

รายงานการประชุมคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเอ็มเมอร์ล กรีน
วันศุกร์ที่ 22 พฤษภาคม 2563 เวลา 14.00 น.
ณ สำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเอ็มเมอร์ล กรีน

คณะกรรมการผู้เข้าร่วมประชุม

1. นางสาวเพ็ญภา ศรีปรัชฌาย์
2. นางสาวใจ กุสดีฟซอน
3. นางเมลานี เด วิท
4. นายโรเบิร์ต วิลลิตเก้

ฝ่ายบริหารจัดการผู้เข้าร่วมประชุม

1. นางสาวอริยา สุนทรวิภาต ผู้จัดการฝ่ายปฏิบัติการ
2. นางสาววรัญญา ไทยสงวน รักษาการผู้จัดการหมู่บ้านฯ

เริ่มการประชุมเวลา 14.00 น.

คณะกรรมการเข้าร่วมการประชุมเกินกว่ากึ่งหนึ่งและสามารถเปิดประชุมได้ โดยคุณอริยา ทำหน้าที่เป็นผู้ดำเนินการประชุม เพื่อพิจารณาเรื่องต่าง ๆ ดังนี้
แต่งตั้งประธานในประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 4/2563: เนื่องจากประธานกรรมการเดินทางไปต่างประเทศ ดังนั้นในการประชุมครั้งนี้คณะกรรมการผู้เข้าร่วมประชุมจะต้องแต่งตั้งหนึ่งในคณะกรรมการเป็นประธานในที่ประชุมกรรมการครั้งที่ 3/2563 ตามที่ระบุในข้อบังคับหมวดที่ 4 ข้อ 13
มติที่ประชุม: คณะกรรมการมีมติแต่งตั้งให้คุณโรเบิร์ต วิลลิตเก้ เป็นประธานในที่ประชุมคณะกรรมการในครั้งนี้

วาระที่ 1 รับรองรายงานการประชุมครั้งที่ 01/2563 เมื่อวันที่ 24 เมษายน 2563

มติที่ประชุม: คณะกรรมการมีมติอนุมัติรายงานการประชุมครั้งที่ 03/2563 เมื่อวันที่ 24 เมษายน 2563

สถานะ: ดำเนินการแล้วเสร็จ

วาระที่ 2 ค่าบำรุงรักษาส่วนกลาง

2.1. การดำเนินการทางกฎหมายกับผู้ค้างชำระค่าส่วนกลาง: QPM รายงานต่อที่ประชุมเกี่ยวกับการดำเนินการทางกฎหมายต่อสมาชิกที่ค้างชำระค่าส่วนกลาง ซึ่งประกอบไปด้วยบ้านเลขที่ 357/45 และ 357/46 โดยจากการเข้าไกล่เกลี่ยกับบ้านเลขที่ 357/45 (เมื่อวันที่ 18 มีนาคม 2563) สมาชิกเจ้าของบ้านแจ้งว่าสามารถชำระค่าส่วนกลางค้างชำระได้เดือนละ 4,000 บาท อย่างไรก็ตาม ก่อนการดำเนินการทางกฎหมายคณะกรรมการได้ให้เจ้าของบ้านผ่อนชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าวให้แก่นิติบุคคล 5,000 บาทต่อเดือนเป็นอย่างน้อย ซึ่งก็มีการผ่อนชำระเพียงแค่เดือนเดียวเท่านั้น อย่างไรก็ตามคณะกรรมการพิจารณาเรื่องดังกล่าวและมีความเห็นให้สมาชิกทำการชำระค่าใช้จ่ายอย่างน้อย 10,000 บาทต่อเดือน โดยยอดค้างทั้งหมด ต้องดำเนินการชำระภายใน 1 ปี ทั้งนี้ ศาลจะดำเนินการสืบพยานกับทั้งสองฝ่ายทั้งโจทก์และจำเลยในชั้นตอนต่อไป 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: ฝ่ายจัดการได้รายงานเกี่ยวกับความคืบหน้าการจัดเก็บค่าส่วนกลางของ ไตร มาสแรกของปี 2563 ซึ่งสถานการณ์จัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ณ วันที่ 22 พฤษภาคม 2563 มีการชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าวแล้วเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 1,138,731.95 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 85.00 เปอร์เซ็นต์ สำหรับสมาชิกที่ยังไม่ได้ชำระค่าใช้จ่าย ส่วนกลางครึ่งปีแรกของปี 2563 ทั้งนี้ ฝ่ายจัดการได้ทำการนำเสนอส่งจดหมายติดตามทวงถามครั้งที่ 3 ไปยังสมาชิกที่ค้างชำระภายในวันที่ 25 พฤษภาคม 2563 นี้

มติที่ประชุม: ที่ประชุมรับทราบ

สถานะ: ยังไม่แล้วเสร็จและติดตามในการประชุมครั้งถัดไป

2.3 ยอดค้างชำระค่าส่วนกลาง: บ้านเลขที่ 357/1 และ 357/48 ได้ทำการซื้อขายเปลี่ยนมือไปแล้ว โดยยังไม่ได้ทำการชำระค่าส่วนกลางปี 2016 และ 2017 โดยยอดค้างชำระค่าส่วนกลางเป็นเงิน 37,344 บาทและ 45,208 บาท โดย QPM ได้ดำเนินการติดตาม ดังนี้

- จัดทำและสรุปรายงานลูกหนี้ทั้งหมดและทำการยื่นจดแจ้งต่อสำนักงานที่ดินเพื่อไม่ให้เกิดการขายที่ดินก่อนการชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าว

- ตรวจสอบว่าเป็นหนี้สงสัยจะสูญที่จะต้องทำการระบุไว้ในงบดุลหรือไม่

มติที่ประชุม: คณะกรรมการมอบหมายให้ฝ่ายจัดการเร่งติดตามยอดค้างชำระดังกล่าวและแจ้งความคืบหน้าต่อคณะกรรมการอย่างต่อเนื่อง

สถานะ: ยังไม่แล้วเสร็จและติดตามในการประชุมครั้งถัดไป

วาระที่ 3 พื้นที่ส่วนกลาง และโครงสร้างพื้นฐาน

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

มติที่ประชุม: ที่ประชุมรับทราบ

สถานะ: ยังไม่แล้วเสร็จและติดตามในการประชุมครั้งถัดไป

3.2 สายอินเตอร์เน็ตหย่อน: ฝ่ายจัดการได้รายงานปัญหาไปยังคณะกรรมการกิจการกระจายเสียง โทรทัศน์ และ กิจการโทรคมนาคมแห่งชาติ (กสทช) เพื่อร้องขอให้ติดตามการแก้ไขจากบริษัทผู้ให้บริการอินเตอร์เน็ต 1 รายซึ่งยังไม่เข้าดำเนินการแก้ไขสายอินเตอร์เน็ตที่หย่อนภายในหมู่บ้าน

มติที่ประชุม: ที่ประชุมรับทราบ

สถานะ: ดำเนินการแล้วเสร็จ

3.3. น้ำพุสระว่ายน้ำ: ฝ่ายจัดการยังคงสรรหาผู้รับเหมาที่สามารถทำที่ครอบหัวน้ำพุ เพื่อความปลอดภัยของเด็กๆ ที่ใช้บริการสระว่ายน้ำภายในหมู่บ้าน

มติที่ประชุม: คณะกรรมการเลื่อนการประชุมหัวข้อนี้เป็นการประชุมครั้งถัดไป

สถานะ: ยังไม่แล้วเสร็จและติดตามในการประชุมครั้งถัดไป

3.4. การเปลี่ยนฝาปิดน้ำเสีย: QPM เสนอข้อมูลการปรับปรุงแก้ไขฝาท่อระบายน้ำในหมู่บ้าน ซึ่งปัญหาที่พบของฝาท่อระบายน้ำ ภายในหมู่บ้านประกอบด้วย 3 ลักษณะด้วยกัน ดังนี้

1. ฝาท่อระบายน้ำที่ชำรุดแตกหักเสียหาย
2. ฝาท่อระบายน้ำที่ทรุดและอยู่ต่ำกว่าระดับถนน
3. ฝาท่อระบายน้ำที่อยู่ในตำแหน่งที่สูงกว่าระดับถนน

ในการนี้ ฝ่ายบริหารจัดการได้ทำการติดต่อไปยังผู้รับเหมาเพื่อเสนอวิธีการแก้ไขปัญหาค่าที่เหมาะสม ตามปัญหาของฝาท่อระบายน้ำแต่ละรูปแบบ โดยปัญหาฝาท่อระบายน้ำแบบแรกสามารถแก้ไขได้โดยการเปลี่ยนฝาท่อระบายน้ำ โดยการหล่อใหม่ ค่าใช้จ่ายในการหล่อฝาท่อระบายน้ำคอนกรีตต่ออันอยู่ที่ 5,000 บาท กรณีปัญหาฝาท่อระบายน้ำแบบที่สองสามารถแก้ไขได้โดยการเสริมคอนกรีตบริเวณปารองรับฝาท่อระบายน้ำซึ่งมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่อจุดที่ 3,000 บาท (ฝาท่อระบายน้ำ 1 จุดมีปารองรับ 4 ด้าน) และกรณีที่สามารถแก้ไขได้โดยการตัดปากคอนกรีตรองรับฝาท่อระบายน้ำให้ออกเพื่อให้ฝาท่อระบายน้ำอยู่ในระดับเดียวกับระดับถนน ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการอยู่ต่อจุดอยู่ที่ 3,000 บาท (1 จุดมีปารองรับ 4 ด้าน)

มติที่ประชุม: ที่ประชุมรับทราบ

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 อย่างไรก็ตามหากมองหาวัสดุที่สามารถใช้งานได้ยาวนานกว่าและดีกว่าสังกะสี ฝ่ายจัดการก็ได้นำเสนอเพื่อประกอบการพิจารณาเพิ่มเติมโดยเป็นวัสดุรางน้ำฝนประเภท UPVC ซึ่งมีอายุการใช้งาน 10 ปีหรือมากกว่า แต่ราคาก็ค่อนข้างสูงเช่นกันโดยมีมูลค่าดำเนินการประมาณ 199,640 บาท

มติที่ประชุม: คณะกรรมการมีมติให้เลื่อนการพิจารณาออกไปก่อน โดยจะทำการลงความเห็นอีกครั้งหลังจากที่ได้ทำการปรับปรุงระบบกันซึมบนดาดฟ้าของคลับเฮ้าส์ ซึ่งหากน้ำสามารถไหลลงสู่ท่อระบายน้ำได้ดีขึ้นและไม่มีน้ำขังหลังจากทำการ ปรับระดับพื้นก็อาจไม่จำเป็นต้องทำการติดตั้งรางน้ำฝนอีก.

สถานะ: ยังไม่แล้วเสร็จและติดตามในการประชุมใหญ่สามัญประจำปีในครั้งถัดไป

3.6. การซ่อมแซมหลังคาคลับเฮ้าส์: หลังจากตรวจสอบหลังคาคลับเฮ้าส์ จำเป็นต้องมีแผนการซ่อมสำหรับการรั่วของหลังคาเรียบ QPM นำเสนอราคาจากผู้รับเหมา 3 รายต่อที่ประชุมราคาเริ่มต้นที่ 86,670 บาทถึง 120,000 บาทรับประกัน 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 เสนอราคาบิ่มน้ำการเกษตรเพื่อระบายน้ำออกจากบ่อน้ำของหมู่บ้านในช่วงฤดูฝนตามที่ระบุไว้ในรายงานของวิศวกรรม ราคาของบิ่มน้ำการเกษตรเริ่มต้นที่ 40,000 บาท อย่างไรก็ตามในกรณีที่เกิดอุทกภัยทางหมู่บ้านก็สามารถร้องขอไปยังองค์การบริหารส่วนตำบลเพื่อสนับสนุนและแก้ไขปัญหาการ

ระบายน้ำออกจากหมู่บ้านได้เช่นกัน นอกจากนี้ห้ามมองถึงอัตราการใช้น้ำก็ยังไม่มากนักและอาจไม่สอดคล้องต่อการจัดซื้อและบำรุงรักษา

มติที่ประชุม: คณะกรรมการพิจารณาแล้วและไม่อนุมัติดำเนินการจัดซื้อปั๊มสำหรับบ่อน้ำด้านหน้าหมู่บ้านเพิ่มเติม

สถานะ: สิ้นสุดการพิจารณา

วาระที่ 5 สถานะทางการเงิน

5.1. การชำระเงินค่าไฟฟ้า: QPM รายงานต่อที่ประชุมว่าระบบการตัดชำระค่าไฟฟ้าทางธนาคารยังไม่แล้วเสร็จเนื่องจากหลังจากส่งเอกสารไปยังธนาคารไทยพาณิชย์และการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคแล้ว ทางนิติบุคคลฯ เพิ่งได้รับการแจ้งจากธนาคารว่าลายเซ็นกรรมการบางท่านผิดพลาดไม่ตรงกับลายเซ็นที่ได้มีการลงทะเบียนไว้กับทางธนาคารในครั้งแรก ดังนั้นทางฝ่ายบริหารจัดการจึงต้องคัดเอกสารจากสำนักงานที่ดินและให้เจ้าพนักงานลงนามรับรองเอกสารของนิติบุคคลฯ อีกครั้งหลังจากนั้นจะนำเสนอให้คณะกรรมการลงนามและนำเสนอไปยังธนาคารและการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคอีกครั้ง

มติที่ประชุม: ที่ประชุมรับทราบ

สถานะ: เปิดติดตามการประชุมคณะกรรมการครั้งถัดไป

วาระที่ 6 ข้อบังคับ และกฎระเบียบ

6.1 ข้อบังคับและกฎระเบียบ: QPM รายงานเกี่ยวกับการร้องเรียนของสมาชิกหมู่บ้านเกี่ยวกับงานเลี้ยงและปาร์ตี้ ของสมาชิกและผู้อยู่อาศัยที่จัดขึ้นบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง

มติที่ประชุม คณะกรรมการพิจารณาเห็นควรนำเสนอกฎระเบียบเพื่อการพิจารณาในที่ประชุมใหญ่ กรณีที่สมาชิกต้องการ จัดงานปาร์ตี้หรืองานเลี้ยงสังสรรค์ในพื้นที่ส่วนกลาง

1. สามารถจัดงานเลี้ยงสังสรรค์ บริเวณพื้นที่ส่วนกลางได้สูงสุดไม่เกิน 4 ครั้งต่อปี
2. แจ้งต่อคณะกรรมการให้ทราบล่วงหน้าอย่างน้อย 2 เดือนก่อนเริ่มจัดงาน
3. สามารถจัดงานเลี้ยงสังสรรค์ได้เฉพาะในช่วงเวลาเปิดให้บริการสรวายน้ำหรือตั้งแต่เวลา 6.00 น. ถึง 21.00 น. จำกัดระยะเวลาการใช้สถานที่สูงสุดไม่เกิน 3 ชั่วโมง
4. จำกัดจำนวนผู้เข้าร่วมงานบริเวณพื้นที่ส่วนกลางไม่เกิน 25 คนต่อครั้ง
5. อนุญาตให้นำเครื่องดื่มแอลกอฮอล์และของมีนเมา
6. ผู้จัดงานต้องลงนามในข้อตกลงและชำระค่ามัดจำความเสียหายในทรัพย์สินส่วนกลางที่อาจเกิดขึ้น 5,000 บาท

7. ห้ามมิให้มีการประกอบอาหารบริเวณสนามหญ้า

8. ผู้จัดงานเป็นผู้รับผิดชอบทำความสะอาดหลังสิ้นสุดการจัดงาน

สถานะ: เปิดติดตามการประชุมคณะกรรมการครั้งถัดไป

วาระที่ 7 การตอบรับจากลูกบ้าน

อีเมลและจดหมายต่าง ๆ: ไม่มีหัวข้อเพื่อพิจารณา

วาระที่ 8 การรักษาความปลอดภัย

พนักงานรักษาความปลอดภัย: สมาชิกเจ้าของบ้านจำนวนหนึ่งได้ร้องเรียนมายังนิติบุคคลฯ เกี่ยวกับการเปลี่ยนพนักงานรักษาความปลอดภัยนายหนึ่ง ซึ่งคณะกรรมการได้มีการตักเตือนพนักงานจากการที่มีสมาชิกภายในหมู่บ้านร้องเรียนการทำงานของพนักงานรักษาความปลอดภัย เนื่องจากการเปิดอุปกรณ์ไม้กั้นให้กับสมาชิกและบุคคลภายนอก

ที่ไม่มีศักยภาพครั้งโดยไม่มีมีการแลกเปลี่ยนเข้า-ออกจากรอบนอก ซึ่งจากเหตุการณ์ดังกล่าวก็ยังไม่มีการพัฒนาปรับปรุงการทำงาน ในกรณีนี้คณะกรรมการจึงได้จัดประชุมร่วมกับผู้บริหารหรือเจ้าของบริษัทรักษาความปลอดภัยเพื่อขอให้ทำการเปลี่ยนพนักงานใหม่ และหลังจากที่ทำการเปลี่ยนแปลงพนักงานไปนั้นพบว่ายังเกิดปัญหาเช่นเดิม คณะกรรมการจึงได้มีมติให้พนักงานรักษาความปลอดภัยรายเดิมกลับเข้าปฏิบัติงานต่อไปและได้กำชับในเรื่องของการทำงานต่อพนักงานรายดังกล่าว

มติที่ประชุม: คณะกรรมการได้มอบหมาย QPM ควบคุมการทำงานของเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยอย่างใกล้ชิด โดยการติดตามการทำงานผ่านระบบกล้องวงจรปิดในสำนักงาน ควบคู่กับการตรวจรายงานการบันทึกข้อมูลของบุคคลเข้า-ออกและรายงานประจำสัปดาห์การตรวจเช็คประจำจุดต่าง ๆ รอบหมู่บ้าน

สถานะ: เปิดติดตามการประชุมคณะกรรมการครั้งถัดไป

วาระที่ 9 การติดต่อสื่อสาร

ไม่มีหัวข้อเพื่อพิจารณา

วาระที่ 10 การบริหารจัดการ

ไม่มีหัวข้อเพื่อพิจารณา

วาระที่ 11 กำแพงส่วนรวม

การซ่อมแซมกำแพงล้อมรอบหมู่บ้าน: QPM รายงานให้ที่ประชุมทราบถึงการเสนอราคาขั้นสุดท้ายของผู้รับเหมาในการดำเนินการซ่อมแซมกำแพงล้อมรอบหมู่บ้านฝั่งทิศตะวันตก ซึ่งจะเป็นการตอกเสาเข็มเพื่อเสริมฐานรากของกำแพงทั้ง 4 เสาขนาด 15 x 15 ซม. ต่อบ้าน และยึดติดกับคานทั้ง 4 ของกำแพง โดยค่าใช้จ่ายในการลงเสาเข็มอยู่ที่ 32,100 บาทต่อการลงเสาเข็ม 4 ชุด อย่างไรก็ตามหากระหว่างการดำเนินการลงเสาเข็มไปนั้นตรงกับแนวท่อระบายน้ำซึ่งอยู่ติดกับกำแพงทางผู้รับเหมาที่จะทำการเคลื่อนย้ายท่อระบายน้ำออกไป โดยค่าใช้จ่ายในการดำเนินการส่วนนี้อยู่ที่ 15,408 บาท รวมภาษีมูลค่าเพิ่มแล้ว ราคาดังกล่าวข้างต้นไม่รวมงานทาสีและซ่อมแซมรอยแตกร้าวบนกำแพง ทั้งนี้ แผนการหรือกำหนดการในการเริ่มดำเนินการคือวันที่ 3 มิถุนายน 2563

มติที่ประชุม: คณะกรรมการมีมติอนุมัติดำเนินการซ่อมแซมกำแพงดังกล่าว โดยอนุมัติดำเนินการบริเวณกำแพงที่วิกฤตก่อนคือบริเวณกำแพงของบ้านเลขที่ 357/30 งบประมาณทั้งสิ้น 47,508 บาท

สถานะ: ยังไม่แล้วเสร็จ ติดตามการประชุมคณะกรรมการครั้งถัดไป

วาระที่ 12 ประชุมใหญ่สามัญประจำปี

เนื่องจากการแพร่ระบาดของโรคไวรัสติดเชื้อโคโรนา 2019 ได้ส่งผลให้การจัดประชุมสามัญประจำปี 2020 ของหมู่บ้านจัดสรรเอ็มเมอร์ล กรีน ที่จะมีขึ้นในวันที่ 5 เมษายน 2020 ต้องเลื่อนออกไป จนกว่าจะมีประกาศให้ทราบอีกครั้ง

มติที่ประชุม: คณะกรรมการได้พิจารณาเห็นควรให้มีการจัดประชุมใหญ่สามัญประจำปี 2563 ต่อไปโดยเบื้องต้นมีการคาดการณ์ไว้ในเดือนสิงหาคม 2563 ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับสถานการณ์ในช่วงเวลานั้นๆ

สถานะ: เปิดติดตามการประชุมคณะกรรมการครั้งถัดไป

วาระที่ 13 เรื่องอื่น ๆ

13.1. ถนนสาธารณะด้านหน้าทางเข้าหมู่บ้าน: QPM ได้ส่งจดหมายเพื่อสอบถามไปยังองค์การบริหารส่วนตำบลทับใต้เกี่ยวกับระบบระบายน้ำด้านหน้าหมู่บ้านและด้านหลังของหมู่บ้านซึ่งทางองค์การบริหารส่วนตำบลได้ส่งจดหมายตอบกลับแล้ว 1 ส่วนซึ่งจะเป็นเรื่องของระบบระบายน้ำด้านหลังของหมู่บ้าน โดยในจดหมายได้ระบุว่าทางอบต.ไม่มีแผนการพัฒนาและวางระบบระบายน้ำบริเวณแนวดังกล่าว ประกอบกับทางเจ้าของที่ดินและชุมชนก็ไม่อนุญาตให้ดำเนินการวางท่อระบายน้ำบริเวณดังกล่าวร่วมด้วย

มติที่ประชุม: คณะกรรมการรับทราบและมอบหมายให้ฝ่ายจัดการติดตามความคืบหน้ากับทางองค์การบริหารส่วนตำบลเกี่ยวกับระบบระบายน้ำด้านหน้าหมู่บ้านตามที่ทางอบต. ได้มีแผนการปรับปรุงถนนเป็นถนนคอนกรีตในปีนี้

สถานะ: เปิดติดตามการประชุมคณะกรรมการครั้งถัดไป

13.2. กำจัดแมลง: ปัญหาปลวกขึ้นบริเวณคลับเข้าท์ และการแก้ปัญหาการกำจัดแมลงในโครงการหมู่บ้านจัดสรรเอมเมอร์ลิ่ง กรีน คณะกรรมการอนุมัติให้บริษัท ที แอนด์ เอ เป็นผู้ให้บริการกำจัดแมลงในบริเวณคลับเข้าท์ โดยค่าใช้จ่ายตามสัญญา 5,885 บาท ต่อปี ให้บริการปีละ 2 ครั้ง

มติที่ประชุม: ที่ประชุมมอบหมายให้ฝ่ายจัดการนำเสนอข้อมูลต่อที่ประชุมใหญ่เพื่อการพิจารณาอนุมัติต่อไป

สถานะ: ยังไม่แล้วเสร็จและติดตามในการประชุมใหญ่สามัญประจำปีในครั้งถัดไป

13.3. การบำรุงรักษาพื้นที่แปลงเปล่า: ด่านในของที่ดินเปล่าควรได้รับการบำรุงรักษาเพื่อให้หมู่บ้านมีภาพลักษณ์ที่ดีขึ้น โดยฝ่ายบริหารจัดการจะสอบถามไปยังบริษัทเอเซียกรุป พรอพเพอร์ตี้ให้ทำสีผนังเหล่านั้นเนื่องจากเป็นที่ดินบุคคล ฝ่ายบริหารจัดการได้แจ้งข้อมูลให้คณะกรรมการได้รับทราบ เกี่ยวกับบริษัทเอเซียกรุป พรอพเพอร์ตี้ ได้มีการวางแผนที่จะสร้างบ้านตัวอย่างเพื่อขายที่ดินเปล่าและบ้านที่ยังไม่ขาย

มติที่ประชุม: คณะกรรมการมอบหมายให้ฝ่ายบริหารจัดการส่งอีเมลไปยังบริษัท เอเซียกรุป พรอพเพอร์ตี้ อีกครั้ง และร้องขอให้ทางโครงการดำเนินการแก้ไขปัญหาที่ดินที่อาจไหลลงท่อระบายน้ำในช่วงหน้าฝน

สถานะ: ยังไม่แล้วเสร็จและติดตามในการประชุมครั้งถัดไป

13.4. การปรับปรุงระบบกล้องวงจรปิด: กล้องวงจรปิดภายในหมู่บ้านจัดสรรฯ ในปัจจุบันเป็นแบบอนาล็อกซึ่งไม่มีความชัดเจนและมีปริมาณไม่เพียงพอต่อการใช้งานโดยเฉพาะบริเวณทางเข้าด้านหน้าหมู่บ้าน ฝ่ายจัดการจึงได้ทำการเสนอต่อคณะกรรมการเพื่อการพิจารณาปรับปรุงระบบกล้องวงจรปิดจากระบบอนาล็อกเป็นระบบ HD โดยจะเป็นการติดตั้งกล้อง HD เพิ่มจำนวน 4 อันพร้อมจอมอนิเตอร์รอบ ๆ ทางเข้าและจะมีกล้อง 2 ตัวที่เหลืออยู่ติดตั้งบริเวณสโมสรเพื่อให้ครอบคลุมพื้นที่ที่มากขึ้น ทั้งนี้ ฝ่ายจัดการได้รับใบเสนอราคาจาก บริษัท 3 บริษัทด้วยกันโดยมีราคาเริ่มต้นที่ 33,910 บาทถึง 44,532 บาท

มติที่ประชุม: คณะกรรมการรับทราบ และมอบหมายให้ฝ่ายจัดการส่งรายละเอียดเพิ่มเติมเช่น ยี่ห้อของกล้องวงจรปิดและเครื่องบันทึก โดยให้นำส่งข้อมูลทั้งหมดให้คณะกรรมการทุกท่านพิจารณาอนุมัติทางจดหมายอิเล็กทรอนิกส์

สถานะ: ยังไม่แล้วเสร็จและติดตามในการประชุมครั้งถัดไป

13.5 การปรับปรุง คลับเข้าท์: ปัจจุบันโต๊ะทำงานของผู้จัดการมีขนาดเล็ก และตู้เก็บเอกสารไม่เพียงพอ

มติที่ประชุม: คณะกรรมการรับทราบ มีการพิจารณาถึงการจัดซื้อโต๊ะใหม่สำหรับผู้จัดการ และการจัดซื้อตู้เพิ่มสำหรับการจัดเก็บเอกสารสำคัญ

สถานะ: ยังไม่แล้วเสร็จและติดตามในการประชุมครั้งถัดไป

13.6 เครื่องพิมพ์เลเซอร์: ฝ่ายจัดการ QPM จะทำการจัดซื้อเครื่องพิมพ์เลเซอร์ มูลค่า 3,990 บาทสำหรับระบบQR code โดยจะทำการจัดซื้อเมื่อทางธนาคารได้ทำการอนุมัติและตอบรับเอกสารที่ทางฝ่ายจัดการได้นำส่งไปแล้ว

มติที่ประชุม: คณะกรรมการรับทราบ

สถานะ: ยังไม่แล้วเสร็จ ติดตามในการประชุมครั้งถัดไป

13.7. การปรับปรุงพื้นที่ส่วนกลาง: ในปัจจุบันพื้นที่ส่วนกลางมีเพียงคลับเฮ้าส์ / ยิม / ห้องน้ำ / สระว่ายน้ำ
มติที่ประชุม: ฝ่ายบริหารจัดการและคณะกรรมการกำลังมองหาแนวคิดเพื่อเพิ่มสิ่งอำนวยความสะดวกเพิ่มเติมในพื้นที่ส่วนกลางเช่น สวนที่มีภาพลักษณ์ที่ดีขึ้น

สถานะ: ยังไม่แล้วเสร็จและติดตามในการประชุมครั้งถัดไป

13.8. ไฟถนน: QPM เสนอต่อที่ประชุมเกี่ยวกับการติดตั้งโคมไฟคู่บริเวณจุดตัดในหมู่บ้านและรอบ ๆ คลับเฮ้าส์ ทั้งหมด 9 จุด ตามที่คณะกรรมการได้กล่าวถึงในที่ประชุมก่อนหน้านี้ ซึ่งพบว่าในช่วงกลางคืนความสว่างภายในหมู่บ้านไม่เพียงพอและค่อนข้างมืด ซึ่งในการนี้ฝ่ายจัดการได้ทำการสรรหาผู้รับเหมาและร้านค้าที่ขายโคมไฟเพื่อการดำเนินการ ดังนี้

1. ค่าบริการในการเปลี่ยนโคมไฟถนน จุดละ 350 บาท ให้บริการโดยอบต.

2. ค่าใช้จ่ายในการจัดซื้อโคมไฟคู่ (รวมหลอดไฟ LED 18W Daylight) ราคา 770 บาทต่ออัน จากร้านเอ็ดดีสัน ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการทั้งสิ้น 10,080 บาท (ประกอบไปด้วยค่าโคมไฟคู่ 6,930 บาทและค่าแรง 3,150 บาท)

มติที่ประชุม: คณะกรรมการมีมติอนุมัติดำเนินการติดตั้งไฟถนนโคมคู่เพิ่มเติม เพื่อความปลอดภัยและความสะดวกสบายของสมาชิกผู้อยู่อาศัยภายในหมู่บ้าน

สถานะ: ยังไม่แล้วเสร็จและติดตามในการประชุมครั้งถัดไป

13.9 ซ่อมท่อระบายน้ำใต้อ่างล้างมือที่ชำรุดในห้องอาบน้ำ / ห้องสุขาสโมสร: QPM เสนอต่อที่ประชุมเกี่ยวกับการเปลี่ยนท่อระบายน้ำใต้อ่างล้างมือจำนวน 5 อันซึ่งเกิดการชำรุดเสียหายและมีสนิมเกาะเป็นจำนวนมาก ทั้งนี้ ราคาค่าใช้จ่ายในการดำเนินการคิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 4,195 บาท

มติที่ประชุม: คณะกรรมการมีมติอนุมัติให้เปลี่ยนท่อระบายน้ำในห้องน้ำของสโมสรทั้ง 5 อันที่ชำรุดและมอบหมายให้ฝ่ายจัดการดำเนินการซ่อมแซมประตูห้องอาบน้ำภายในสโมสรที่ชำรุดร่วมด้วย

สถานะ: ยังไม่แล้วเสร็จและติดตามในการประชุมครั้งถัดไป

13.10 ซ่อมประตูห้องน้ำของสโมสรที่ชำรุด: ประตูห้องน้ำในสโมสรหลายบานเริ่มชำรุดและจำเป็นต้องได้รับการแก้ไข

มติที่ประชุม: คณะกรรมการมอบหมายให้ฝ่ายจัดการดำเนินการซ่อมแซมประตูห้องน้ำและอาบน้ำภายในสโมสร

สถานะ: ยังไม่แล้วเสร็จและติดตามในการประชุมครั้งถัดไป

ไม่มีกิจการอื่นที่จะต้องหารือจึงเลื่อนการประชุมเวลา 16.00 น

Minutes of the Committee Meeting No.4/2020

Emerald Green Juristic Village

Friday 22 May 2020 Time 14.00 hours

Venue Office of the Emerald Green Juristic Village

Committee members attended the meeting

1. Pennapa Sripuchcha Committee
2. Melanie de Wit Committee
3. Robert Vereeke Committee
4. Saijai Gussatafson Committee

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

1. Ariya Suntonvipart Operation Manager
2. Varanya Thaisanguan Acting Village Manager

The Meeting commenced at 14.00 hours.

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

Appoint chairman of the committee meeting No 4/2020: Due to the chairperson is in aboard therefore in this meeting the other board has to appoint one of the committee to be the chair of the meeting as regards to the by-laws of the emerald green chapter 4, article 13

Resolution: the committee resolved approval Khun Robert Vereeke as a chairman of the committee meeting.

Agenda 1 Adoption of the minutes of Committee Meeting No. 01/2020 dated 24 April 2020

Resolution: The meeting resolved approval the minute No. 03/2020 on 24 April 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 22 May 2020 has paid totally 1,138,731.95 baht or account for 85.00 Percent. For homeowner unpaid CAM fee of 2020, the management will also sending the third reminding letter within 25 May 2020.

Resolution: The meeting was acknowledged.

Status: Open, Follow up next board meeting.

2.3. Unpaid CAM fees: Houses 357/1 and 357/48 sold their houses without paying their 2016 and 2017 CAM fees resp. 37.344 bath and 45.208 bath. QPM had taking following actions:

- Make up an updated list of all bad debtors registered at land office being blocked to sell their house.
- Investigate if we have to make a provision in the balance sheet of doubtful debts.

Resolution: Board assigned management to expedite of the outstanding payment and keep inform the Board of any progress continuously.

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: The meeting was acknowledged.

Status: Open, Follow up on the 2020 AGM

3.2. 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.

3.3. Drainage lids replacement: QPM propose to the meeting about drainage issue in the village with consisting of 3 types as follows:

1. Damaged and broken of drainage cover
2. Drainage cover being Sag and lower than the road
3. Drainage cover that being higher position than the road

Regards to the above, management has dealing with contractor to find out the proper solution of each problem. For the first issue, could be solved by replacement a new concrete cover cost of 5000 baht per each drainage cover, the second one can be resolve by providing of the cement concrete on the support bar cost at 3,000 baht per point (1 point having 4 support bar), and the third issued can be resolve by cutting of the support bar cost at 3,000 baht per point (1 point having 4 support bars)

Resolution: The meeting was acknowledged

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

3.4. 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

3.5 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

No items

Agenda 5 Finance:

5.1. Electric bill payment: QPM report to the meeting that this system still not effective due to after submit the document to the SCB Bank and PEA, the bank has just reply back to the management that the signature of the committee see not exactly same as the signature submit to the bank at first when registration with them, therefore the management has to prepare document from the land office with their signature to prove the document of the juristic person then get back to the committee for signing on the paper and send to the bank and PEA again.

Resolution: The meeting was acknowledged.

Status: Open, Follow up next board meeting.

Agenda 6 By-laws & Rules

6.1 By-laws and Rules: QPM reported about complaints of some members about a party that was held on the common area without informing the Committee.

The Committee agrees to propose a number of rules for members who want to organize a party on the common area

1. Maximum 4 parties per year can be held on the common area.
2. Committee has to be informed at least 2 months prior the event.

3. Party can be held only during the hours when the pool is open from 6.00 hours to 21 hours
Maximum time : 3 hours
4. Maximum number of participants cannot exceed 25 persons
5. Alcohol consumption is strictly forbidden.
6. Organizer of party has to sign an agreement and to pay a deposit of 5000 bath as a guarantee for possible damages.
7. No cooking or frying on the lawn is allowed.
8. Organizer has to clean the grounds after the party.

Status: Open, Follow up on the AGM

Agenda 7 Feedback

Email and letter: No items

Agenda 8 Security

Guards: Some members complained about the change of one of the security guards. The Committee noticed and members also complained that this security guard was not doing his job by opening regularly the barrier to members without keycards and not exchange ID card with visitor cards. The situation did not change after a few warnings and the committee decided to have a meeting with the security manager to improve the works of security asking to replace the guard which was done. This replacement was not successful and for now the previous security guard has been taken back and very well briefed how to do his job.

Resolution: The Committee asked to QPM to control regularly the activities of the security guards through the CCTV system in the office. This will be done by the office lady who also will make a weekly report about the spot checks.

Status: Open follow up next board meeting.

Agenda 9 Communication

No items

Agenda 10 Management

No items

Agenda 11 Perimeter Wall

Perimeter wall repairmen: QPM reported to the meeting the final price of the contractor for repairing the western perimeter wall. Strengthen the foundation of the wall by driving piles into the ground and tying them with a beam to the columns of the wall. 4 poles of 15 x 15 cm per house tied to each of the 4 beams of the wall will cost 32.100 bath per set of 4. In case the drainage pipe near the perimeter wall has to be removed and to another place the extra cost will be 15.408 bath. Prices include VAT. Price do not include do not include repairing cracks in the wall and painting the wall.

Repair has been planned on 3 May 2020.

Resolutions: Board resolved approval to proceed with this project, by start the work at the critical area which has been at the house number 357/30 and total budget approval is in the amount of 47,508 baht

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 back 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 in front 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 next board meeting.

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

Resolution: Board acknowledged and considering of purchasing a new table for manager. And purchasing additional cabinets for storing important documents

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. Street light: QPM propose to the meeting about street lamp installing at the intersection in the village and around clubhouse, total 9 double lamps for better lighting at night.

Contractor work:

1. Service fee for replacement the street light, cost at 350 baht per each, install by Aor bor tor tubtai
2. Material expense such double lamp (include light bulb LED 18W Daylight), cost at 770 baht per each, price offered by Adison shop

Total operating cost for this project 10,080 baht (Include double lamp 6,930 baht and labor cost 3,150 baht)

Resolution: Board resolved approval for this project

Status: Open, Follow up next board meeting.

13.9. Repair broken sink sewers in showers/ toilet clubhouse: QPM propose to the meeting about changing of the 5 sewers which were damaged and rusty. Total price for change 5 sewers is 4,195 baht.

Resolution: Board resolved approved to change 5 sewers in the toilet of the clubhouse and assigned management to repair and maintenance of the door and the shower in the toilet of clubhouse.

Status: Open, Follow up next board meeting.

13.10. Repair broken door at clubhouse: Several doors in shower need repair of replacement.

Resolution: Board assigned management to repair and maintenance of the doors in showers of clubhouse.

Status: Open, Follow up next board meeting.

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