

## รายงานการประชุมคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเอ็มเมอร์ล กรีน

วันศุกร์ที่ 24 เมษายน 2563 เวลา 14.00 น.

ณ สำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเอ็มเมอร์ล กรีน

### คณะกรรมการผู้เข้าร่วมประชุม

- นางสาวสุภาวดี ปุผาสา (ประธานกรรมการ)
- นางสาวเพ็ญนภา ศรีปรัชฌาย์
- นางสายใจ กุสดีทาฟซอน
- นางเมลานี เด วิท
- นายโรเบิร์ต วีลีคเก้

### ฝ่ายบริหารจัดการผู้เข้าร่วมประชุม

- นางสาวอริยา สุนทรวิภาต ผู้จัดการฝ่ายปฏิบัติการ

เริ่มการประชุมเวลา 14.00 น.

วาระที่ 1 รับรองรายงานการประชุมครั้งที่ 01/2563 เมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2563

มติที่ประชุม: คณะกรรมการมีมติอนุมัติรายงานการประชุมครั้งที่ 01/2563 เมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2563

สถานะ: ดำเนินการแล้วเสร็จ

### วาระที่ 2 ค่าบำรุงรักษาส่วนกลาง

**2.1. การดำเนินการทางกฎหมายกับผู้ค้างชำระค่าส่วนกลาง:** QPM รายงานต่อที่ประชุมเกี่ยวกับสถานะของการดำเนินการทางกฎหมายต่อสมาชิกที่ค้างชำระค่าส่วนกลาง ซึ่งประกอบไปด้วยบ้านเลขที่ 357/45 และ 357/46 โดยจากการเข้าไกล่เกลี่ยกับบ้านเลขที่ 357/46 (วันที่ 18 มีนาคม 2563) สมาชิกเจ้าของบ้านแจ้งความประสงค์ที่จะชำระค่าส่วนกลางค้างชำระได้เดือนละ 4,000 บาท ทั้งนี้ในปีที่แล้วคณะกรรมการได้ลงความเห็นให้สมาชิกเจ้าของบ้านผ่อนชำระค่าส่วนกลางค้างจ่ายที่เดือนละ 5,000 บาท ซึ่งก็มีการผ่อนชำระเพียงเพิ่มเติมเข้ามาเพียงแค่เดือนเดียวเท่านั้น ในการนี้ คณะกรรมการพิจารณาเรื่องดังกล่าวและมีความเห็นให้สมาชิกทำการชำระค่าส่วนกลางค้างจ่ายทั้งหมดภายใน 1 ปี โดยชำระขั้นต่ำอย่างน้อย 10,000 บาทต่อเดือน ซึ่งจากการเจรจาไกล่เกลี่ยดังกล่าวไม่สามารถตกลงกันได้ ดังนั้น จะมีการสืบพยานทั้งสองฝ่าย โจทก์และจำเลยในชั้นศาลต่อไป โดยนัดสืบพยานครั้งแรกกรณีบ้าน 357/46 คือวันที่ 27 กรกฎาคม 2020 เวลา 09.00 น. และ 357/45 วันที่ 3 สิงหาคม 2020 เวลา 09.00 น.

มติที่ประชุม: ที่ประชุมรับทราบ โดยมอบหมายให้ฝ่ายบริหารจัดการติดตามการดำเนินการในชั้นศาลต่อไป

สถานะ: เสร็จแล้วเรียบร้อย

**2.2. ค่าส่วนกลางประจำปี 2020:** ฝ่ายจัดการได้รายงานเกี่ยวกับความคืบหน้าการจัดเก็บค่าส่วนกลางของไตรมาสแรกของปี 2563 ซึ่งสถานการณ์จัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ณ วันที่ 20 เมษายน 2563 มีการชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าวแล้วเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 1,089,560 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 81.33 % สำหรับสมาชิกที่ยังไม่ได้ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางครึ่งปี



EMERALD GREEN

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเอ็มเมอร์ล กรีน

**Emerald Green Housing Estate Juristic Person**

357 หมู่ที่ 13 ตำบลทับใต้ อำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ 77110

357 Moo.13 Tab Tai Sub District, Hua-Hin District, Prachuap Khiri Khan 77110

E-mail: office@theemeraldgreen. Phone: 062-9142462



แรกของปี 2563 ทั้งนี้ ฝ่ายจัดการได้ทำการนำส่งจดหมายเพื่อติดตามทวงถามไปแล้วช่วงต้นเดือนเมษายน และจดหมายฉบับที่ 2 จะนำส่งให้แก่ผู้ค้างชำระอีกครั้งภายในวันที่ 25 เมษายน 2563 ก่อนที่จะทำการระงับสิทธิการเข้าพักอาศัย

**มติที่ประชุม:** ที่ประชุมรับทราบ

**สถานะ:** ยังไม่แล้วเสร็จและติดตามในการประชุมครั้งถัดไป

### วาระที่ 3 พื้นที่ส่วนกลาง และโครงสร้างพื้นฐาน

**3.1. ทาสีคลับเฮ้าส์:** ฝ่ายจัดการนำเสนอใบเสนอราคาจากบริษัทและผู้รับเหมาผู้เสนอราคาทาสีคลับเฮ้าส์แก่ที่ประชุม 2 รูปแบบคือ แบบที่ 1 สำหรับค่าแรงไม่รวมราคาวัสดุ ราคาค่าบริการเริ่มต้นที่ 30,000 ถึง 50,000 บาทและอีกประเภทคือราคาสุทธิรวมค่าแรงงานและราคาวัสดุ ราคาค่าบริการเริ่มต้นที่ 52,200 ถึง 186,000 บาท โดยราคาดังกล่าวจะเป็นการซ่อมแซมทาสีกำแพงภายในและภายนอก รวมถึงฝ้าอาคารซึ่งมีพื้นที่รวมทั้งสิ้น 580 ตารางเมตร (ประกอบไปด้วยงานทาสีกำแพงภายในพื้นที่ 208 ตารางเมตร, กำแพงภายนอกพื้นที่ 240 ตารางเมตรและฝ้าเพดาน 132 ตารางเมตร) วัสดุอุปกรณ์ที่ใช้ในการทาสีคือ TOA (Four season) ซึ่งเป็นแบรนด์ผลิตภัณฑ์และสีที่ใช้แต่ดั้งเดิมเมื่อเริ่มโครงการ

**มติที่ประชุม:** คณะกรรมการมอบหมายให้ฝ่ายจัดการทำการตรวจสอบและวัดพื้นที่ที่จะต้องทำการทาสีให้ถูกต้อง เนื่องจากบางพื้นที่มีการปลูกประเบื้องไว้แล้ว ซึ่งจะมีส่วนที่ต้องทาสีเพียงเล็กน้อยเท่านั้น

**สถานะ:** ยังไม่แล้วเสร็จและติดตามในการประชุมครั้งถัดไป

**3.2 สายอินเตอร์เน็ตหย่อน:** ฝ่ายจัดการได้รายงานปัญหาไปยังคณะกรรมการกิจการกระจายเสียง โทรทัศน์ และกิจการโทรคมนาคมแห่งชาติ (กสทช) เพื่อร้องขอให้ติดตามการแก้ไขจากบริษัทผู้ให้บริการอินเตอร์เน็ต 1 รายซึ่งยังไม่เข้าดำเนินการแก้ไขสายอินเตอร์เน็ตที่หย่อนภายในหมู่บ้าน

**มติที่ประชุม:** ที่ประชุมรับทราบ

**สถานะ:** ดำเนินการแล้วเสร็จ

**3.3. น้ำพุสระว่ายน้ำ:** ฝ่ายจัดการยังคงสรรหาผู้รับเหมาที่สามารถทำที่ครอบหัวน้ำพุ เพื่อความปลอดภัยของเด็กๆ ที่ใช้บริการสระว่ายน้ำภายในหมู่บ้าน

**มติที่ประชุม:** คณะกรรมการเลื่อนการประชุมหัวข้อนี้เป็นการประชุมครั้งถัดไป

**สถานะ:** ยังไม่แล้วเสร็จและติดตามในการประชุมครั้งถัดไป

**3.4. การเปลี่ยนฝาน้ำดับเพลิง:** ฝ่ายจัดการ QPM ได้นำเสนอใบเสนอราคาจากผู้รับเหมาทั้งสิ้น 3 ราย และรูปแบบฝาน้ำดับเพลิงที่ประชุม 3 รูปแบบ ราคาเริ่มต้นที่ 849,420 บาท ถึง 2,659,900 บาท ทั้งนี้ ฝ่ายจัดการได้มีการสรรหาผู้รับเหมารายอื่นเพื่อทดแทนผู้รับเหมานายรัชชัย รายละเอียดประกอบไปด้วยค่าวัสดุและราคาค่าบริการ

**มติที่ประชุม:** คณะกรรมการมอบหมายให้ฝ่ายจัดการสอบถามรายละเอียดเพิ่มเติมจากผู้รับเหมา เช่นการรับประกันงานและผลงานที่เคยทำมา รวมถึงให้สรรหาผู้รับเหมาเพิ่มเติมอีก 2 ราย เพื่อทำการเปรียบเทียบราคา ซึ่งปัจจุบันผู้รับเหมาที่ได้ทำการเสนอราคามาแล้วคือ นาย ประกอบ

**สถานะ:** เปิดติดตามการประชุมคณะกรรมการครั้งถัดไป

**3.5. การติดตั้งรางน้ำฝนรอบคลับเฮ้าส์:** QPM นำเสนอใบเสนอราคาของผู้รับเหมา 3 รายสำหรับการติดตั้งรางน้ำฝนบริเวณคลับเฮ้าส์ โดยวัสดุที่ทำการเสนอราคาจากการพิจารณาของคณะกรรมการในครั้งก่อนคือ วัสดุประเภทสังกะสี ความยาวของรางน้ำฝนทั้งสิ้น 118 เมตร (ประกอบไปด้วย 53 เมตรใต้หลังคาเรียบและ 65 เมตรใต้หลังคากระเบื้อง) ราคาเริ่มต้น 39,200 บาท 75,000 บาท อายุการใช้งานประมาณ 5 ปี อย่างไรก็ตามหากมองหาวัสดุที่สามารถใช้งานได้ยาวนานกว่า



EMERALD GREEN

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเอ็มเมอร์ล กรีน

**Emerald Green Housing Estate Juristic Person**

357 หมู่ที่ 13 ตำบลทับใต้ อำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ 77110

357 Moo.13 Tab Tai Sub District, Hua-Hin District, Prachuap Khiri Khan 77110

E-mail: office@theemeraldgreen. Phone: 062-9142462



และดีกว่าสังกะสี ฝ่ายจัดการก็ได้นำเสนอเพื่อประกอบการพิจารณาเพิ่มเติมโดยเป็นวัสดุรางน้ำฝนประเภท UPVC ซึ่งมีอายุการใช้งาน 10 ปีหรือมากกว่า แต่ราคาก็ค่อนข้างสูงเช่นกันโดยมีมูลค่าดำเนินการประมาณ 199,640 บาท

**มติที่ประชุม:** คณะกรรมการมีมติให้เลื่อนการพิจารณาออกไปก่อน โดยจะทำการลงความเห็นอีกครั้งหลังจากที่ได้ทำการปรับปรุงระบบกันซึมบนดาดฟ้าของคลับเฮ้าส์ ซึ่งหากน้ำสามารถไหลลงสู่ท่อระบายน้ำได้ดีขึ้นและไม่มีน้ำขังหลังจากทำการปรับระดับพื้นก็อาจไม่จำเป็นต้องทำการติดตั้งรางน้ำฝนอีก.

**สถานะ:** ยังไม่แล้วเสร็จและติดตามในการประชุมใหญ่สามัญประจำปีในครั้งถัดไป

**3.6. การซ่อมแซมหลังคาคลับเฮ้าส์:** หลังจากตรวจสอบหลังคาคลับเฮ้าส์ จำเป็นต้องมีแผนการซ่อมสำหรับการรั่วของหลังคาเรียบ QPM นำเสนอราคาจากผู้รับเหมา 3 รายต่อที่ประชุมราคาเริ่มต้นที่ 86,670 บาทถึง 120,000 บาท รับประกัน 3 ปีสำหรับทั้ง 3 บริษัท พื้นหลังคาหรือดาดฟ้าทั้งสิ้น 73 ตารางเมตร โดยวัสดุที่นำเสนอคือ Polyurethane water proof โดยจะทำการลงน้ำยาทั้งสิ้น 3 รอบ

**มติที่ประชุม:** คณะกรรมการรับทราบ

**สถานะ:** ยังไม่แล้วเสร็จและติดตามในการประชุมครั้งถัดไป

#### วาระที่ 4 ภูมิทัศน์และงานสวน

**4.1 ท่อน้ำที่ปล่อยน้ำสู่บ่อน้ำหมู่บ้าน:** QPM เสนอราคาปั้มน้ำการเกษตรเพื่อระบายน้ำออกจากบ่อน้ำของหมู่บ้านในช่วงฤดูฝนตามที่ระบุไว้ในรายงานของวิศวกรรม ราคาของปั้มน้ำการเกษตรเริ่มต้นที่ 40,000 บาท อย่างไรก็ตามในกรณีที่เกิดอุทกภัยทางหมู่บ้านก็สามารถร้องขอไปยังองค์การบริหารส่วนตำบลเพื่อสนับสนุนและแก้ไขปัญหาการระบายน้ำออกจากหมู่บ้านได้เช่นกัน นอกจากนี้ห้ามมองถึงอัตราการใช้น้ำก็คงไม่มากนักและอาจไม่สอดคล้องต่อการจัดซื้อและบำรุงรักษา

**มติที่ประชุม:** คณะกรรมการพิจารณาไม่อนุมัติดำเนินการจัดซื้อปั้มน้ำสำหรับบ่อน้ำด้านหน้าหมู่บ้านเพิ่มเติม และมอบหมายให้ฝ่ายจัดการติดตามการตอบกลับจากทางอบต.เพิ่มเติมเกี่ยวกับแผนการปรับปรุงถนนด้านหน้าทางเข้าหมู่บ้าน

**สถานะ:** สิ้นสุดการพิจารณา

#### วาระที่ 5 สถานะทางการเงิน

**5.1. การชำระเงินค่าไฟฟ้า:** QPM เปลี่ยนชื่อมิเตอร์ไฟฟ้าจากเอเชียกรุปเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเอ็มเมอร์ล กรีน เป็นที่เรียบร้อยแล้ว อย่างไรก็ตามการหักค่าใช้จ่ายอัตโนมัติผ่านบัญชีจะมีผลในเดือนถัดไปตามการยืนยันจากธนาคาร

**มติที่ประชุม:** ที่ประชุมรับทราบ และมอบหมายให้ฝ่ายจัดการติดตามกับการไฟฟ้าต่อไป

**สถานะ:** เปิดติดตามการประชุมคณะกรรมการครั้งถัดไป

#### วาระที่ 6 ข้อบังคับ และกฎระเบียบ

**6.1 ข้อบังคับ:** ข้อบังคับนิติบุคคลฯ ที่ใช้อยู่ในปัจจุบันจะได้รับการปรับปรุง แก้ไขและนำเสนอในที่ประชุมใหญ่สามัญประจำปีครั้งถัดไป รวมถึงกฎระเบียบพักอาศัยของหมู่บ้าน

**มติที่ประชุม:** ข้อบังคับในปัจจุบันได้รับการปรับปรุงให้เป็นไปตามต้นฉบับเดิม โดยฝ่ายจัดการ QPM เสนอให้มีการเพิ่มลงโทษกรณีที่มีการฝ่าฝืนกฎระเบียบต่อไป

**สถานะ:** ยังไม่แล้วเสร็จและติดตามในการประชุมครั้งถัดไป

### วาระที่ 7 การตอบรับจากลูกบ้าน

อีเมลล์และจดหมายต่าง ๆ: ไม่มีหัวข้อเพื่อพิจารณา

### วาระที่ 8 การรักษาความปลอดภัย

พนักงานรักษาความปลอดภัย: QPM ได้จัดทำแบบฟอร์มลงทะเบียนสมาชิกและผู้พักอาศัย พร้อมนำส่งให้แก่สมาชิกทุกท่านแล้วเมื่อวันที่ 24 เมษายน 2563 และทางบริษัท รักษาความปลอดภัยเขาเต่าโปร จำกัด ได้ทำการส่งมอบกล่องเอกสารประสงค์ทั้งสิ้นจำนวน 5 กล่องเพื่อติดตั้งตามทางแยกรอบหมู่บ้าน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้พนักงานรักษาความปลอดภัยทำการตรวจสอบความปลอดภัยและความเรียบร้อยบริเวณโดยรอบและเพื่อเป็นการควบคุมเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยไม่ให้หลบหนีขณะทำงานในช่วงกลางวัน

มติที่ประชุม: ที่ประชุมรับทราบ โดยคณะกรรมการได้มอบหมายให้ฝ่ายจัดการติดตามความคืบหน้าและผลการดำเนินงาน

สถานะ: เปิดติดตามการประชุมคณะกรรมการครั้งถัดไป

### วาระที่ 9 การบริหารจัดการ

ปรับปรุงข้อมูลสมาชิกและผู้พักอาศัย: QPM ได้จัดทำแบบลงทะเบียนผู้อยู่อาศัยและนำส่งไปยังสมาชิกและผู้อยู่อาศัยทุกท่านในวันที่ 24 เมษายน 2020

### วาระที่ 10 การบริหารจัดการ

ไม่มีหัวข้อเพื่อพิจารณา

### วาระที่ 11 กำแพงส่วนรวม

การซ่อมแซมผนังรอบนอก: QPM รายงานต่อที่ประชุมเกี่ยวกับจดหมายขอตกลงที่อนุมัติให้นิติบุคคลฯเข้าดำเนินการซ่อมแซมกำแพงภายในบ้าน ซึ่งบ้านเลขที่ 357/30 ได้ลงนามในเอกสารขอตกลงแล้ว ส่วนสมาชิกบ้านเลขที่ 357/31 จะลงนามในจดหมายและส่งมอบกุญแจบ้านให้แก่นิติบุคคลฯ ในภายหลัง

และในที่ประชุมครั้งนี้ QPM ได้เชิญผู้รับเหมาเข้าร่วมการประชุมเพื่อนำเสนอข้อมูล และนำบริษัท รายงานผลงานที่ผ่านมา รวมถึงกระบวนการและวิธีการแก้ไขกำแพงของหมู่บ้านเอ็มเมอรัล กรีน โดยแนวทางการทำงานของผู้รับเหมาจะเป็นไปตามแนวทางของวิศวกรรมผู้เข้าสำรวจกำแพง ซึ่งประกอบด้วย

1. การติดตั้งเสาคอนกรีต
2. การซ่อมแซมรอยร้าวด้วยการใช้ PVC Fiber Mesh Tape and Fiber Reinforce non shrink
3. งานทาสีกำแพงด้วยผลิตภัณฑ์ TOA จำนวน 2 รอบ

ประมาณการค่าใช้จ่ายสำหรับการซ่อมแซมกำแพงฝั่งทิศตะวันตกของหมู่บ้านอยู่ที่ประมาณ 45,000 บาทต่อหลังคาเรือน (ราคานี้ใช้สำหรับการติดตั้งเสาคอนกรีตและโยกย้ายท่อระบายน้ำหากจำเป็น)

มติที่ประชุม: คณะกรรมการมีมติอนุมัติการดำเนินการโดยให้เริ่มต้นที่บ้าน 357/30 และ 357/31 ก่อนและมอบหมายให้ฝ่ายจัดการทำการติดตามใบเสนอราคาจากผู้รับเหมาโดยให้ทางผู้รับเหมาทำการเสนอราคาเฉพาะบ้านเลขที่ 357/30 และ 357/31 ก่อนหลังจากนั้นให้ทำการนำเสนอต่อคณะกรรมการเพื่อการพิจารณาอนุมัติต่อไป

สถานะ: ยังไม่แล้วเสร็จ ติดตามการประชุมคณะกรรมการครั้งถัดไป

## วาระที่ 12 ประชุมใหญ่สามัญประจำปี

เนื่องจากการแพร่ระบาดของโรคไวรัสติดเชื้อโคโรนา 2019 ได้ส่งผลให้การจัดประชุมสามัญประจำปี 2020 ของหมู่บ้านจัดสรรเอ็มเมอร์ล กรีน ที่จะมีขึ้นในวันที่ 5 เมษายน 2020 ต้องเลื่อนออกไปจนกว่าจะมีประกาศต่อไป

**มติที่ประชุม:** คณะกรรมการได้พิจารณาเห็นควรให้มีการจัดประชุมใหญ่สามัญประจำปี 2563 ต่อไปโดยเบื้องต้นมีการคาดการณ์ไว้ในเดือนสิงหาคม 2563 ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับสถานการณ์ในช่วงเวลานั้นๆ

**สถานะ:** เปิดติดตามการประชุมคณะกรรมการครั้งถัดไป

## วาระที่ 13 เรื่องอื่นๆ

**13.1. ถนนสาธารณะด้านหน้าทางเข้าหมู่บ้าน:** QPM ได้ส่งจดหมายเพื่อสอบถามไปยังองค์การบริหารส่วนตำบลทับใต้เกี่ยวกับระบบระบายน้ำด้านหน้าหมู่บ้านและด้านหลังของหมู่บ้านซึ่งทางองค์การบริหารส่วนตำบลได้ส่งจดหมายตอบกลับแล้ว 1 ส่วนซึ่งจะเป็นเรื่องของระบบระบายน้ำฝั่งทิศเหนือของหมู่บ้าน โดยในจดหมายได้ระบุว่าทางอบต. ไม่มีแผนการพัฒนาและวางระบบระบายน้ำบริเวณแนวดังกล่าว ประกอบกับทางเจ้าของที่ดินและชุมชนก็ไม่อนุญาตให้ดำเนินการวางท่อระบายน้ำบริเวณดังกล่าวร่วมด้วย

**มติที่ประชุม:** คณะกรรมการรับทราบและมอบหมายให้ฝ่ายจัดการติดตามความคืบหน้ากับทางองค์การบริหารส่วนตำบลเกี่ยวกับระบบระบายน้ำฝั่งทิศตะวันออกของหมู่บ้านตามที่ทางอบต. ได้มีแผนการปรับปรุงถนนเป็นถนนคอนกรีตในปีนี้

**สถานะ:** เปิดติดตามการประชุมคณะกรรมการครั้งถัดไป

**13.2. การกำจัดแมลง:** ปัญหาปลวกขึ้นบริเวณคลับเฮ้าส์ และการแก้ปัญหาการกำจัดแมลงในโครงการหมู่บ้านจัดสรรเอ็มเมอร์ล กรีน คณะกรรมการอนุมัติให้บริษัท ที แอนด์ เอ เป็นผู้ให้บริการกำจัดแมลงในบริเวณคลับเฮ้าส์ โดยค่าใช้จ่ายตามสัญญา 5,885 บาท ต่อปี

**มติที่ประชุม:** ที่ประชุมมอบหมายให้ฝ่ายจัดการเสนอบริการกำจัดแมลง 2 ครั้งต่อปี ต่อที่ประชุมใหญ่ต่อไป

**สถานะ:** ยังไม่แล้วเสร็จและติดตามในการประชุมใหญ่สามัญประจำปีในครั้งถัดไป

**13.3. การบำรุงรักษาพื้นที่แปลงเปล่า:** ด้านในของที่ดินเปล่าควรได้รับการบำรุงรักษาเพื่อให้หมู่บ้านมีภาพลักษณ์ที่ดีขึ้น โดยฝ่ายบริหารจัดการจะสอบถามไปยังบริษัทเอเซียกรุ๊ป พรอพเพอร์ตี้ให้ทำสีผนังเหล่านั้นเนื่องจากเป็นที่ดินบุคล ฝ่ายบริหารจัดการได้แจ้งข้อมูลให้คณะกรรมการได้รับทราบ เกี่ยวกับบริษัทเอเซียกรุ๊ป พรอพเพอร์ตี้ ได้มีการวางแผนที่จะสร้างบ้านตัวอย่างเพื่อขายที่ดินเปล่าและบ้านที่ยังไม่ขาย

**มติที่ประชุม:** คณะกรรมการมอบหมายให้ฝ่ายบริหารจัดการส่งอีเมลไปยังบริษัท เอเซียกรุ๊ป พรอพเพอร์ตี้ อีกครั้ง และร้องขอให้ทางโครงการดำเนินการแก้ไขปัญหาที่ดินที่อาจไหลลงท่อระบายน้ำในช่วงหน้าฝน

**สถานะ:** ยังไม่แล้วเสร็จและติดตามในการประชุมครั้งถัดไป

**13.4. การปรับปรุงระบบกล้องวงจรปิด:** กล้องวงจรปิดภายในหมู่บ้านจัดสรรฯ ในปัจจุบันเป็นแบบอนาล็อก ซึ่งไม่มีความชัดเจนและมีปริมาณไม่เพียงพอต่อการใช้งานโดยเฉพาะบริเวณทางเข้าด้านหน้าหมู่บ้าน ฝ่ายจัดการจึงได้ทำการเสนอต่อคณะกรรมการเพื่อการพิจารณาปรับปรุงระบบกล้องวงจรปิดจากระบบอนาล็อกเป็นระบบ HD โดยจะเป็นการติดตั้งกล้อง HD เพิ่มจำนวน 4 อันพร้อมจอมอนิเตอร์รอบ ๆ ทางเข้าและจะมีกล้อง 2 ตัวที่เหลืออยู่ติดตั้งบริเวณสโมสรเพื่อให้ครอบคลุมพื้นที่ที่มากขึ้น ทั้งนี้ ฝ่ายจัดการได้รับใบเสนอราคาจาก บริษัท 3 บริษัทด้วยกันโดยมีราคา เริ่มต้นที่ 33,910 บาท ถึง 44,532 บาท

**มติที่ประชุม:** คณะกรรมการรับทราบ และมอบหมายให้ฝ่ายจัดการส่งรายละเอียดเพิ่มเติมเช่น ยี่ห้อของกล้องวงจรปิด และเครื่องบันทึก โดยให้นำส่งข้อมูลทั้งหมดให้คณะกรรมการทุกท่านพิจารณาอนุมัติทางจดหมายอิเล็กทรอนิกส์



EMERALD GREEN

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเอ็มเมอร์ล กรีน

**Emerald Green Housing Estate Juristic Person**

357 หมู่ที่ 13 ตำบลทับใต้ อำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ 77110

357 Moo.13 Tab Tai Sub District, Hua-Hin District, Prachuap Khiri Khan 77110

E-mail: office@theemeraldgreen. Phone: 062-9142462



**สถานะ:** ยังไม่แล้วเสร็จและติดตามในการประชุมกรรมการครั้งถัดไป

**13.5 การปรับปรุง คลับเฮ้าท์:** ปัจจุบันโต๊ะทำงานของผู้จัดการมีขนาดเล็ก และตู้เก็บเอกสารไม่เพียงพอ  
**มติที่ประชุม:** คณะกรรมการมอบให้ฝ่ายจัดการสั่งการให้แม่บ้านทำความสะอาดห้องเก็บของด้านหลัง เพื่อนำของที่อยู่ภายในห้องนี้ทิ้ง เข้าไปเก็บให้เป็นระเบียบเรียบร้อย

**สถานะ:** ยังไม่แล้วเสร็จและติดตามในการประชุมครั้งถัดไป

**13.6 เครื่องพิมพ์เลเซอร์:** ฝ่ายจัดการ QPM จะทำการจัดซื้อเครื่องพิมพ์เลเซอร์มูลค่า 3,990 บาทสำหรับระบบการชำระเงินในรูปแบบ QR code เมื่อทางธนาคารได้ทำการอนุมัติและตอบรับเอกสารที่ทางฝ่ายจัดการได้นำส่งไปแล้ว

**มติที่ประชุม:** คณะกรรมการรับทราบ

**สถานะ:** ยังไม่แล้วเสร็จ ติดตามในการประชุมครั้งถัดไป

**13.7. การปรับปรุงพื้นที่ส่วนกลาง:** ในปัจจุบันพื้นที่ส่วนกลางมีเพียงคลับเฮ้าท์ / ยิม / ห้องน้ำ / สระว่ายน้ำ  
**มติที่ประชุม:** ฝ่ายบริหารจัดการและคณะกรรมการกำลังมองหาแนวคิดเพื่อเพิ่มสิ่งอำนวยความสะดวกเพิ่มเติมในพื้นที่ส่วนกลางเช่น สวนที่มีภาพลักษณ์ที่ดีขึ้น ปัจจุบันกระเบื้องสระว่ายน้ำยังคงอยู่ในสภาพที่สามารถใช้งานได้ปกติ

**สถานะ:** ยังไม่แล้วเสร็จและติดตามในการประชุมครั้งถัดไป

**13.8. การปรับปรุงห้องปั๊ม:** ช่างเทคนิค QPM ได้เข้าทำการแก้ไขและปรับปรุงห้องปั๊มเป็นที่เรียบร้อยแล้วโดยการติดตั้งพัดลมระบายอากาศ เปลี่ยนหลอดไฟที่ชำรุด เปลี่ยนประตูและวงกบประตูห้องปั๊ม งานแล้วเสร็จวันที่ 24 เมษายน 2563 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการทั้งสิ้น 3,330 บาท

**มติที่ประชุม:** ที่ประชุมรับทราบ

**สถานะ:** ดำเนินการแล้วเสร็จ

**13.9. ร่มสนามบริเวณสระว่ายน้ำ:** ร่มสนามทั้ง 3 คันและฐานร่มจากบริษัท Siri living จำกัด นำส่งเป็นที่เรียบร้อยแล้วเมื่อเดือนมีนาคม 2563 ค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น 25,680 บาท

**มติที่ประชุม:** คณะกรรมการรับทราบ

**สถานะ:** ดำเนินการแล้วเสร็จ

**13.10 เครื่องปั๊มสระว่ายน้ำ:** บริษัท ส.นภา จำกัด ได้ทำการจัดส่งและติดตั้งปั๊มสระตัวใหม่ 1 ตัวเป็นที่เรียบร้อยแล้ว (ทดแทนปั๊มสระตัวที่ 2 ที่ชำรุดตามอายุการใช้งาน) ดำเนินการแล้วเสร็จเมื่อเดือนมีนาคม 2563 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานทั้งสิ้น 27,948 บาท การรับประกัน 1 ปี

**มติที่ประชุม:** ที่ประชุมรับทราบ

**สถานะ:** ดำเนินการแล้วเสร็จ

**13.11 การถอดฝาครอบไฟถนน:** ฝ่ายจัดการ QPM ได้ทำการประสานงานไปยังองค์การบริหารส่วนตำบล เพื่อให้ทางอบต.เข้าดำเนินการติดตั้งไฟถนนเพิ่มเติมบริเวณถนนทางใหญ่ทางเข้าหมู่บ้านเอ็มเมอร์ล กรีนโดยการติดตั้งไฟถนนแบบคู่ อย่างไรก็ตามเนื่องจากทางอบต.ยังไม่มีเครื่องมือในการดำเนินการทำให้ยังไม่สามารถเข้ามาดำเนินการติดตั้งไฟถนนส่องสว่างเพิ่มเติมให้แก่ทางอบต.ก็ได้รับตกลงและยืนยันการร้องขอแล้วและจะเข้าดำเนินการให้ในภายหลัง (รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินการทั้งสิ้น 10,080 บาท)

**มติที่ประชุม:** คณะกรรมการรับทราบ

**สถานะ:** เปิดติดตามการประชุมคณะกรรมการต่อไป

ไม่มีกิจการอื่นที่จะต้องหารือจึงเลื่อนการประชุมเวลา 16.00 น.

**Minutes of the Committee Meeting No.3/2020**  
**Emerald Green Juristic Village**  
**Friday 24 April 2020 Time 14.00 hours**  
**Venue Office of the Emerald Green Juristic Village**

Committee members attended the meeting

1. Supavadee Pupala Chairperson
2. Pennapa Sripuchcha Committee
3. Melanie de Wit Committee
4. Robert Vereeke Committee
5. Saijai Gussatafson Committee

The Management of Quality Property Management Co., Ltd. who attended the meeting.

1. Ariya Suntonvipart Operation Manager

The Meeting commenced at 14.00 hours.

There being a quorum Khun Ariya opened the meeting to consider following Agenda:

**Agenda 1 Adoption of the minutes of Committee Meeting No. 01/2020 dated 21 February 2020**

**Resolution:** The meeting resolved approval the minute No. 02/2020 on 21 February 2020

**Status:** Closed

**Agenda 2 Common Area Maintenance Fees**

**2.1. Legal actions for Cam Defaulters:** QPM report about status of legal action against CAM defaulters house number 357/45 and 357/46.

Mediation for house 357/45 was on (18 March 2020). Member would like to pay outstanding cam by installment of 4000 baht per month. However committee already offered last year an agreement for member to pay 5000 each month, member only paid once 5.000 baht and then nothing / no response. Considering the longstanding non-paid cam fee, no response with previous lawyer letters / notice letters and only paid 5000 baht once. Committee requires member to pay off depth within 1 year, resulting in pay 10.000 baht a month. The court will take examination from both sides plaintiff. The case of 357/46 will be held on 27 July 2020 at 09.00 AM and 357/45 will be held on 3 August 2020 at 09.00 AM.

**Resolution:** The meeting was acknowledged and assigned management to follow the case in court.

**Status:** Open, Follow up next board meeting.

**2.2 CAM 2020:** QPM had report about the progress of collecting common maintenance expense of the first quarter of 2020 which the status of CAM collection as of 20 April 2020 has paid totally 1,089,560 baht or account for 81.33 Percent. For homeowner unpaid CAM fee of 2020, the management have send the first

reminding letter on the beginning of April already and the second reminding of common fee would be send again on 25 April 2020 or before deactivate keycard of CAM defaulter on the end of April.

**Resolution:** The meeting was acknowledged.

**Status:** Open, Follow up next board meeting.

### **Agenda 3 Common Area and Infrastructure**

**3.1. Clubhouse Painting:** QPM provide a quote for clubhouse painting on 2 types, Type 1 is only for labor cost not include material price start from 30,000 to 50,000 THB and another type is a net price including cost of labor and material price start from 52,200 to 186,000 THB the work consisting of paint on the external wall, internal wall, and ceiling which the total area is 580 square meters (Including internal wall 208 SQM, External wall 240 SQM and the ceiling 132 SQM). The material using for the paint is TOA (Four Season) the original brand and color using as the beginning when establish the housing estate.

**Result:** Board requested accurate sqm needed to be paint, some parts are tiled / only need small touch up.

**Status:** Open, Follow up on the 2020 AGM

**3.2. Loose wires:** Management have send letter and report to NBTC for solving problem and dealing with the internet provider who have not come to fix the loose wires inside the village.

**Resolution:** The board acknowledged.

**Status:** Closed

**3.3. Pool fountain:** Management still looking for the contractor who can do a cover head for safety of children.

**Resolution:** Board postponed the consideration of this topic to the next year plan.

**Status:** Open, Follow up next board meeting.

**3.5. Drainage lids replacement:** QPM propose 3 contractor and 3 types of drainage lids to the meeting, price start from 849,420 THB to 2,659,900 THB. The management acquired another contractor to replace Mr. Tawatchai. The detail is consisting of material and price.

**Resolution:** Committee assigned management to find deeply more detail from the contractors such as the warranty, reference, advantages and disadvantages of each type of drainage lids. And set up action plan how many to replace per year, which ones are in critical condition etc. current; Mr. prakorb, get other contractors for price comparison

**Status:** Open, Follow up the resolution on the AGM.

**3.6. Rain gutter for clubhouse:** QPM presented quoted of 3 contractors for installing of the rain gutter at the clubhouse by using zinc material, total range of rain gutter is 118 meters (including 53 meters under the flat roof and 65 meters under the tile roof), price start from 39,200 baht to 75,000 baht and its lifetime is about 5 years. However, if looking for the material that can be used for longer and nicer than zinc, management also finds another product for considering which is the UPVC rain gutter which its lifetime is more than 10 year and it cost about 199,640 baht for 118 meters.



**Resolutions:** Board resolved to postpone the consideration and will decided again after repair the roof of the clubhouse, if the water can drain out fasten by leveling the roof floor and not much water remaining on the roof thus it may not need to install the rain gutter.

**Status:** Open, Follow up the resolution on the AGM.

**3.7 Clubhouse (flat) roof repairmen:** After good inspection of the clubhouse roof. A repair plan for the leaking of the flat roof is needed. QPM presented update quote from 3 contractors price start from 86,670 THB to 120,000 THB, warranty for 3 years for all 3 companies. The total area of the flat roof is 73 square meters and the material using for roof repair is Polyurethane water proof, apply totally 3 coats.

**Result:** The committee was acknowledged

**Status:** open follow up the resolution on the AGM

#### **Agenda 4 Landscaping and Gardening**

**4.1. Waterpipe to estate pond:** QPM provides a price of agriculture Water Pump to drain the water out of the estate pond during the raining season as mentioned in the report of the engineering. The price of the agriculture water pump is starting from 40,000 baht. However, in case of flooding, we can also request the Aor Bor Tor for support and solving the problem to drain the water out of the village. In addition, the frequency of using this pump is quite rare which is not suitable with the cost that the JP paid for purchasing and maintenance.

**Resolution:** The meeting was not approved to buy any extra pump for now to estate pond, waiting also for more feedback from Aor Bor Tor for public road.

**Status:** Closed

#### **Agenda 5 Finance:**

**5.1. Electric bill payment:** QPM has completely change the electric meter name from Asia group to Emerald green housing estate juristic person, However, to debited the expense automatic via an account would be effective on the next invoice as regards to the confirmation from the bank.

**Resolution:** The meeting was acknowledged.

**Status:** Open, Follow up next board meeting.

#### **Agenda 6 By-laws & Rules**

**6.1. By-laws:** The by-laws amendment has been discussed the by-laws about arranging the party inside the village or around the clubhouse as some of the members had report to the juristic person recently.

**Resolution:** Current By-laws have been updated to original format. QPM suggests adding penalties to the regulations.

**Status:** Open, Follow up next board meeting.

#### **Agenda 7 Feedback**

**Email and letter:** No items

### **Agenda 8 Security**

**Guards:** the security company, Kaotao pro gave a 5 mailboxes to install at the intersection around the village in order to investigate and control the security staff and to ensure that the staff will not felt asleep and do their work properly.

**Resolution:** Board acknowledged and assigned management to keep monitoring of their work.

**Status:** Open follow up next board meeting.

### **Agenda 9 Administration**

**Update members and residents information:** QPM already prepared the registration form and send to all members and resident on 24 April 2020

### **Agenda 10 Management**

No items

### **Agenda 11 Perimeter Wall**

**Perimeter wall repairmen:** QPM report to the meeting about letter of agreement to do the work inside the house which the house number 357/30 already sign the paper of agreement, for house number 357/31 member will sign letter and send the key to the JP later on. QPM invited the contractor to the meeting for presenting the company profile, reference performance as well as the process and method to fix the wall of emerald green. The work is bases on the engineering report which consisting of

1. Installing of concrete pole
2. Fixing the crack wall by applying of the PVC Fiber Mesh Tape and Fiber Reinforce non shrink
3. Painting 2 coat with TOA, Four season

Total estimate price to repair the perimeter wall at west side is in the amount of 45,000 baht per household, (this price is only for the installing of the concrete pole and remove the drainage pipe if necessary)

**Regulation:** Board decided to start the work at the house number 357/30 and 357/31 first and assigned management to follow up quote from the contractor by providing cost of repair the perimeter wall of the house number 357/30 and 357/31 only then sending email to all board again for considering and approval.

**Status:** Open, Follow up next board meeting.

### **Agenda 12 Annual General Meeting**

Due to the spread of corona virus 2019 which affect to organize the 2020 Annual General Meeting of the Emerald Green which has been propose on 5 April 2020 and had to be postponed until further notice.

**Resolutions:** The committee has considered about the 2020 AGM date again which the next plan probably would be in August 2020 depending on the situation.

**Status:** Open, Follow up next board meeting.

### **Agenda 13 Other Matters**

**13.1 Public Entrance Road:** QPM already send a letter to the Aor Bor Tor Tubtai about drainage

system in front of the village and back of the village and they already reply back but the reply letter answering just only 1 part which is about the drainage system at the northside of the village which was not in the plan and the landowner was not allowed to do so

**Resolution:** Board acknowledged and assigned management to follow up with Aor Bor Tor Tubtai about the drainage system on eastside of the village as they have a plan to make a concrete road on this year.

**Status:** Open, Follow up next board meeting.

**13.2. Pest Control:** Termite problem in clubhouse and pest control solution for Emerald Green. Board has approved and selected T and A Company to provide a pest control service for clubhouse area, Contract price is in the amount of 5,885 THB per year, servicing 2 times a year.

**Resolution:** Board assigned management to propose this agenda to considering and approval on the AGM

**Status:** Open, Follow up next annual general meeting

**13.3. Maintenance empty plots:** inner wall of empty plots should be maintenance for overall better look of the village. QPM will ask Asia Group to repair those walls as it's their private land. QPM informed the Board members that Asia Group is planning to make a proper show house to sell the unsold land plots/houses.

**Resolution:** Board assigned QPM to send an email to Asia Group again. Ask them to fix soil issue, which goes into drainage when raining.

**Status:** Open, Follow up next board meeting.

**13.4. CCTV upgrade:** Current CCTV is analog and not enough to cover and have clear view of entrance area. Consider upgrading the CCTV system from analog to HD. 4 HD piece (with a monitor) will be installed around the entrance and the remaining 2 cameras will be placed near the club to increase the view. The management has offered a price from 3 CCTV installation companies, starting at 33,910 baht to 44,532 baht.

**Resolution:** The committee was acknowledged and assigned management to provide more detail such as the brand of CCTY and recorder via email for approval. .

**Status:** Open, Follow up at the next board meeting

**13.5. Clubhouse upgrade:** Currently manager works on small desk. Not enough cabinet to put documents.

**Resolution:** QPM and board will look for proper working desk (and cabinets if needed)

**Status:** Open, Follow up next board meeting.

**13.6. Laser printer:** QPM will purchase a new laser printer for 3.990 baht for the QR-code payment system when the bank confirmed and approve all documents we sent.

**Resolutions:** The committee was acknowledged.

**Status:** Open, Follow up next board meeting

**13.7. Common area upgrade:** Currently only have clubhouse / gym / toilet / swimming pool.

**Resolution:** QPM and board will look for ideas to add more facilities to the common area e.g. better garden.

**Status:** Open, Follow up next board meeting.

**13.8 Pump Room Fix:** QPM technician has completely fixed and upgraded the pump room by installing of Ventilation fan, Changing of the lights bulb, and replacement of new door + doorframe. Work done on 24 April 2020 total operating cost is in the amount of 3,330 baht

**Resolution:** Board was acknowledged.

**Status:** Closed

**13.9 parasols for swimming pool area:** All 3 parasol and 3 parasol base from Siri living company has been delivered on March 2020. Total expense was 25,680 baht

**Resolution:** Board was acknowledged.

**Status:** Closed

**13.10. Pump for the swimming pool:** S.napa had delivered and installed one new pump (replace the pump no. 2 which was deteriorated according to its lifetime) for the swimming pool already work done on March 2020 total operating cost is in the amount of 27,948 baht and the warranty is 1 year.

**Resolution:** Board was acknowledge

**Status:** Closed

**3.11. Street light cover removal:** QPM management already contacted Aor Bor Tor.Tubtai for requesting of the extra streetlight in the big entrance street of emerald green by providing of double light. But unfortunately, the work has not done yet due to Aor Bor Tor. Tubtai does not have the material and equipment to do the work now but they already confirmed to provide the extra streetlight as our request. (include total price for work 10,080 baht.)

**Resolution:** Board was acknowledged

**Status:** Open, Follow up next board meeting.

There begin no other business to discuss, the Meeting was adjourned at 16.00 hours.