

บทที่ 2

ข้อมูลสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

ประวัติสำนักงานฯ

สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ เป็นองค์กรนิติบุคคลดูแลและจัดประโยชน์อันเกี่ยวกับทรัพย์สินพระมหากษัตริย์ และคำนึงถึงประสิทธิภาพในการบริหารและดูแลผู้เช่าโดยยึดหลัก ดูแล รักษา อย่างเป็นธรรม

ประวัติสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ จัดตั้งขึ้นภายใต้พระราชบัญญัติจัดระเบียบทรัพย์สินฝ่ายพระมหากษัตริย์ พุทธศักราช 2479 และได้ยกฐานะขึ้นเป็นนิติบุคคล เมื่อปี พ.ศ. 2491 โดยพระราชบัญญัตินี้กำหนดให้มีคณะกรรมการทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ประกอบด้วยรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง เป็นประธานกรรมการโดยตำแหน่ง และกรรมการอื่นอีกไม่น้อยกว่า 4 นาย ซึ่งพระมหากษัตริย์ได้ทรงแต่งตั้ง และในจำนวนนี้ได้ทรงแต่งตั้งให้เป็นผู้อำนวยการสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์หนึ่งคน โดยให้คณะกรรมการทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ มีอำนาจหน้าที่ดูแลโดยทั่วไปซึ่งกิจกรรมของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ผู้อำนวยการสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ มีอำนาจหน้าที่ตามคณะกรรมการทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์มอบหมาย

เดิมสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ อยู่ในความดูแลรักษาของสำนักงานพระคลังข้างที่ ในสังกัดสำนักพระราชวัง ต่อมา มีการประกาศใช้พระราชบัญญัติว่าด้วยการยกเว้นภาษีอากรเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ พุทธศักราช 2477 เมื่อวันที่ 21 เมษายน พ.ศ. 2478 โดยบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้ ได้แบ่งแยกทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ออกเป็น 2 ประเภท ได้แก่

- ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ซึ่งได้รับการยกเว้นภาษีอากร
- ทรัพย์สินส่วนพระองค์ ซึ่งจะต้องเสียภาษีอากร

หลังจากนั้น ในวันที่ 19 กรกฎาคม พ.ศ. 2480 ได้มีการประกาศใช้ พระราชบัญญัติจัดระเบียบทรัพย์สินฝ่ายพระมหากษัตริย์ พุทธศักราช 2479 เพื่อแบ่งแยก "ทรัพย์สินส่วนพระองค์" "ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์" และ "ทรัพย์สินส่วนสาธารณสมบัติของแผ่นดิน" ออกจากกัน

โดยเฉพาะ "ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์" ให้อยู่ในความดูแลของกระทรวงการคลัง และได้จัดตั้งสำนักงานขึ้นโดยให้ชื่อว่า "สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์" โดยให้มีฐานะเทียบเท่ากองสังกัดกรมคลัง (ปัจจุบัน คือ กรมธนารักษ์) กระทรวงการคลัง และรับโอนหน้าที่การงานตลอดจนข้าราชการบางส่วนมาจากสำนักงานพระคลังข้างที่ รวมทั้งได้ขอใช้สถานที่ส่วนหนึ่งของสำนักงานพระคลังข้างที่ในพระบรมมหาราชวัง เป็นที่ทำการสำนักงานฯ ด้วย

ต่อมาได้มีการปรับปรุงแก้ไขพระราชบัญญัติจัดระเบียบทรัพย์สินฯ อีก 2 ครั้ง เพื่อให้เกิดความเหมาะสม โดยประกาศใช้พระราชบัญญัติจัดระเบียบทรัพย์สินฝ่ายพระมหากษัตริย์ (ฉบับที่ 2) พุทธศักราช 2484 เมื่อวันที่ 7 ตุลาคม พ.ศ. 2484 และพระราชบัญญัติจัดระเบียบทรัพย์สินฝ่ายพระมหากษัตริย์ (ฉบับที่ 3) พุทธศักราช 2491 เมื่อวันที่ 18 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2491 โดยยกฐานะสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ขึ้นเป็นนิติบุคคล มีหน้าที่ดูแลรักษาและจัดประโยชน์อันเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ให้มีคณะกรรมการคณะหนึ่งเรียกว่า "คณะกรรมการทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์" ประกอบด้วยรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง เป็นประธานกรรมการโดยตำแหน่ง และกรรมการอื่นอีกไม่น้อยกว่า 4 นาย ซึ่งพระมหากษัตริย์จะได้ทรงแต่งตั้ง และในจำนวนนี้จะได้ทรงแต่งตั้งให้เป็นผู้อำนวยการสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ 1 ท่าน ให้คณะกรรมการทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ มีอำนาจหน้าที่ดูแลโดยทั่วไป ซึ่งกิจการของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ และให้ผู้อำนวยการสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์มีอำนาจหน้าที่ตามที่คณะกรรมการทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์มอบหมาย รวมถึงมีอำนาจลงนามเป็นสำคัญผูกพันสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ได้ย้ายที่ทำการ 4 ครั้ง โดยครั้งล่าสุดในวันที่ 18 กรกฎาคม 2489 ย้ายมาอยู่ที่ "วังลดาวัลย์" หรือที่ชาวบ้านทั่วไปเรียกกันว่า "วังแดง" จนกระทั่งปัจจุบัน และให้ถือเอาวันที่ 18 กุมภาพันธ์ ของทุกปี เป็นวันสถาปนาสำนักงานฯ

การดำเนินงานของสำนักงานฯ

โครงสร้างภารกิจสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ เป็นองค์กรที่มีสินทรัพย์ในความดูแลจำนวนมาก โดยเฉพาะอสังหาริมทรัพย์อันประกอบด้วยที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กระจายอยู่ในหลายจังหวัดบนทำเลที่มีศักยภาพแตกต่างกัน ทำให้เกิดความหลากหลายของผู้เช่า ซึ่งสำนักงานฯ มีเจตนารมณ์ในการดูแลผู้เช่าทุกระดับเป็นอย่างดี และเหมาะสมกับสภาพภาพของผู้เช่าแต่ละประเภทด้วยความเอาใจใส่

หลักการที่สำนักงานฯ ยึดมั่นในการจัดประโยชน์อสังหาริมทรัพย์เสมอมา ดำรงอยู่บนพื้นฐานของความเหมาะสมของวิถีชุมชน ขณะเดียวกันก็สอดคล้องกับความเปลี่ยนแปลงแห่งสถานการณ์บ้านเมือง ยุคสมัยที่ผันแปรไป อีกทั้งลักษณะทางกายภาพ เอกลักษณ์เฉพาะของพื้นที่ สภาพทางเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม ตลอดจนสอดคล้องกับทิศทางการพัฒนาเมือง โครงสร้างพื้นฐาน และข้อกำหนดต่างๆ เพื่อให้เกิดการใช้ประโยชน์ที่ดินสูงสุด อันส่งผลต่อการพัฒนาประเทศโดยรวม

นอกจากนั้น ยังได้จัดสรรงบประมาณส่วนหนึ่งเพื่อใช้ในกิจกรรมที่เป็นประโยชน์ต่อผู้เช่า ผู้ที่อยู่นอกพื้นที่ และสังคมส่วนรวม โดยเน้นให้ผู้ได้รับความช่วยเหลือเหล่านั้นสามารถช่วยตนเอง ครอบคลุม ชุมชน และสังคมได้อย่างยั่งยืนจากความหลากหลายของพื้นที่และความหลากหลายของผู้เช่า โดยแบ่งออกเป็น 2 ประเภท คือ

1. การจัดประโยชน์ด้านอสังหาริมทรัพย์

ดำเนินการดูแล รักษา และจัดหาประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีผู้เช่าอยู่ในความดูแลประมาณ 77,000 สัญญา อยู่ในพื้นที่ส่วนกลางประมาณร้อยละ 70 ที่เหลืออยู่ในส่วนภูมิภาค โดยมีสำนักงานจังหวัด 6 แห่ง คือ 1. จังหวัดนครปฐม 2. จังหวัดฉะเชิงเทรา 3. จังหวัดเพชรบุรี รวมราชบุรี 4. จังหวัดพระนครศรีอยุธยา รวมสุพรรณบุรี 5. จังหวัดสงขลา 6. จังหวัดนครสวรรค์ รวมพิษณุโลก พิจิตร และลำปาง

โดยมุ่งเน้นความเป็นธรรมทั้งต่อองค์กรเองและผู้เช่ามากกว่าการมุ่งประโยชน์สูงสุดทางการเงิน การจัดประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของสำนักงานฯ แบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ

1.1 การให้เช่าที่ดิน และอาคาร

ประเภทแรก คือ ผู้เช่าประเภทที่อยู่อาศัยหรือหาประโยชน์พอยังชีพ เป็นผู้เช่ารายย่อยที่อยู่อาศัยโดยทั่วไปหรือมิได้มุ่งเน้นที่จะใช้ประโยชน์จากพื้นที่เพื่อแสวงหาผลกำไรในทางธุรกิจ สำนักงานฯ จึงพิจารณากำหนดอัตราค่าเช่าต่ำกว่าราคาตลาด

ประเภทที่สอง คือ หน่วยงานราชการและรัฐวิสาหกิจ ซึ่งดำเนินงานภายใต้การกำกับดูแลและงบประมาณสนับสนุนจากรัฐบาล โดยค่าเช่าของหน่วยงานเหล่านี้จะเป็นไปตามมติคณะรัฐมนตรี

ประเภทที่สาม คือ สมาคมหรือมูลนิธิ ซึ่งไม่มีงบประมาณจากภาครัฐสนับสนุน สำนักงานฯ จัดเก็บค่าเช่าตามความเหมาะสมเพื่อสนับสนุนการทำประโยชน์ต่อส่วนรวม

ประเภทที่สี่ คือ ผู้เช่าประเภทเอกชนรายย่อย ที่ประกอบธุรกิจขนาดย่อมเพื่อหาผลประโยชน์เชิงพาณิชย์ สำนักงานฯ พิจารณาจัดประโยชน์โดยกำหนดอัตราค่าเช่าอิงกับราคาตลาด

ประเภทสุดท้าย คือ ผู้เช่าประเภทเอกชนรายใหญ่ ที่แสวงหาผลกำไรในทางธุรกิจบนพื้นที่ที่มีศักยภาพเชิงพาณิชย์ สำนักงานฯ พิจารณาภายใต้หลักการบริหารจัดการอย่างมีประสิทธิภาพ เช่น ให้คนกลางเป็นผู้ประเมินราคา หรือจัดการเปิดประมูล เป็นต้น สำนักงานฯ จึงกำหนดอัตราค่าเช่าใกล้เคียงกับราคาตลาดเพื่อความเป็นธรรมกับส่วนรวม

1.2 การพัฒนาและอนุรักษ์อาคารที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์

ดำเนินการด้วยหลักการแห่งความสมดุลระหว่างการพัฒนา และการอนุรักษ์ โดยสำนักงานฯ จะพิจารณาคัดเลือกผู้ประกอบการที่มีความเหมาะสมเข้ามา พัฒนาพื้นที่ที่มีศักยภาพในเชิงพาณิชย์

ส่วนอสังหาริมทรัพย์ที่ชำรุดไปตามกาลเวลา แต่ยังมีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ และสถาปัตยกรรม สำนักงานฯ จะกำกับดูแลผู้ประกอบการที่ได้รับการคัดเลือก ให้เข้ามาพัฒนา โดยใช้หลักการอนุรักษ์อาคารที่ถูกต้องตามหลักการของ กรมศิลปากร เพื่อสืบสานมรดกของชาติให้ยังคงอยู่ต่อไป

อย่างไรก็ตาม ทั้งการพัฒนาพื้นที่ที่มีศักยภาพและการอนุรักษ์นี้สำนักงานฯ จะบริหารจัดการโดยคำนึงถึงผู้ที่อยู่เดิมด้วยที่จะได้รับความช่วยเหลือตามควร

2. การลงทุนในหลักทรัพย์

สำนักงานฯ ได้จัดให้มีการลงทุนในหลักทรัพย์ต่างๆ โดยมุ่งเน้นให้เกิดความมั่นคง และยั่งยืนทั้งต่อองค์กรเอง และหน่วยงานร่วมดำเนินธุรกิจ ลักษณะการลงทุนแบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ

2.1 การลงทุนในธุรกิจหลัก (Core Business)

สำนักงานฯ ลงทุนระยะยาวในธุรกิจหลัก 3 แห่ง ประกอบไปด้วย บมจ. ธนาคารไทยพาณิชย์ บมจ. ปูตติเม้นต์ไทย และบมจ. เทเวศประกันภัย ซึ่งเป็นธุรกิจ ที่สำคัญต่อเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมของประเทศ และมีคุณค่าทางสังคม โดยรับผิดชอบ ในฐานะผู้ถือหุ้นหลักเพื่อให้ธุรกิจดังกล่าวสามารถดำเนินการ อย่างมั่นคงและยั่งยืน

2.2 การลงทุนในธุรกิจอื่นๆ

สำนักงานฯ บริหารการลงทุนในธุรกิจอื่นๆ ที่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์ผ่าน บริษัท ทุนดาววัลย์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในเครือเป็นผู้บริหารจัดการ เพื่อให้การบริหารหลักทรัพย์เกิดขึ้นอย่างมีประสิทธิภาพ และสร้างความมั่นคงให้กับองค์กรต่อไป

ดูแล รักษา อย่างเป็นธรรม

ในการให้เช่าพื้นที่เหล่านี้ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ มุ่งหวังให้ผู้เช่ารับภาระเกี่ยวกับค่าเช่าอย่างเป็นธรรมโดยกำหนดระยะเวลาของสัญญาเช่า ตามแต่ประเภทของการใช้ประโยชน์ และศักยภาพของทำเลที่ตั้ง (โดยผู้เช่ารายย่อยทั่วไปจะกำหนดอายุสัญญาเช่า 3 ปี) ส่วนพื้นที่ที่เกิดความเสื่อมโทรม จนจำเป็นต้องมีการปรับปรุง และมีโครงการพัฒนาเกิดขึ้น สำนักงานฯ จะดำเนินการด้วยความรอบคอบ ระมัดระวัง พร้อมทั้งเตรียมมาตรการรองรับอย่างเป็นธรรม เพื่อให้ผู้เช่าได้รับผลกระทบน้อยที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้

ภารกิจและวิสัยทัศน์ของสำนักงานฯ

ภารกิจ

สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ จัดตั้งขึ้นโดยพระราชบัญญัติจัดระเบียบทรัพย์สินฝ่ายพระมหากษัตริย์ พ.ศ. 2479 พ.ศ. 2484 และ พ.ศ. 2491 ซึ่งบัญญัติให้มีหน้าที่ดูแลรักษา และจัดหาผลประโยชน์ ในทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ตลอดจนมีหน้าที่จัดงบประมาณเพื่อสนับสนุนพระราชกรณียกิจต่างๆ แต่พระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวฯ และพระบรมวงศานุวงศ์

วิสัยทัศน์

1. สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ มุ่งมั่นในการสร้างความมั่นคงจากทรัพย์สินที่อยู่ในความรับผิดชอบภายใต้การบริหารจัดการอย่างมีประสิทธิภาพและเป็นธรรม ควบคู่ไปกับการดำเนินกิจกรรมช่วยเหลือสังคมอย่างเหมาะสม รวมทั้งสนับสนุนกิจกรรมที่เป็นการทำงานบำรู้งศาสนา และการอนุรักษ์ศิลปวัฒนธรรมตามกำลังความสามารถที่สำนักงานฯ จะพึงกระทำได้

2. สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ จะดูแลและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในความรับผิดชอบ ทั้งในเชิงพาณิชย์ เชิงอนุรักษ์ และเชิงสังคม โดยเน้นส่งเสริมสนับสนุนผู้เช่าที่อยู่อาศัยให้มีความมั่นคงในชีวิตและสามารถพัฒนาชีวิตของตนเอง ครอบครัว และชุมชนอย่างยั่งยืน

3. สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ จะมุ่งส่งเสริมองค์กรที่สำนักงานฯ ได้ลงทุนและเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ ให้บริหารกิจการบนพื้นฐานของความพอประมาณ ความรู้ตลอดจนมีภูมิคุ้มกันที่เพียงพอจากความเสี่ยงต่างๆ ที่อาจมีขึ้น ภายใต้กรอบของความรอบคอบ ระมัดระวัง และคุณธรรมอันประกอบด้วยความซื่อสัตย์สุจริต ความพอเพียง บรรษัทภิบาล และการดำเนินกิจกรรมเพื่อสังคมอย่างเหมาะสม

4. สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ประารถนาให้บุคลากรของสำนักงานฯ ทุกคนมีประสิทธิภาพในการทำงานตามภารกิจและวิสัยทัศน์ ของสำนักงานฯ อย่างมีความสุข ด้วยความมั่นคงตลอดจนมีความก้าวหน้าในหน้าที่การทำงานและการครองชีวิตส่วนตัว บนรากฐานของความพอเพียง พร้อมแบ่งปัน ช่วยเหลือ เอื้ออาทรแก่สังคมและผู้ด้อยโอกาส

วิสัยทัศน์ด้านบุคลากร

สำนักงานฯ เชื่อมั่นว่า บุคลากรควรตระหนักและมุ่งมั่นที่จะประพฤติและปฏิบัติตนให้เป็น

1. ผู้รู้ เข้าใจ ถึงบทบาทภารกิจของสำนักงานฯ หน่วยงานที่ตนสังกัด และหน้าที่ของตนเอง ได้อย่างถูกต้องสามารถเผยแพร่ให้ผู้อื่นทราบได้อย่างชัดเจน
2. ผู้มีความซื่อสัตย์สุจริต รวมทั้งมีคุณธรรมและจริยธรรมในการครองชีวิตทั้งส่วนตัวและการทำงาน พร้อมช่วยเหลือ แบ่งปันเอื้ออาทรต่อผู้ด้อยโอกาส
3. ผู้มีประสิทธิภาพในการทำงาน มีความมั่นคงบนรากฐานของความพอเพียง โดยสำนักงานฯ จะดูแลส่งเสริมสนับสนุนให้บุคลากร ได้รับความก้าวหน้าในหน้าที่การทำงานและผลตอบแทนที่ดีอย่างเหมาะสมกับการครองชีพ
4. ผู้ใฝ่หาศาสตร์และความรู้ใหม่ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่ของตนอยู่เสมอ