

ด่วนที่สุด

ที่ นร ๑๓๐๑ . ๐๖ / ๐๐๐๐๕๖



สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี
พวค. ๑๗
วันที่ 16-พค ๖1
เวลา
รหัสเรื่อง : ศ26980
รับที่ : ศ2377/61
วันที่ : 15 ก.พ. 61 เวลา : 10:35

สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน
๕๕๕ ถนนวิภาวดีรังสิต เขตจตุจักร
กรุงเทพฯ ๑๐๙๐๐

๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๑

เรื่อง ขออนุมัติก่อนนี้ผูกพันข้ามปีงบประมาณ กรณีเช่าอาคารที่ทำการสำนักงานเศรษฐกิจการลงทุน
ณ นครนิวยอร์ก สหรัฐอเมริกา

เรียน เลขาธิการคณะรัฐมนตรี

สิ่งที่ส่งมาด้วย หนังสือรองนายกรัฐมนตรีเห็นชอบให้นำเสนอคณะรัฐมนตรี

ด้วยสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน ขอเสนอเรื่องการขออนุมัติก่อนนี้ผูกพันข้าม
ปีงบประมาณ กรณีเช่าอาคารที่ทำการสำนักงานเศรษฐกิจการลงทุน ณ นครนิวยอร์ก สหรัฐอเมริกา มาเพื่อ
คณะรัฐมนตรีพิจารณา

๑. ความเป็นมาของเรื่องที่จะเสนอ

ปัจจุบัน สกท.ได้เช่าพื้นที่อาคาร ๗ World Trade Center ชั้น ๓๔ เลขที่ ๒๕๐
Greenwich Street ขนาดพื้นที่ ๓,๘๒๓ ตารางฟุต เพื่อใช้เป็นที่ทำการ สทท. โดยมีรายละเอียดดังนี้

๑.๑ สัญญาเช่ามีระยะเวลา ๕ ปี ตั้งแต่วันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๕๖ - ๓๐ กันยายน ๒๕๖๑

๑.๒ สกท. มีความประสงค์จะเช่าต่อที่ทำการเดิมภายหลังสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุดลง
โดยมีระยะเวลาการเช่า ๕๐ เดือน ตั้งแต่วันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๖๑ ถึง ๓๐ พฤศจิกายน ๒๕๖๕ ซึ่งเป็นระยะเวลา
ที่สั้นที่สุดที่เจ้าของอาคารสามารถให้เช่าได้ วงเงินผูกพันตลอดสัญญา ๑,๒๙๐,๙๓๒.๕๘ เหรียญสหรัฐฯ หรือ
เท่ากับ ๔๒,๖๐๐,๗๗๕.๑๔ บาท (อัตราแลกเปลี่ยน ๑ เหรียญสหรัฐฯ เท่ากับ ๓๓ บาท) โดยมีรายละเอียด
ดังนี้

ปี	วงเงินผูกพันข้ามปีงบประมาณ		
	ปีงบประมาณ	เหรียญสหรัฐฯ	บาท
ปีที่ ๑	๒๕๖๒	๓๐๙,๘๒๓.๘๒	๑๐,๒๒๔,๑๘๖.๐๖
ปีที่ ๒	๒๕๖๓	๓๐๙,๘๒๓.๘๒	๑๐,๒๒๔,๑๘๖.๐๖
ปีที่ ๓	๒๕๖๔	๓๐๙,๘๒๓.๘๒	๑๐,๒๒๔,๑๘๖.๐๖
ปีที่ ๔	๒๕๖๕	๓๐๙,๘๒๓.๘๒	๑๐,๒๒๔,๑๘๖.๐๖
ปีที่ ๕	๒๕๖๖	๕๑,๖๓๗.๓๐	๑,๗๐๔,๐๓๐.๙๐
รวม	๕ ปี ๒ เดือน	๑,๒๙๐,๙๓๒.๕๘	๔๒,๖๐๐,๗๗๕.๑๔

๑.๓ เจ้าของพื้นที่อาคารได้แจ้งความประสงค์ให้ สกท. ดำเนินการลงนามในสัญญาเช่า
พื้นที่อาคารภายในระยะเวลา ๖ เดือนล่วงหน้า ก่อนสิ้นสุดสัญญาเดิมในวันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๖๑ กล่าวคือ
จะต้องลงนามสัญญาภายในวันที่ ๓๑ มีนาคม ๒๕๖๑

๒. เหตุผล...

๒. เหตุผลความจำเป็นที่ต้องนำเสนอ

เรื่องนี้เข้าข่ายที่จะต้องนำเสนอคณะรัฐมนตรีตามพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยการเสนอเรื่องและการประชุมคณะรัฐมนตรี พ.ศ. ๒๕๔๘ มาตรา ๔(๑) และตามพระราชบัญญัติวิธีการงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๐๒ และที่แก้ไขเพิ่มเติม มาตรา ๒๓ วรรคสี่ เกี่ยวกับการก่องหนี่ผูกพันข้ามปีงบประมาณ ซึ่งระบุไว้ว่า ในกรณีที่มีความจำเป็นและเร่งด่วนและมีใช้กรณีตามวรรคสองหรือวรรคสาม คณะรัฐมนตรีมีอำนาจอนุมัติให้ส่วนราชการหรือรัฐวิสาหกิจจ่ายเงินหรือก่องหนี่ผูกพัน ตามพระราชบัญญัติงบประมาณรายจ่ายประจำปีหรือพระราชบัญญัติงบประมาณรายจ่ายเพิ่มเติมก่อนได้รับเงินประจำงวด หรืออนุมัติให้ส่วนราชการ หรือรัฐวิสาหกิจก่องหนี่ผูกพันเกินกว่า หรือนอกเหนือไปจากที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติงบประมาณรายจ่ายประจำปี หรือพระราชบัญญัติงบประมาณรายจ่ายเพิ่มเติมได้

๓. ความเร่งด่วนของเรื่อง

สัญญาเช่าอาคารที่ทำการ สทท.จะสิ้นสุดลงในวันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๖๑ จึงจำเป็นต้องแจ้งยืนยันการเช่าพื้นที่อาคารเดิมภายในต้นเดือนมีนาคม ๒๕๖๑ ซึ่งเป็นช่วงเวลาก่อนที่พระราชบัญญัติงบประมาณรายจ่ายประจำปี ๒๕๖๒ จะมีผลใช้บังคับ สกท. จึงจำเป็นต้องดำเนินการขออนุมัติก่องหนี่ผูกพันข้ามปีงบประมาณด้วยตนเอง (หากพระราชบัญญัติงบประมาณรายจ่ายประจำปีประกาศใช้แล้ว สำนักงบประมาณจะเป็นผู้รวบรวมรายการก่องหนี่ผูกพันทุกรายการของส่วนราชการต่าง ๆ เสนอต่อคณะรัฐมนตรี) ดังนั้น จึงขอความกรุณาเสนอต่อคณะรัฐมนตรีภายในวันที่ ๒๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๑

๔. สารสำคัญ ข้อเท็จจริง และข้อกฎหมาย

๔.๑ สทท. ได้หารือกับสถานกงสุลใหญ่ ณ นครนิวยอร์ก (สกญ.) เกี่ยวกับความเป็นไปได้ในการย้ายสำนักงานเข้าไปอยู่ในอาคารของ สกญ. ตามนโยบายการใช้พื้นที่ร่วมกัน (One Roof Policy) โดย สทท. ได้แจ้งความประสงค์ที่จะขอพื้นที่จาก สกญ. ๑ ชั้น เพื่อใช้เป็นสถานที่ทำการของ สทท. ซึ่ง สกญ. เสนอให้ สทท. ใช้พื้นที่ของสำนักงานคณะผู้แทนถาวรไทยประจำสหประชาชาติ ณ นครนิวยอร์ก ซึ่งมีแผนจะย้ายออกจาก สกญ. ไปตั้งสำนักงานแห่งใหม่ประมาณต้นปี พ.ศ. ๒๕๖๒ หลังจากนั้น สกญ. จะต้องใช้เวลาอีกอย่างน้อย ๖ เดือน – ๑ ปี ในการปรับปรุงพื้นที่ทั้งหมดทุกชั้น โดยคาดว่าจะพร้อมให้ สทท. ย้ายเข้าไปอยู่ได้เร็วที่สุดภายในปี พ.ศ. ๒๕๖๓ ทั้งนี้ กรอบเวลาดังกล่าวเป็นการประมาณการเบื้องต้นขึ้นอยู่กับเวลาที่ สกญ. ใช้ในการปรับปรุงอาคารสำนักงานจริง และความพร้อมของสำนักงานแห่งใหม่ที่คณะผู้แทนถาวรไทยจะย้ายไปอยู่

๔.๒ ขณะนี้ สทท. มีทางเลือกสองประการในการจัดหาอาคารสำนักงาน กล่าวคือ เช่าอาคารสำนักงานใหม่เพื่อรอเวลาย้ายเข้าไปอยู่ร่วมกับ สกญ. ภายใต้นโยบายการใช้พื้นที่ร่วมกัน (One Roof Policy) หรือเช่าต่ออาคารสำนักงานปัจจุบันซึ่งทั้งสองทางเลือกมีข้อดีข้อเสีย ดังนี้

๑) การเช่า...

๑) การเช่าอาคารใหม่มีปัจจัยข้อจำกัดด้านเวลาในการหาที่ตั้งใหม่ชั่วคราวช่วง ๒ - ๓ ปีข้างหน้า และข้อเสียที่ต้องทำลายสิ่งตกแต่งและครุภัณฑ์ที่เพิงลงทุนไประหว่างปี ๒๕๕๓ - ๒๕๕๔ มูลค่า ๑๕๗,๐๐๐ เหรียญสหรัฐฯ (เป็นค่าจ้างเหมาบริการออกแบบ ตกแต่ง จัดหาครุภัณฑ์) รวมทั้งการย้ายไปอยู่ที่ตั้งชั่วคราวก่อนย้ายไปอยู่ที่ตั้งใหม่ถาวรจะก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายสองครั้ง ตลอดจนช่วงระยะสั้นอาจทำให้ไม่สามารถต่อรองค่าเช่าให้ถูกลง

๒) การเช่าต่อสัญญาอาคารสำนักงานเดิมไปอีก ๕๐ เดือน มีข้อดีคือ จะได้รับอัตราค่าเช่าที่ต่ำกว่าอัตราเช่าปัจจุบัน ซึ่งมีอัตราอยู่ที่ ๒๗,๒๔๔.๙๐ เหรียญสหรัฐฯ ต่อเดือน และสำนักงานปัจจุบันยังอยู่ในสภาพใหม่ ที่ตั้งสะดวกสำหรับนัดหมายผู้ติดต่อภายนอก เนื่องจากอยู่เขตใจกลางย่านธุรกิจ

จากการประเมินข้อเปรียบเทียบการจัดหาที่ตั้งสำนักงานทั้งสองทางเลือก สกท. จึงเห็นว่าควรต่อสัญญาเช่าสำนักงานปัจจุบันไปก่อนเป็นเวลา ๕๐ เดือน เมื่อสถานกงสุลใหญ่ ณ นครนิวยอร์ก ดำเนินการปรับปรุงสถานที่เรียบร้อยแล้ว จึงพิจารณาความเหมาะสมในการย้ายสำนักงานอีกครั้ง

๔.๓ ปัจจุบันหน่วยงานที่ประเทศไทยที่ไม่ได้ตั้งสำนักงานอยู่ร่วมกับ สกท. ประกอบด้วย สำนักงานเศรษฐกิจการลงทุน ณ นครนิวยอร์ก (สัญญาเช่า ๕ ปี ระหว่าง ๑ ตุลาคม ๒๕๕๖ - ๓๐ กันยายน ๒๕๖๑) สำนักงานส่งเสริมการค้าในต่างประเทศ ณ นครนิวยอร์ก (สัญญาเช่า ๗ ปี ระหว่างวันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๕๖ - กันยายน ๒๕๖๓) และการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย สำนักงานนิวยอร์ก (สัญญาเช่า ๕ ปี ระหว่าง ๑ ตุลาคม ๒๕๕๖ - ๓๐ กันยายน ๒๕๖๑) โดยการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยฯ อยู่ระหว่างการเจรจากับเจ้าของอาคารเดิม เพื่อต่อสัญญาเช่าปัจจุบันไปอีก ๗ ปี ซึ่งเป็นระยะเวลาสั้นที่สุดที่เจ้าของอาคารสามารถให้เช่าได้ โดยตั้งสำนักงานบริเวณศูนย์กลางธุรกิจ และมีการเดินทางที่สะดวกปลอดภัย

๔.๔ ตามพระราชบัญญัติวิธีการงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๐๒ และที่แก้ไขเพิ่มเติม มาตรา ๒๓ วรรคแรก กำหนดให้ส่วนราชการหรือรัฐวิสาหกิจจะจ่ายเงินหรือก่อหนี้ผูกพันได้แต่เฉพาะตามที่ได้กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติงบประมาณรายจ่ายประจำปีหรือพระราชบัญญัติงบประมาณรายจ่ายเพิ่มเติม และมาตรา ๒๓ วรรคสี่ กำหนดให้ในกรณีที่มีความจำเป็นเร่งด่วน คณะรัฐมนตรีมีอำนาจอนุมัติให้ส่วนราชการหรือรัฐวิสาหกิจ ก่อหนี้ผูกพันเกินกว่าหรือนอกเหนือไปจากที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติงบประมาณรายจ่ายประจำปี หรือพระราชบัญญัติงบประมาณรายจ่ายเพิ่มเติมได้ สกท. มีความจำเป็นเร่งด่วนต้องก่อหนี้ผูกพันและลงนามในสัญญาเช่าพื้นที่ก่อนสัญญาเดิมจะสิ้นสุดลง และเป็นช่วงเวลาก่อนพระราชบัญญัติงบประมาณรายจ่ายประจำปี ๒๕๖๒ จะมีผลใช้บังคับ สำนักงานจึงขอเสนอเรื่องต่อคณะรัฐมนตรีเพื่อขออนุมัติลงนาม ในสัญญาเช่าก่อนสัญญาเดิมสิ้นสุด ตามนัยของมาตรา ๒๓ วรรคสี่ ของพระราชบัญญัติวิธีการงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๐๒ และที่แก้ไขเพิ่มเติม

๕. รายงานการวิเคราะห์หรือศึกษาตามกฎหมาย มติคณะรัฐมนตรี หรือคำสั่งใดๆ

๖. ค่าใช้จ่าย...

๖. ค่าใช้จ่ายและแหล่งที่มา

งบประมาณของ สกท. งบดำเนินงาน หมวดค่าใช้จ่าย รายการค่าเช่าอาคาร ที่ได้รับ จัดสรรงบประมาณแล้ว

๗. ผลกระทบ

เนื่องจากสัญญาเช่าปัจจุบันไม่มีเงื่อนไขการต่อสัญญาเช่าและการบอกเลิกสัญญา ทำให้ทั้งสองฝ่ายไม่มีข้อผูกมัดในการต่อสัญญาเช่าต่อกัน เจ้าของพื้นที่อาคารจึงขอให้ สกท.ลงนามในการต่อสัญญาเช่าโดยเร็วที่สุด มิฉะนั้นเจ้าของอาคารมีสิทธิในการประกาศหาผู้เช่ารายใหม่และไม่ต่อสัญญากับสกท. ทั้งนี้ อาคาร ๗ World Trade Center เป็นอาคารที่ได้รับความนิยมอย่างสูง มีความสะดวกในการเดินทางอยู่ใกล้สถานี World Trade Center ซึ่งเป็นสถานีชุมทางรถไฟฟ้าหลายสาย โดย สทท. ตั้งอยู่ชั้น ๓๔ ขนาดพื้นที่ ๓,๘๒๓ ตารางฟุต ซึ่งเป็นพื้นที่เล็กที่สุดของอาคารนี้

๘. ความเห็นของคณะกรรมการหรือหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง

-

๙. ข้อเสนอของส่วนราชการ

สกท. ขอเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาอนุมัติการก่อกำหนดผู้กีดขวางห้ามปีงบประมาณรายจ่าย ประจำปี พ.ศ. ๒๕๖๒ – ๒๕๖๖ เพื่อเป็นค่าเช่าอาคารที่ทำการ สทท. วงเงินงบประมาณ ๔๒,๖๐๐,๗๗๕.๑๔ บาท หรือไม่เกินวงเงินตามสกุลเงินท้องถิ่นสำหรับกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงอัตราแลกเปลี่ยน และขออนุมัติลงนามในสัญญาเช่าก่อนสัญญาสิ้นสุดภายในวันที่ ๓๑ มีนาคม ๒๕๖๑

ทั้งนี้ ค่าเช่าปีงบประมาณ ๒๕๖๒ – ๒๕๖๖ ได้จัดทำคำของบประมาณไว้แล้ว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาและนำกราบเรียนนายกรัฐมนตรีเพื่อเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นางสาวดวงใจ อัครจินตจิตร)

เลขาธิการคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน

สำนักงานเลขาธิการ

กลุ่มบริหารงานคลังและพัสดุ

โทร. ๐ ๒๕๕๓ ๘๓๒๘

โทรสาร ๐ ๒๕๕๓ ๘๔๑๖

E-mail: finance@boi.go.th