

นิติบุคคลอาคารชุด ป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียม อาคารครูเมืองทอง 3

รายงานการประชุมใหญ่สามัญเจ้าของร่วมประจำปี ครั้งที่ 2/2567

วันเสาร์ที่ 21 กันยายน 2567 เวลา 10.30 น. – 11.35 น.

ณ ห้องประชุมใหญ่ ชั้น 9 อาคารอุตสาหกรรมนิวเจนีวา เมืองทองธานี

เจ้าของร่วมและผู้รับมอบอำนาจ	อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ผู้เข้าร่วมประชุม	ร้อยละ 7.19
	อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ผู้ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน	ร้อยละ 0.00
	อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ผู้มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน	ร้อยละ 7.19
	รายละเอียดปรากฏตามบัญชีรายชื่อที่แนบ	
ผู้ดำเนินการประชุม	นางฐิตากรณ์ อิศรางกูร ณ อยุธยา	

เมื่อเวลา 10.30 น. นายภิญโญ ทองเจือ ประธานกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดฯ ได้แจ้งต่อที่ประชุมว่ามีเจ้าของร่วมและผู้รับมอบฉันทะลงทะเบียนเข้าร่วมประชุมโดยมีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ร้อยละ 7.19 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 9 กันยายน 2567 มีผู้เข้าร่วมประชุมตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์เพียงร้อยละ 0.90 ซึ่งไม่ครบเป็นองค์ประชุม จึงเชิญประชุมใหญ่ฯ อีกครั้งในวันนี้ โดยการประชุมครั้งนี้กฎหมายมิได้บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม ดังนั้น แม้มีผู้ลงทะเบียนเข้าร่วมประชุมด้วยอัตราส่วนกรรมสิทธิ์เพียงร้อยละ 7.19 ก็สามารถเปิดประชุมได้

ประธานกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดฯ แจ้งต่อที่ประชุมฯ ต่อไปว่า เนื่องจากตนเองได้ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดฯ ตามมาตรา 38(2) ซึ่ง พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มาตรา 43 วรรคท้าย ได้กำหนดไว้ว่า

“ผู้จัดการหรือคู่สมรสของผู้จัดการจะเป็นประธานในที่ประชุมใหญ่ไม่ได้”

ดังนั้น เพื่อให้การประชุมสอดคล้องกับบทบัญญัติแห่งกฎหมาย ประธานกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดฯ จึงเสนอให้นายสมมาตร ประเสริฐศรี รองประธานกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดฯ ทำหน้าที่ประธานที่ประชุม และให้ นางฐิตากรณ์ อิศรางกูร ณ อยุธยา ทำหน้าที่ผู้ดำเนินการประชุม โดยมี นายรัต ตระกูลสุน ทำหน้าที่ที่ปรึกษากฎหมาย ซึ่งที่ประชุมใหญ่ฯ ไม่คัดค้าน จึงมีการดำเนินการตามวาระ ดังนี้

วาระที่ 1 เรื่องที่ประธานฯ แจ้ง

ประธานที่ประชุม กล่าวเปิดการประชุมใหญ่สามัญเจ้าของร่วมครั้งที่ 2/2567 และกล่าวขอบคุณท่านเจ้าของร่วม, ผู้รับมอบฉันทะ ที่เสียสละเวลามาเข้าร่วมประชุมฯ โดยประธานที่ประชุม มอบหมายให้ ประธานกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดฯ และทีมบริหารอาคาร ดำเนินการประชุมตามวาระ

โดยประธานกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดฯ แจ้งวาระการประชุมให้ผู้เข้าร่วมประชุมได้รับทราบ พร้อมแจ้งให้ผู้เข้าร่วมประชุม ชักถามตามวาระ ทั้งนี้ เพื่อให้การดำเนินการประชุมเป็นไปอย่างเรียบร้อย

มติ ที่ประชุมใหญ่ฯ รับทราบ

วาระที่ 2 รับรองรายงานการประชุมใหญ่สามัญ ครั้งที่ 2/2566 และ 1/2567

ประธานกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดฯ แจ้งให้ผู้เข้าร่วมประชุมร่วมกันพิจารณาความถูกต้องของข้อความตามรายงานการประชุมใหญ่สามัญประจำปี ครั้งที่ 2/2566 ซึ่งได้จัดการประชุมขึ้นเมื่อวันที่ 27 มกราคม 2566 เวลา 10.30 น. ณ ห้องประชุมชั้น 9 อาคารอุตสาหกรรมนิวเจนีวา โดยมีท่านเจ้าของร่วมและผู้รับมอบฉันทะเข้าร่วมประชุมคิดเป็นอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ ร้อยละ 5.63 และรายงานการประชุมใหญ่สามัญประจำปี ครั้งที่ 1/2567 ซึ่งได้จัดขึ้นเมื่อวันที่ 9 กันยายน 2567 เวลา 16.20 น. ณ ห้องประชุมชั้น 9 อาคารอุตสาหกรรมนิวเจนีวา โดยมีท่านเจ้าของร่วมและผู้รับมอบฉันทะเข้าร่วมประชุมคิดเป็นอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ ร้อยละ 0.90 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

ประธานกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดฯ ได้แจ้งต่อที่ประชุมว่า เนื่องจากระบบและอุปกรณ์ต่างๆ ของอาคาร ได้ถูกใช้งานอย่างต่อเนื่องมาตั้งแต่เปิดใช้อาคารหรือประมาณ 30 ปีเศษแล้ว ดังนั้น นอกจากการบำรุงรักษาเชิงป้องกันตามรอบระยะเวลาตามที่ msrm 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. **กรณีพบการพื้นทรุดมากจนสายถูกดึงรั้ง** ต้องกำหนดการตอกเสาเข็มและเทคอนกรีตรับน้ำหนัก ป้องกันการทรุดตัว และ รับน้ำหนักของสายไม่ให้ถูกดึงรั้ง ซึ่งจะต้องใช้งบประมาณจำนวน 10 ล้านบาท (ไม่รวมการปรับปรุงพื้นที่

ลานอเนกประสงค์ ซึ่งจะต้องกำหนดแบบและงบประมาณตามสภาพพื้นที่)

2. กรณีพบการพันทรุดตัวไม่มากและสายไม่ถูกตึงรั้ง ใช้การดึงสายเดิมออกจากท่อนร้อยสาย และ ติดตั้งสายใหม่ในแนวท่อเดิม ซึ่งจะต้องใช้งบประมาณจำนวน 5 ล้านบาท (ไม่รวมค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงพื้นที่ลานอเนกประสงค์ ซึ่งจะมีไม่มากนัก เนื่องจากเป็นการดึงสายจากท่อนร้อยสายในท้องไฟฟ้าหลักของอาคาร ไม่กระทบพื้นลานอเนกประสงค์โดยส่วนใหญ่)

สำหรับอาคาร T3 มีแผนการเข้าทำงานเปลี่ยนสายเมนไฟฟ้าใต้ดิน Case ยาว ในเดือนพฤศจิกายน - ธันวาคม 2567 ตามวิธีที่ 2 ซึ่งทำให้นิติบุคคลอาคารชุดฯ ประหยัดค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ และสำหรับซากสายเมนไฟฟ้าที่นำออกจากใต้ดิน จะประมูลขายในราคาสูงสุด เพื่อนำรายได้ฝากเข้าบัญชีนิติบุคคลอาคารชุดฯ

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

▪ **งานอาคารพักขยะ**

- เดิมทุกอาคารมีลูกกรงโปร่งเพื่อเป็นจุดพักขยะติดตั้งไว้ที่หน้าอาคาร ต่อมา มีการปรับปรุงทัศนียภาพเพื่อความสวยงาม จึงนำลูกกรงพักขยะออก และกำหนดพื้นที่นอกอาคารให้พนักงานรักษาความสะอาดประจำอาคาร นำขยะลงจากอาคารไปพักรอให้ City Management ขนย้ายขยะออกจากพื้นที่
- ปี 2558 เทศบาลนครปากเกร็ด มีหนังสือเรียกเก็บค่าขยะเป็นรายห้อง ห้องละ 25 บาท โดยให้นิติบุคคลฯ รวบรวมจากเจ้าของร่วมไปจ่ายตรงกับเทศบาลฯ คณะกรรมการฯ จึงเข้าเจรจาเพื่อให้ลดหย่อนจำนวนค่าธรรมเนียมเก็บขยะ ซึ่งสามารถลดหย่อนได้บางส่วน
- ปี 2559 เทศบาลฯ ได้แนะนำให้จัดซื้อถัง container แบบยกได้ ตั้งวางที่ข้างอาคาร แต่ได้รับการร้องเรียนจากผู้พักอาศัย คณะกรรมการฯ จึงเจรจาขอใช้พื้นที่พักขยะเดิม ซึ่งเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินยินยอมให้ใช้งาน
- วันที่ 1 มกราคม 2560 เทศบาลฯ เริ่มเข้าเก็บขยะจากพื้นที่พักขยะนอกอาคาร แทน City Management
- วันที่ 19 กรกฎาคม 2565 เทศบาลฯ มีหนังสือถึงเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน เนื่องจากมีการร้องเรียนเรื่องพื้นที่พักขยะนอกอาคารไม่ถูกสุขลักษณะ
- 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 27 มกราคม 2567 คณะกรรมการฯ นำเรื่องการก่อสร้างอาคารชั่วคราวเพื่อพักขยะ แจ้งต่อที่ประชุมใหญ่ และหลังจากนั้นคณะกรรมการฯ จึงเจรจากับ บริษัท บางกอก แอร์พอร์ท อินดัสทรี จำกัด เพื่อขอใช้พื้นที่ด้านข้างอาคาร ซึ่งได้รับความอนุเคราะห์ให้ใช้พื้นที่เนื่องจากเป็นประโยชน์ต่อสาธารณะ จึงดำเนินการก่อสร้างอาคารชั่วคราวเพื่อเป็นอาคารพักขยะ
- เดือนกรกฎาคม 2567 ผู้รับเหมาของเทศบาลฯ เริ่มขนย้ายขยะจากอาคารพักขยะของอาคาร นิติบุคคลฯ จึงคืนพื้นที่จุดพักขยะนอกอาคารให้เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน

▪ งานปรับปรุงประตูชาร์ปประปา

- เนื่องจากงานตรวจสอบและแก้ไขระบบและอุปกรณ์ภายในชาร์ป ทำได้ยากลำบาก เนื่องจากพื้นที่คับแคบ ประกอบกับประตูชาร์ปเดิมชำรุดจากความชื้นและอายุการใช้งาน
- ทีมบริหารอาคารจึงนำเสนอแนวทางแก้ไข โดยการขยายวงกบเพื่อติดตั้งประตูบานคู่ ขนาดประตูบานละ 70 ซม. และกำหนดประตูชาร์ปเป็นวัสดุทนความชื้น และ ติดตั้งกุญแจล็อก
- อาคาร P1 เป็นอาคารต้นแบบ โดยได้เปลี่ยนประตูชาร์ปจำนวนรวม 480 ชุด

▪ งานติดตั้ง Face scan

- เนื่องจากความไม่คล่องตัวในการใช้บัตร Keycard (เมื่อติดต่อทำบัตรแล้ว รับบัตรไม่ได้ทันที, ผู้พักอาศัย ไม่พก Keycard, มีบุคคลอื่นยื่นรอ และ เดินตามเข้าอาคาร รวมทั้ง ระบบที่ติดตั้งไว้เดิม ไม่มีระบบบันทึกข้อมูลการเข้า-ออกอาคาร)
- จึงกำหนดแนวทางแก้ไข โดยเปลี่ยน Keycard เป็น Face scan เพื่อลดภาระในการนำบัตร Keycard ติดตัว แก้ปัญหาการรอมลิตบัตร และระบบติดตั้งใหม่สามารถเรียกดูประวัติการเข้า-ออกอาคารย้อนหลังได้
- อาคาร C8 เป็นอาคารต้นแบบ และเปิดใช้งานเมื่อวันที่ 1 สิงหาคม 2567 ซึ่งยังพบปัญหาการเดินตามเข้าอาคาร จึงพัฒนารูปแบบโดยเพิ่มการติดตั้งประตู Turnstile เพื่อจำกัดการเข้าออกอาคารคราวละ 1 ท่าน ซึ่งจะใช้อาคาร T3 เป็นอาคารต้นแบบ (ผู้รับเหมาได้เริ่มเข้าดำเนินการตั้งแต่ 1 กันยายน 2567 เป็นต้นมา)

▪ งานปรับปรุงระบบลิฟต์โดยสาร

- เนื่องจากลิฟต์เดิมชำรุดบ่อย หออะไหล่ยาก 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 (Case A1, A2), T4, T6, T8, T10, T11, T12 เป็นอาคารต้นแบบ โดยผู้รับเหมาจะเข้าปรับปรุงลิฟต์ตั้งแต่ 1 กันยายน 2567 เป็นต้นไป

จากนั้น ผู้ดำเนินการประชุม ได้รายงานการดำเนินการประจำปี พ.ศ.2566 ดังมีรายละเอียดปรากฏตามเอกสารประกอบการประชุม สรุปพอสังเขปได้ ดังนี้

- บริษัท เมืองทอง เซอร์วิสেস แอนด์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ทำหน้าที่บริหารจัดการอาคารชุด และปฏิบัติงานนโยบายของคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดฯ ซึ่งกำหนดภายใต้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับ 4) พ.ศ.2551 ดังนี้

นิติบุคคลอาคารชุด ป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียม อาคารครูเมืองทอง 3

The Popular Condominium Juristic Person – T3

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

- จัดการประชุมต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการอาคาร ตามระยะเวลาที่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดย (ฉบับ 4) พ.ศ.2551 กำหนดไว้ และ การประชุมอื่นๆ ตามความจำเป็นของนิติบุคคลอาคารชุดฯ รวมทั้งตามนโยบายของคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดฯ
- จัดทำรายงานทางการเงินเป็นประจำทุกเดือน และ ติดประกาศตามระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด
- แจกหนี้ค่าใช้จ่ายทุกต้นเดือน เพื่อให้เจ้าของร่วมจ่ายชำระภายในวันที่ 15 ของเดือน และหากไม่ติดต่อชำระหรือชำระล่าช้า นิติบุคคลฯ จะคิดเงินเพิ่มตามที่ข้อบังคับกำหนด
- ติดตามหนี้สินตามระยะเวลาที่ข้อบังคับกำหนด โดยค่าใช้จ่ายในการติดตามหนี้สินนี้มีสาเหตุจากการไม่จ่ายชำระค่าส่วนกลางของเจ้าของร่วมรายใดรายหนึ่ง ดังนั้น นิติบุคคลอาคารชุดฯ จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการติดตามหนี้สิน จากผู้ที่ค้างชำระ
- จัดให้มีบริษัทผู้รับเหมาดำเนินงานด้านต่างๆ อาทิ งานด้านรักษาความปลอดภัย (บริษัทรักษาความปลอดภัย เฟรนด์ เบสท์ อินเตอร์การ์ด จำกัด), งานรักษาความสะอาด (บริษัท เอเอ็นจี แมเนจเม้นท์ แอนด์ เซอร์วิส จำกัด), งานกำจัดปลวกและแมลง (บริษัท แอ็ดวานซ์กรุ๊ป เอเชีย จำกัด), และงานตรวจสอบดูแลลิฟต์ (บริษัท ชิกม่า เอลิเวเตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด) เป็นต้น
- จัดให้มีการทำประกันภัยทรัพย์สินส่วนกลาง โดยมีทุนประกันจำนวน 333,600,000 บาท (สามร้อยสามสิบล้านหกแสนบาทถ้วน) รวมถึงเป็นผู้ประสานงานในการเรียกร้องค่าสินไหมชดเชยความเสียหาย
- จัดให้มีการตรวจสอบอาคารประจำปี (ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 (มาตรา 32ทวิ))
- จัดให้มีการซ่อมแซมและบำรุงรักษางานระบบและอุปกรณ์ประกอบอาคาร เพื่อให้มีความพร้อมในการใช้งานอยู่เสมอ ดังนี้
 - การตรวจสอบและซ่อมบำรุงหม้อแปลงไฟฟ้าหลักของอาคาร
 - การล้างถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า ตามระยะเวลาที่กำหนด
 - การตรวจสอบและซ่อมบำรุง ท่อส่งน้ำประปา และ ท่อส่งน้ำดับเพลิง
 - การตรวจสอบและซ่อมบำรุง ท่อพัดลมดูดอากาศบนชั้นดาดฟ้า
 - การตรวจสอบและซ่อมบำรุง ระบบลิฟต์โดยสาร รวมทั้งได้การเปลี่ยนอะไหล่ที่ชำรุดจากการใช้งาน
 - การตรวจสอบและปรับพื้นที่ทรุดภายในอาคาร ตามที่ได้ตรวจพบ
 - การตรวจสอบและทดสอบการใช้น้ำดับเพลิง
- นอกจากการดำเนินการตามข้างต้น คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดฯ ยังร่วมกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในการจัดให้กิจกรรมต่างๆ สำหรับชาวเมืองทองธานี ดังนี้
 - วันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2566 ประสานให้ รพ.สต.ตำบลบ้านใหม่ เข้าบริการตรวจคัดกรองสุขภาพเบื้องต้น และมอบยาสามัญประจำบ้านแก่ผู้พักอาศัยในตำบลบ้านใหม่ โดยจัดขึ้นที่บริเวณใกล้ร้านสะดวกซื้ออาคาร T11
 - ประสาน บริษัทในเครือ บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) จัดทำบุญตักบาตรข้าวสารอาหารแห้ง ดังนี้
 - วันที่ 28 กรกฎาคม 2566 ตักบาตรข้าวสารอาหารแห้งแด่พระสงฆ์ บริเวณด้านหน้า Cosmo bazaar เพื่อถวายความจงรักภักดีแด่ พระบาทสมเด็จพระปรเมนทรรามาธิบดีศรีสินทรมหาวชิราลงกรณ พระวชิรเกล้าเจ้าอยู่หัว

นิติบุคคลอาคารชุด ป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียม อาคารครุเมืองทอง 3

The Popular Condominium Juristic Person – T3

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

- วันที่ 13 ตุลาคม 2566 ตักบาตรข้าวสารอาหารแห้งแด่พระสงฆ์ บริเวณด้านหน้า Cosmo bazaar เพื่อ น้อมสำนึกในพระมหากรุณาธิคุณ พระบาทสมเด็จพระบรมชนกาธิเบศร มหาภูมิพลอดุลยเดชมหาราช บรมนาถบพิตร
- ประสาน บริษัท บางกอกแลนด์ เอเจนซี่ จำกัด จัดพิธีมอบทุนการศึกษาพร้อมประกาศนียบัตรให้แก่เยาวชนที่ พักอาศัยอยู่ในอาคารป๊อปปูล่า ซึ่งมีผลการเรียนดี ความประพฤติดี จำนวนรวม 103 ทุน ณ บริเวณลาน กิจกรรม Cosmo bazaar ในวันที่ 10 สิงหาคม 2566

มติ ที่ประชุมใหญ่ฯ รับทราบ

วาระที่ 4 พิจารณานุมัติงบดุล ปี พ.ศ. 2566

ประธานกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดฯ แจ้งต่อที่ประชุมฯ วางบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 งบ รายได้และค่าใช้จ่ายและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นสำหรับปีสิ้นสุดในวันเดียวกัน ที่จัดส่งพร้อมกับหนังสือ เชิญประชุมนั้นได้ตรวจสอบโดย นางสาวณัฐพร นาคมหาลาสินธุ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 6250 ซึ่งได้รับการ แต่งตั้งจากที่ประชุมใหญ่สามัญประจำปี 2566

ผู้เข้าร่วมประชุมได้ตรวจสอบรายงานงบการเงินสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 แล้วไม่มีท่านใดซักถามเพิ่มเติม ประธานกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดฯ จึงเสนอให้ที่ประชุมฯ ร่วมกันลงคะแนนเสียงตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ ซึ่งผลการ ลงคะแนนเสียงเป็นดังนี้

- | | | | |
|------------------------------------|------------|-------------|------|
| ▪ คะแนนเสียงตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ | อนุมัติ | จำนวนร้อยละ | 7.19 |
| ▪ คะแนนเสียงตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ | ไม่อนุมัติ | จำนวนร้อยละ | 0.00 |
| ▪ คะแนนเสียงตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ | งดออกเสียง | จำนวนร้อยละ | 0.00 |

มติ ที่ประชุมใหญ่ฯ มีมติเป็นเอกฉันท์ อนุมัติงบการเงินของนิติบุคคลอาคารชุด ป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียม อาคาร ครุเมืองทอง 3 สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ซึ่งตรวจสอบโดย นางสาวณัฐพร นาคมหาลาสินธุ์ ผู้สอบ บัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 6250

วาระที่ 5 พิจารณาแต่งตั้งผู้ตรวจสอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนสำหรับปี พ.ศ. 2567

ประธานกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดฯ เสนอให้ผู้เข้าร่วมประชุม ร่วมกันนำเสนอ รายชื่อ คุณสมบัติ และ อัตรา ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี เข้าสู่การพิจารณา แต่ผู้เข้าร่วมประชุมมิได้นำเสนอผู้สอบบัญชีท่านใด

ดังนั้น ประธานกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดฯ จึงมอบหมายให้ผู้ดำเนินการประชุมนำเสนอรายชื่อ คุณสมบัติ และ อัตราค่าตอบแทนของผู้ตรวจสอบบัญชีรับอนุญาตจำนวน 3 ท่าน ที่คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดฯ ได้พิจารณาคุณสมบัติ เบื้องต้นแล้ว ให้ผู้เข้าร่วมประชุมร่วมกันพิจารณาแต่งตั้ง ดังนี้

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

นิติบุคคลอาคารชุด ปิปปูล่าคอนโดมิเนียม อาคารครุเมืองทอง 3

The Popular Condominium Juristic Person – T3

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

ผู้เข้าร่วมประชุม ร่วมกันลงคะแนนเสียงตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ ซึ่งผลการลงคะแนนเสียงเป็นดังนี้

▪ คะแนนเสียงตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์แต่งตั้ง “นางสาวณัฐพร นาคมหาชาสินธุ์”	จำนวนร้อยละ	7.01
▪ คะแนนเสียงตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์แต่งตั้ง “นายวิญญู เลิศไพรวัน”	จำนวนร้อยละ	0.10
▪ คะแนนเสียงตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์แต่งตั้ง “นางสาววัชรินทร์ ปานแก้ว”	จำนวนร้อยละ	0.08

มติ ที่ประชุมใหญ่ฯ มีมติด้วยเสียงข้างมากแต่งตั้ง นางสาวณัฐพร นาคมหาชาสินธุ์ เป็นผู้สอบบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุดปิปปูล่าคอนโดมิเนียม อาคารครุเมืองทอง 3 งวดวันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยกำหนดค่าตอบแทนปีละ 15,000 บาท (หนึ่งหมื่นห้าพันบาทถ้วน)

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 ประธานกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดฯ จึงแจ้งให้ผู้เข้าร่วมประชุมเสนอรายชื่อผู้ที่มีคุณสมบัติตามข้อบังคับข้อที่ 15 (มาตรา 37/1) เพื่อเข้ารับการพิจารณาคัดเลือกและแต่งตั้งเป็นคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

- นางสาวดุริณี โรจนพุดธิ ผู้รับมอบฉันทะจาก เจ้าของร่วมห้องชุดเลขที่ 20/392, 20/652 และ 20/715 เสนอ บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) โดย นายภิญโญ ทองเจือ เจ้าของร่วมห้องชุดเลขที่ 20/893
- นางสาวพัชรินทร์ มีสุขสินเจริญชัย ผู้รับมอบฉันทะจากเจ้าของร่วมห้องชุดเลขที่ 20/421, 20/440 และ 20/523 เสนอ บริษัท บางกอกแลนด์ เอเจนซี่ จำกัด โดย นายสมมารด ประเสริฐศรี เจ้าของร่วมห้องชุดเลขที่ 20/843
- นางวรรณเพ็ญ พวงทอง ผู้รับมอบฉันทะจากเจ้าของร่วมห้องชุดเลขที่ 20/526, 20/542 และ 20/864 เสนอ นางสาวอมรรัตน์ เพ็ชรเอี่ยม เจ้าของร่วมห้องชุดเลขที่ 20/634

เมื่อไม่มีผู้เสนอรายชื่ออื่น ประธานกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดฯ จึงเสนอให้ที่ประชุมฯ ร่วมกันลงคะแนนเสียงตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ ซึ่งผลการลงคะแนนเสียง เป็นดังนี้

1. คะแนนเสียงตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ แต่งตั้ง “บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) โดย นายภิญโญ ทองเจือ” จำนวนร้อยละ 6.89
2. คะแนนเสียงตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ แต่งตั้ง “บริษัท บางกอกแลนด์ เอเจนซี่ จำกัด โดย นายสมมารด ประเสริฐศรี” จำนวนร้อยละ 6.87
3. คะแนนเสียงตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ แต่งตั้ง “นางสาวอมรรัตน์ เพ็ชรเอี่ยม” จำนวนร้อยละ 6.92

มติ ที่ประชุมใหญ่ฯ มีมติแต่งตั้ง บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) โดย นายภิญโญ ทองเจือ เจ้าของร่วมห้องชุดเลขที่ 20/893, บริษัท บางกอกแลนด์ เอเจนซี่ จำกัด โดย นายสมมารด ประเสริฐศรี เจ้าของร่วมห้องชุดเลขที่ 20/843 และ

นางสาวอมรรัตน์ เพ็ชรเยี่ยม เจ้าของร่วมห้องชุดเลขที่ 20/634 เป็นกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดฯ โดยมีวาระการดำรงตำแหน่ง 2 ปี ตามที่ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดฯ ข้อ 14 กำหนดไว้

วาระที่ 7 พิจารณาแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดฯ

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

“ มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

(1) การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการ...”

โดยในการประชุมครั้งนี้มีผู้เข้าร่วมประชุมด้วยอัตราส่วนกรรมสิทธิ์เพียงร้อยละ 7.19 ซึ่งจำนวนคะแนนเสียงไม่ถึงร้อยละ 25 ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมดตามที่พระราชบัญญัติอาคารชุดฯ กำหนด จึงไม่สามารถพิจารณาแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดฯ ตามวาระนี้ได้ แต่ทั้งนี้ พระราชบัญญัติอาคารชุดฯ มาตรา 38(2) ได้บัญญัติทางแก้ในกรณีไม่สามารถที่จะแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดได้ตามความข้างต้น โดยให้อำนาจคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดฯ แต่งตั้งกรรมการท่านหนึ่งขึ้นปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดฯ ไปจนกว่าจะสามารถแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดฯ ได้โดยชอบด้วยกฎหมาย

ดังนั้น เพื่อให้การบริหารงานของนิติบุคคลอาคารชุดฯ เป็นไปโดยชอบตามบทบัญญัติของกฎหมาย คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดฯ ซึ่งได้รับการแต่งตั้งจากที่ประชุมใหญ่ฯ ในครั้งนี้จะทำการประชุมคณะกรรมการเพื่อพิจารณาแต่งตั้งกรรมการท่านหนึ่งขึ้นมาทำหน้าที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดฯ ต่อไป

มติ ที่ประชุมใหญ่ฯ รับทราบ

วาระที่ 8 พิจารณาเรื่องอื่นๆ

ประธานกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดฯ ได้สอบถามความคิดเห็น ข้อเสนอแนะ และ ข้อร้องเรียนจากผู้เข้าร่วมประชุม ซึ่งได้มีผู้นำเสนอ ดังนี้

นายธรรมบุญ ขาดีไอยรานนท์ ผู้รับมอบอำนาจจากเจ้าของร่วมห้องชุดเลขที่ 20/50

- ชื่นชมการพัฒนาปรับปรุงทางเข้า-ออกอาคาร และชื่นชมการทำงานของพนักงานรักษาความปลอดภัยประจำอาคาร (นายพิชิต ขาวยี่สาร) และช่างประจำอาคาร (นายภานุพงศ์ ขวัญเมือง) ว่า มีความขยันขันแข็ง ใส่ใจการปฏิบัติหน้าที่
- ร้องเรียนเรื่องภายในอาคารบริเวณชั้น 2-3 ที่มีผู้เข้าทั้งรายเดือนและรายวัน ทำให้รู้สึกไม่ปลอดภัย รวมทั้งมีความรู้สึกวุ่นวายที่จอดรถหลังอาคาร ไม่ปลอดภัย
- ขออนุญาตสร้างศาลพระภูมิภายในอาคาร เพื่อเป็นสิ่งยึดเหนี่ยวจิตใจ

ประธานกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดฯ แจ้งว่า ตามที่ผู้ดำเนินการประชุม ได้รายงานสรุปในวาระที่ 3 ว่าในระหว่างปี พ.ศ. 2566 ไม่มีเหตุอาชญากรรมใดๆ เกิดขึ้นในพื้นที่อาคารเลย ซึ่งก็แสดงว่าอาคารมีความปลอดภัยเพียงพอ และขณะนี้ผู้รับเหมากำลังเข้าทำงานปรับปรุงโครงสร้างทางเข้า-ออกอาคารและกำลังติดตั้งระบบ Face Scan โดยผู้ที่มาติดต่อ / ผู้พักอาศัยที่ไม่ติดต่อเก็บข้อมูลใบหน้าเพื่อผ่านระบบ Face scan จะต้องแลกบัตรเข้าอาคารทุกราย รวมทั้งหน่วยงาน City Management ที่รับผิดชอบดูแลพื้นที่นอกอาคาร ได้เพิ่มกำลังพลรักษาความปลอดภัย เพื่อดูแลพื้นที่รอบอาคาร

นิติบุคคลอาคารชุด ป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียม อาคารครุเมืองทอง 3

The Popular Condominium Juristic Person – T3

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

โดยจัดรอบการตรวจด้วยวิธีการเดินเท้า สายตรวจจรจกรยานยนต์ และสายตรวจรถยนต์ ตลอด 24 ชั่วโมง ซึ่งการดำเนินการเหล่านี้จะทำให้พื้นที่มีความปลอดภัยมากยิ่งขึ้น

ประธานกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดฯ แจ้งต่อไปว่า ปัจจุบันในอาคารมีผู้พักอาศัยที่นับถือหลากหลายศาสนา ไม่ว่าจะเป็นศาสนาพุทธ ศาสนาอิสลาม ศาสนาคริสต์ หรืออื่นๆ จึงไม่เหมาะที่จะตั้งศาลพระภูมิภายในพื้นที่อาคารเพียงศาลเดียว ดังนั้น จึงไม่สามารถอนุญาตได้ ซึ่งขอให้รำลึกนึกถึงสิ่งศักดิ์สิทธิ์ด้วยใจที่บริสุทธิ์เป็นการดีที่สุด

นางสาวนีย์ สุวรรณจินดา เจ้าของร่วมเลขที่ 20/613

- สอบถามเรื่องพื้นที่จอดรถด้านหลังอาคาร T3 เป็นพื้นที่รับผิดชอบของ msm หรือไม่ เนื่องจากเจ้าหน้าที่มาตัดหญ้าและตัดแต่งต้นไม้ ไม่เก็บขยะออกจากพื้นที่ด้วย
- ร้องเรียนเรื่องท่อระบายน้ำบนถนนฝั่ง T3 อุดตัน พบหนูวิ่งบนถนนในเวลากลางคืน ส่วนกลางวันจะพบนกจำนวนมาก

ประธานกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดฯ ชี้แจงว่า ผู้ดูแลพื้นที่ด้านนอกอาคารทั้งหมด คือ หน่วยงาน City management เป็นผู้ดูแลพื้นที่อยู่ ซึ่งจะแจ้งให้ตรวจสอบและแก้ไขต่อไป

เมื่อไม่มีผู้เสนอเรื่องอื่นใด ประธานกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดฯ จึงแจ้งให้ผู้ดำเนินการประชุม รายงานงานพัฒนาปรับปรุงอาคารชุด เพื่อความสมบูรณ์ของอาคาร ซึ่งผู้ดำเนินการประชุม รายงานงานพัฒนาปรับปรุงอาคารที่จะมีการดำเนินการดังนี้ (กำหนดแผนการเข้าดำเนินการ ตามความจำเป็นเร่งด่วน และ งบประมาณของอาคาร)

ที่	งานพัฒนาปรับปรุงอาคาร	งบประมาณ	ระยะเวลาที่คาดว่าจะดำเนินการ
1	งานเปลี่ยนสายไฟฟ้าใต้ดิน Case ยาว	3,700,000.00	พ.ย. - ธ.ค. 67
2	งานติดตั้งทางลาด Ramp Up-Down	125,000.00	ก.ย. - พ.ย. 67
3	งานตกแต่ง Lobby	260,000.00	ก.ย. - พ.ย. 67
4	งานซ่อมตู้จดหมาย	220,000.00	ก.ย. - พ.ย. 67
5	งานติดตั้ง Face scan พร้อมประตู Turnstile	450,000.00	พ.ย. 67
6	งานปรับปรุงประตูชาร์ป (บางส่วน)	100,000.00	ก.พ. 68
7	งานปรับปรุง และ ตกแต่งลิฟต์ (A1, A2)	1,700,000.00	ก.ย. - ต.ค. 67
8	งานทำความสะอาดท่อน้ำทิ้ง MAIN ทั้ง 32 ชาร์ป ด้านในอาคาร	255,000.00	ก.ย. - ต.ค. 67
รวมจำนวนงบประมาณ		6,810,000.00	

จากนั้น ประธานกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดฯ ได้แจ้งเรื่องต่างๆ ดังต่อไปนี้

▪ ค่าน้ำประปาสำหรับห้องชุด

เนื่องจากการประปานครหลวง ได้ทบทวนสิทธิ์การคิดอัตราค่าน้ำแบบขายเหมา และแจ้งให้ทราบว่า คุณสมบัติของนิติบุคคลอาคารชุดฯ ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่จะได้รับสิทธิ์ จึงยกเลิกการคิดค่าน้ำในอัตราขายเหมา และ คิด

นิติบุคคลอาคารชุด ป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียม อาคารครุเมืองทอง 3

The Popular Condominium Juristic Person – T3

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

ราคาแบบขั้นบันไดตามจำนวนหน่วยการใช้งาน 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	0.44 บาท	การประปานครหลวงฯ เรียกเก็บ 400 บาท/เดือน จึงคิดเฉลี่ยต่อการใช้งานน้ำ 5,000 หน่วย/เดือน
3	ค่า VAT 7%	1.04 บาท	
4	ค่าไฟฟ้าสำหรับจ่ายค่าน้ำเข้าห้องเฉลี่ยต่อหน่วย	1.58 บาท	คำนวณจากขนาดมอเตอร์ปั้มน้ำของอาคารและชั่วโมงการทำงานของปั้ม
ดังนั้น ต้นทุนค่าน้ำประปาต่อหน่วย		17.51 บาท	

จากตารางตามข้างต้น จึงทำให้ต้นทุนค่าน้ำที่จ่ายเข้าห้องชุดต่อหน่วยเป็น 17.51 บาท (ยังไม่รวมค่าบำรุงรักษาระบบ) ซึ่งนิติบุคคลอาคารชุดฯ ได้รับภาระค่าน้ำแทนผู้ใช้น้ำตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2566 เป็นต้นมา เนื่องจากนิติบุคคลอาคารชุดฯ เรียกเก็บค่าน้ำเพียงจำนวน 14 บาท (สิบสี่บาท) ต่อ 1 หน่วยการใช้งานน้ำ 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 มีค่าใช้จ่ายเพียงพอสำหรับการบริหารสภาพแวดล้อมโดยรอบของอาคารให้มีความปลอดภัย มีถนนหนทางที่สามารถใช้สัญจรได้อย่างสะดวก มีไฟฟ้าแสงสว่างเพียงพอทุกพื้นที่ และมีภูมิทัศน์ที่สวยงามเป็นระเบียบเรียบร้อย

หน้า 11 จาก 11

นิติบุคคลอาคารชุดป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียมเมืองทองธานี อาคารคูเมืองทอง T3
 สรุปการลงทะเบียนการประชุมใหญ่สามัญเจ้าของร่วมประจำปี ครั้งที่ 2/2567
 วันเสาร์ที่ 21 กันยายน 2567 เวลา 10:30 น.

รายงานบัตรโหวต ผู้เข้าร่วมประชุม/เจ้าของร่วม ที่มีสิทธิลงคะแนนเสียง

ลำดับที่ 1

ผู้เข้าร่วมประชุม	A-001	3100904827571	ภิญโญ ทองเจือ	รวม	0.15
บ้านเลขที่	20	ชั้น/ห้อง	01/20A	บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด	กรรมสิทธิ์ 0.15

ลำดับที่ 2

ผู้เข้าร่วมประชุม	A-004	5620100072653	วรรณเพ็ญ พวงทอง	รวม	0.28
บ้านเลขที่	20/0526	ชั้น/ห้อง	09/18	นางสาวอรุณรุ่ง ศิลาจันทร์	กรรมสิทธิ์ 0.09
บ้านเลขที่	20/0542	ชั้น/ห้อง	09/34	นางสาวอรุณรุ่ง ศิลาจันทร์	กรรมสิทธิ์ 0.10
บ้านเลขที่	20/0864	ชั้น/ห้อง	14/16	นางสาวอรุณรุ่ง ศิลาจันทร์	กรรมสิทธิ์ 0.09

ลำดับที่ 3

ผู้เข้าร่วมประชุม	A-005	1129900174931	กิตติวุฒิ ผาสุขศรี	รวม	0.25
บ้านเลขที่	20/0144	ชั้น/ห้อง	03/44	นางสาวอรุณรุ่ง ศิลาจันทร์	กรรมสิทธิ์ 0.08
บ้านเลขที่	20/0212	ชั้น/ห้อง	04/44	นางสาวอรุณรุ่ง ศิลาจันทร์	กรรมสิทธิ์ 0.08
บ้านเลขที่	20/0470	ชั้น/ห้อง	08/30	นางสาวอรุณรุ่ง ศิลาจันทร์	กรรมสิทธิ์ 0.09

ลำดับที่ 4

ผู้เข้าร่วมประชุม	A-006	1250100243131	เชษฐา สโมสร	รวม	0.46
บ้านเลขที่	20/0182	ชั้น/ห้อง	04/14	นางสาวอรุณรุ่ง ศิลาจันทร์ (ห้องมุม)	กรรมสิทธิ์ 0.15
บ้านเลขที่	20/0271	ชั้น/ห้อง	05/35	นางสาวอรุณรุ่ง ศิลาจันทร์(ห้องมุม)	กรรมสิทธิ์ 0.15
บ้านเลขที่	20/0407	ชั้น/ห้อง	07/35	นางสาวอรุณรุ่ง ศิลาจันทร์ (ห้องมุม)	กรรมสิทธิ์ 0.16

ลำดับที่ 5

ผู้เข้าร่วมประชุม	A-007	1101401603791	ขวัญชนก ภักดีสังข์	รวม	1.19
บ้านเลขที่	20/0015	ชั้น/ห้อง	01/15	นางแสงอรุณ แซ่ตั้ง	กรรมสิทธิ์ 0.39
บ้านเลขที่	20/0016	ชั้น/ห้อง	01/16	นางแสงอรุณ แซ่ตั้ง	กรรมสิทธิ์ 0.40
บ้านเลขที่	20/0017	ชั้น/ห้อง	01/17	นางแสงอรุณ แซ่ตั้ง	กรรมสิทธิ์ 0.40

ลำดับที่ 6

ผู้เข้าร่วมประชุม	A-008	3930500910754	สุทิศ พร้าวเอียด	รวม	1.18
บ้านเลขที่	20/0003	ชั้น/ห้อง	01/03	นายทิน ชี ฌ็อง TIN CHI CHONG	กรรมสิทธิ์ 0.39

บ้านเลขที่ 20/0005 ชั้น/ห้อง 01/05 นายทิน ชี ฉี๋อง TIN CHI CHONG
 บ้านเลขที่ 20/0006 ชั้น/ห้อง 01/06 นายทิน ชี ฉี๋อง TIN CHI CHONG

กรรมสิทธิ์ 0.39
 กรรมสิทธิ์ 0.40

ลำดับที่ 7

ผู้เข้าร่วมประชุม	A-009	1251200028224	นิภา แยมบาน	รวม 0.40
บ้านเลขที่ 20/0339	ชั้น/ห้อง	06/35	นางสาวอำไพวรรณ พุ่มศรีสวัสดิ์ (ห้องมุม)	กรรมสิทธิ์ 0.16
บ้านเลขที่ 20/0600	ชั้น/ห้อง	10/24	นางสาวอำไพวรรณ พุ่มศรีสวัสดิ์	กรรมสิทธิ์ 0.13
บ้านเลขที่ 20/0227	ชั้น/ห้อง	04/59	นางสาวอำไพวรรณ พุ่มศรีสวัสดิ์	กรรมสิทธิ์ 0.11

ลำดับที่ 8

ผู้เข้าร่วมประชุม	A-010	3800800200966	ฐานะ เลขมาศ	รวม 0.36
บ้านเลขที่ 20/0432	ชั้น/ห้อง	07/60	นายจิราวัฒน์ อีรพิทักษ์ธรรม	กรรมสิทธิ์ 0.13
บ้านเลขที่ 20/0482	ชั้น/ห้อง	08/42	นายจิราวัฒน์ อีรพิทักษ์ธรรม	กรรมสิทธิ์ 0.13
บ้านเลขที่ 20/0557	ชั้น/ห้อง	09/49	นายจิราวัฒน์ อีรพิทักษ์ธรรม	กรรมสิทธิ์ 0.10

ลำดับที่ 9

ผู้เข้าร่วมประชุม	A-011	1160100356301	พัชรินทร์ มีสุขสินเจริญชัย	รวม 0.30
บ้านเลขที่ 20/0523	ชั้น/ห้อง	09/15	นางสาวอรุณรุ่ง ศิลาจันทร์	กรรมสิทธิ์ 0.10
บ้านเลขที่ 20/0421	ชั้น/ห้อง	07/49	นางสาวอรุณรุ่ง ศิลาจันทร์	กรรมสิทธิ์ 0.10
บ้านเลขที่ 20/0440	ชั้น/ห้อง	07/68	นางสาวอรุณรุ่ง ศิลาจันทร์	กรรมสิทธิ์ 0.10

ลำดับที่ 10

ผู้เข้าร่วมประชุม	A-012	1103700116010	ธนศาล พรหมเมือง	รวม 0.38
บ้านเลขที่ 20/0140	ชั้น/ห้อง	03/40	นางสาวอรุณรุ่ง ศิลาจันทร์	กรรมสิทธิ์ 0.12
บ้านเลขที่ 20/0328	ชั้น/ห้อง	06/24	นางสาวอรุณรุ่ง ศิลาจันทร์	กรรมสิทธิ์ 0.13
บ้านเลขที่ 20/0330	ชั้น/ห้อง	06/26	นางสาวอรุณรุ่ง ศิลาจันทร์	กรรมสิทธิ์ 0.13

ลำดับที่ 11

ผู้เข้าร่วมประชุม	A-013	1450300043621	ศรณี ไรจนพุทธิ	รวม 0.30
บ้านเลขที่ 20/0652	ชั้น/ห้อง	11/08	นายจิราวัฒน์ อีรพิทักษ์ธรรม	กรรมสิทธิ์ 0.13
บ้านเลขที่ 20/0715	ชั้น/ห้อง	12/03	นายจิราวัฒน์ อีรพิทักษ์ธรรม	กรรมสิทธิ์ 0.09
บ้านเลขที่ 20/0392	ชั้น/ห้อง	07/20	นายจิราวัฒน์ อีรพิทักษ์ธรรม	กรรมสิทธิ์ 0.08

ลำดับที่ 12

ผู้เข้าร่วมประชุม	A-014	1129700076234	พีรพล ชุ่มชาติ	รวม 0.34
บ้านเลขที่ 20/0040	ชั้น/ห้อง	02/08	นายอนุพงษ์ มิ่งมิตรวัน	กรรมสิทธิ์ 0.12
บ้านเลขที่ 20/0125	ชั้น/ห้อง	03/25	นายอนุพงษ์ มิ่งมิตรวัน	กรรมสิทธิ์ 0.11
บ้านเลขที่ 20/0157	ชั้น/ห้อง	03/57	นายอนุพงษ์ มิ่งมิตรวัน	กรรมสิทธิ์ 0.11

ลำดับที่ 13

ผู้เข้าร่วมประชุม	A-015	1840700031694	เบญจวรรณ แพร่บ้ำ	รวม 0.23
บ้านเลขที่ 20/0120	ชั้น/ห้อง	03/20	นายจิราวัฒน์ อีร์พัทธ์ธรรม	กรรมสิทธิ์ 0.08
บ้านเลขที่ 20/0139	ชั้น/ห้อง	03/39	นายจิราวัฒน์ อีร์พัทธ์ธรรม	กรรมสิทธิ์ 0.07
บ้านเลขที่ 20/0384	ชั้น/ห้อง	07/12	นายจิราวัฒน์ อีร์พัทธ์ธรรม	กรรมสิทธิ์ 0.08

ลำดับที่ 14

ผู้เข้าร่วมประชุม	A-016	1100200754201	วสันต์ เหมวิลัย	รวม 0.30
บ้านเลขที่ 20/0276	ชั้น/ห้อง	05/40	นางสาวสมพร ทองคำ	กรรมสิทธิ์ 0.12
บ้านเลขที่ 20/0484	ชั้น/ห้อง	08/44	นางสาวสมพร ทองคำ	กรรมสิทธิ์ 0.09
บ้านเลขที่ 20/0496	ชั้น/ห้อง	08/56	นางสาวสมพร ทองคำ	กรรมสิทธิ์ 0.09

ลำดับที่ 15

ผู้เข้าร่วมประชุม	A-017	1100501578410	ชนากา จิตริเมฆ	รวม 0.28
บ้านเลขที่ 20/0062	ชั้น/ห้อง	02/30	นายอนุพงษ์ มิ่งมิตรวัน,	กรรมสิทธิ์ 0.08
บ้านเลขที่ 20/0064	ชั้น/ห้อง	02/32	นายอนุพงษ์ มิ่งมิตรวัน	กรรมสิทธิ์ 0.08
บ้านเลขที่ 20/0687	ชั้น/ห้อง	11/43	นายอนุพงศ์ มิ่งมิตรวัน	กรรมสิทธิ์ 0.12

ลำดับที่ 16

ผู้เข้าร่วมประชุม	A-018	3240200214767	ปัญญาชัย อินดี	รวม 0.23
บ้านเลขที่ 20/0171	ชั้น/ห้อง	04/03	นางสาวลัดดา จิตรวัฒน์แพทย์	กรรมสิทธิ์ 0.08
บ้านเลขที่ 20/0127	ชั้น/ห้อง	03/27	น.ส.ลัดดา จิตรวัฒน์แพทย์	กรรมสิทธิ์ 0.07
บ้านเลขที่ 20/0132	ชั้น/ห้อง	03/32	นางสาวลัดดา จิตรวัฒน์แพทย์	กรรมสิทธิ์ 0.08

ลำดับที่ 17

ผู้เข้าร่วมประชุม	A-019	3730200665799	เกษร ทวีเศษ	รวม 0.08
บ้านเลขที่ 20/0425	ชั้น/ห้อง	07/53	นางสาวเกษร ทวีเศษ	กรรมสิทธิ์ 0.08

ลำดับที่ 18

ผู้เข้าร่วมประชุม	A-020	3101400182984	สมภารต ประเสริฐศรี	รวม 0.08
บ้านเลขที่ 20/0843	ชั้น/ห้อง	13/63	บริษัท บางกอกแลนด์เอเจนซี่ จำกัด	กรรมสิทธิ์ 0.08

ลำดับที่ 19

ผู้เข้าร่วมประชุม	A-021	3319900166461	อมรรัตน์ เพ็ชรเอี่ยม	รวม 0.13
บ้านเลขที่ 20/0634	ชั้น/ห้อง	10/58	นางสาวอมรรัตน์ เพ็ชรเอี่ยม	กรรมสิทธิ์ 0.13

ลำดับที่ 20

ผู้เข้าร่วมประชุม	A-022	3869900135048	เสาวณีย์ สุวรรณจินดา	รวม 0.09
-------------------	-------	---------------	----------------------	----------

บ้านเลขที่ 20/0613 ชั้น/ห้อง 10/37 นางสาวณีย์ สุวรรณจินดา

กรรมสิทธิ์ 0.09

ลำดับที่ 21

ผู้เข้าร่วมประชุม	A-023 3259700017713 กัญญารัตน์ เรืองวงศ์ศา	รวม 0.10
บ้านเลขที่ 20/0544 ชั้น/ห้อง 09/36	นางสาวกัญญารัตน์ เรืองวงศ์ศา	กรรมสิทธิ์ 0.10

ลำดับที่ 22

ผู้เข้าร่วมประชุม	A-024 3801600239258 ธรรมบุญ ชาติไอยรานนท์	รวม 0.08
บ้านเลขที่ 20/0050 ชั้น/ห้อง 02/18	นายถาวร ชีช้าง	กรรมสิทธิ์ 0.08

รายงานบัตรโหวต ผู้เข้าร่วมประชุม/เจ้าของร่วม ที่มีสิทธิลงคะแนนเสียง

จำนวนบัตรลงคะแนน 22 ชุด

มีสิทธิลงคะแนนรวม 7.19

เจ้าของร่วม รวม 52 ห้อง

รายงาน ผู้เข้าร่วมประชุม/เจ้าของร่วม ไม่มีสิทธิลงคะแนนเสียง

เจ้าของร่วม รวม 0 ห้อง

ไม่มีสิทธิลงคะแนนรวม 0.00

เจ้าของร่วม รวมทั้งสิ้น 52 ห้อง

อัตราส่วนกรรมสิทธิ์รวมทั้งสิ้น 7.19

มติบุคคลอาคารชุดฯ อาคารครูเมื่องทอง 3

ประชุมใหญ่สามัญเจ้าของร่วมประจำปี ครั้งที่ 2/2567

วันที่ 21 กันยายน 2567

วาระที่ 4 พิจารณอัตรามติงบทูลประจำปี พ.ศ.2566

อัตรามติ	๗.19
ไม่อัตรามติ	-
งดออกเสียง	-
ไม่มสิทธิลงคะแนน	-
คะแนนรวม	๗.19

มสิทธิลงคะแนน	๗.19
ไม่มสิทธิลงคะแนน	-


21/9/67

มติบุคคลอาคารชุดฯ อาคารครูเมืองทอง 3

ประชุมใหญ่สามัญเจ้าของร่วมประจำปี ครั้งที่ 2/2567

วันที่ 21 กันยายน 2567

วาระที่ 5 พิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทน สำหรับปี พ.ศ.2567

มติสิทธิลงคะแนน	7.19
ไม่มติสิทธิลงคะแนน	-

รายชื่อ	คุณวิญญู เลิศไพรวัง	คุณณัฐพร นาคมหาหาลาสินธุ์	คุณวัชรินทร์ ปานแก้ว
ค่าตอบแทนต่อปี	15,000 บาท/ปี	15,000 บาท/ปี	15,000 บาท/ปี
อนุมัติแต่งตั้ง	0.10	7.01	0.08
ไม่อนุมัติแต่งตั้ง	-	-	-
งดออกเสียง	-	-	-
ไม่มีสิทธิลงคะแนน	-	-	-
คะแนนรวม	0.10	7.01	0.08

21/9/67

นิติบุคคลอาคารชุดฯ อาคารครูเมืองทอง 3

ประชุมใหญ่สามัญเจ้าของร่วมประจำปี ครั้งที่ 2/2567

วันที่ 21 กันยายน 2567

วาระที่ 6 พิจารณาแต่งตั้งกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดฯ

- ชื่อ/สกุล.....
ข.ม.ง. นวาทคุณแสง
โอบคุณฟูโน ทอชิโ
- ชื่อ/สกุล.....
น.ง. นพอนกนาค ๒๐เจนนี
โอบ คุณ สมมาภา ๑๕-เสรีรัฐ
- ชื่อ/สกุล.....
ค.น. อมรรธนา นพธเดียน
- ชื่อ/สกุล.....
- ชื่อ/สกุล.....
- ชื่อ/สกุล.....
- ชื่อ/สกุล.....
- ชื่อ/สกุล.....
- ชื่อ/สกุล.....

คะแนน

คะแนนรวม

๖.89

6.89

6.87

6.87

6.92

6.92

มีสิทธิลงคะแนน

๗,19

ไม่มีสิทธิลงคะแนน

-

๑๐๐๐.๕๖

0.09

21/9/67