

รายงานการประชุมคณะกรรมการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สิน
ขององค์การบริหารส่วนจังหวัดจันทบุรี
ครั้งที่ ๒ / ๒๕๕๔

วันพุธที่ ๓๐ พฤศจิกายน ๒๕๕๔ เวลา ๑๐.๐๐ น.
ณ ห้องประชุมองค์การบริหารส่วนจังหวัดจันทบุรี

ผู้มาประชุม

๑. นางวรรณฤดี ศรีคำแหง	รองนายกองค์การบริหารส่วนจังหวัดจันทบุรี (๒)	ประธานกรรมการ
	แทนนายกองค์การบริหารส่วนจังหวัดจันทบุรี	
๒. นายโอกาส บุญสุข	แทนเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดจันทบุรี	กรรมการ
๓. นายวิรัตน์ อสัมภินาวงศ์	นายอำเภอเมืองจันทบุรี	กรรมการ
๔. นายบุญธรรม เทพพิชัย	แทนท้องถิ่นจังหวัดจันทบุรี	กรรมการ
๕. นางสุมาลี รัตนจริยา	รักษาราชการแทนปลัดองค์การบริหารส่วนจังหวัดจันทบุรี	กรรมการ
๗. นางเยาวลักษณ์ ท่าหลวง	ผู้อำนวยการกองคลัง	กรรมการ
๘. นางสาวไพรัตน์ เพ็ชรมณี	รักษาราชการแทนหัวหน้าสำนักปลัดองค์การบริหารส่วนจังหวัด	กรรมการ/เลขานุการ

ผู้ไม่มาประชุม

๑. นายธนภณ กิจกาญจน์	นายกองค์การบริหารส่วนจังหวัดจันทบุรี	(ติดราชการ)
๒. นางสาวอมรรัตน์ กล้าพล	ธนารักษ์พื้นที่จันทบุรี	(ติดราชการ)

ผู้เข้าร่วมประชุม

๑. นายศุภวัฒน์ จัตุรัส	เจ้าหน้าที่บริหารงานทั่วไป ๖ ว
๒. จำเริญยุทธพล ศรีคงรักษ์	เจ้าพนักงานธุรการ ๔

เริ่มประชุมเวลา ๑๐.๒๐ น.

ประธาน เนื่องจากนายกองค์การบริหารส่วนจังหวัดจันทบุรี ติดภารกิจสำคัญเร่งด่วน จึงมอบหมายให้ดิฉันทำหน้าที่ประธานในที่ประชุมคณะกรรมการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินขององค์การบริหารส่วนจังหวัดจันทบุรีครั้งนี้แทน

ระเบียบวาระที่ ๑

ประธาน

เรื่องที่ประธาน ฯ แจ้งให้ที่ประชุมทราบ
ที่เชิญคณะกรรมการมาประชุมในวันนี้ เนื่องจากมีทรัพย์สินขององค์การบริหารส่วนจังหวัดจันทบุรีที่จะต้องพิจารณากำหนดประโยชน์ตอบแทนขั้นต่ำและหลักเกณฑ์การให้เช่าทรัพย์สิน จำนวน ๓ รายการ ดังนี้
๑. ที่ดินบริเวณสถานีขนส่งจังหวัดจันทบุรี ตำบลวัดใหม่ อำเภอเมืองจันทบุรี จังหวัดจันทบุรี โชน A บริเวณทางแยกถนนเลียบริมและถนนสุขุมวิท
๒. ที่ดินบริเวณสถานีขนส่งจังหวัดจันทบุรี ตำบลวัดใหม่ อำเภอเมืองจันทบุรี จังหวัดจันทบุรี โชน B บริเวณช่องว่างระหว่างอาคารพาณิชย์ ทำเลที่ ๑ , ๒ และ ๔
๓. อาคารศูนย์แสดงและจำหน่ายสินค้าหนึ่งตำบลหนึ่งผลิตภัณฑ์ตลาดศาลาปากแซง (ร้านสะดวกซื้อองค์การบริหารส่วนจังหวัดจันทบุรี)

/ระเบียบวาระที่ ๒...

ระเบียบวาระที่ ๒

ประธาน

เลขานุการ

รับรองรายงานการประชุมคณะกรรมการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินของ
องค์การบริหารส่วนจังหวัดจันทบุรี ครั้งที่ ๑/๒๕๕๔ เมื่อวันที่ ๒๘ มีนาคม ๒๕๕๔

เชิญเลขาธิการคณะกรรมการฯ

องค์การบริหารส่วนจังหวัดจันทบุรีได้ส่งรายงานการประชุมให้คณะกรรมการฯ
ตรวจรายงานการประชุมแล้ว ตามหนังสือองค์การบริหารส่วนจังหวัดจันทบุรี ที่ จบ ๕๑๐๐๑ / ว
๒๐๓๗ ลงวันที่ ๒๐๓๗ เมษายน ๒๕๕๔ ซึ่งไม่มีคณะกรรมการฯ ผู้ใดแก้ไข

มติคณะกรรมการ

รับรองรายงานการประชุมคณะกรรมการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินของ
องค์การบริหารส่วนจังหวัดจันทบุรี ครั้งที่ ๑/๒๕๕๔ เมื่อวันที่ ๒๘ มีนาคม ๒๕๕๔

ระเบียบวาระที่ ๓

ประธาน

เลขานุการ

พิจารณากำหนดประโยชน์ตอบแทนขั้นต่ำและหลักเกณฑ์การให้เช่าทรัพย์สิน
จำนวน ๓ รายการ ดังนี้

๑. ที่ดินบริเวณสถานีขนส่งจังหวัดจันทบุรี ตำบลวัดใหม่ อำเภอเมืองจันทบุรี
จังหวัดจันทบุรี โซน A บริเวณทางแยกถนนเลียบเนินและถนนสุขุมวิท

๒. ที่ดินบริเวณสถานีขนส่งจังหวัดจันทบุรี ตำบลวัดใหม่ อำเภอเมืองจันทบุรี
จังหวัดจันทบุรี โซน B บริเวณช่องว่างระหว่างอาคารพาณิชย์ ทำเลที่ ๑ , ๒ และ ๔

๓. อาคารศูนย์แสดงและจำหน่ายสินค้าหนึ่งตำบลหนึ่งผลิตภัณฑ์ตลาด
ศาลาปากแซง (ร้านสะดวกซื้อองค์การบริหารส่วนจังหวัดจันทบุรี)

เชิญเลขาธิการคณะกรรมการฯ

การจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินบนที่ดินบริเวณสถานีขนส่งจังหวัดจันทบุรี
ตำบลวัดใหม่ อำเภอเมืองจันทบุรี จังหวัดจันทบุรี โดยการเปิดประมูลผั่งเปล่าหาผู้ลงทุน
ก่อสร้างอาคารยกรรมสิทธิให้องค์การบริหารส่วนจังหวัดจันทบุรี ซึ่งมีพื้นที่จำนวน ๒ แห่ง
ดังนี้

- พื้นที่โซน A บริเวณทางแยกถนนเลียบเนินและถนนสุขุมวิท พื้นที่
ประมาณ ๒ ไร่ ๒ งาน ๔๙.๔๘ ตารางวา หลักเกณฑ์และระยะเวลาการเช่าซึ่งเสนอให้
คณะกรรมการฯ พิจารณา ๓ ระยะเวลาการเช่า ดังนี้ ๒๐ ปี ๒๕ ปี และ ๓๐ ปี
ซึ่งตามระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินขององค์กรปกครอง
ส่วนท้องถิ่น พ.ศ.๒๕๔๓ ข้อ ๗ (๒) การให้เช่าที่ดินเพื่อก่อสร้างอาคารหรือสิ่งก่อสร้างที่มี
ลักษณะถาวรให้ผู้เช่าได้รับสิทธิการเช่าอาคารหรือสิ่งก่อสร้างมีกำหนดไม่เกินสามสิบปีนับแต่
วันลงนามสัญญาเช่า โดยหลักเกณฑ์การคิดค่าธรรมเนียมการจัดหาประโยชน์ของกรมธนารักษ์
หากพื้นที่เกินกว่า ๒ ไร่ขึ้นไป หรือมีราคาที่ดินเกินกว่า ๑๐ ล้านบาทขึ้นไป ให้กำหนด
ผลประโยชน์ตอบแทนขั้นต่ำโดยรวมค่าเช่า ค่าธรรมเนียม และค่าชดเชย (ถ้ามี) เป็นมูลค่า
ปัจจุบันโดยใช้อัตราส่วนลดเท่ากับอัตราดอกเบี้ยพันธบัตรรัฐบาลแล้ว จะต้องไม่ต่ำกว่าร้อยละ
๓๐ ของราคาที่ดิน ซึ่งคำนวณได้ดังนี้

๑. ค่าธรรมเนียมการจัดหาประโยชน์ ระยะเวลาการให้เช่า ๒๐ ปี ๒๕ ปี
และ ๓๐ ปี จะเท่ากัน คือ ๓,๗๒๗,๓๒๐.- บาท

๒. ค่าเช่าตลอดอายุสัญญาเช่า

- ระยะเวลาการเช่า ๒๐ ปี เท่ากับ ๕,๙๔๓,๐๐๕.๓๔ บาท

- ระยะเวลาการเช่า ๒๕ ปี เท่ากับ ๖,๗๓๕,๖๒๙.๓๑ บาท

- ระยะเวลาการเช่า ๓๐ ปี เท่ากับ ๗,๖๓๙,๒๘๒.๖๕ บาท

๓. ค่าตอบแทนการใช้ที่ดินในระหว่างปลูกสร้างอาคารต่อเดือนของระยะเวลาการเช่า ๒๐ ปี ๒๕ ปี และ ๓๐ ปี จะเท่ากัน คือ คิดในอัตราตารางวาละ ๑๐ บาท

๔. กรณีการให้เช่าช่วงหรือจัดหาประโยชน์และการโอนสิทธิการเช่าใช้หลักเกณฑ์เทียบเคียงของกรมธนารักษ์

ประธาน
แทนท้องถิ่นจังหวัดจันทบุรี
เลขานุการ

เชิญคณะกรรมการฯ พิจารณา
คิดว่าระยะเวลาการเช่ากี่ปี ที่องค์การบริหารส่วนจังหวัดจันทบุรีได้ประโยชน์สูงสุด

เลขานุการ

เมื่อดูจากผลประโยชน์ตอบแทนเห็นว่าระยะเวลาการเช่า ๒๐ ปี องค์การบริหารส่วนจังหวัดจันทบุรีจะได้ประโยชน์เนื่องจากผู้ก่อสร้างจะต้องคืนทรัพย์สินให้องค์การบริหารส่วนจังหวัดจันทบุรี และคณะกรรมการฯ จะเป็นผู้กำหนดหลักเกณฑ์การเช่าใหม่ หรือหากผู้เช่ารายเดิมประสงค์จะต่ออายุสัญญาเช่าจะต้องเสียค่าธรรมเนียมให้กับองค์การบริหารส่วนจังหวัดจันทบุรีตามที่คณะกรรมการฯ กำหนด

ประธาน

เห็นว่าระยะเวลาการให้เช่า ๒๕ ปี น่าจะเหมาะสมที่สุด เนื่องจากต้องคำนึงถึงการลงทุนของผู้เช่าด้วย ระยะเวลาเช่า ๒๐ ปี คิดว่าเร็วเกินไปสำหรับผู้ที่ต้องลงทุนก่อสร้าง

เลขานุการ

ระยะเวลาการเช่า ๒๐ ปี ๒๕ ปี และ ๓๐ ปี จะรวมระยะเวลาที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างอาคารด้วย ซึ่งหากใช้ระยะเวลาการก่อสร้างนานจะทำให้ระยะเวลาการเช่าลดลง

นายอำเภอเมืองจันทบุรี

การกำหนดระยะเวลาการเช่าต้องเทียบเคียงกับหน่วยงานอื่นด้วย

เลขานุการ

หลักเกณฑ์และระยะเวลาการเช่าที่เสนอให้คณะกรรมการพิจารณาใช้หลักเกณฑ์เทียบเคียงของกรมธนารักษ์

นายอำเภอเมืองจันทบุรี

ซึ่งเห็นว่าระยะเวลาการเช่า ๒๕ ปี น่าจะเหมาะสมที่สุด

มติคณะกรรมการ

กำหนดให้เปิดประมูลผัปลำหาผู้ลงทุนก่อสร้างอาคารยกรรมสิทธิ์ให้องค์การบริหารส่วนจังหวัดจันทบุรี บนที่ดินบริเวณสถานีขนส่งจังหวัดจันทบุรี ตำบลวัดใหม่ อำเภอเมืองจันทบุรี จังหวัดจันทบุรี โซน A บริเวณทางแยกถนนเลียบริบและถนนสุขุมวิทเศษพื้นที่ประมาณ ๒ ไร่ ๒ งาน ๔๙.๔๘ ตารางวา ระยะเวลาการเช่า ๒๕ ปี ค่าธรรมเนียมการจัดหาประโยชน์ ไม่ต่ำกว่า ๓,๗๒๗,๓๒๐.- บาท ค่าเช่าตลอดอายุสัญญาเช่า ๖,๗๓๕,๖๒๙.๓๑ บาท ค่าตอบแทนการใช้ที่ดินในระหว่างปลูกสร้างอาคารต่อเดือนคิดในอัตราตารางวาละ ๑๐ บาท กรณีการให้เช่าช่วงหรือจัดหาประโยชน์และการโอนสิทธิการเช่า ใช้หลักเกณฑ์เทียบเคียงของกรมธนารักษ์

ประธาน
เลขานุการ

พื้นที่โซน B เชิญเลขานุการพิจารณา
- พื้นที่โซน B บริเวณช่องว่างระหว่างอาคารพาณิชย์ ทำเลที่ ๑, ๒ และ ๔ พื้นที่ประมาณ ๑ ไร่ ๘๑.๒๐ ตารางวา โดยค่าธรรมเนียมการจัดหาประโยชน์ใช้หลักเกณฑ์ของกรมธนารักษ์ หากพื้นที่ไม่เกิน ๒ ไร่ ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามจำนวนเนื้อที่ของที่ดินเฉพาะส่วนที่ใช้ปลูกสร้างอาคารร้อยละ ๒๐ ของราคาที่ดิน โดยหลักเกณฑ์และระยะเวลาการเช่าซึ่งเสนอให้คณะกรรมการฯ พิจารณา ๓ ระยะเวลาการเช่า ดังนี้ ๒๐ ปี ๒๕ ปี และ ๓๐ ปี ซึ่งคำนวณได้ดังนี้

๑. ค่าธรรมเนียมการจัดหาประโยชน์ของระยะเวลาการเช่า ๒๐ ปี ๒๕ ปี และ ๓๐ ปี จะเท่ากัน คือ ๑,๖๒๕,๖๒๐.- บาท

๒. ค่าเช่าตลอดอายุสัญญาเช่าจะกำหนดต่อเมื่อได้ทราบผลการประมูลแล้ว โดยคิดจากประเภทอาคารพื้นที่ใช้ประโยชน์และวัตถุประสงค์การเช่า

๓. ค่าตอบแทนการใช้ที่ดินในระหว่างปลูกสร้างอาคารต่อเดือนของระยะเวลาการเช่า ๒๐ ปี ๒๕ ปี และ ๓๐ ปี จะเท่ากัน คือ คิดในอัตราตารางวาละ ๑๐ บาท

๔. กรณีการให้เช่าช่วงหรือจัดหาประโยชน์และการโอนสิทธิการเช่าใช้หลักเกณฑ์เทียบเคียงของกรมธนารักษ์

นายอำเภอเมืองจันทบุรี
เลขานุการ

แนวความคิดขององค์การบริหารส่วนจังหวัดจันทบุรี คิดว่าควรจะสร้างอะไร

แนวคิดของนายกองค์การบริหารส่วนจังหวัดจันทบุรีเห็นว่าควรสร้างอาคารพักอาศัยลักษณะแบบหอพัก

นายอำเภอเมืองจันทบุรี

เห็นด้วยเนื่องจากลักษณะของพื้นที่โซน B ไม่เหมาะที่จะสร้างเป็นศูนย์การค้า แต่เหมาะสำหรับการสร้างเป็นอาคารพักอาศัย ซึ่งเมื่อมีผู้มาอาศัยอยู่ในบริเวณนี้จะทำให้เศรษฐกิจบริเวณนี้ดีขึ้น

ประธาน

เห็นว่าระยะเวลาการให้เช่า ๒๕ ปี เท่ากับ โซน A น่าจะเหมาะสมที่สุด

มติคณะกรรมการ

กำหนดให้เปิดประมูลผั้แปลงหาผู้ลงทุนก่อสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้องค์การบริหารส่วนจังหวัดจันทบุรี บนที่ดินบริเวณสถานีขนส่งจังหวัดจันทบุรี ตำบลวัดใหม่ อำเภอเมืองจันทบุรี จังหวัดจันทบุรี โซน B บริเวณช่องว่างระหว่างอาคารพาณิชย์ ทำเลที่ ๑ , ๒ และ ๔ พื้นที่ประมาณ ๑ ไร่ ๘๑.๒๐ ตารางวา ระยะเวลาการเช่า ๒๕ ปี ค่าธรรมเนียมการจัดหาประโยชน์ ไม่ต่ำกว่า ๑,๖๒๕,๖๒๐.- บาท ค่าเช่าตลอดอายุสัญญาเช่า กำหนดต่อเมื่อได้ทราบผลการประมูลแล้ว โดยคิดจากประเภทอาคารพื้นที่ใช้ประโยชน์และวัตถุประสงค์การเช่า ค่าตอบแทนการใช้ที่ดินในระหว่างปลูกสร้างอาคารต่อเดือนคิดในอัตราตารางวาละ ๑๐ บาท กรณีการให้เช่าช่วงหรือจัดหาประโยชน์และการโอนสิทธิการเช่าใช้หลักเกณฑ์เทียบเคียงของกรมธนารักษ์

ประธาน

อาคารศูนย์แสดงและจำหน่ายสินค้าหนึ่งตำบลหนึ่งผลิตภัณฑ์ตลาดสาละปากแซง (ร้านสะดวกซื้อองค์การบริหารส่วนจังหวัดจันทบุรี) หมู่ที่ ๑๑ ตำบลพลับพลา อำเภอเมืองจันทบุรี จังหวัดจันทบุรี ซึ่งเดิมคณะกรรมการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินขององค์การบริหารส่วนจังหวัดจันทบุรี เมื่อวันที่ ๒๘ มีนาคม ๒๕๕๔ ได้มีมติกำหนดให้เช่าอาคารศูนย์แสดงและจำหน่ายสินค้าหนึ่งตำบลหนึ่งผลิตภัณฑ์ตลาดสาละปากแซง (ร้านสะดวกซื้อองค์การบริหารส่วนจังหวัดจันทบุรี) หมู่ที่ ๑๑ ตำบลพลับพลา อำเภอเมืองจันทบุรี จังหวัดจันทบุรี เพื่อดำเนินกิจการประเภทสินค้าหนึ่งตำบลหนึ่งผลิตภัณฑ์ สินค้าชุมชน สินค้าผลผลิตทางการเกษตรตามฤดูกาลและสินค้าที่จำเป็นในการดำรงชีวิตประจำวัน ในลักษณะเดียวกับสินค้าในร้านสะดวกซื้อ ระยะเวลาการเช่า ๓ ปี ค่าธรรมเนียมการจัดหาประโยชน์ไม่ต่ำกว่า ๓๐๔,๔๐๐.- บาท ค่าเช่าตลอดอายุสัญญาเช่าต่อเดือน ๆ ละ ๖๖๐.- บาท ค่าตอบแทนในการต่ออายุสัญญาเช่า การให้เช่าช่วง การโอนสิทธิการเช่า และการเปลี่ยนตัวผู้เช่าใช้หลักเกณฑ์เทียบเคียงของกรมธนารักษ์ โดยได้เปิดประมูลจำนวน ๒ ครั้งแล้ว แต่ไม่มีผู้ใดมาติดต่อขอรับเอกสารการประมูลแต่อย่างใด จึงเสนอให้คณะกรรมการพิจารณาในครั้งใหม่

แทนเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดจันทบุรี
เลขานุการ

พอทราบสาเหตุของการไม่มีผู้มารับเอกสารการประมูลหรือไม่

ผู้ที่สนใจเห็นว่า ที่ตั้งของอาคารฯ นี้ค่อนข้างจะเป็นมุมอับอีกทั้งยังมีแผงผลไม้ปิดบังด้านหน้าตลาดสาละปากแซง ซึ่งระยะเวลาการเช่า ๓ ปี ผู้เช่าต้องเสียค่าธรรมเนียมการจัดหาประโยชน์เป็นเงินก้อน หากค้าขายไม่ดีจะไม่คุ้มกับการลงทุน

นายอำเภอเมืองจันทบุรี

อันนี้เป็นเรื่องธรรมดาของนักธุรกิจ ซึ่งจะมองเรื่องของการลงทุนที่คุ้มหรือไม่

/เลขานุการ...

เลขานุการ

ซึ่งในการประชุมในครั้งนี้ขอเสนอระยะเวลาการเช่า ๑ ปี กับ ๒ ปี เพื่อให้คณะกรรมการฯ พิจารณา โดยค่าธรรมเนียมในการจัดหาประโยชน์ระยะเวลาการเช่า ๑ ปี ไม่ต่ำกว่า ๑๐๑,๔๗๐.- บาท และค่าธรรมเนียมในการจัดหาประโยชน์ระยะเวลาการเช่า ๒ ปี ไม่ต่ำกว่า ๒๐๒,๙๔๐.- บาท ค่าเช่าตลอดอายุสัญญาเช่าต่อเดือน เท่ากัน คือ ๖๖๐.- บาท กรณีการให้เช่าช่วงหรือจัดหาประโยชน์และการโอนสิทธิการเช่า ใช้หลักเกณฑ์เทียบเคียงของกรมธนารักษ์ โดยอาคารนี้สร้างมาแล้ว ๔ ปี สำหรับปัญหาแผงผลไม้ปิดบังหน้าตลาดศาลาปากแขง ได้ทำหนังสือถึงแขวงการทางจังหวัดจันทบุรี เพื่อแก้ไขปัญหาดังกล่าวแล้ว

มติคณะกรรมการ

กำหนดให้เช่าอาคารศูนย์แสดงและจำหน่ายสินค้าหนึ่งตำบลหนึ่งผลิตภัณฑ์ตลาดศาลาปากแขง (ร้านสะดวกซื้อองค์การบริหารส่วนจังหวัดจันทบุรี) หมู่ที่ ๑๑ ตำบลพลับพลา อำเภอเมืองจันทบุรี จังหวัดจันทบุรี เพื่อดำเนินกิจการประเภทสินค้าหนึ่งตำบลหนึ่งผลิตภัณฑ์ สินค้าชุมชน สินค้าผลผลิตทางการเกษตรตามฤดูกาล และสินค้าที่จำเป็นในการดำรงชีวิตประจำวันในลักษณะเดียวกับสินค้าในร้านสะดวกซื้อ ระยะเวลาการเช่า ๑ ปี ค่าธรรมเนียมการจัดหาประโยชน์ไม่ต่ำกว่า ๑๐๑,๔๗๐.- บาท ค่าเช่าตลอดอายุสัญญาเช่าต่อเดือน ๖๖๐.- บาท ค่าตอบแทนในการต่ออายุสัญญาเช่า การให้เช่าช่วง การโอนสิทธิการเช่าและการเปลี่ยนตัวผู้เช่าใช้หลักเกณฑ์เทียบเคียงของกรมธนารักษ์

ระเบียบวาระที่ ๔

เรื่องอื่น ๆ

- ไม่มี -

เลิกประชุม

เวลา ๑๐.๕๐ น.

จำเอก 
(ยุทธพล ศรีคงรักษ์)
เจ้าพนักงานธุรการ ๔

ผู้บันทึกรายงานการประชุม


(นางสาวไพรด์น เพ็ชรมณี)
ผู้ตรวจรายงานการประชุม

นักบริหารงานทั่วไป ๗ รักษาราชการแทน
หัวหน้าสำนักปลัดองค์การบริหารส่วนจังหวัด