

นิติบุคคลอาคารชุด ป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียม อาคารครูเมืองทอง 7

รายงานการประชุมใหญ่สามัญเจ้าของร่วมประจำปี ครั้งที่ 2/2567

วันเสาร์ที่ 5 ตุลาคม 2567 เวลา 09.00 น. – 10.15 น.

ณ ห้องประชุมใหญ่ ชั้น 9 อาคารอุตสาหกรรมนิเวศน์วา เมืองทองธานี

เจ้าของร่วมและผู้รับมอบอำนาจ	อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ผู้เข้าร่วมประชุม	ร้อยละ 10.41
	อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ผู้ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน	ร้อยละ 0.00
	อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ผู้มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน	ร้อยละ 10.41
	รายละเอียดปรากฏตามบัญชีรายชื่อที่แนบ	
ผู้ดำเนินการประชุม	นางจิตติภรณ์ อิศรางกูร ณ อยุธยา	

เมื่อเวลา 09.00 น. นายภิญโญ ทองเจือ ประธานกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดฯ ได้แจ้งต่อที่ประชุมว่ามีเจ้าของร่วมและผู้รับมอบฉันทะลงทะเบียนเข้าร่วมประชุมโดยมีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ร้อยละ 10.41 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 23 กันยายน 2567 มีผู้เข้าร่วมประชุมตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์เพียงร้อยละ 0.62 ซึ่งไม่ครบเป็นองค์ประชุม จึงเชิญประชุมใหญ่ฯ อีกครั้งในวันนี้ โดยการประชุมครั้งนี้กฎหมายมิได้บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม ดังนั้น แม้ผู้ลงทะเบียนเข้าร่วมประชุมด้วยอัตราส่วนกรรมสิทธิ์เพียงร้อยละ 10.41 ก็สามารถเปิดประชุมได้

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

“ผู้จัดการหรือคู่สมรสของผู้จัดการจะเป็นประธานในที่ประชุมใหญ่ก็ได้”

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

วาระที่ 1 เรื่องที่ประธานฯ แจ้ง

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

นิติบุคคลอาคารชุด ป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียม อาคารครูเมืองทอง 7

The Popular Condominium Juristic Person – T7

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

มติ ที่ประชุมใหญ่ฯ รับทราบ

วาระที่ 2 รับรองรายงานการประชุมใหญ่สามัญ ครั้งที่ 2/2566 และ 1/2567

ประธานกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดฯ แจ้งให้ผู้เข้าร่วมประชุมร่วมกันพิจารณาความถูกต้องของข้อความตามรายงานการประชุมใหญ่สามัญประจำปี ครั้งที่ 2/2566 ซึ่งได้จัดการประชุมขึ้นเมื่อวันที่ 27 มกราคม 2567 เวลา 12.00 น. ณ ห้องประชุมชั้น 9 อาคารอุตสาหกรรมนิวเจนีวา โดยมีท่านเจ้าของร่วมและผู้รับมอบฉันทะเข้าร่วมประชุมคิดเป็นอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ร้อยละ 8.03 และรายงานการประชุมใหญ่สามัญประจำปี ครั้งที่ 1/2567 ซึ่งได้จัดขึ้นเมื่อวันที่ 23 กันยายน 2567 เวลา 16.00 น. ณ ห้องประชุมชั้น 9 อาคารอุตสาหกรรมนิวเจนีวา โดยมีท่านเจ้าของร่วมและผู้รับมอบฉันทะเข้าร่วมประชุมคิดเป็นอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ ร้อยละ 0.62 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

ประธานที่ประชุม กล่าวต่อที่ประชุมว่า เนื่องจากงานระบบและอุปกรณ์ต่างๆ ของอาคาร ได้ถูกใช้งานอย่างต่อเนื่องมาตั้งแต่เปิดใช้อาคารหรือประมาณ 30 ปีเศษแล้ว ดังนั้น นอกจากการบำรุงรักษาเชิงป้องกันตามรอบระยะเวลาตามที่ msrm ได้กำหนดแผนงานไว้ล่วงหน้าแล้ว งานระบบและอุปกรณ์บางรายการยังมีความจำเป็นต้องเปลี่ยน/แก้ไข/พัฒนาปรับปรุง เนื่องจากได้ซ่อมแซมหลายครั้งจนไม่สามารถซ่อมแซมได้อีกต่อไป รวมถึงไม่สามารถจัดหาอะไหล่เพื่อการซ่อมแซมหรือทดแทนได้ ซึ่งหากไม่ดำเนินการ นอกจากจะทำให้เจ้าของร่วม/ผู้พักอาศัยไม่ได้รับความสะดวกแล้ว อาจทำให้มีอันตรายต่อชีวิตและทรัพย์สินทั้งส่วนกลางและส่วนบุคคล คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดฯ จึงอนุมัติให้พัฒนาปรับปรุงอาคารที่ได้มีการดำเนินการอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ปี พ.ศ. 2566 จนถึงปัจจุบัน ดังนี้

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

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



▪ งานอาคารพักขยะ

- เดิมทุกอาคารมีลูกกรงโปร่งเพื่อเป็นจุดพักขยะติดตั้งไว้ที่หน้าอาคาร ต่อมามีการปรับปรุงทัศนียภาพเพื่อความสวยงาม จึงนำลูกกรงพักขยะออก และกำหนดพื้นที่นอกอาคารให้พนักงานรักษาความสะอาดประจำอาคาร นำขยะลงจากอาคารไปพักรอให้ City Management ขนย้ายขยะออกจากพื้นที่
- ปี 2558 เทศบาลนครปากเกร็ด มีหนังสือเรียกเก็บค่าขยะเป็นรายห้อง ห้องละ 25 บาท โดยให้นิติบุคคลฯ รวบรวมจากเจ้าของร่วมไปจ่ายตรงกับเทศบาลฯ คณะกรรมการฯ จึงเข้าเจรจาก่อนเพื่อให้ลดหย่อนจำนวนค่าธรรมเนียมเก็บขยะ ซึ่งสามารถลดหย่อนได้บางส่วน
- ปี 2559 เทศบาลฯ ได้แนะนำให้จัดซื้อถัง container แบบยกได้ ตั้งวางที่ข้างอาคาร แต่ได้รับการร้องเรียนจากผู้พักอาศัย คณะกรรมการฯ จึงเจรจาก่อนใช้พื้นที่พักขยะเดิม 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 ดำเนินการก่อสร้างอาคารพักขยะอีกหลายครั้ง ซึ่งนิติบุคคลฯ ได้มีหนังสือเพื่อขอชะลอเวลาการยกเลิกการใช้พื้นที่นอกอาคารเพื่อวางพักขยะ เพื่อที่จะนำเรื่องการก่อสร้างอาคารพักขยะแจ้งต่อที่ประชุมใหญ่สามัญประจำปี พ.ศ.2566 ก่อน
- วันที่ 27 มกราคม 2567 คณะกรรมการฯ นำเรื่องการก่อสร้างอาคารชั่วคราวเพื่อพักขยะ แจ้งต่อที่ประชุมใหญ่ และหลังจากนั้นคณะกรรมการฯ จึงเจรจากับ บริษัท บางกอก แอร์พอร์ต อินดัสทรี จำกัด เพื่อขอใช้พื้นที่ด้านข้างอาคาร ซึ่งได้รับความอนุเคราะห์ให้ใช้พื้นที่เนื่องจากเป็นประโยชน์ต่อสาธารณะ จึงดำเนินการก่อสร้างอาคารชั่วคราวเพื่อเป็นอาคารพักขยะ
- เดือนกรกฎาคม 2567 ผู้รับเหมาของเทศบาลฯ เริ่มขนย้ายขยะจากอาคารพักขยะของอาคาร นิติบุคคลฯ จึงคืนพื้นที่จุดพักขยะนอกอาคารให้เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน

▪ งานปรับปรุงประตูลงน้ำประปา

- เนื่องจากงานตรวจสอบและแก้ไขระบบและอุปกรณ์ภายในชาร์ป ทำได้ยากลำบาก เนื่องจากพื้นที่คับแคบ ประกอบกับประตูลงน้ำเดิมชำรุดจากความชื้นและอายุการใช้งาน
- ทีมบริหารอาคารจึงนำเสนอแนวทางแก้ไข โดยการขยายวงกบเพื่อติดตั้งประตูบานคู่ ขนาดประตูบานละ 70 ซม. และกำหนดประตูลงน้ำเป็นวัสดุทนความชื้น และ ติดตั้งกุญแจล็อก
- อาคาร P1 เป็นอาคารต้นแบบ โดยได้เปลี่ยนประตูลงน้ำจำนวนรวม 480 ชุด

▪ งานติดตั้ง Face scan

- เนื่องจากความไม่คล่องตัวในการใช้บัตร Keycard (เมื่อติดต่อทำบัตรแล้ว รับบัตรไม่ได้ทันที, ผู้พักอาศัย ไม่พก Keycard, มีบุคคลอื่นยืมรูด และ เดินตามเข้าอาคาร รวมทั้ง ระบบที่ติดตั้งไว้เดิม ไม่มีระบบบันทึกข้อมูลการเข้า-ออกอาคาร)

นิติบุคคลอาคารชุด ป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียม อาคารครุเมืองทอง 7

The Popular Condominium Juristic Person – T7

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

- จึงกำหนดแนวทางแก้ไข โดยเปลี่ยน Keycard เป็น Face scan เพื่อลดภาระในการนำบัตร Keycard ติดตัว แก้ปัญหาการรอฟิลด์บัตร และระบบติดตั้งใหม่สามารถเรียกดูประวัติการเข้า-ออกอาคารย้อนหลังได้
- อาคาร C8 เป็นอาคารต้นแบบ และเปิดใช้งานเมื่อวันที่ 1 สิงหาคม 2567 ซึ่งยังพบปัญหาการเดินตามเข้าอาคาร จึงพัฒนารูปแบบโดยเพิ่มการติดตั้งประตู Turnstile เพื่อจำกัดการเข้าออกอาคารคราวละ 1 ท่าน ซึ่งจะใช้อาคาร T3 เป็นอาคารต้นแบบ (ผู้รับเหมาจะเริ่มเข้าดำเนินการในเดือนกันยายน 2567)
- **งานปรับปรุงระบบลิฟต์โดยสาร**
 - เนื่องจากลิฟต์เดิมชำรุดบ่อย หออะไหล่ยาก บางครั้งต้องเทียบรุ่นอะไหล่ ต้องใช้เวลานานในการจัดหาอะไหล่ ซึ่งทำให้ผู้พักอาศัยไม่ได้รับความสะดวกในการขึ้นลงอาคาร และอาจมีความไม่ปลอดภัย เสี่ยงต่อการเกิดอุบัติเหตุในขณะที่ใช้งาน
 - อะไหล่/อุปกรณ์ลิฟต์ เป็นรุ่นเก่าที่ไม่มีระบบประหยัดพลังงาน ทำให้ลิฟต์กินกระแสไฟมาก
 - ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมบำรุงรักษาสูงมาก
 - แนวทางแก้ไข โดยการ Modernization เพื่อทำให้การใช้ลิฟต์มีความปลอดภัย 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, T11, T12 เป็นอาคารต้นแบบ โดยผู้รับเหมาจะเข้าปรับปรุงลิฟต์ตั้งแต่ 1 กันยายน 2567 เป็นต้นไป

เมื่อประธานที่ประชุม แจ้งงานพัฒนาปรับปรุงอาคารที่ได้มีการดำเนินการอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ปี พ.ศ. 2566 จนถึงปัจจุบัน แล้วเสร็จ 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 ติดประกาศตามระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด
 - แจ้งหนี้ค่าใช้จ่ายทุกต้นเดือน เพื่อให้เจ้าของร่วมจ่ายชำระภายในวันที่ 15 ของเดือน และหากไม่ติดต่อชำระหรือชำระล่าช้า นิติบุคคลฯ จะคิดเงินเพิ่มตามที่ข้อบังคับกำหนด
 - ติดตามหนี้สินตามระยะเวลาที่ข้อบังคับกำหนด โดยค่าใช้จ่ายในการติดตามหนี้สินนี้มีสาเหตุจากการไม่จ่ายชำระค่าส่วนกลางของเจ้าของร่วมรายใดรายหนึ่ง ดังนั้น นิติบุคคลอาคารชุดฯ จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากผู้ที่ทำให้ค่าใช้จ่ายเกิดขึ้น
 - จัดให้มีบริษัทผู้รับเหมาดำเนินงานด้านต่างๆ อาทิ งานด้านรักษาความปลอดภัย (บริษัทรักษาความปลอดภัย สมาร์ท การ์ด แอนด์ เซอร์วิส จำกัด ซึ่งต่อมาได้เปลี่ยนผู้ให้บริการเป็นบริษัทรักษาความปลอดภัย เอสเอฟ

นิติบุคคลอาคารชุด ป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียม อาคารครูเมืองทอง 7

The Popular Condominium Juristic Person – T7

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

- บอติการ์ด์ จำกัด), งานรักษาความสะอาด (บริษัท เอ เอ็น จี แมเนจเม้นท์ แอนด์ เซอร์วิสเชส จำกัด), งานกำจัดปลวกและแมลง (บริษัท แอ็ดวานซ์กรุ๊ป เอเชีย จำกัด), และงานตรวจสอบดูแลลิฟต์ (บริษัท ชิกม่า เอ ลีเวเตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด) เป็นต้น
- จัดให้มีการทำประกันภัยทรัพย์สินส่วนกลาง โดยมีทุนประกันจำนวน 333,600,000 บาท (สามร้อยสามสิบล้านหกแสนบาทถ้วน) รวมถึงเป็นผู้ประสานงานในการเรียกร้องค่าสินไหมชดเชยความเสียหาย
 - จัดให้มีการตรวจสอบอาคารประจำปี (ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 (มาตรา 32ทวิ)
 - จัดให้มีการซ่อมแซมและบำรุงรักษางานระบบและอุปกรณ์ประกอบอาคาร เพื่อให้มีความพร้อมในการใช้งานอยู่เสมอ ดังนี้
 - การตรวจสอบและซ่อมบำรุงหม้อแปลงไฟฟ้าหลักของอาคาร
 - การล้างถังเก็บน้ำขึ้นดาดฟ้า ตามระยะเวลาที่กำหนด
 - การตรวจสอบและซ่อมบำรุง ท่อส่งน้ำประปา และ ท่อส่งน้ำดับเพลิง
 - การตรวจสอบและซ่อมบำรุง ท่อพัดลมดูดอากาศบนชั้นดาดฟ้า
 - การตรวจสอบและซ่อมบำรุง ระบบลิฟต์โดยสาร รวมทั้งได้การเปลี่ยนอะไหล่ที่ชำรุดจากการใช้งาน
 - การตรวจสอบและปรับปรุงพื้นทึดภายในอาคาร 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
 - 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 มีเรื่องที่น่ายินดีอย่างยิ่งสำหรับผู้พักอาศัยในโครงการป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียมเมืองทองธานี และได้มอบหมายให้ ผู้จัดการทั่วไป msm แจ้งเรื่องโครงการ Green Residence ให้ที่ประชุมรับทราบ ได้มอบหมายให้ ผู้จัดการทั่วไป msm แจ้งเรื่องโครงการ Green Residence ให้ที่ประชุมรับทราบ

ผู้จัดการทั่วไป msm ได้แจ้งว่า โครงการส่งเสริมที่อยู่อาศัยที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม Green Residence เป็นโครงการของกรมการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศและสิ่งแวดล้อม กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ที่จัดขึ้นเพื่อส่งเสริมการจัดการ

นิติบุคคลอาคารชุด ป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียม อาคารครุเมืองทอง 7

The Popular Condominium Juristic Person – T7

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

ทรัพยากรและสิ่งแวดล้อมในกลุ่มอาคารชุดทั่วประเทศ 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 อาคารครุเมืองทอง 7 (T7) และคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด เลควิวคอนโดมิเนียม อาคารสุทิเรียร์ สมัครเข้าร่วมรับการตรวจประเมิน ซึ่งต่อมาในวันที่ 24 กันยายน 2567 บริษัทฯ ได้รับแจ้งผลการตรวจประเมินอย่างไม่เป็นทางการว่า อาคารครุเมืองทอง 7 (T7) และ อาคารสุทิเรียร์ ผ่านการตรวจประเมินในระดับดีเยี่ยม (G ทอง) ซึ่ง msm จะนำต้นแบบในการดำเนินการจากทั้ง 2 อาคาร มาพัฒนาทุกอาคารที่ msm ดูแล ให้เป็นอาคารชุดที่มีภาพลักษณ์ที่ดีด้านการมีส่วนร่วมในการจัดการทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ตามหลักเกณฑ์และวัตถุประสงค์ของโครงการ Green Residence ต่อไป

มติ ที่ประชุมใหญ่ฯ รับทราบ

วาระที่ 4 พิจารณานุมัติงบดุล ปี พ.ศ. 2566

ประธานกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดฯ แจ้งต่อที่ประชุมฯ วางบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 งบรายได้และค่าใช้จ่ายและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นสำหรับปีสิ้นสุดในวันเดียวกัน ที่จัดส่งพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมนี้ได้ตรวจสอบโดย นางสาวณัฐพร นาคมหาสาสินธุ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 6250 ซึ่งได้รับการแต่งตั้งจากที่ประชุมใหญ่สามัญประจำปี 2566

จากนั้น ผู้เข้าร่วมประชุมได้ตรวจสอบรายงานงบการเงินสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ซึ่งไม่มีข้อซักถามเพิ่มเติม จึงร่วมกันลงคะแนนเสียงตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ ซึ่งผลการลงคะแนนเสียงเป็นดังนี้

▪ คะแนนเสียงตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์	อนุมัติ	จำนวนร้อยละ	10.41
▪ คะแนนเสียงตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์	ไม่อนุมัติ	จำนวนร้อยละ	0.00
▪ คะแนนเสียงตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์	งดออกเสียง	จำนวนร้อยละ	0.00

มติ ที่ประชุมใหญ่ฯ มีมติเป็นเอกฉันท์ อนุมัติงบการเงินของนิติบุคคลอาคารชุด ป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียม อาคารครุเมืองทอง 7 สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ซึ่งตรวจสอบโดย นางสาวณัฐพร นาคมหาสาสินธุ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 6250

วาระที่ 5 พิจารณาแต่งตั้งผู้ตรวจสอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนสำหรับปี พ.ศ. 2567

ประธานกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดฯ เสนอให้ผู้เข้าร่วมประชุม ร่วมกันนำเสนอ รายชื่อ คุณสมบัติ และ อัตราค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี เข้าสู่การพิจารณา แต่ผู้เข้าร่วมประชุมมิได้นำเสนอผู้สอบบัญชีท่านใด

ดังนั้น ประธานกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดฯ จึงมอบหมายให้ผู้ดำเนินการประชุมนำเสนอรายชื่อ คุณสมบัติ และ อัตราค่าตอบแทนของผู้ตรวจสอบบัญชีรับอนุญาตจำนวน 3 ท่าน ที่คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดฯ ได้พิจารณาคัดคุณสมบัติเบื้องต้นแล้ว ให้ผู้เข้าร่วมประชุมร่วมกันพิจารณาแต่งตั้ง ดังนี้

1. นางสาวณัฐพร นาคมหาสาสินธุ์ 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

นิติบุคคลอาคารชุด ป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียม อาคารครุเมืองทอง 7

รายงานการประชุมใหญ่สามัญเจ้าของร่วมประจำปี ครั้งที่ 2/2567

หน้า 6 จาก 10

นิติบุคคลอาคารชุด ป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียม อาคารครุเมืองทอง 7

The Popular Condominium Juristic Person – T7

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

ผู้เข้าร่วมประชุม ร่วมกันลงคะแนนเสียงตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ ซึ่งผลการลงคะแนนเสียงเป็นดังนี้

- | | | |
|---|-------------|-------|
| ▪ คะแนนเสียงตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์แต่งตั้ง “นางสาวณัฐพร นาคมหาชาสินธุ์” | จำนวนร้อยละ | 10.41 |
| ▪ คะแนนเสียงตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์แต่งตั้ง “นายวิญญู เลิศไพรวัน” | จำนวนร้อยละ | 0.00 |
| ▪ คะแนนเสียงตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์แต่งตั้ง “นางสาววัชรินทร์ ปานแก้ว” | จำนวนร้อยละ | 0.00 |

มติ ที่ประชุมใหญ่ฯ มีมติเป็นเอกฉันท์แต่งตั้ง นางสาวณัฐพร นาคมหาชาสินธุ์ เป็นผู้สอบบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุด ป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียม อาคารครุเมืองทอง 7 จววันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยกำหนด ค่าตอบแทนปีละ 15,000 บาท (หนึ่งหมื่นห้าพันบาทถ้วน)

วาระที่ 6 พิจารณาแต่งตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดฯ

ประธานกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดฯ แจ้งให้ผู้เข้าร่วมประชุมทราบว่าเนื่องจากพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ และ ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดฯ ได้กำหนดวาระการดำรงตำแหน่งของคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดฯ ว่า มีวาระในการ ดำรงตำแหน่งคราวละ 2 ปี ซึ่งในการประชุมใหญ่สามัญประจำปี พ.ศ. 2567 นี้ คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดฯ ชุดปัจจุบัน ได้ดำรงตำแหน่งครบ 2 ปีแล้ว จึงจำเป็นที่จะต้องมีการแต่งตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดฯ ชุดใหม่ขึ้นมาปฏิบัติหน้าที่แทน

ทั้งนี้ ตามข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดฯ ได้กำหนดไว้ว่า คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดฯ จะต้องประกอบด้วย กรรมการจำนวน 3 ท่าน และมีวาระในการดำรงตำแหน่งคราวละ 2 ปี ดังนั้น ประธานกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดฯ จึงแจ้งให้ ผู้เข้าร่วมประชุมเสนอรายชื่อผู้ที่มีคุณสมบัติตามข้อบังคับข้อที่ 15 (มาตรา 37/1) เพื่อเข้ารับการพิจารณาคัดเลือกและแต่งตั้งเป็น คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

- นายปารมี พลสว่าง ผู้รับมอบฉันทะจากเจ้าของร่วมห้องชุดเลขที่ 22/468, 22/501 และ 22/605 เสนอ บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) โดย นายภิญโญ ทองเจือ เจ้าของร่วมห้องชุดเลขที่ 22/863
- นางนิภา แยมบาน ผู้รับมอบฉันทะจากเจ้าของร่วมห้องชุดเลขที่ 22/4, 22/13 และ 22/536 เสนอ บริษัทบางกอก แอนด์ เอเจนซี่ จำกัด โดย นายสมมารท ประเสริฐศรี เจ้าของร่วมห้องชุดเลขที่ 22/789
- นางสาวสายฝน ต้นแทน ผู้รับมอบฉันทะจากเจ้าของร่วมห้องชุดเลขที่ 22/733, 22/734 และ 22/739 เสนอ นางสาวจันทนา องอาจ เจ้าของร่วมห้องชุดเลขที่ 22/649

เมื่อไม่มีผู้เสนอรายชื่ออื่น ผู้เข้าร่วมประชุมจึงร่วมกันลงคะแนนเสียงตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ ซึ่งผลการลงคะแนนเสียง เป็นดังนี้

1. คะแนนเสียงตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ แต่งตั้ง “บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) โดย นายภิญโญ ทองเจือ” จำนวนร้อยละ 10.41
2. คะแนนเสียงตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ แต่งตั้ง “บริษัท บางกอกแลนด์ เอเจนซี่ จำกัด โดย นายสมมารท ประเสริฐศรี” จำนวนร้อยละ 10.32
3. คะแนนเสียงตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ แต่งตั้ง “นางสาวจันทนา องอาจ” จำนวนร้อยละ 10.32

มติ ที่ประชุมใหญ่ฯ มีมติแต่งตั้ง บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) โดย นายภิญโญ ทองเจือ เจ้าของร่วมห้องชุดเลขที่ 22/863, บริษัท บางกอกแลนด์ เอเจนซี่ จำกัด โดย นายสมมารท ประเสริฐศรี เจ้าของร่วมห้องชุดเลขที่ 22/789 และ นางสาวจันทนา องอาจ เจ้าของร่วมห้องชุดเลขที่ 22/649 เป็นกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดฯ โดยมีวาระการดำรง ตำแหน่ง 2 ปี ตามที่ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดฯ ข้อ 14 กำหนดไว้

นิติบุคคลอาคารชุด ป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียม อาคารครุเมืองทอง 7

The Popular Condominium Juristic Person – T7

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

วาระที่ 7 พิจารณาแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดฯ

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

“ มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด
(1) การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการ...”

โดยในการประชุมครั้งนี้มีผู้เข้าร่วมประชุมด้วยอัตราส่วนกรรมสิทธิ์เพียงร้อยละ 10.41 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

ประธานที่ประชุม ได้สอบถาม ข้อคิดเห็น ข้อซักถาม และ เรื่องร้องเรียน ซึ่งมีผู้นำเสนอดังนี้

- นางสาวเบญจลักษณ์ จิตรบรรจง เจ้าของร่วมห้องชุดเลขที่ 22/191 สอบถามเรื่องการจัดระเบียบที่จอดรถยนต์รอบพื้นที่อาคาร

ประธานกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดฯ ชี้แจงว่า พื้นที่ด้านนอกอาคารทั้งหมด รับผิดชอบดูแลและบริหารจัดการโดยหน่วยงาน City Management ซึ่งได้ทราบว่าจะมีการปรับปรุงพื้นที่ลานจอดรถยนต์ด้านหลังอาคาร T2 และ T3 เพื่อให้สามารถนำรถเข้าจอดได้โดยสะดวกยิ่งขึ้น

เมื่อไม่มีผู้เสนอเรื่องอื่นใดเพิ่มเติม ผู้ดำเนินการประชุม จึงแจ้งรายการงานพัฒนาปรับปรุงอาคารชุด เพื่อความสมบูรณ์ของอาคาร ที่จะดำเนินการดังนี้ (กำหนดการเข้าดำเนินการ ตามความจำเป็นเร่งด่วน และ งบประมาณของอาคาร)

ที่	งานพัฒนาปรับปรุงอาคาร	งบประมาณ	ระยะเวลา
1	งานทำความสะอาดท่อน้ำทิ้ง MAIN ชาร์ปในอาคาร	255,000.00	ก.ย. - ต.ค. 67
2	งานทำทางลาด Ramp Up-Down หน้าอาคาร	125,000.00	ก.พ. - เม.ย. 68
3	งานปรับปรุงโถง Lobby ทางเข้า-ออกอาคาร	260,000.00	ก.พ. - เม.ย. 68
4	งานซ่อมตู้รับจดหมาย	220,000.00	ก.พ. - เม.ย. 68
5	งานปรับปรุงประตูชาร์ป (บางส่วน)	1,000,000.00	ก.พ. - มี.ค. 68
6	งานติดตั้งไฟฟ้าแสงสว่างฉุกเฉิน	900,000.00	พ.ย. 67 - ม.ค. 68
รวมจำนวนงบประมาณ		2,760,000.00	

จากนั้น ประธานกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดฯ ได้แจ้งเรื่องต่างๆ ดังต่อไปนี้

▪ ค่าน้ำประปาสำหรับห้องชุด

เนื่องจากการประปานครหลวง ได้ทบทวนสิทธิการคิดอัตราค่าน้ำแบบขายเหมา และแจ้งให้ทราบว่า คุณสมบัติของนิติบุคคลอาคารชุดฯ ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่จะได้รับสิทธิ 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	0.44 บาท	การประปานครหลวงฯ เรียกเก็บ 400 บาท/เดือน จึงคิดเฉลี่ยต่อการใช้งาน 5,000 หน่วย/เดือน
3	ค่า VAT 7%	1.04 บาท	
4	ค่าไฟฟ้าสำหรับจ่ายค่าน้ำเข้าห้องเฉลี่ยต่อหน่วย	1.58 บาท	คำนวณจากขนาดมอเตอร์ปั้มน้ำของอาคารและชั่วโมงการทำงานของปั้ม
ดังนั้น ต้นทุนค่าน้ำประปาต่อหน่วย		17.51 บาท	

จากตารางข้างต้น จึงทำให้ต้นทุนค่าน้ำที่จ่ายเข้าห้องชุดต่อหน่วยเป็น 17.51 บาท (ยังไม่รวมค่าบำรุงรักษาระบบ) ซึ่งนิติบุคคลอาคารชุดฯ ได้รับการระบาค่าน้ำแทนผู้ใช้น้ำตั้งแต่วันที่ 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 ได้กำหนดอัตราค่าบริการสาธารณูปโภค 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 และให้ทุกห้องชุดจ่ายชำระค่าบริการสาธารณูปโภค และ สาธารณูปการ ตามอัตราที่กำหนดไว้ในครั้งแรก เพื่อให้นิติบุคคล

นิติบุคคลอาคารชุด ป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียม อาคารครูเมืองทอง 7

The Popular Condominium Juristic Person – T7

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

อาคารชุดฯ มีค่าใช้จ่ายเพียงพอสำหรับการบริหารสภาพแวดล้อมโดยรอบของอาคารให้มีความปลอดภัย มีถนนหนทางที่สามารถใช้สัญจรได้อย่างสะดวก มีไฟฟ้าแสงสว่างเพียงพอทุกพื้นที่ และมีภูมิทัศน์ที่สวยงามเป็นระเบียบเรียบร้อย

▪ การลดการใช้กระดาษ (ใบเสร็จรับเงิน และ ใบแจ้งหนี้ค่าส่วนกลาง)

การปล่อยก๊าซเรือนกระจกเป็นสาเหตุของการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ ซึ่งเป็นเป็นปัญหาสำคัญที่ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและสภาพภูมิอากาศของโลกอย่างรุนแรง

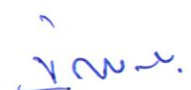
msm จึงขออนุมัติจากคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดฯ ในการนำ Smarty Application มาช่วยในการบริหารจัดการอาคารชุดเพื่อลดการใช้กระดาษ โดยเปิดให้บริการตั้งแต่ต้นปี พ.ศ.2567 ซึ่งทำให้การตรวจสอบยอดค้างชำระ, การรับเอกสารแจ้งหนี้, เอกสารใบเสร็จรับเงิน, การรับแจ้งข่าวสาร/ข่าวประชาสัมพันธ์ต่างๆ, การรับแจ้งเมื่อพัสดุไปรษณีย์มาถึง และ การติดต่อขอรับบริการงานช่าง สามารถทำได้โดยระบบอิเล็กทรอนิกส์ ทุกที่ ทุกเวลา ซึ่งนอกจากความสะดวกที่เจ้าของร่วม/ผู้พักอาศัยจะได้รับแล้ว ยังเป็นการรักษาสภาพแวดล้อมและยังช่วยลดค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดฯ ที่เกี่ยวกับการจัดพิมพ์เอกสารแจ้งหนี้และใบเสร็จรับเงิน รวมถึงค่าส่งไปรษณีย์ ถึงปีละอย่างน้อยประมาณ 40,000 บาท

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

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

เมื่อไม่มีผู้เสนอเรื่องอื่นใดเพิ่มเติม ประธานในที่ประชุมฯ จึงปิดการประชุมใหญ่ฯ เมื่อเวลา 10.15 น.


.....ประธานในที่ประชุม
(นายสมมาตร ประเสริฐศรี)


.....ผู้บันทึกการประชุม
(นางจิตติภากรณ อิศรางกูร ณ อยุธยา)