

นิติบุคคลอาคารชุดป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียม อาคารเมืองทองธานีเพื่อข้าราชการ 6

The Popular Condominium Juristic Person – C6

47/567-568 หมู่ 3 ชั้น 9 อาคารอุตสาหกรรมนิวเจนีวา ถนนป๊อปปูล่า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี 11120 โทรศัพท์ 02-980-5500 โทรสาร 02-503-4784

นิติบุคคลอาคารชุดป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียม อาคารเมืองทองธานีเพื่อข้าราชการ 6

รายงานการประชุมใหญ่สามัญเจ้าของร่วมประจำปี ครั้งที่ 2/2567

วันเสาร์ที่ 28 กันยายน 2567 เวลา 10.30 น. – 11.40 น.

ณ ห้องประชุมใหญ่ ชั้น 9 อาคารอุตสาหกรรมนิวเจนีวา เมืองทองธานี

เจ้าของร่วมและผู้รับมอบอำนาจ	อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ผู้เข้าร่วมประชุม	ร้อยละ	7.30
	อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ผู้ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน	ร้อยละ	0.00
	อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ผู้มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน	ร้อยละ	7.30
	รายละเอียดปรากฏตามบัญชีรายชื่อที่แนบ		
ผู้ดำเนินการประชุม	นายบุรินทร์พร รวยสูงเนิน		

เมื่อเวลา 10.30 น. นายภิญโญ ทองเจือ ประธานกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดฯ ได้แจ้งต่อที่ประชุมว่ามีเจ้าของร่วมและผู้รับมอบฉันทะลงทะเบียนเข้าร่วมประชุมโดยมีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ร้อยละ 7.30 ซึ่งตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มาตรา 43 วรรคแรก กำหนดไว้ว่า

“การประชุมใหญ่ต้องมีผู้มาร่วมประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

ในกรณีที่เจ้าของร่วมมาประชุมไม่ครบองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง ให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน และการประชุมใหญ่ครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม”

โดยในการประชุมใหญ่สามัญประจำปี ครั้งที่ 2/2567 นี้ จัดขึ้นสืบเนื่องมาจากการประชุมใหญ่สามัญประจำปี ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 16 กันยายน 2567 มีผู้เข้าร่วมประชุมตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์เพียงร้อยละ 0.57 ซึ่งไม่ครบเป็นองค์ประชุม จึงเชิญประชุมใหญ่ฯ อีกครั้งในวันนี้ โดยการประชุมครั้งนี้กฎหมายมิได้บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม ดังนั้น แม้มีผู้ลงทะเบียนเข้าร่วมประชุมด้วยอัตราส่วนกรรมสิทธิ์เพียงร้อยละ 7.30 ก็สามารถเปิดประชุมได้

ประธานกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดฯ จึงทำหน้าที่ประธานที่ประชุม และให้ นายสมภาร ประเสริฐศรี กรรมการนิติบุคคลอาคารชุดฯ ผู้ปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการนิติฯ ตามมาตรา 38 (2) เป็นผู้รายงานการพัฒนাপรับปรุงอาคาร และให้นายบุรินทร์พร รวยสูงเนิน ทำหน้าที่ผู้ดำเนินการประชุม โดยมี นายรัต ตระกูลสุน ทำหน้าที่ที่ปรึกษากฎหมาย ซึ่งที่ประชุมใหญ่ฯ ไม่คัดค้าน จึงมีการดำเนินการตามวาระ ดังนี้

วาระที่ 1 เรื่องที่ประธานฯ แจ้ง

ประธานที่ประชุม กล่าวเปิดการประชุมใหญ่สามัญเจ้าของร่วมครั้งที่ 2/2567 และกล่าวขอบคุณท่านเจ้าของร่วม, ผู้รับมอบฉันทะ ที่เสียสละเวลามาเข้าร่วมประชุมฯ จากนั้น จึงแจ้งวาระการประชุมให้ผู้เข้าร่วมประชุมได้รับทราบ พร้อมแจ้งให้ผู้เข้าร่วมประชุม ชักถามตามวาระ ทั้งนี้ เพื่อให้การดำเนินการประชุมเป็นไปอย่างเรียบร้อย

มติ ที่ประชุมใหญ่ฯ รับทราบ

วาระที่ 2 รับรองรายงานการประชุมใหญ่สามัญ ครั้งที่ 2/2566 และ 1/2567

ประธานที่ประชุม แจ้งให้ผู้เข้าร่วมประชุมร่วมกันพิจารณาความถูกต้องของข้อความตามรายงานการประชุมใหญ่สามัญประจำปี ครั้งที่ 2/2566 ซึ่งได้จัดการประชุมขึ้นเมื่อวันที่ 21 มกราคม 2567 เวลา 09.00 น. ณ ห้องประชุมชั้น 9 อาคาร

นิติบุคคลอาคารชุดป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียม อาคารเมืองทองธานีเพื่อข้าราชการ 6

The Popular Condominium Juristic Person – C6

47/567-568 หมู่ 3 ชั้น 9 อาคารอุตสาหกรรมนิวเจนีวา ถนนป๊อปปูล่า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี 11120 โทรศัพท์ 02-980-5500 โทรสาร 02-503-4784

อุตสาหกรรมนิวเจนีวา โดยมีท่านเจ้าของร่วมและผู้รับมอบฉันทะเข้าร่วมประชุมคิดเป็นอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ ร้อยละ 4.29 และรายงานการประชุมใหญ่สามัญประจำปี ครั้งที่ 1/2567 ซึ่งได้จัดขึ้นเมื่อวันที่ 16 กันยายน 2567 เวลา 16.20 น. ณ ห้องประชุม ชั้น 9 อาคารอุตสาหกรรมนิวเจนีวา โดยมีท่านเจ้าของร่วมและผู้รับมอบฉันทะเข้าร่วมประชุมคิดเป็นอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ ร้อยละ 0.57 ทั้งนี้ รายละเอียดปรากฏตามเอกสารรายงานการประชุมใหญ่สามัญ ครั้งที่ 2/2566 และครั้งที่ 1/2567 ซึ่งได้จัดส่งแก่ท่านเจ้าของร่วมพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมฯ

ผู้เข้าร่วมประชุม ร่วมกันพิจารณารายงานการประชุมใหญ่สามัญ ครั้งที่ 2/2566 และครั้งที่ 1/2567 แล้ว ไม่มีผู้ใดคัดค้านหรือขอแก้ไข

มติ ที่ประชุมใหญ่ฯ มีมติเป็นเอกฉันท์รับรองรายงานการประชุมใหญ่สามัญ ครั้งที่ 2/2566 และครั้งที่ 1/2567

วาระที่ 3 รายงานการดำเนินการประจำปี พ.ศ. 2567

ผู้จัดการนิติฯ รายงานต่อที่ประชุมว่า เนื่องจากงานระบบและอุปกรณ์ต่างๆ ของอาคาร ได้ถูกใช้งานอย่างต่อเนื่องมาตั้งแต่เปิดใช้อาคารหรือประมาณ 30 ปีเศษแล้ว ดังนั้น นอกจากการบำรุงรักษาเชิงป้องกันตามรอบระยะเวลาตามที่ msm ได้กำหนดแผนงานไว้ล่วงหน้าแล้ว งานระบบและอุปกรณ์บางรายการยังมีความจำเป็นต้องเปลี่ยน/แก้ไข/พัฒนาปรับปรุง เนื่องจากได้ซ่อมแซมหลายครั้งจนไม่สามารถซ่อมแซมได้อีกต่อไป รวมถึงไม่สามารถจัดหาอะไหล่เพื่อการซ่อมแซมหรือทดแทนได้ ซึ่งหากไม่ดำเนินการ นอกจากจะทำให้เจ้าของร่วม/ผู้พักอาศัยไม่ได้รับความสะดวกแล้ว อาจทำให้มีอันตรายต่อชีวิตและทรัพย์สินทั้งส่วนกลางและส่วนบุคคล คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดฯ จึงอนุมัติให้มีการพัฒนาปรับปรุงอาคารที่ได้มีการดำเนินการอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ปี พ.ศ. 2566 จนถึงปัจจุบัน ดังนี้

- **งานติดตั้งสายไฟฟ้าใต้ดินใหม่** เพื่อทดแทนสายเมนไฟฟ้าใต้ดินเดิมที่เสื่อมสภาพตามรอบระยะเวลาการใช้งาน ซึ่งทำให้ไฟฟ้าลัดวงจรจนไม่สามารถจ่ายกระแสไฟฟ้าได้ทั้งพื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่ส่วนบุคคล โดยได้พิจารณาสภาพพื้นที่ เพื่อกำหนดวิธีดำเนินงานที่เหมาะสมและควบคุมค่าใช้จ่ายได้ ซึ่งสามารถกำหนดได้เป็น 2 แนวทาง ดังนี้
 1. **กรณีพบการพันทวดมากจนสายถูกดึงรั้ง** ต้องกำหนดการตอกเสาเข็มและเทคานรับน้ำหนัก ป้องกันการทรุดตัว และ รับน้ำหนักของสายไม่ให้ถูกดึงรั้ง ซึ่งจะต้องใช้งบประมาณจำนวน 10 ล้านบาท (ไม่รวมการปรับปรุงพื้นที่ลานอเนกประสงค์ ซึ่งจะต้องกำหนดแบบและงบประมาณตามสภาพพื้นที่)
 2. **กรณีพบการพันทวดตัวไม่มากและสายไม่ถูกดึงรั้ง** ใช้การดึงสายเดิมออกจากท่อร้อยสาย และ ติดตั้งสายใหม่ในแนวท่อเดิม ซึ่งจะต้องใช้งบประมาณจำนวน 5 ล้านบาท (ไม่รวมค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงพื้นที่ลานอเนกประสงค์ ซึ่งจะมีไม่มากนัก เนื่องจากเป็นการดึงสายจากท่อร้อยสายในห้องไฟฟ้าหลักของอาคาร ไม่กระทบพื้นลานอเนกประสงค์โดยส่วนใหญ่)

หมายเหตุ งบประมาณการเปลี่ยนสายเมนใต้ดินทั้ง 2 แนวทางปฏิบัติตามข้างต้น กำหนดจากค่าวัสดุอุปกรณ์ และ ค่าจ้างแรงงาน ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2567

▪ งานอาคารพักขยะ

- เดิมทุกอาคารมีลูกกรงโโปร่งเพื่อเป็นจุดพักขยะติดตั้งไว้ที่หน้าอาคาร ต่อมามีการปรับภูมิทัศน์เพื่อความสวยงาม จึงนำลูกกรงพักขยะออก และกำหนดพื้นที่นอกอาคารให้พนักงานรักษาความสะอาดประจำอาคาร นำขยะลงจากอาคารไปทิ้งรอให้ City Management ขนย้ายขยะออกจากพื้นที่

นิติบุคคลอาคารชุดป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียม อาคารเมืองทองธานีเพื่อข้าราชการ 6

The Popular Condominium Juristic Person – C6

47/567-568 หมู่ 3 ชั้น 9 อาคารอุตสาหกรรมนิวเจนัว ถนนป๊อปปูล่า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี 11120 โทรศัพท์ 02-980-5500 โทรสาร 02-503-4784

- ปี 2558 เทศบาลนครปากเกร็ด มีหนังสือเรียกเก็บค่าขยะเป็นรายห้อง ห้องละ 25 บาท โดยให้นิติบุคคลารวบรวมจากเจ้าของร่วมไปจ่ายตรงกับเทศบาลฯ คณะกรรมการฯ จึงเข้าเจรจาเพื่อให้ลดหย่อนจำนวนค่าธรรมเนียมเก็บขยะ ซึ่งสามารถลดหย่อนได้บางส่วน
- ปี 2559 เทศบาลฯ ได้แนะนำให้จัดซื้อถัง container แบบยกได้ ตั้งวางที่ข้างอาคาร แต่ได้รับการร้องเรียนจากผู้พักอาศัย คณะกรรมการฯ จึงเจรจาขอใช้พื้นที่พักขยะเดิม ซึ่งเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินยินยอมให้ใช้งาน
- วันที่ 1 มกราคม 2560 เทศบาลฯ เริ่มเข้าเก็บขยะจากพื้นที่พักขนนอกอาคาร แทน City Management
- วันที่ 19 กรกฎาคม 2565 เทศบาลฯ มีหนังสือถึงเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน เนื่องจากมีการร้องเรียนเรื่องพื้นที่พักขนนอกอาคารไม่ถูกสุขลักษณะ
- วันที่ 4 สิงหาคม 2565 City Management มีหนังสือแจ้งยกเลิกการอนุญาตให้ใช้พื้นที่นอกอาคาร เพื่อเป็นจุดพักขยะ เนื่องจากหนังสือแจ้งจากเทศบาลฯ เมื่อ 19 กรกฎาคม 2565 และ แนะนำให้นิติบุคคลฯ ก่อสร้างอาคารชั่วคราวเพื่อเป็นอาคารพักขยะ หลังจากนั้น City Management ก็มีจดหมายเร่งรัดให้นิติบุคคลฯ ดำเนินการก่อสร้างอาคารพักขยะอีกครั้ง ซึ่งนิติบุคคลฯ ได้มีหนังสือเพื่อขอชะลอเวลาการยกเลิกการใช้พื้นที่นอกอาคารเพื่อวางพักขยะ เพื่อที่จะนำเรื่องการก่อสร้างอาคารพักขยะแจ้งต่อที่ประชุมใหญ่สามัญประจำปี พ.ศ.2566 ก่อน
- วันที่ 21 มกราคม 2567 คณะกรรมการฯ นำเรื่องการก่อสร้างอาคารชั่วคราวเพื่อพักขยะ แจ้งต่อที่ประชุมใหญ่ และหลังจากนั้นคณะกรรมการฯ จึงเจรจากับ บริษัท บางกอก แอร์พอร์ท อินดัสตรี จำกัด เพื่อขอใช้พื้นที่ด้านข้างอาคาร ซึ่งได้รับความอนุเคราะห์ให้ใช้พื้นที่เนื่องจากเป็นประโยชน์ต่อสาธารณะ จึงดำเนินการก่อสร้างอาคารชั่วคราวเพื่อเป็นอาคารพักขยะ
- เดือนกรกฎาคม 2567 ผู้รับเหมาของเทศบาลฯ เริ่มขนย้ายขยะจากอาคารพักขยะของอาคาร นิติบุคคลฯ จึงคืนพื้นที่จุดพักขนนอกอาคารให้เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน
- งานปรับปรุงประตูด่านประตูประปา
 - เนื่องจากงานตรวจสอบและแก้ไขระบบและอุปกรณ์ภายในชาร์ป ทำได้ยากลำบาก เนื่องจากพื้นที่คับแคบ ประกอบกับประตูด่านชาร์ปเดิมชำรุดจากความชื้นและอายุการใช้งาน
 - ทีมบริหารอาคารจึงนำเสนอแนวทางแก้ไข โดยการขยายวงกบเพื่อติดตั้งประตูบานคู่ ขนาดประตูบานละ 70 ซม. และกำหนดประตูด่านชาร์ปเป็นวัสดุทนความชื้น และ ติดตั้งกุญแจล็อก
 - อาคาร P1 เป็นอาคารต้นแบบ โดยได้เปลี่ยนประตูด่านชาร์ปจำนวนรวม 480 ชุด
- งานติดตั้ง Face scan
 - เนื่องจากความไม่คล่องตัวในการใช้บัตร Keycard (เมื่อติดต่อทำบัตรแล้ว รับบัตรไม่ได้ทันที, ผู้พักอาศัย ไม่พก Keycard, มีบุคคลอื่นยืมรื้อ และ เดินตามเข้าอาคาร รวมทั้ง ระบบที่ติดตั้งไว้เดิม ไม่มีระบบบันทึกข้อมูลการเข้า-ออกอาคาร)
 - จึงกำหนดแนวทางแก้ไข โดยเปลี่ยน Keycard เป็น Face scan เพื่อลดภาระในการนำบัตร Keycard ติดตัว แก้ปัญหาการรื้อผลิตบัตร และระบบติดตั้งใหม่สามารถเรียกดูประวัติการเข้า-ออกอาคารย้อนหลังได้
 - อาคาร C8 เป็นอาคารต้นแบบ และเปิดใช้งานเมื่อวันที่ 1 สิงหาคม 2567 ซึ่งยังพบปัญหาการเดินตามเข้าอาคาร จึงพัฒนารูปแบบโดยเพิ่มการติดตั้งประตู Turnstile เพื่อจำกัดการเข้าออกอาคารคราวละ 1 ท่าน ซึ่งจะใช้อาคาร T3 เป็นอาคารต้นแบบ (ผู้รับเหมาจะเริ่มเข้าดำเนินการในเดือนกันยายน 2567)

นิติบุคคลอาคารชุดป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียม อาคารเมืองทองธานีเพื่อข้าราชการ 6

The Popular Condominium Juristic Person – C6

47/567-568 หมู่ 3 ชั้น 9 อาคารอุตสาหกรรมนิเวศน์ 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี 11120 โทรศัพท์ 02-980-5500 โทรสาร 02-503-4784

▪ งานปรับปรุงระบบลิฟต์โดยสาร

- เนื่องจากลิฟต์เดิมชำรุดบ่อย หาลอะไหล่ยาก บางครั้งต้องเทียบรุ่นอะไหล่ ต้องใช้เวลานานในการจัดหาอะไหล่ ซึ่งทำให้ผู้พักอาศัยไม่ได้รับความสะดวกในการขึ้นลงอาคาร และอาจมีความไม่ปลอดภัย เสี่ยงต่อการเกิดอุบัติเหตุในขณะที่ใช้งาน
- อะไหล่/อุปกรณ์ลิฟต์ เป็นรุ่นเก่าที่ไม่มีระบบประหยัดพลังงาน ทำให้ลิฟต์กินกระแสไฟมาก
- ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมบำรุงรักษาสูงมาก
- แนวทางแก้ไข โดยการ Modernization เพื่อให้การใช้ลิฟต์มีความปลอดภัย โดยใช้งบประมาณแบบมีคุณภาพที่สุด (ใช้หลัก 3R's)
 1. Revitalize คือ การปรับปรุง control และอุปกรณ์ให้เป็นรุ่นล่าสุด
 2. Replace คือ การเปลี่ยนอะไหล่ที่ล้าสมัย ชำรุด ไม่ปลอดภัยต่อการใช้งาน
 3. Retain คือ การคงสภาพอุปกรณ์ที่ไม่ชำรุด ได้แก่ รางลิฟต์ และ ชุดประตู
- อาคาร C4, C6, C7, T3, T4, T6, T8, T10 (ลิฟต์ A1, A2, B1, B2) , T11, T12 เป็นอาคารต้นแบบ โดยผู้รับเหมาจะเข้าปรับปรุงลิฟต์ตั้งแต่ 1 กันยายน 2567 เป็นต้นไป

เมื่อผู้จัดการนิติฯ รายงานพัฒนาปรับปรุงอาคารที่ได้มีการดำเนินการอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ปี พ.ศ. 2566 จนถึงปัจจุบันแล้วเสร็จ ประธานที่ประชุม จึงมอบหมายให้ ผู้ดำเนินการประชุม รายงานการดำเนินการประจำปี พ.ศ.2566 ดังมีรายละเอียดปรากฏตามเอกสารประกอบการประชุม ซึ่งสรุปพอสังเขปได้ ดังนี้

- บริษัท เมืองทอง เซอร์วิส แอนด์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ทำหน้าที่บริหารจัดการอาคารชุด และปฏิบัติงานนโยบายของคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดฯ ซึ่งกำหนดภายใต้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับ 4) พ.ศ.2551 ดังนี้
 - จัดการประชุมต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการอาคาร ตามระยะเวลาที่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดย (ฉบับ 4) พ.ศ.2551 กำหนดไว้ และ การประชุมอื่นๆ ตามความจำเป็นของนิติบุคคลอาคารชุดฯ รวมทั้งตามนโยบายของคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดฯ
 - จัดทำรายงานทางการเงินเป็นประจำทุกเดือน และ ดัดประกาศตามระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด
 - แจกหนี้ค่าใช้จ่ายทุกต้นเดือน เพื่อให้เจ้าของร่วมจ่ายชำระภายในวันที่ 15 ของเดือน และหากไม่ติดต่อชำระหรือชำระล่าช้า นิติบุคคลฯ จะคิดเงินเพิ่มตามที่ข้อบังคับกำหนด
 - ติดตามหนี้สินตามระยะเวลาที่ข้อบังคับกำหนด โดยค่าใช้จ่ายในการติดตามหนี้สินนี้มีสาเหตุจากการไม่จ่ายชำระค่าส่วนกลางของเจ้าของร่วมรายใดรายหนึ่ง ดังนั้น นิติบุคคลอาคารชุดฯ จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากผู้ที่ทำให้ค่าใช้จ่ายเกิดขึ้น
 - จัดให้มีบริษัทผู้รับเหมาดำเนินงานด้านต่างๆ อาทิ งานด้านรักษาความปลอดภัย (บริษัท รักษาความปลอดภัย เฟรนด์ เบสท์ อินเตอร์การ์ด จำกัด), งานรักษาความสะอาด (บริษัท ที.อาร์. เซอร์วิส จำกัด), งานกำจัดปลวกและแมลง (บริษัท แอ็ดวานซ์กรุ๊ป เอเชีย จำกัด), และงานตรวจสอบดูแลลิฟต์ (บริษัท ชิกม่า เอลิเวเตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด) เป็นต้น
 - จัดให้มีการทำประกันภัยทรัพย์สินส่วนกลาง โดยมีทุนประกันจำนวน 391,200,000 บาท (สามร้อยเก้าสิบเอ็ดล้านสองแสนบาทถ้วน) รวมถึงเป็นผู้ประสานงานในการเรียกร้องค่าสินไหมชดเชยความเสียหาย
 - จัดให้มีการตรวจสอบอาคารประจำปี (ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 (มาตรา 32ทวิ)

นิติบุคคลอาคารชุดป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียม อาคารเมืองทองธานีเพื่อข้าราชการ 6

The Popular Condominium Juristic Person – C6

47/567-568 หมู่ 3 ชั้น 9 อาคารอุตสาหกรรมนิวเจนัว ถนนป๊อปปูล่า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี 11120 โทรศัพท์ 02-980-5500 โทรสาร 02-503-4784

- จัดให้มีการซ่อมแซมและบำรุงรักษางานระบบและอุปกรณ์ประกอบอาคาร เพื่อให้มีความพร้อมในการใช้งานอยู่เสมอ ดังนี้
 - การตรวจสอบและซ่อมบำรุงหม้อแปลงไฟฟ้าหลักของอาคาร
 - การล้างถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า ตามระยะเวลาที่กำหนด
 - การตรวจสอบและซ่อมบำรุง ท่อส่งน้ำประปา และ ท่อส่งน้ำดับเพลิง
 - การตรวจสอบและซ่อมบำรุง ท่อพัดลมดูดอากาศบนชั้นดาดฟ้า
 - การตรวจสอบและซ่อมบำรุง ระบบลิฟต์โดยสาร รวมทั้งได้การเปลี่ยนอะไหล่ที่ชำรุดจากการใช้งาน
 - การตรวจสอบและปรับพื้นที่ทรุดภายในอาคาร ตามที่ได้ตรวจพบ
 - การตรวจสอบและทดสอบการใช้น้ำดับเพลิง
- นอกจากการดำเนินการตามข้างต้น คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดฯ ยังร่วมกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในการจัดให้กิจกรรมต่างๆ สำหรับชาวเมืองทองธานี ดังนี้
 - ประสาน บริษัทในเครือ บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) จัดทำบุญตักบาตรข้าวสารอาหารแห้ง ดังนี้
 - วันที่ 28 กรกฎาคม 2566 ตักบาตรข้าวสารอาหารแห้งแด่พระสงฆ์ บริเวณด้านหน้า Cosmo bazaar เพื่อถวายความจงรักภักดีแด่ พระบาทสมเด็จพระปรเมนทรรามาธิบดีศรีสินทรมหาวชิราลงกรณ พระวชิรเกล้าเจ้าอยู่หัว
 - วันที่ 13 ตุลาคม 2566 ตักบาตรข้าวสารอาหารแห้งแด่พระสงฆ์ บริเวณด้านหน้า Cosmo bazaar เพื่อน้อมสำนึกในพระมหากรุณาธิคุณ พระบาทสมเด็จพระบรมชนกาธิเบศร มหาภูมิพลอดุลยเดชมหาราช บรมนาถบพิตร
 - ประสาน บริษัท บางกอกแลนด์ เอเจนซี่ จำกัด จัดพิธีมอบทุนการศึกษาพร้อมประกาศนียบัตรให้แก่เยาวชนที่พักอาศัยอยู่ในอาคารป๊อปปูล่า ซึ่งมีผลการเรียนดี ความประพฤติดี จำนวนรวม 103 ทุน ณ บริเวณลานกิจกรรม Cosmo bazaar ในวันที่ 10 สิงหาคม 2566

จากนั้น ประธานกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดฯ ได้แจ้งต่อที่ประชุมว่า มีเรื่องที่น่าสนใจอย่างยิ่งสำหรับผู้พักอาศัยในโครงการป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียมเมืองทองธานี และได้มอบหมายให้ ผู้จัดการทั่วไป msm แจ้งเรื่องโครงการ Green Residence ให้ที่ประชุมรับทราบ

ผู้จัดการทั่วไป msm ได้แจ้งว่า โครงการส่งเสริมที่อยู่อาศัยที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม Green Residence เป็นโครงการของกรมการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศและสิ่งแวดล้อม กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ที่จัดขึ้นเพื่อส่งเสริมการจัดการทรัพยากรและสิ่งแวดล้อมในกลุ่มอาคารชุดทั่วประเทศ โดยการประเมินจะคำนึงถึงองค์ประกอบ 5 ด้าน ได้แก่ 1) นโยบายการจัดการสิ่งแวดล้อมและพลังงาน 2) การก่อสร้าง ตกแต่ง และนวัตกรรม 3) การใช้ทรัพยากรและพลังงาน 4) การจัดการสิ่งแวดล้อม 5) สภาพน่าอยู่และความปลอดภัย โดยผลของการประเมินจะแบ่งออกเป็น 3 ระดับ ได้แก่ ระดับดีเยี่ยม (G ทอง) ตั้งแต่ 80 คะแนนขึ้นไป, ระดับดีมาก (G เงิน) 70-79 คะแนน และระดับดี (G ทองแดง) 60-69 คะแนน

โดยบริษัทฯ ได้ขออนุมัติต่อคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียม อาคารคูเมืองทอง 7 (T7) และ คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด เลควิวคอนโดมิเนียม อาคารสุฟิเรียร์ สมัครง่ายร่วมรับการตรวจประเมิน ซึ่งต่อมาในวันที่ 24 กันยายน 2567 บริษัทฯ ได้รับแจ้งผลการตรวจประเมินอย่างไม่เป็นทางการว่า อาคารคูเมืองทอง 7 (T7) และ อาคารสุฟิเรียร์ ผ่านการตรวจประเมินในระดับดีเยี่ยม (G ทอง) ซึ่ง msm จะนำต้นแบบในการดำเนินการจากทั้ง 2 อาคาร มาพัฒนาทุกอาคารที่

นิติบุคคลอาคารชุดป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียม อาคารเมืองทองธานีเพื่อข้าราชการ 6

The Popular Condominium Juristic Person – C6

47/567-568 หมู่ 3 ชั้น 9 อาคารอุตสาหกรรมนิวเจนีวา ถนนป๊อปปูล่า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี 11120 โทรศัพท์ 02-980-5500 โทรสาร 02-503-4784

msm ดูแล ให้เป็นอาคารชุดที่มีภาพลักษณ์ที่ดีด้านการมีส่วนร่วมในการจัดการทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ตามหลักเกณฑ์และวัตถุประสงค์ของโครงการ Green Residence ต่อไป

มติ ที่ประชุมใหญ่ฯ รับทราบ

วาระที่ 4 พิจารณอนุมัติงบดุล ปี พ.ศ. 2566

ประธานที่ประชุม แจ้งต่อที่ประชุมฯ ว่างบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 งบรายได้และค่าใช้จ่ายและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นสำหรับปีสิ้นสุดในวันเดียวกัน ที่จัดส่งพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมนั้นได้ตรวจสอบโดย นายวิญญู เลิศไพโรจน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 10551 ซึ่งได้รับการแต่งตั้งจากที่ประชุมใหญ่สามัญประจำปี 2566

จากนั้น ผู้เข้าร่วมประชุมได้ตรวจสอบรายงานงบการเงินสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ซึ่งไม่มีข้อซักถามเพิ่มเติม จึงร่วมกันลงคะแนนเสียงตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ ซึ่งผลการลงคะแนนเสียงเป็นดังนี้

▪ คะแนนเสียงตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์	อนุมัติ	จำนวนร้อยละ	7.30
▪ คะแนนเสียงตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์	ไม่อนุมัติ	จำนวนร้อยละ	0.00
▪ คะแนนเสียงตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์	งดออกเสียง	จำนวนร้อยละ	0.00

มติ ที่ประชุมใหญ่ฯ มีมติเป็นเอกฉันท์ อนุมัติงบการเงินของนิติบุคคลอาคารชุด ป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียม อาคารเมืองทองธานีเพื่อข้าราชการ 6 สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ซึ่งตรวจสอบโดย นายวิญญู เลิศไพโรจน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 10551

วาระที่ 5 พิจารณาแต่งตั้งผู้ตรวจสอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนสำหรับปี พ.ศ. 2567

ประธานที่ประชุม เสนอให้ผู้เข้าร่วมประชุม ร่วมกันนำเสนอ รายชื่อ คุณสมบัติ และ อัตราค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีเข้าสู่วาระพิจารณา แต่ผู้เข้าร่วมประชุมมิได้นำเสนอผู้สอบบัญชีท่านใด

ดังนั้น ประธานที่ประชุม จึงมอบหมายให้ผู้ดำเนินการประชุมนำเสนอรายชื่อ คุณสมบัติ และ อัตราค่าตอบแทนของผู้ตรวจสอบบัญชีรับอนุญาตจำนวน 3 ท่าน ที่คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดฯ ได้พิจารณาคุณสมบัติเบื้องต้นแล้ว ให้ผู้เข้าร่วมประชุมร่วมกันพิจารณาแต่งตั้ง ดังนี้

1. นางสาวณัฐพร นาคมหาชลาลินธุ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 6250 เสนอค่าตอบแทน 15,000 บาท/ปี
2. นายวิญญู เลิศไพโรจน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 10551 และ ASEAN CPA 3084 เสนอค่าตอบแทน 15,000 บาท/ปี
3. นางสาววัชรินทร์ ปานแก้ว ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 8136 เสนอค่าตอบแทน 15,000 บาท/ปี

ผู้เข้าร่วมประชุม ร่วมกันลงคะแนนเสียงตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ ซึ่งผลการลงคะแนนเสียงเป็นดังนี้

▪ คะแนนเสียงตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์แต่งตั้ง “นางสาวณัฐพร นาคมหาชลาลินธุ์”	จำนวนร้อยละ	0.00
▪ คะแนนเสียงตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์แต่งตั้ง “นายวิญญู เลิศไพโรจน์”	จำนวนร้อยละ	7.30
▪ คะแนนเสียงตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์แต่งตั้ง “นางสาววัชรินทร์ ปานแก้ว”	จำนวนร้อยละ	0.00

มติ ที่ประชุมใหญ่ฯ มีมติเป็นเอกฉันท์แต่งตั้ง นายวิญญู เลิศไพโรจน์ เป็นผู้สอบบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุด ป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียม อาคารเมืองทองธานีเพื่อข้าราชการ 6 งวดวันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยกำหนดค่าตอบแทนปีละ 15,000 บาท (หนึ่งหมื่นห้าพันบาทถ้วน)

นิติบุคคลอาคารชุดป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียม อาคารเมืองทองธานีเพื่อข้าราชการ 6

The Popular Condominium Juristic Person – C6

47/567-568 หมู่ 3 ชั้น 9 อาคารอุตสาหกรรมนิเวศน์ 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี 11120 โทรศัพท์ 02-980-5500 โทรสาร 02-503-4784

วาระที่ 6 พิจารณาแต่งตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดฯ

ประธานกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดฯ แจ้งให้ผู้เข้าร่วมประชุมทราบว่าเนื่องจากพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ และข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดฯ ได้กำหนดวาระการดำรงตำแหน่งของคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดฯ ว่า มีวาระในการดำรงตำแหน่งคราวละ 2 ปี ซึ่งในการประชุมใหญ่สามัญประจำปี พ.ศ. 2567 นี้ คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดฯ ชุดปัจจุบันได้ดำรงตำแหน่งครบ 2 ปีแล้ว จึงจำเป็นที่จะต้องมีการแต่งตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดฯ ชุดใหม่ขึ้นมาปฏิบัติหน้าที่แทน

ทั้งนี้ ตามข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดฯ ได้กำหนดไว้ว่า คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดฯ จะต้องประกอบด้วยกรรมการจำนวน 3 ท่าน และมีวาระในการดำรงตำแหน่งคราวละ 2 ปี ดังนั้น ผู้ดำเนินการประชุม จึงแจ้งให้ผู้เข้าร่วมประชุมเสนอรายชื่อผู้ที่มีคุณสมบัติตามข้อบังคับข้อที่ 15 (มาตรา 37/1) เพื่อเข้ารับการพิจารณาคัดเลือกและแต่งตั้งเป็นคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

- นางสาวมนัสนันท์ ทิมทอง ผู้รับมอบฉันทะจากเจ้าของร่วมห้องชุดเลขที่ 1/3, 1/22 และ 1/046 เสนอ บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) โดย นายภิญโญ ทองเจือ เจ้าของร่วมห้องชุดเลขที่ 1/59
- นางสาวกชกร เพ็งสุข ผู้รับมอบฉันทะจากเจ้าของร่วมห้องชุดเลขที่ 1/12, 1/048 และ 1/196 เสนอ บริษัทบางกอกแลนด์ เอเจนซี่ จำกัด โดย นายโกสินทร์ สุกปลั่ง เจ้าของร่วมห้องชุดเลขที่ 1/101
- นางสาวปรียาภรณ์ พุทธา ผู้รับมอบฉันทะจากเจ้าของร่วมห้องชุดเลขที่ 1/508, 1/796 และ 1/1069 เสนอ นางหทัยทิพย์ เพ็งจันทร์ เจ้าของร่วมห้องชุดเลขที่ 1/317, 1/319

เมื่อไม่มีผู้เสนอรายชื่ออื่น ผู้เข้าร่วมประชุมจึงร่วมกันลงคะแนนเสียงตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ ซึ่งผลการลงคะแนนเสียงเป็นดังนี้

1. คะแนนเสียงตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ แต่งตั้ง “ บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) โดย นายภิญโญ ทองเจือ ” จำนวนร้อยละ 7.30
2. คะแนนเสียงตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ แต่งตั้ง “ บริษัท บางกอกแลนด์ เอเจนซี่ จำกัด โดย นายสมมารด ประเสริฐศรี ” จำนวนร้อยละ 7.30
3. คะแนนเสียงตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ แต่งตั้ง “ นางหทัยทิพย์ เพ็งจันทร์ ” จำนวนร้อยละ 7.30

มติ ที่ประชุมใหญ่ฯ มีมติเป็นเอกฉันท์แต่งตั้ง บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) โดย นายภิญโญ ทองเจือ เจ้าของร่วมห้องชุดเลขที่ 1/59, บริษัท บางกอกแลนด์ เอเจนซี่ จำกัด โดย นายโกสินทร์ สุกปลั่ง เจ้าของร่วมห้องชุดเลขที่ 1/101 และ นางหทัยทิพย์ เพ็งจันทร์ เจ้าของร่วมห้องชุดเลขที่ 1/317 และ 1/319 เป็นกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดฯ โดยมีวาระการดำรงตำแหน่ง 2 ปี ตามที่ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดฯ ข้อ 14 กำหนดไว้

วาระที่ 7 พิจารณาแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดฯ

ประธานที่ประชุม แจ้งต่อที่ประชุมใหญ่ฯ ว่าเนื่องจากพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มาตรา 49 กำหนดไว้ว่า

“ มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

(1) การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการ...”

โดยในการประชุมครั้งนี้มีผู้เข้าร่วมประชุมด้วยอัตราส่วนกรรมสิทธิ์เพียงร้อยละ 7.30 ซึ่งจำนวนคะแนนเสียงไม่ถึงร้อยละ 25 ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมดตามที่พระราชบัญญัติอาคารชุดฯ กำหนด จึงไม่สามารถพิจารณาแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดฯ ตามวาระนี้ได้ แต่ทั้งนี้ พระราชบัญญัติอาคารชุดฯ มาตรา 38(2) ได้บัญญัติทางแก้ไขกรณีไม่

นิติบุคคลอาคารชุดป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียม อาคารเมืองทองธานีเพื่อข้าราชการ 6

The Popular Condominium Juristic Person – C6

47/567-568 หมู่ 3 ชั้น 9 อาคารอุตสาหกรรมนิวเจนีวา ถนนป๊อปปูล่า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี 11120 โทรศัพท์ 02-980-5500 โทรสาร 02-503-4784

สามารถที่จะแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดได้ตามความข้างต้น โดยให้อำนาจคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดฯ แต่งตั้งกรรมการท่านหนึ่งขึ้นปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดฯ ไปจนกว่าจะสามารถแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดฯ ได้โดยชอบด้วยกฎหมาย

ดังนั้น เพื่อให้การบริหารงานของนิติบุคคลอาคารชุดฯ เป็นไปโดยชอบตามบทบัญญัติของกฎหมาย คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดฯ ซึ่งได้รับการแต่งตั้งจากที่ประชุมใหญ่ฯ ในครั้งนี้จะทำการประชุมคณะกรรมการเพื่อพิจารณาแต่งตั้งกรรมการท่านหนึ่งขึ้นมาทำหน้าที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดฯ ต่อไป

มติ ที่ประชุมใหญ่ฯ รับทราบ

วาระที่ 8 พิจารณาเรื่องอื่นๆ

ผู้ดำเนินการประชุม แจ้งรายการงานพัฒนาปรับปรุงอาคารชุด เพื่อความสมบูรณ์ของอาคาร ที่จะมีการดำเนินการดังนี้ (กำหนดแผนการเข้าดำเนินการ ตามความจำเป็นเร่งด่วน และ งบประมาณของอาคาร)

ที่	งานพัฒนาปรับปรุงอาคาร	งบประมาณ	ระยะเวลาที่คาดว่าจะดำเนินการ
1	งานปรับปรุงลิฟต์ D1,D2,C1 และ C2	3,400,000.00	ก.ย. - ธ.ค. 67
2	งานทำความสะอาดท่อน้ำทิ้ง MAIN ทั้ง 32 ชาร์ป ด้านในอาคาร	255,000.00	ก.ย. - ต.ค. 67
3	ปรับปรุงประตูห้องชาร์ป 236 ชาร์ป (Double Door)	2,000,000.00	พ.ย. 67 - ม.ค. 68
3	งานทางลาด Ramp Up-Down	125,000.00	มี.ค. - พ.ค. 68
4	งานตกแต่ง Lobby	260,000.00	มี.ค. - พ.ค. 68
5	ซ่อมตู้จดหมาย	220,000.00	มี.ค. - พ.ค. 68
รวมจำนวนงบประมาณ		6,260,000.00	

จากนั้น ประธานกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดฯ ได้แจ้งเรื่องต่างๆ ดังต่อไปนี้

▪ ค่าน้ำประปาสำหรับห้องชุด

เนื่องจากการประปานครหลวง ได้ทบทวนสิทธิ์การคิดอัตราค่าน้ำแบบขายเหมา และแจ้งให้ทราบว่า คุณสมบัติของนิติบุคคลอาคารชุดฯ ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่จะได้รับสิทธิ์ จึงยกเลิกการคิดค่าน้ำในอัตราขายเหมา และ คิดราคาแบบขั้นบันไดตามจำนวนหน่วยการใช้งาน โดยเริ่มตั้งแต่ 1 พฤศจิกายน 2566 ทำให้ค่าน้ำประปาปัจจุบัน มีอัตรา ดังนี้

ที่	รายการ	จำนวนเงิน	หมายเหตุ
1	ค่าน้ำประปาเฉลี่ยต่อหน่วย	14.45 บาท	อัตราเรียกเก็บจำนวนเกินกว่า 200 หน่วย ซึ่งนิติบุคคลฯ ใช้ค่าน้ำเดือนละอย่างน้อย 5,000 หน่วย
2	ค่าบริการรายเดือนเฉลี่ยต่อหน่วย	0.37 บาท	การประปานครหลวงฯ เรียกเก็บ 400 บาท/เดือน จึงคิดเฉลี่ยต่อการใช้น้ำ

นิติบุคคลอาคารชุด ป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียม อาคารเมืองทองธานีเพื่อข้าราชการ 6

รายงานการประชุมใหญ่สามัญเจ้าของร่วมประจำปี ครั้งที่ 2/2567

หน้า 8 จาก 10



นิติบุคคลอาคารชุดป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียม อาคารเมืองทองธานีเพื่อข้าราชการ 6

The Popular Condominium Juristic Person – C6

47/567-568 หมู่ 3 ชั้น 9 อาคารอุตสาหกรรมนิวเจนีวา ถนนป๊อปปูล่า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี 11120 โทรศัพท์ 02-980-5500 โทรสาร 02-503-4784

			5,000 หน่วย/เดือน
3	ค่า VAT 7%	1.04 บาท	
4	ค่าไฟฟ้าสำหรับจ่ายค่าน้ำเข้าห้องเฉลี่ยต่อหน่วย	1.44 บาท	คำนวณจากขนาดมอเตอร์ปั้มน้ำของอาคารและชั่วโมงการทำงานของปั้มน้ำ
ดังนั้น ต้นทุนค่าน้ำประปาต่อหน่วย		17.30 บาท	

จากตารางตามข้างต้น จึงทำให้ต้นทุนค่าน้ำที่จ่ายเข้าห้องชุดต่อหน่วยเป็น 17.30 บาท (ยังไม่รวมค่าบำรุงรักษา ระบบ) ซึ่งนิติบุคคลอาคารชุดฯ ได้รับภาระค่าน้ำแทนผู้ใช้น้ำตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2566 เป็นต้นมา เนื่องจากนิติบุคคลอาคารชุดฯ เรียกเก็บค่าน้ำเพียงจำนวน 14 บาท (สิบสี่บาท) ต่อ 1 หน่วยการใช้น้ำ ดังนั้น ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 เป็นต้นไป นิติบุคคลอาคารชุดฯ จะปรับราคาค่าน้ำประปาเป็นหน่วยละ 20 บาท (ยี่สิบบาทถ้วน)

▪ ค่าใช้จ่ายในการบริหารสาธารณูปโภค และ สาธารณูปการ (ค่า city management)

ข้อบังคับกำหนดให้เจ้าของร่วมจะต้องร่วมกันจ่ายชำระเงินสมทบและ/หรือเงินค่าใช้จ่ายให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดฯ เพื่อประโยชน์ของห้องชุด ตามอัตราที่ผู้จัดการนิติฯ กำหนด

โดยตั้งแต่ปี พ.ศ.2537 ที่มีการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลอาคารชุดฯ และเริ่มมีการเข้าพักอาศัย ผู้จัดการนิติฯ ได้กำหนดอัตราค่าบริการบริหารสาธารณูปโภค และ สาธารณูปการ รวมถึงค่ารักษามาตรวัดน้ำ ซึ่งแสดงไว้ในเอกสารแจ้งหนี้ค่าใช้จ่ายประจำเดือน สรุปได้ดังนี้

- ห้องชุดพักอาศัยเดือนละ 175 บาท / ห้อง
- ร้านค้าเดือนละ 1,250 บาท / ห้อง

ต่อมาได้ให้ส่วนลดกับทุกห้องชุดและร้านค้าจำนวน 40% และให้ส่วนลดอย่างต่อเนื่องเป็นระยะเวลา 30 ปี ซึ่งจากค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่ปรับตัวสูงขึ้นตามสภาพเศรษฐกิจ ทำให้ นิติบุคคลอาคารชุดฯ ต้องรับภาระค่าใช้จ่ายในการบริหารสาธารณูปโภค และ สาธารณูปการ บางส่วนแทนเจ้าของร่วม

ดังนั้น ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 เป็นต้นไป นิติบุคคลอาคารชุดฯ จะยกเลิกส่วนลด 40% ดังกล่าว และให้ทุกห้องชุดจ่ายชำระค่าบริการบริหารสาธารณูปโภค และ สาธารณูปการ ตามอัตราที่กำหนดไว้ในครั้งแรก เพื่อให้นิติบุคคลอาคารชุดฯ มีค่าใช้จ่ายเพียงพอสำหรับการบริหารสภาพแวดล้อมโดยรวมของอาคารให้มีความปลอดภัย มีถนนหนทางที่สามารถใช้สัญจรได้อย่างสะดวก มีไฟฟ้าแสงสว่างเพียงพอทุกพื้นที่ และ มีภูมิทัศน์ที่สวยงามเป็นระเบียบเรียบร้อย

▪ การลดการใช้กระดาษ (ใบเสร็จรับเงิน และ ใบแจ้งหนี้ค่าส่วนกลาง)

การปล่อยก๊าซเรือนกระจกเป็นสาเหตุของการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ ซึ่งเป็นเป็นปัญหาสำคัญที่ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและสภาพภูมิอากาศของโลกอย่างรุนแรง

msm จึงขออนุมัติจากคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดฯ ในการนำ Smarty Application มาช่วยในการบริหารจัดการอาคารชุดเพื่อลดการใช้กระดาษ โดยเปิดให้บริการตั้งแต่ต้นปี พ.ศ.2567 ซึ่งทำให้การตรวจสอบยอดค้างชำระ, การรับเอกสารแจ้งหนี้, เอกสารใบเสร็จรับเงิน, การรับแจ้งข่าวสาร/ข่าวประชาสัมพันธ์ต่างๆ, การรับแจ้งเมื่อพัสดุไปรษณีย์มาถึง และ การติดต่อขอรับบริการงานช่าง สามารถทำได้โดยระบบอิเล็กทรอนิกส์ ทุกที่ ทุกเวลา ซึ่งนอกจากความสะดวกที่เจ้าของร่วม/ผู้พักอาศัยจะได้รับแล้ว ยังเป็นการรักษ์โลก และช่วยลดค่าใช้จ่ายของนิติ

นิติบุคคลอาคารชุดป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียม อาคารเมืองทองธานีเพื่อข้าราชการ 6

The Popular Condominium Juristic Person – C6

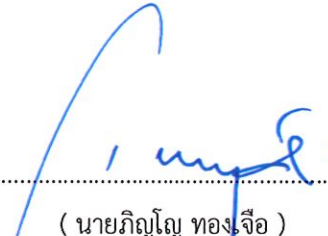
47/567-568 หมู่ 3 ชั้น 9 อาคารอุตสาหกรรมนิวเจนีวา ถนนป๊อปปูล่า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี 11120 โทรศัพท์ 02-980-5500 โทรสาร 02-503-4784

บุคคลอาคารชุดฯ ที่เกี่ยวกับการจัดพิมพ์เอกสารแจ้งหนี้และใบเสร็จรับเงิน รวมถึงค่าส่งไปรษณีย์ ถึงปีละอย่างน้อยประมาณ 40,000 บาท

จากเหตุผลข้างต้น นิติบุคคลอาคารชุดฯ จะงดการส่งเอกสารแจ้งหนี้, ใบเสร็จรับเงินแบบกระดาษ และ งดการส่งไปรษณีย์ ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 เป็นต้นไป ซึ่งหากท่านใดมีความประสงค์จะให้นิติบุคคลอาคารชุดฯ ส่งเอกสารแจ้งหนี้ และ เอกสารใบเสร็จรับเงินแบบกระดาษ จะต้องมีการใช้จ่ายเพิ่มเติมสำหรับห้องชุดนั้น ดังนี้

- ค่าพิมพ์เอกสารแจ้งหนี้ รายการละ 20 บาท
- ค่าพิมพ์เอกสารใบเสร็จรับเงิน รายการละ 20 บาท
- ค่าส่งไปรษณีย์ ครั้งละ 30 บาท

เมื่อไม่มีผู้เสนอเรื่องอื่นใดเพิ่มเติม ประธานในที่ประชุมฯ จึงปิดการประชุมใหญ่ฯ เมื่อเวลา 11.40 น.


.....ประธานในที่ประชุม
(นายภิญโญ ทองเจือ)


.....ผู้บันทึกการประชุม
(นายบุรินทร์พร รวยสูงเนิน)