภาพของอาคาร หรือเหตุผลอื่นตามที่คณะกรรมการฯ เห็นสมควร

ประธานกรรมการ

ผู้เช่าที่เช่าปัจจุบันอาจไม่มีความถนัดในการประกอบธุรกิจประเภทร้านค้าสะดวกซื้อจึงทำให้ไม่ประสบความสำเร็จ ได้มีการสอบถามผู้เช่าปัจจุบันหรือไม่ว่าสามารถเช่าได้ในอัตราเดือนละเท่าใด

เลขานุการ

จากการสอบถามเบื้องต้นจากผู้เช่าปัจจุบัน ทราบว่าสามารถชำระค่าเช่าได้ในอัตราค่าเช่า ๓,๐๐๐ บาทต่อเดือน

ประธานกรรมการ

อัตราค่าเช่า ๓,๐๐๐ บาทต่อเดือนคิดว่่าน้อยเกินไป

แทนนายอำเภอเมืองฯ

คิดว่าอัตราค่าเช่า ๖,๐๐๐ บาทต่อเดือน ค่อนข้างสูงไป เมื่อพิจารณาจากทำเลและที่ตั้ง พร้อมทั้งอุปสรรคในการจำหน่ายสินค้า ควรปรับราคาลงเหลือ ๕,๐๐๐ บาทต่อเดือน

แทนนารักษ์พื้นที่ฯ

ผู้เช่าได้ชำระค่าธรรมเนียมการจัดหาประโยชน์ให้กับองค์การบริหารส่วนจังหวัดจันทบุรีเป็นเงินก้อนใหญ่พอสมควร ซึ่งในระยะเวลาการเช่า ๑ ปี ที่ผ่านมาผู้เช่ายังค้าขายยังไม่คุ้มกับเงินที่ลงทุนไป ดังนั้นสมควรคงอัตราค่าเช่าเท่าเดิมคือ ๖๖๐ บาทต่อเดือน

ประธานกรรมการ

อัตราค่าเช่าอาคารที่อยู่ติดกันถ้าคิดคำนวณตามพื้นที่ ๒๔๐ ตารางเมตร ค่าเช่าประมาณ ๔,๖๐๐ บาทต่อเดือน ลักษณะเป็นอาคารโล่ง ไม่มีผนังกันระหว่างล๊อค แต่อาคารที่พิจารณานี้มีทั้งผนังกัน และห้องน้ำ สมควรพิจารณากำหนดอัตราค่าเช่า ๕,๐๐๐ บาทต่อเดือน เชิญคณะกรรมการพิจารณา

มติคณะกรรมการ

กำหนดให้เช่าอาคารศูนย์แสดงและจำหน่ายสินค้าหนึ่งตำบลหนึ่งผลิตภัณฑ์ตลาดศาลาปากแซง (ร้านสะดวกซื้อองค์การบริหารส่วนจังหวัดจันทบุรี) หมู่ที่ ๑๑ ตำบลพลับพลา อำเภอเมืองจันทบุรี จังหวัดจันทบุรี เพื่อดำเนินกิจการประเภทสินค้าหนึ่งตำบลหนึ่งผลิตภัณฑ์ สินค้าชุมชน สินค้าผลผลิตทางการเกษตรตามฤดูกาล และสินค้าที่จำเป็นในการดำรงชีวิตประจำวัน ในลักษณะเดียวกับสินค้าในร้านสะดวกซื้อ อัตราค่าเช่าขั้นต่ำเดือนละ ๕,๐๐๐ บาท ระยะเวลาการเช่าไม่เกิน ๓ ปี ค่าตอบแทนในการต่ออายุสัญญาเช่า การให้เช่าช่วง การโอนสิทธิการเช่าและการเปลี่ยนตัวผู้เช่า ๑ เท่าของอัตราค่าเช่า ๑ เดือนต่อปี เศษของเดือนให้นับเป็น ๑ เดือน

ระเบียบวาระที่ ๔

เรื่องอื่นๆ

ประธานกรรมการ

เชิญคณะกรรมการครบเรื่องอื่นๆ ถ้าไม่มีผมต้องขอขอบคุณท่านคณะกรรมการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินขององค์การบริหารส่วนจังหวัดจันทบุรีทุกท่านที่ได้เสียสละเวลาอันมีค่ามาประชุมในครั้งนี้

เลิกประชุม เวลา ๑๔.๕๐ น.

จำเอก

(ยุทธพล ศรีคงรักษ์)

เจ้าพนักงานธุรการ ๕

ผู้บันทึกรายงานการประชุม

(นางสาวไพรด์นั เพ็ชรเมณี)

ผู้ตรวจรายงานการประชุม

นักบริหารงานทั่วไป ๗ รักษาราชการแทน

หัวหน้าสำนักปลัดองค์การบริหารส่วนจังหวัด