

**รายงานการประชุม**  
**คณะกรรมการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินขององค์การบริหารส่วนจังหวัดจันทบุรี**  
**ครั้งที่ ๑ / ๒๕๕๘**

วันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๕๘ เวลา ๐๙.๓๐ น.

ณ ห้องประชุมโกเมนชั้น ๓ องค์การบริหารส่วนจังหวัดจันทบุรี

**ผู้มาประชุม**

|                                      |                                          |                   |
|--------------------------------------|------------------------------------------|-------------------|
| ๑. นายธนาภณ กิจกาญจน์                | นายกองค์การบริหารส่วนจังหวัดจันทบุรี     | ประธานกรรมการ     |
| ๒. นายคมจักร ถาวรวิริยะนันท์         | รองนายกองค์การบริหารส่วนจังหวัดจันทบุรี  | กรรมการ           |
| ๓. ว่าที่ ร.ต. นิธิโชติ สุกุลสุขพงษ์ | แทนเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดจันทบุรี      | กรรมการ           |
| ๔. นายชาญวิทย์ มั่งบางยาง            | แทนธนารักษ์พื้นที่จันทบุรี               | กรรมการ           |
| ๕. นางสาวดดา ธรรมสวนิต               | แทนนายอำเภอเมืองจันทบุรี                 | กรรมการ           |
| ๖. นางชลนิชา ภูรินทร์                | รักษาราชการแทนท้องถิ่นจังหวัดจันทบุรี    | กรรมการ           |
| ๗. นายอำนาจ ช่างฉ่ำ                  | ปลัดองค์การบริหารส่วนจังหวัดจันทบุรี     | กรรมการ           |
| ๘. นางประทุม ศรีใส                   | รักษาราชการแทนผู้อำนวยการกองคลัง         | กรรมการ           |
| ๙. นางจิตรา กลมอารี                  | หัวหน้าสำนักปลัดองค์การบริหารส่วนจังหวัด | กรรมการ/เลขานุการ |

**ผู้เข้าร่วมประชุม**

|                           |                               |
|---------------------------|-------------------------------|
| ๑. นางสาวนฤมล พร้อมพงษ์ธร | นักวิชาการคลัง ๗ ว            |
| ๒. นายศุภวัฒน์ จัตูรัส    | เจ้าหน้าที่บริหารงานทั่วไป ๖ว |
| ๓. นายอนุสรณ์ เจริญศรี    | เจ้าพนักงานธุรการ ๒           |

**เริ่มประชุมเวลา ๐๙.๓๐ น.**

**ระเบียบวาระที่ ๑**

เรื่องที่ประธานแจ้งให้ที่ประชุมทราบ

**ระเบียบวาระที่ ๒**

รับรองรายงานการประชุมคณะกรรมการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินขององค์การบริหารส่วนจังหวัดจันทบุรี ครั้งที่ ๑/๒๕๕๗ เมื่อวันที่ ๒๐ มิถุนายน ๒๕๕๗

ประธานกรรมการ

เรื่องรับรองรายงานการประชุม เมื่อวันที่ ๒๐ มิถุนายน ๒๕๕๗ หน้าที่ ๓ การกำหนดประโยชน์ตอบแทนขั้นต่ำและหลักเกณฑ์การให้เช่าทรัพย์สินขององค์การบริหารส่วนจังหวัดจันทบุรี บริเวณศูนย์ปฏิบัติราชการองค์การบริหารส่วนจังหวัดจันทบุรี จำนวน ๔ รายการ คือ อาคารสินค้าหนึ่งตำบลหนึ่งผลิตภัณฑ์ อาคารอาหาร อาคารร้านค้าขนาดใหญ่ อาคารร้านค้าขนาดเล็ก การพิจารณาในเรื่องคำนวณเปรียบเทียบอัตราค่าเช่าในการเช่าทรัพย์สินทั้ง ๔ รายการ เชิญคณะกรรมการทุกท่านตรวจสอบอีกครั้ง

มติที่ประชุม

รับรองรายงานการประชุมคณะกรรมการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินขององค์การบริหารส่วนจังหวัดจันทบุรี ครั้งที่ ๑/๒๕๕๗ เมื่อวันที่ ๒๐ มิถุนายน ๒๕๕๗

/ระเบียบวาระ...

**ระเบียบวาระที่ ๓**

พิจารณากำหนดประโยชน์ตอบแทนขั้นต่ำและหลักเกณฑ์การให้เช่า  
ทรัพย์สินขององค์การบริหารส่วนจังหวัดจันทบุรี จำนวน ๓ รายการ

๑. ที่ดินตลาดศาลาปากแซง หมู่ที่ ๑๑ ตำบลพลับพลา อำเภอเมือง  
จันทบุรี จังหวัดจันทบุรี

๒. ที่ดินท่อน้ำดิบบริเวณบ้านน้ำรัก (แปลงที่ ๑) หมู่ที่ ๑ ตำบลท่าหลวง  
อำเภอมะขาม จังหวัดจันทบุรี

๓. ที่ดินท่อน้ำดิบบริเวณบ้านน้ำรัก (แปลงที่ ๒) หมู่ที่ ๑ ตำบลท่าหลวง  
อำเภอมะขาม จังหวัดจันทบุรี

ประธานกรรมการ

เชิญเลขานุการ

เลขานุการ

การจัดหาประโยชน์บนที่ดินศาลาปากแซง หมู่ ๑๑ ตำบล พลับพลา  
อำเภอเมืองจันทบุรี จังหวัดจันทบุรี โดยการเปิดประมูลผั้แปลงเช่าผู้ลงทุน  
ก่อสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กับกองการบริหารส่วนจังหวัดจันทบุรี  
หลักเกณฑ์ในการพิจารณากำหนดระยะเวลาในการให้เช่าตามระเบียบกำหนด  
ไว้ไม่เกิน ๓๐ ปี เสนอให้คณะกรรมการพิจารณาไว้ ๒๐ ปี ๒๕ ปี ๓๐ ปี โดยมี  
ค่าธรรมเนียมการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินเท่ากันทั้ง ๓ รายการ  
๒,๔๗๑,๔๐๐ บาท ค่าเช่าตลอดอายุสัญญาเช่าต่อปี หลักเกณฑ์นี้คือการคิด  
คำนวณและเทียบเคียงจากของกรมธนารักษ์ ค่าเช่า ๒๐ ปี ๓,๙๔๐,๕๐๙.๙๖ บาท  
๒๕ ปี ๔,๔๖๖,๐๗๐.๖๖ บาท และ ๓๐ ปี ๕,๐๖๕,๒๓๙.๕๖ บาท โดยมี  
ค่าตอบแทนในการใช้ที่ดินระหว่างปลูกสร้างตารางวาละ ๓ บาท โดยใช้เกณฑ์  
เทียบเคียงจากกรมธนารักษ์ เสนอคณะกรรมการพิจารณาว่าจะกำหนด  
ระยะเวลากี่ปี

ประธานกรรมการ

เชิญคณะกรรมการพิจารณาครับ

แทนนายอำเภอเมืองจันทบุรี

ตลาดศาลาปากแซง ให้เช่า และทำสัญญากี่ปี

ประธานกรรมการ

ตลาดศาลาปากแซงให้เช่า ๓ ปี แต่ในขณะนี้ทรุดโทรมมาก ช่วงหน้าฝน  
บางทีก็น้ำท่วม พอเลี้ยวซ้ายเข้าไป ห้องแถวซ้ายมือเป็นพื้นที่ของเอกชน พื้นที่  
ตลาดปากแซงเป็นของคุณเรวัติ โกศลนันท์ มอบให้กับกองการบริหารส่วน  
จังหวัดจันทบุรี โดยวัตถุประสงค์จะให้เป็ตลาดผลไม้อย่างเดียว ห้ามเป็นอย่างอื่น  
ด้านที่ติดกำแพงของการประปาส่วนภูมิภาค เป็นห้องแถวที่องค์การบริหารส่วน  
จังหวัดจันทบุรีดำเนินการเก็บค่าเช่าอยู่ แต่ตอนนี้สภาพเป็นเหมือนสลัม  
ในขณะนี้ได้ปรึกษากับทีมงานและคณะผู้บริหาร เห็นควรที่จะปรับปรุงและ  
ขยายตลาด คือเอาห้องแถวขยับไปอยู่แนวถนนห่างจากกำแพงของการประปา  
ตามกฎหมายผังเมือง ถ้าจะลงทุนเป็นตึกระยะเวลาสั้นมันไม่คุ้ม ถ้าเป็นอาคาร  
พาณิชย์ก็จะเป็นเหมือนอาคารพาณิชย์ที่ขนส่ง ซึ่งในอดีตที่ผ่านมาเขาเช่าที่ดิน  
ให้หอการค้าแล้วก็มีมีการดำเนินการจัดซื้อจัดจ้าง เมื่อก่อนเขาเสียค่าเบิ่เจียะ  
องค์การบริหารส่วนจังหวัดจันทบุรีไม่ได้ลงทุน ระยะเวลาที่ปักให้ตกเป็น  
ทรัพย์สินขององค์การบริหารส่วนจังหวัดจันทบุรี พอครบระยะเวลาองค์การ  
บริหารส่วนจังหวัดจันทบุรี ได้จัดหาประโยชน์ไม่ได้ลงทุนเลย แต่ที่ดินตลาด

ศาลาปากแซงต้องการพัฒนาให้เป็นตลาดผลไม้ทันสมัย เห็นตลาดต่างประเทศก็ดี ตลาดไทยก็ดี มันเป็นส่วนเป็นส่วน ในเรื่องของความสะอาดไม่สะอาดเท่าที่ควร ด้านหน้าจะต้องเป็นแผงทั้งหมดไม่อย่างนั้นเรารู้สึกว่าด้านนอกเขาไม่ได้มันจะเป็นในเรื่องของการค้าส่งอย่างเดียว ทางองค์การบริหารส่วนจังหวัดจันทบุรีขอเสนอคณะกรรมการพิจารณาร่วมกัน โดยมองในเรื่องการพัฒนาเมืองเป็นหลัก ไม่ได้มองเรื่องของรายได้ โดยให้เป็นไปตามระเบียบการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินว่าจะดำเนินการอย่างไร และมีวิธีการอย่างไร ผมมองการพัฒนาเมืองมากกว่าเมื่อก่อนเคยคิดจะเช่าเอกชนก็ถูกตัดหน้า แต่ถ้าโดยรอบอาคารพาณิชย์มีผู้สนใจก็ให้ยื่นข้อเสนอมาและจะให้ผลประโยชน์อย่างไรก็ว่ามา แต่ต้องอยู่ภายใต้วัตถุประสงค์ของการอุทิศที่ดิน ถ้าเราเอาที่ดินไปทำอย่างอื่นทายาทอาจจะฟ้องร้องเอาคืนได้ ก็เหมือนกับลานจอดรถบริเวณทางขึ้นน้ำตกพลิ้วที่บริษัท ปูนศรี มอบให้กับองค์การบริหารส่วนจังหวัดจันทบุรีจัดหาประโยชน์เพื่อเป็นลานจอดรถอย่างเดียวจะไปทำอย่างอื่นไม่ได้ แล้วจะอย่างไรให้เป็นเมืองน่าอยู่และมีความทันสมัย

ประธานกรรมการ

แทนนายอำเภอเมืองจันทบุรี

คณะกรรมการมีความคิดเห็นอย่างไรเชิญครับ

การให้เช่าแบ่งเช่าหรือให้เช่าทั้งแปลงเลยครับ

ประธานกรรมการ

คิดทั้งแปลงเลยครับ คือจัดล็อกเพื่อขาย แต่วันนี้ผมอยากจะรู้ทั้งหมดเพราะว่าด้านซ้ายเป็นเนินสูงฝนตกน้ำท่วมการระบายน้ำไม่ดี เมื่อเข้าไปอยู่ได้รับการร้องเรียนมาโดยตลอด ถ้าปรับพื้นที่ใหม่ให้เขาเรียบร้อยทั้งหมด และให้เขาเสนอแผนว่าวันนี้คุณจะทำนายอะไรให้ผมฟังหน่อย คุณมีแนวคิดอย่างไร ตรงนี้ต้องมาดูอีก ถ้าปล่อยไปแล้วเขาไม่ทำตลาด แต่ทำเป็นอาคารพาณิชย์อย่างเดียวมันก็ไม่ถูกวัตถุประสงค์ และถ้าในช่วงของการก่อสร้างเป็นช่วงฤดูผลไม้ ก็ติดขัดทำไม่ได้ โดยให้คนเขียนแผนทำเป็นภาพออกมาก่อน แปลงนี้ ๑๓ ไร่ คือการคิดพัฒนาต้องเชิญผู้เช่าเดิมมาทั้งหมดแยกเป็น ๒ ส่วน ผู้เช่าห้องแถว และผู้เช่าที่ขายผลไม้ ผมเรียกตัวจริงมาหมด ตรงนี้เราจะรู้ว่าเอาไปเช่าช่วงกันหรือเปล่า ถ้าเช่าช่วงผมไม่ให้สิทธิ์ผมให้สิทธิ์ผู้เช่าเดิมแต่ผู้เช่าเดิมไปให้เช่าช่วงผมก็ต้องตัดสิทธิ์ ต้องว่ากันตามระเบียบ ผิดเงื่อนไขผิดทั้งคนเช่าและคนให้เช่า คือท่านรองนายกได้ไปดูว่าจะพัฒนากันอย่างไร ไม่ใช่เราเป็นราชการคิดเอาแต่เงินอย่างเดียว โดยไม่มองในเรื่องของการพัฒนาเลยก็ไม่ได้

รองนายก อบจ.จันทบุรี

คือผมไปดูผู้เช่าข้างในเลี้ยงปลาได้ มันเป็นส่วนที่ต่ำตรงการประปา มันสูงคือเราระบายน้ำออกไม่ได้ น้ำมันท่วมขัง ถนนก็เสียหายน้ำขังทุกปี องค์การบริหารส่วนจังหวัดจันทบุรีปรับปรุงไม่ไหว ต้องพัฒนาแล้ว ผู้เช่าบอกว่าต้องพัฒนาวางท่อใหม่เพราะว่ามันไม่ไหวแล้ว ต้องถมดินครึ่งเมตรหรือ ๑ เมตรจึงจะเสมอกับหน้าถนน ต้องจัดสร้างใหม่ให้เขามาประมูลผู้เช่าเห็นด้วย

แทนนายอำเภอเมืองจันทบุรี

ก็เห็นด้วยนะคะถ้ามีการพัฒนาและกำหนดระยะเวลาการเช่า

/ประธาน...

|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ประธานกรรมการ                               | คือตอนนี้จริงๆแล้วถามว่าเราลงทุนเองได้ไหม ได้แต่ผมติดเงื่อนไขการสร้างตึกตามระเบียบภาระงบประมาณ ถ้าวันนี้มีคนอื่นลงทุนให้ แล้วเราเก็บผลประโยชน์ คิดแบบราชการเราไม่ยอมเสียอะไรเลย เขาลงทุนให้เราได้ผลประโยชน์ แต่ถ้าเรากู้เงินแล้วไปเก็บผลประโยชน์ เท่ากับเราทำให้เบงค์ถ้าองค์การบริหารส่วนจังหวัดจันทบุรีลงทุนอีก ๑๐๐ ล้าน ลงได้ครับ แต่ว่าถ้าไปกู้เงินมาเสียดอกเบี้ย แต่ถ้าเขามาลงทุนให้เราเก็บผลประโยชน์ คือที่เสนอมาเป็นตุ๊กตา ๒๐ ปี ๒๕ ปี ๓๐ ปี เพราะว่าถ้ามีผู้สนใจเขาต้องคิดถึงจุดคุ้มทุนของเขา จะคุ้มทุนปีที่เท่าไร เขาจะได้ผลประโยชน์ปีไหน ไม่มีใครสนใจ |
| รองนายก อบจ. จันทบุรี<br>ปลัด อบจ. จันทบุรี | ผมมองว่าค่าเช่าแบบนี้มันประมูลลำบาก<br>คำตอบแทนการใช้ที่ดินระหว่างก่อสร้างตารางวาละ ๓ บาท มันจะหนัก แต่ก็เป็นที่ไปตามหลักเกณฑ์ของกรมธนารักษ์ ที่นำมาเป็นตุ๊กตาไว้                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| รองนายก อบจ. จันทบุรี                       | แต่ถ้าพื้นที่มันอยู่ในกรุงเทพมหานครมันก็โอเคแต่มันอยู่ในต่างจังหวัด สินค้าการเกษตรเพียงอย่างเดียว                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| ประธานกรรมการ                               | คือ ๒๐ ปี ๒,๔๐๐,๐๐๐.- บาท ค่าธรรมเนียมจ่ายครั้งเดียวเท่ากันหมดใช่ไหม                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| ปลัด อบจ. จันทบุรี<br>ประธานกรรมการ         | จ่ายครั้งเดียวเท่ากันหมด ยกเว้นค่าเช่าที่ต้องมาคิดอีกยกยอดหนึ่ง<br>คำตอบแทนการใช้ที่ดินระหว่างปลูกสร้างอาคารต่อเดือนเขายังไม่ได้รับผลประโยชน์แล้วเราเก็บเงินเขาจะได้หรือ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| เลขานุการ<br>ประธานกรรมการ                  | คิดตามพื้นที่ใช้หลักเกณฑ์ของกรมธนารักษ์<br>ถ้าเขาสร้าง ๖ เดือน เขาสร้าง ๑ ปี เขาเสียเงินฟรีๆ ไม่ได้อะไรเลย ๑ ไร่ ๔๐๐ ตารางวา คูณ ๓ เท่ากับ ๑,๒๐๐ คูณ ๑๓ แล้วเขาเสียอีกปีละแสนกว่า คือเราเก็บค่าธรรมเนียมเขาแล้ว ค่าตอบแทนเราไม่ตั้งได้ไหม ค่าธรรมเนียมจัดเก็บผลประโยชน์ในการเช่าระหว่างก่อสร้าง ๕ ปีแรกต้องไม่เก็บเขา คือถ้าราชการระเบียบเบี้ยไม่มีใครเอา                                                                                                                                                                                                      |
| ผู้เข้าร่วมประชุม<br>ประธานกรรมการ          | ใช้ระเบียบของกรมธนารักษ์<br>คือไม่ใช่ เราเป็นองค์การบริหารส่วนจังหวัดจันทบุรี แต่เพียงเราเอาระเบียบของกรมธนารักษ์มาเทียบเคียง ถ้าวันนี้เราเอาระเบียบธนารักษ์ทั้งหมดไม่ได้ วันที่ที่ดินของธนารักษ์ที่ดินว่างเปล่าเขาเช่าเป็นตารางวาได้                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| เลขานุการ<br>ประธานกรรมการ                  | ตามระเบียบจัดหาประโยชน์ของเราไม่ได้ระบุ<br>คือระเบียบจัดหาประโยชน์ของเราไม่มีเลย วันนี้ ๒๐ ปี จัดเก็บแค่ ๑ ล้านก็ได้ แต่นี่เป็นเพียงแค่ตุ๊กตาของคณะกรรมการฯ แต่พอถึงเวลาเราก็อ้างอิงจากของธนารักษ์ บางทีราคาที่สูงประกาศก็ครั้งก็ไม่มีคนมาประมูล แต่เราต้องคิดถึงความเป็นไปได้ด้วย แล้วภาวะเศรษฐกิจในปีนั้นๆ อนาคตอีก ๓๐ ปี ข้างหน้าเมืองจันทบุรีจะพัฒนาหรือเปล่า                                                                                                                                                                                              |
| รองนายก อบจ. จันทบุรี                       | ถ้าออกมาแบบนี้ก็ไม่มีใครลงทุน เขาลงทุนเป็น ๑๐๐ ล้าน                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

|                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ประธานกรรมการ                                                                     | คำตอบแทนตารางวาระ ๓ บาท ค่าแป๊ะเจี๊ยะอีก คือวันนี้การทำธุรกิจคนทำธุรกิจคิดออกหมด ในเวลาเดียวกันคือไม่ให้นำน่าเกลียด คิดว่าไปเอื้อใครคนใดคนหนึ่ง ไม่ใช่แต่เราต้องคิดถึงความเป็นไปได้ว่า วันนี้เค้าลงทุนก็เหมือนเรากูแบงค์ไปสร้าง ทำมาหากินให้แบงค์                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| รองนายก อบจ. จันทบุรี                                                             | ถ้ามีผู้มาลงทุน ๓๐ ปี ก็เป็นของเราแล้ว คิดตอนปลายตรงนั้น ไม่คิดปัจจุบัน                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| ประธานกรรมการ                                                                     | ก็เหมือนอาคารพาณิชย์ที่ขนส่ง เมื่อก่อนไม่ได้อะไรเลย แต่ตอนนี้เราก็เก็บฟรีๆ ซ่อมเราก็ไม่ได้ซ่อม เพราะว่าผู้อยู่อาศัยเป็นคนซ่อม ที่นี้ระเบียบขององค์การบริหารส่วนจังหวัดจันทบุรีไม่มีว่าไว้ เราอ้างอิงหลักเกณฑ์ของกรมธนารักษ์จะตึงไปหรือไม่                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| ปลัด อบจ. จันทบุรี<br>ประธานกรรมการ                                               | เอาผลจากสภาพจริงมาหักล้าง ต้องดูจากข้อเท็จจริง ของสภาพพื้นที่ คือวันนี้เราซ่อมไม่ไหว ถ้ารื้อไปก็ต้องให้หมด ถ้าเป็นไปได้เรียกผู้เช่ามานั่งคุยกัน จะเอาอย่างไร เราเน้นเลยว่าต้องเป็นคนเช่าตัวจริง                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| รองนายก อบจ. จันทบุรี<br>ปลัด อบจ. จันทบุรี<br>ผู้เข้าร่วมประชุม<br>ประธานกรรมการ | เราไม่รู้ว่าตัวจริงหรือตัวปลอม<br>ตามที่เราไปต่อสัญญาทุกวันนี้ เป็นผู้เช่าตัวจริงมาเช่าหรือป่าว<br>ตัวจริงมาเช่าเองครับ<br>เราคิดถึงตัวเราเองไม่ได้คิดถึงคนอื่น สัญญาเช่าต่อปีละ ๕,๐๐๐,๐๐๐.- บาท ๓๐ ปี ๑๕๐ ล้าน คิดเป็นต้นทุนก่อนแล้วนะ คือถ้าจะลงทุนต้องเสียให้องค์การบริหารส่วนจังหวัดจันทบุรี ๑๕๐ ล้าน ๓๐ ปี เป็นไปไม่ได้ ถ้า ๑๕๐ ล้าน ไปหาซื้อที่ใหม่ คิดราชการได้ประโยชน์คิดได้ในเชิงธุรการแล้วเสนอ โอกาสที่จะเป็นจริงมันเป็นไปได้ไม่ได้ ๑๕๐ ล้าน ใครจะลงทุน<br>ราคานี้ต้องดูก่อนแล้ว                                                                                                                                                              |
| รองนายก อบจ. จันทบุรี<br>ประธานกรรมการ                                            | เราต้องลงทุนเอง คือวิธีคิดเขาเห็นเขาก็ไม่เอา การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์คิดถึงต้นทุน ถ้า ๓๐ ปี ๑๕๐ ล้าน ซื้อที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ดีกว่าถ้าคิดคำนวณว่าด้านข้างเป็นอาคารพาณิชย์ ๒ ชั้นหรือ ๓ ชั้น แล้วไปดูกฎหมายผังเมือง ที่คิดเผื่อ เพราะว่า AEC เกิดขึ้นมาแล้ว วันก่อนเรื่องของพลังงานมาหาผม ๖-๗ ราย มีบริษัทเกาหลีมาเสนอเรื่องห้องเย็น เขาถามว่าองค์การบริหารส่วนจังหวัดจันทบุรีต้องได้เท่าไร ผมเสนอไป ๒๐,๐๐๐ ตัน คือคุ้มทุน ยังไงผมให้เอกชนคิดเขาจะคิดละเอียดกว่าเรา เขาออกแบบเสนอราคามาแล้วพิจารณา ผมขอเรียนปรึกษาคณะกรรมการ ถ้าอย่างนี้เราตั้งตุ๊กตามาแล้ววันนี้ผมมีความสนใจในที่ดินแปลงนี้ผมออกแบบแล้วให้เสนอทางคณะกรรมการพิจารณาจะผิด หลักเกณฑ์หรือไม่ |
| เลขานุการ<br>ประธานกรรมการ                                                        | อยู่ที่ทางคณะกรรมการกำหนดตามสภาพ<br>ถ้าผมต้องการเช่าที่แปลงนี้คณะกรรมการพิจารณาไม่เอาก็ได้ คิดค่าที่ดินเฉพาะ ๑๕๐ ล้าน เป็นไปไม่ได้ ถ้าเป็นผมก็ไม่เอา ๑๕๐ ล้าน ไปซื้อที่แปลงสวยๆ ได้เยอะ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| ปลัด อบจ. จันทบุรี                                                                | ตามอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการกำหนดประโยชน์ตอบแทนขั้นต่ำจะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ขององค์การบริหารส่วนจังหวัดจันทบุรี ไว้ล่วงหน้าโดยคำนึงถึงสภาพและทำเลของอสังหาริมทรัพย์นั้น                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

ประธานกรรมการ

เข้าใจคือคณะกรรมการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินมีหน้าที่คิดคำนวณอัตราที่จะหาผลประโยชน์แต่ก็ไม่ได้ตั้งเป้ายะ ถึงขนาดว่าฟึกแต่เราไปถือคตัวเอง โดยการเอาระเบียบของกรมธนารักษ์มาเทียบเคียง วันนี้ ๑๕๐ ล้านผมคิดไม่ได้ เราจัดหาผลประโยชน์เพื่อให้เกิดการพัฒนา คิดแล้วมันต้องดำเนินการได้ เหมือนกับโอท็อปที่เราให้ ๓ ปี เขาคิด ๓ ปี ทำให้หลวงหมดใครจะมาลงทุน เพราะเราไม่ได้อยู่ในย่านธุรกิจ เอาแบบเป็นไปไม่ได้เทียบเคียงหลวงบ้าง แต่ไม่ได้เอามาทั้งหมด

แทนเจ้าพนักงานที่ดิน

๔๐ เมตร แรก ๓,๐๐๐.-บาทใช้ใหม่ แล้ว ๔๐ เมตร ถัดไปคิดเท่าไร

จังหวัดจันทบุรี

ผู้เข้าร่วมประชุม

ราคาประเมินที่ดินของธนารักษ์ ที่ดินที่ติดสายจันทบุรี-สระแก้ว ราคาหน้าถนนตารางวาละ ๓,๐๐๐.-บาท คิดรวมทั้งแปลง

ประธานกรรมการ

คิดทั้ง ๑๓ ไร่ ราคาหน้าถนน ๓,๐๐๐.- บาท แต่ด้านหลังไม่ถึง ๓,๐๐๐.-บาท ไปคิดเหมารวมทั้งแปลง ๓,๐๐๐.-บาท

แทนธนารักษ์พื้นที่

จังหวัดจันทบุรี

การใช้ประโยชน์จากที่ดินระหว่างปลูกสร้างอาคารเราไม่เก็บก็ได้ครับ จนกว่าอาคารจะสร้างเสร็จ ระยะเวลาการเช่าจะเป็น ๓๐ ปี แล้วค่าธรรมเนียมอาจจะลดให้เอกชน ๒,๐๐๐,๐๐๐.- บาท หรือ ๑,๔๐๐,๐๐๐.- บาท ส่วนรายละเอียดการเช่าอาจจะดูสภาพที่ดิน ราคาประเมินทำเลมาประกอบ

ประธานกรรมการ

ค่าตอบแทนเราไปแขวนไว้กับค่าเช่าตลอดอายุสัญญาเช่าก็ได้ คือเราไม่เก็บก็ได้ ระยะ ๕ ปี เพิ่มขึ้นปีละ ๑๕ % ไม่ใช่ค่อยๆ สรุปลแล้วคนมีเงินต่ำกว่า ๒๕๐ ล้าน เขาที่แปลงนี้ไม่ได้

แทนธนารักษ์พื้นที่

จังหวัดจันทบุรี

๕ ปี เราอาจจะลดเหลือร้อยละ ๑๐ ก็ได้

ประธานกรรมการ

๑๐ ปี แรกยังไม่ต้องเก็บก็ได้ ปีที่ ๑๑-๒๐ หรือปีที่ ๒๑-๓๐ เก็บก็ได้ ขออนุญาตพิจารณาคณะกรรมการ สมมติว่าวันนี้มีผู้สนใจขอเช่า ๓๐ ปี เราเก็บ ๓๐ ล้าน เราคิดง่ายๆ คิดแบบเอกชนไม่คิดแบบราชการ ไม่ต้องใช้หลักเกณฑ์ ๓ ปี เขาจ่าย ๓๐ ล้าน ถ้า ๓๐ ปี ๑๕๐ ล้าน ประกาศไปก็หาผู้ประมูลไม่ได้ คือผมกำลังจะดึงคนจีนเข้ามา วันนี้คนจีนทำผลไม้กันเยอะ จีนเป็นนักธุรกิจที่แปลงนี้เกี่ยวกับผลไม้ แต่ราคาคิดแล้วไปไม่ได้ เรื่องราคาค่าตอบแทนขออนุญาตคณะกรรมการเพื่อจะกลับไปทบทวนใหม่

รองนายก อบจ.จันทบุรี

ประธานกรรมการ

ถ้าองค์การบริหารส่วนจังหวัดจันทบุรีไม่ปรับปรุงใหม่ ก็จะไม่คุ้มค่าไฟฟ้า ทุกวันนี้ค่าไฟฟ้ายังขาดทุน อัตราการคิดค่าไฟฟ้าการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค คิดแบบอุตสาหกรรม ถ้าเราคิดแบบเอกชนบ้าง เราคงต้องเอาไฟฟ้าไปขาย

รองนายก อบจ.จันทบุรี

ประธานกรรมการ

ถ้าเอกชนเขาเอามอเตอร์ไปติด เขาเก็บส่วนต่างของเขาได้เลย แต่เราไม่ใช่ ขออนุญาตเก็บไปทบทวนเอาความเป็นไปได้ นำเรียนท่านคณะกรรมการ แนวคิดที่ดี เอา ๓๐ ปี ถ้าผู้มาประมูลขอ ๓๐ ปี ค่าธรรมเนียมไม่คิด คิดอย่างอื่นก็ได้ หรือเราเอามาแตกย่อยก็ได้ ถ้าเขาจ่าย ๓๐ ปี ๓๐ ล้าน คงมีคนสนใจ ค่าเช่าปีละ ๑ ล้าน เพราะว่าผู้ประมูลได้ต้องลงทุนมหาศาล เราไปกำหนดในเรื่องรูปแบบ

รองนายก อบจ.จันทบุรี  
ประธานกรรมการ  
รองนายก อบจ.จันทบุรี  
ประธานกรรมการ

๕ ปี จ่ายได้ ๕ ล้าน

เราก็ไม่ต้องจ่าย ค่าน้ำ ค่าไฟฟ้า

ประหยัดเงินองค์การบริหารส่วนจังหวัดจันทบุรี ๓๐ ปี

๓๐-๔๐ ล้าน น่าจะมีคนสนใจ เราก็แบ่งให้เขาชำระ ให้เขาจ่ายทุกปีก็ได้ ปีละเท่าไรก็ว่ากันไป ทุกๆปี เงินจะไปปรากฏในรายรับขององค์การบริหารส่วนจังหวัดจันทบุรี ถ้าไม่ติดเงื่อนไขเป็นตลาดให้กลุ่มโรงแรมเช่าไปแล้ว ๑๓ ไร่ ด้านหน้าเป็นอาคารพาณิชย์ห้องเดียว ให้เอกชนทำเป็นโรงแรมสวย หน้าก็ไม่แคบ รายการนี้ขออนุญาตกลับไปทบทวน

เชิญคณะกรรมการพิจารณา

### มติที่ประชุม

กำหนดให้เช่าที่ดินตลาดศาลาปากแซง หมู่ที่ ๑๑ ตำบลพลับพลา อำเภอมะขาม จันทบุรี จังหวัดจันทบุรี ระยะเวลาไม่เกิน ๓๐ ปี ในส่วนของค่าเช่า ค่าตอบแทนขั้นต่ำให้ไปดำเนินการคิดทบทวนและคำนวณใหม่

ประธานกรรมการ

ขออนุญาตไปเรื่องที่ ๒ การจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สิน บนที่ดินท่อน้ำดิบบริเวณบ้านน้ำรัก (แปลงที่๑) หมู่ที่ ๑ ตำบลท่าหลวง อำเภอมะขาม จังหวัดจันทบุรี ซึ่งเป็นที่ดินที่สร้างโรงสูบน้ำดิบจากสะพานบ้านลาว ไปยังเขตอุตสาหกรรมที่อำเภอสระใคร เมื่อประมาณ ๒๐ ปีที่ผ่านมา ผู้ว่าราชการจังหวัดจันทบุรี ท่านอมร อนันตชัย ได้รับการจัดสรรงบประมาณมา ๖๔ ล้าน ในเรื่องของการจัดหาน้ำดิบ ในอดีตที่ผ่านมาจังหวัดจันทบุรีจะกำหนดเป็นเขตอุตสาหกรรมที่บริเวณหนองขี้ม-เกาะเปริด ท่อนี้เป็นท่อโยหิน ตอนนี้อยู่ชำรุดเสียหายหมดแล้ว และบริเวณนี้ที่เป็นบ้านพักที่เลยร้านเอเวอร์ กรีน เข้าไปซ้ายมือจะมีกำแพงอยู่ขวามือมีบ้านพักของข้าราชการอยู่ด้านขวามือติดแม่น้ำจันทบุรี ถ้าเข้าไปคือแปลงซ้ายมือ แปลงนี้พื้นที่ประมาณ ๗ ไร่

ประธานกรรมการ

แปลงนี้เป็นโรงสูบน้ำดิบ แต่ไม่เหมือนตลาดศาลาปากแซง เขามอบให้โดยมีวัตถุประสงค์ แต่แปลงนี้มอบให้ มีวัตถุประสงค์หรือเปล่า ตามทะเบียนทรัพย์สินถ้าไม่มีเราจัดหาประโยชน์ได้ โรงสูบน้ำไม่มีเครื่องให้เขาไปหมดแล้ว เจ้าหน้าที่เขาไปดูบ้างหรือเปล่า

รองนายก อบจ. จันทบุรี  
ประธานกรรมการ

ไปดูมาแล้วเห็นปลูกผลไม้ เงาะ กับมังคุด

หรือว่าจะประกาศ ๒ แปลงก่อนจะได้คู่กับแปลงที่ ๑ ตลาดศาลาปากแซง เพราะว่าแถวศูนย์ปฏิบัติราชการเราพิจารณา เทียบว่าข้างหน้าเราให้ ๓ ปี แต่ที่อื่นเราให้ ๓๐ ปี เพราะว่า ๓ ปี การทำธุรกิจวันนี้เขาไม่ทำ ถามว่าวันนี้ผมจะเอาแม่โคโดนัลมาลง ๓ ปี เขาว่าไม่คุ้มไม่พอค่าตกแต่ง ขออนุญาตคณะกรรมการ ๗ ไร่ ถ้าเขาขอมาลงทุนเป็นพลังงานแสงอาทิตย์ เพราะปี ๖๑ การปฏิรูปพลังงานจะกลับมาอีก ค่าธรรมเนียมเราไม่มีได้หรือไม่ท่านปลัด

ปลัด อบจ. จันทบุรี  
ประธานกรรมการ

ตามระเบียบไม่ได้กำหนดไว้

คณะกรรมการมีความเห็นเป็นอย่างอื่นไหมครับ ขอเป็นระยะเวลาให้เขา ๓๐ ปี แต่ไม่เกิน ๓๐ ปี

เชิญคณะกรรมการพิจารณา

## มติที่ประชุม

ประธานกรรมการ

รองนายก อบจ. จันทบุรี

ประธานกรรมการ

รองนายก อบจ. จันทบุรี

ประธานกรรมการ

ปลัด อบจ. จันทบุรี

ประธานกรรมการ

ปลัด อบจ. จันทบุรี

ประธานกรรมการ

ปลัด อบจ. จันทบุรี

ประธานกรรมการ

ปลัด อบจ. จันทบุรี

ประธานกรรมการ

## มติที่ประชุม

## ระเบียบวาระที่ ๔

ประธานกรรมการ

กำหนดให้เช่าที่ดินท่อน้ำดิบบริเวณบ้านน้ำรัก (แปลงที่ ๑) หมู่ที่ ๑ ตำบลท่าหลวง อำเภอชะเมา จังหวัดจันทบุรี ระยะเวลาไม่เกิน ๓๐ ปี ในส่วนของค่าเช่า ค่าตอบแทนขั้นต่ำให้ไปดำเนินการคิดทบทวนและคำนวณใหม่

ขออนุญาตไปรายการที่ ๓ บ้านน้ำรัก (แปลงที่ ๒) ติดแม่น้ำจันทบุรี มีบ้านพัก มีโรงสูบน้ำอยู่ ๑ หลัง เนื้อที่ประมาณ ๓ ไร่ เช่าทำเป็นร้านอาหาร

บ้านพักทรุดโทรมมาก เขาจะมาขอเช่าที่สร้างเป็นรีสอร์ท ถ้าเราประกาศจะมีคนมาขอเช่า

มีเอกชนมาขอเช่าทำเป็นสวนหย่อม ไม่เอาผลไม้ไปด้วยด้านข้างจะทำโรงแรม

สร้างเป็นรีสอร์ทครับ

แปลงที่ ๒ ฤกษ์มาก คือแปลงนี้ต้องคิดแพงกว่าแปลง ๗ ไร่ มองสภาพทำเล แปลงเล็กติดแม่น้ำต้องคิดแพงกว่าเพราะว่าทำเลต่างกัน ปัจจัยเอื้อต่างกัน ย่านการค้ากับย่านที่พักอาศัยราคาต่างกัน ต้องใช้พื้นที่ ๓ ไร่ คิดราคาเท่ากับ ๖ ไร่ ส่วน ๗ ไร่ ต้องเหลือครึ่งเดียว ปรมูลที่เดียว ๑๐ ไร่ ถึงแม้ว่าจะมีถนนกันก็จริงจะได้เฉลี่ยกัน ต้องกำหนดให้เป็นแปลงเดี่ยวแยกแบบนี้ไม่ได้ แต่โดนดเป็น ๒ แปลง ประกาศเลย ๑๐ ไร่ ๓๐ ปี เรื่องราคาต้องปรับใหม่ครับ

ระยะเวลา ๓๐ ปี ราคาทั้ง ๒ แปลงหลังน่าจะปรับราคาใหม่ครับ

ก็ให้เป็นมติของคณะกรรมการฯ เรารอถึงวันที่ ๑ มกราคม ๒๕๕๙ เรื่องราคาไปดูอีกทีถ้าไม่เปลี่ยนแปลงก็ไม่มีไร

ระยะเวลา ๓๐ ปี ส่วนราคาเลขจะไปหาสูตรคำนวณใหม่เป็นราคาที่เหมาะสมให้สอดคล้องกับสภาพการณ์ปัจจุบันและสิ่งแวดล้อม

ฝ่ายเลขฯ นำเรียนอีกครั้งหนึ่ง มติที่ผ่านมานะ

ทั้ง ๓ แปลง พิจารณาเป็น ๒ ประเด็น คือ ๑. เรื่องอายุการเช่าทั้ง ๓ แปลง ให้เช่า ๓๐ ปี แต่ไม่เกิน ๓๐ ปี มติให้สภาเห็นชอบอีกครั้งหนึ่ง ประเด็นที่ ๒. ราคาเช่า ค่าธรรมเนียมก็ดี ค่าตอบแทนก็ดี จะไปคำนวณใหม่ดูราคาที่เหมาะสมกับสภาวะเศรษฐกิจกับสภาพพื้นที่จริง สภาพปัจจุบัน ตามหลักเกณฑ์ที่เหมาะสม

ดูหลักเกณฑ์ของกรมธนารักษ์เป็นหลัก

ราคาที่ดินคือราคาประเมินกลางของที่ดิน

เชิญคณะกรรมการพิจารณา

กำหนดให้เช่าที่ดินท่อน้ำดิบบริเวณบ้านน้ำรัก (แปลงที่ ๒) หมู่ที่ ๑ ตำบลท่าหลวง อำเภอชะเมา จังหวัดจันทบุรี ระยะเวลาไม่เกิน ๓๐ ปี ในส่วนของค่าเช่า ค่าตอบแทนขั้นต่ำให้ไปดำเนินการคิดทบทวนและคำนวณใหม่

## เรื่องอื่นๆ

ขออนุญาตไประเบียบวาระที่ ๔ เรื่องอื่นๆ แปลงหน้าศูนย์ปฏิบัติราชการองค์การบริหารส่วนจังหวัดจันทบุรี น่าจะให้เช่า ๑๐ ปี การทำธุรกิจมันอยู่ที่ความมั่นใจมากกว่า ถ้าผมทำร้านกาแฟ ๓ ปี เฉพาะซื้อเครื่องก็ไม่คุ้มแล้ว

/รองนายก...

รองนายก อบจ. จันทบุรี  
ประธานกรรมการ

๒ ปีแรกต้องประชาสัมพันธ์

คือวันนี้ให้คิด ๒ กรณี ถ้า ๓ ปีเป็นอำนาจท้องถิ่น ๑๐ ปี ต้องเข้าสภา  
เป็นอำนาจของผู้ว่า ส่วนใหญ่จะเอาไปวางแบงค์ ถ้า ๓ ปี ไม่ต้องเอาลงทุน  
เขาสูญเสียเปล่า ผากฝ่ายเลขาไปดูด้วย เพราะเราประกาศไป ๓ ครั้งแล้ว ถ้าเรื่อง  
เยอะๆ ก็เชิญเสนอคณะกรรมการประชุม

ปลัด อบจ. จันทบุรี

รายงานการประชุมครั้งที่ ๑/๒๕๕๗ เมื่อวันที่ ๒๐ มิถุนายน ๒๕๕๗  
มติที่ประชุมเห็นชอบให้เช่า ๓ ปี จะมีโอท็อป อาคารฟู้ดคอร์ต และร้านค้า  
ขนาดใหญ่ ขนาดเล็ก ทั้งหมดมี ๔ อาคาร ถ้า ๑ ปี จะคิดค่าธรรมเนียมใน  
การเช่า ๔๘๓,๕๑๐.- บาท ๒ ปี ๙๖๖,๙๙๐.- บาท และ ๓ ปี ๑,๔๕๐,๔๘๐.- บาท  
ซึ่งองค์การบริหารส่วนจังหวัดจันทบุรี ได้ขั้มนัดนี้ไปประกาศ

ประธานกรรมการ

เดือนละ ๔๐,๐๐๐ ถ้าเสนอใหม่ก็เสนอ ๑๕ ปี แต่ถ้าระยะยาวไม่เป็นไร  
เดือนละ ๔๐,๐๐๐.- บาท ข้างหน้าทำเป็นห้องหมดแล้วมีห้องกระจกมีอะไร  
หลายๆ อย่างเวลาเราน้อยไปนิด

รองนายก อบจ. จันทบุรี  
ประธานกรรมการ

ถ้า ๓ ปีครั้ง ไม่มีอะไรแน่นอน ถ้า ๑๕ ปี มีคนเอาแน่  
ถ้า ๑๕ ปี ราคานี้ไม่เป็นไรเก็บปีละ ๑ ล้านยังได้เลย ไม่ต้องไปหาค่าเฉลี่ยว่า  
๑ ปี เท่าไร ๒ ปีเท่าไร

รองนายก อบจ. จันทบุรี  
ประธานกรรมการ

คิดแบบนี้ง่ายเลย

หลังคามผมจะใส่โซล่าเซลล์ทั้งหมดเลย เวลาจัดงานกิจกรรมก็ไม่ต้องไป  
เสียค่าไฟฟ้า ทำเป็นโซลาลูป วัตถุประสงค์ก็เข้าไปตามระเบียบของทางราชการ  
เพื่อเป็นการพัฒนาเมืองให้เป็นเมืองที่น่าอยู่แล้วก็ไม่แพ้ที่อื่น โดยเฉพาะพื้นที่  
ตลาดศาลาปากแซง มันทรุศโทรมและมีเรื่องการร้องเรียนมาตลอด ถึงแม้ว่า  
จะมีอุปสรรคร้านค้าด้านหน้าแต่เราทำให้ดีมีแรงจูงใจก็น่าจะเกิดประโยชน์  
นะครับ คณะกรรมการฯ ท่านอื่นมีอะไรไหมครับเชิญครับ ถ้าไม่มีขอขอบคุณ  
ทุกท่านที่ได้มาพิจารณาร่วมกัน ขออนุญาตปิดประชุมครับ

เลิกประชุม เวลา ๑๑.๐๐ น.

(ลงชื่อ).....

ผู้บันทึกรายงานการประชุม

(นายสุภวัฒน์ จัตรัส)

เจ้าหน้าที่บริหารงานทั่วไป ศว

(ลงชื่อ).....

ผู้ตรวจรายงานการประชุม

(นางจิตรา กมลาริ)

หัวหน้าสำนักปลัดองค์การบริหารส่วนจังหวัด