

รายงานการประชุมคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเอ็มเมอร์ล กรีน

วันศุกร์ที่ 28 สิงหาคม 2563 เวลา 14.00 น.

ณ สำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเอ็มเมอร์ล กรีน

คณะกรรมการผู้เข้าร่วมประชุม

1. นางสุภาวดี	บุผาลา	ประธานกรรมการ (เข้าร่วมประชุมผ่านทางวิดีโอคอล)
2. นางเมลานี	เด วิท	กรรมการ
3. นายโรเบิร์ต	วีล็คเก้	กรรมการ
4. นางสาวใจ	กุลดีฟ้าซอน	กรรมการ

ฝ่ายบริหารจัดการผู้เข้าร่วมประชุม

1. นางสาวอริยา	สุนทรวิภาต	ผู้จัดการฝ่ายปฏิบัติการ
2. นางพิมพ์ปวีณ์	โชติสุภาโกคิน	ผู้จัดการหมู่บ้านฯ

เริ่มการประชุมเวลา 14.00 น.

คณะกรรมการเข้าร่วมการประชุมเกินกว่ากึ่งหนึ่งและสามารถเปิดประชุมได้ โดยคุณอริยา ทำหน้าที่เป็นผู้ดำเนินการประชุม เพื่อพิจารณาเรื่องต่าง ๆ ดังนี้

วาระที่ 1 รับรองรายงานการประชุมครั้งที่ 04/2563 เมื่อวันที่ 22 พฤษภาคม 2563

มติที่ประชุม: คณะกรรมการมีมติอนุมัติรายงานการประชุมครั้งที่ 04/2563 เมื่อวันที่ 22 พฤษภาคม 2563

สถานะ: ดำเนินการแล้วเสร็จ

วาระที่ 1.1: กรรมการอยู่ต่างประเทศมากกว่า 240 วัน: ประธานกรรมการคุณสุภาวดี บุผาลา มีความจะเป็นต้องอยู่ต่างประเทศเนื่องจากสถานการณ์โควิด โดยประธานกรรมการได้ขอให้ที่ประชุมพิจารณาถึงกรณีดังกล่าว เนื่องจากข้อบังคับได้ระบุให้ผู้ซึ่งเป็นกรรมการต้องพักอาศัยอยู่ที่เอ็มเมอร์ล กรีน ไม่น้อยกว่า 240 วัน

มติที่ประชุม: คณะกรรมการมีมติเห็นควรถึงความจำเป็นของประธานกรรมการซึ่งต้องอยู่นอกพื้นที่มากกว่า 240 วัน เนื่องจากสถานการณ์โควิด

สถานะ: ดำเนินการแล้วเสร็จ

วาระที่ 2 คำบำรุงรักษาส่วนกลาง

2.1. การดำเนินการทางกฎหมายกับผู้ค้างชำระค่าส่วนกลาง: QPM รายงานต่อที่ประชุมเกี่ยวกับการดำเนินการทางกฎหมายต่อสมาชิกที่ค้างชำระค่าส่วนกลาง ซึ่งประกอบไปด้วยบ้านเลขที่ 357/45 และ 357/46 โดยศาลชั้นต้นได้พิจารณาพิพากษาแล้วให้สมาชิกเจ้าของบ้านเลขที่ 357/45 ชำระค่าส่วนกลางคงค้างให้แก่นิติบุคคลฯ เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 76,330 บาท พร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 7.5 ต่อปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2563 เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเงินทั้งหมดให้แก่โจทก์ และในส่วนของบ้าน 357/46 ศาลได้นัดไต่ถามไต่สวนในวันที่ 3 สิงหาคม 2563 ซึ่งจำเลยมาศาลและขอเจรจากับโจทก์ ซึ่งศาลได้พิจารณาเห็นควรและนัดหมายอีกครั้งในวันที่ 7 กันยายน 2563

มติที่ประชุม: ที่ประชุมรับทราบ โดยมอบหมายให้ฝ่ายบริหารจัดการติดตามการดำเนินการในชั้นศาลต่อไป

สถานะ: ยังไม่แล้วเสร็จ



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



2.2. ค่าส่วนกลางประจำปี 2020: ฝ่ายจัดการได้รายงานเกี่ยวกับความคืบหน้าการจัดเก็บค่าส่วนกลางของไตรมาสที่สองของปี 2563 ซึ่งสถานการณ์การจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ณ วันที่ 25 สิงหาคม 2563 มีการชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าวแล้วเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 783,320 .01 บาท จากยอดเรียกเก็บทั้งสิ้น 1,339,560 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 58.47 เปอร์เซ็นต์ สำหรับสมาชิกที่ยังไม่ได้ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางประจำปี 2563 ฝ่ายจัดการจะดำเนินการนำส่งจดหมายติดตามทวงถามครั้งที่ 4 ไปยังสมาชิกที่ค้างชำระภายในวันที่ 10 กันยายน 2563

มติที่ประชุม: ที่ประชุมรับทราบ

สถานะ: ยังไม่แล้วเสร็จและติดตามในการประชุมครั้งถัดไป

2.3 ยอดค้างชำระค่าส่วนกลาง: สืบเนื่องจากบ้านเลขที่ 357/1 และ 357/48 ได้ทำการซื้อขายเปลี่ยนมือไปแล้ว โดยยังไม่ได้ ทำการชำระค่าส่วนกลางปี 2016 และ 2017 ซึ่งฝ่ายจัดการได้ติดตามและตรวจสอบที่อยู่ของสมาชิกท่านเดิม เพื่อนำส่งหนังสือแจ้งค่าใช้จ่ายไปยังสมาชิกเดิมที่ยังคงมียอดค้างชำระในปี 2016 และ 2017 ได้แล้ว โดยยอดค้างชำระค่าส่วนกลางของสมาชิกเดิมทั้ง 2 หลังเป็นเงิน 37,344 บาทและ 45,208 บาท ทั้งนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางค้างในปี 2016 และ 2017 ประกอบไปด้วยบ้านเลขที่ 3,71,48, และ 94

มติที่ประชุม: คณะกรรมการมอบหมายให้ฝ่ายจัดการเร่งติดตามยอดค้างชำระดังกล่าวและแจ้งความคืบหน้าต่อคณะกรรมการอย่างต่อเนื่อง

สถานะ: ยังไม่แล้วเสร็จและติดตามในการประชุมครั้งถัดไป

วาระที่ 3 พื้นที่ส่วนกลาง และโครงสร้างพื้นฐาน

3.1. ทาสีคลับเฮ้าท์: QPM นำเสนอใบเสนอราคา 2 รูปแบบคือ แบบที่ 1 สำหรับค่าแรงไม่รวมราคาวัสดุ ราคาค่าบริการเริ่มต้นที่ 30,000 ถึง 50,000 บาทและอีกประเภทคือราคารวมค่าแรงงานและราคาวัสดุ 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. น้ำพุสระว่ายน้ำ: ฝ่ายจัดการยังคงสรรหาผู้รับเหมาที่สามารถทำที่ครอบหัวน้ำพุ เพื่อความปลอดภัยของเด็กๆ ที่ใช้บริการสระว่ายน้ำภายในหมู่บ้าน

มติที่ประชุม: คณะกรรมการเลื่อนการประชุมหัวข้อนี้เป็นการประชุมครั้งถัดไป

สถานะ: ยังไม่แล้วเสร็จและติดตามในการประชุมครั้งถัดไป

3.3. การเปลี่ยนฝาท่อพักน้ำเสีย: QPM เสนอข้อมูลการปรับปรุงแก้ไขฝาท่อระบายน้ำในหมู่บ้าน ซึ่งปัญหาที่พบของฝาท่อระบายน้ำ ภายในหมู่บ้านประกอบด้วย 3 ลักษณะด้วยกัน ดังนี้

1. ฝาท่อระบายน้ำที่ชำรุดแตกหักเสียหาย
2. ฝาท่อระบายน้ำที่ทรุดและสูงกว่าระดับถนน
3. ฝาท่อระบายน้ำที่อยู่ในตำแหน่งที่สูงกว่าระดับถนน

ในการนี้ ฝ่ายบริหารจัดการได้ทำการติดต่อไปยังผู้รับเหมาเพื่อเสนอวิธีการแก้ไขปัญหาค่าที่เหมาะสม ตามปัญหา ของฝาท่อระบายน้ำแต่ละรูปแบบ โดยปัญหาฝาท่อระบายน้ำแบบแรกสามารถแก้ไขได้โดยการเปลี่ยนฝาท่อระบายน้ำโดยการหล่อ



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



ใหม่ 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

3.4. 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 ฝ่ายจัดการก็นำเสนอเพื่อประกอบการพิจารณาเพิ่มเติมโดยเป็นวัสดุรางน้ำฝนประเภท UPVC ซึ่งมีอายุการใช้งาน 10 ปีหรือมากกว่า แต่ราคาก็ค่อนข้างสูงเช่นกันโดยมีมูลค่าดำเนินการประมาณ 199,640 บาท

มติที่ประชุม: คณะกรรมการมีมติให้เลื่อนการพิจารณาออกไปก่อน โดยจะทำการลงความเห็นอีกครั้งหลังจากที่ได้ทำการปรับปรุงระบบกันซึมบนดาดฟ้าของคลับเฮ้าส์ ซึ่งหากน้ำสามารถไหลลงสู่ท่อระบายน้ำได้ดีขึ้นและไม่มีน้ำขังหลังจากทำการปรับระดับพื้นก็อาจไม่จำเป็นต้องทำการติดตั้งรางน้ำฝนอีก.

สถานะ: ยังไม่แล้วเสร็จและติดตามในการประชุมใหญ่สามัญประจำปีในครั้งถัดไป

3.5. 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

ไม่มี

วาระที่ 5 สถานะทางการเงิน

5.1. การชำระเงินค่าไฟฟ้า: QPM รายงานต่อที่ประชุมว่าระบบการตัดชำระค่าไฟผ่านทางธนาคารยังไม่แล้วเสร็จเนื่องจากหลังจากส่งเอกสารไปยังธนาคารไทยพาณิชย์และการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคแล้ว ทางนิติบุคคลฯ เพิ่งได้รับการแจ้งจากธนาคารว่าลายเซ็นกรรมการบางท่านผิดเพี้ยนไม่ตรงกับลายเซ็นที่ได้มีการลงทะเบียนไว้กับทางธนาคารในครั้งแรก ดังนั้นทางฝ่ายบริหารจัดการจึงต้องคัดเอกสารจากสำนักงานที่ดินและให้เจ้าพนักงานลงนามรับรองเอกสารของนิติบุคคลฯ อีกครั้ง หลังจากนั้นจะนำเสนอให้คณะกรรมการลงนามและนำส่งไปยังธนาคารและการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคอีกครั้ง

มติที่ประชุม: ที่ประชุมรับทราบ

สถานะ: เปิดติดตามการประชุมคณะกรรมการครั้งถัดไป

5.2. เงินสดย่อย: ปัจจุบันวงเงินสดย่อยเพื่อการบริหารจัดการภายในนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร คือ 5,000 บาท ทั้งนี้เนื่องจากมีความจำเป็นต้องดำเนินการซ่อมแซมและบำรุงรักษาภายในหลายด้านจึงขอเสนอให้มีการปรับเพิ่มวงเงินสดย่อยเป็น 10,000 บาท

มติที่ประชุม: ที่ประชุมมีมติอนุมัติเงินสดย่อยวงเงิน 10,000 บาท

สถานะ: เปิดติดตามการประชุมคณะกรรมการครั้งถัดไป

วาระที่ 6 ข้อบังคับ และกฎระเบียบ

สืบเนื่องจากการประชุมใหญ่สามัญประจำปี เมื่อวันที่ 15 สิงหาคมที่ผ่านมา ที่ประชุมมีมติเรื่องการแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับดังนี้

- การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับหมวดที่ 6 ข้อ 28: เกี่ยวกับการชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางล่าช้าและเงินเพิ่ม ซึ่งที่ประชุมมีมติไม่อนุมัติแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับดังกล่าว
- การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับหมวดที่ 5 ข้อ 15: เกี่ยวกับข้อตกลงด้านบัญชีและการเงินเพิ่มเติมสำหรับคณะกรรมการ ซึ่งที่ประชุมมีมติไม่อนุมัติแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับดังกล่าว
- การแก้ไขและเพิ่มเติมระเบียบพักอาศัยข้อที่ 15: เกี่ยวกับคลับเฮาส์และการใช้พื้นที่ส่วนกลางสำหรับงานเลี้ยงสังสรรค์ ซึ่งที่ประชุมมีมติอนุมัติให้สมาชิกสามารถใช้พื้นที่ส่วนกลางเพื่อจัดงานเลี้ยงสังสรรค์ส่วนบุคคลได้ แต่ไม่อนุมัติกฎระเบียบการควบคุมการใช้พื้นที่ส่วนกลาง

มติที่ประชุม: ที่ประชุมรับทราบ

สถานะ: ดำเนินการแล้วเสร็จ

วาระที่ 7 การตอบรับจากลูกบ้าน

อีเมลล์และจดหมายต่าง ๆ: ไม่มีหัวข้อเพื่อพิจารณา

วาระที่ 8 การรักษาความปลอดภัย

พนักงานรักษาความปลอดภัย: สมาชิกเจ้าของบ้านจำนวนหนึ่งได้ร้องเรียนมายังนิติบุคคลฯ เกี่ยวกับการเปลี่ยนพนักงานรักษาความปลอดภัยนายหนึ่ง ซึ่งคณะกรรมการได้มีการตักเตือนพนักงานจากการที่มีสมาชิกภายในหมู่บ้านร้องเรียนการทำงานของพนักงานรักษาความปลอดภัย เนื่องจากการเปิดอุปกรณ์ไม้กั้นให้กับสมาชิกและบุคคลภายนอกที่ไม่มีคีย์การ์ดบ่อยครั้งโดยไม่มีการแลกบัตรผ่านเข้า-ออกจากบุคคลภายนอก ซึ่งจากเหตุการณ์ดังกล่าวก็ยังไม่มีการพัฒนาปรับปรุงการทำงาน ในการนี้คณะกรรมการจึงได้จัดประชุมร่วมกับผู้บริหารหรือเจ้าของบริษัทรักษาความปลอดภัยเพื่อขอให้ทำการเปลี่ยนพนักงานท่านใหม่ และหลังจากที่ทำการเปลี่ยนแปลงพนักงานไปนั้นพบว่ายังเกิดปัญหาเช่นเดิม คณะกรรมการจึงได้มีมติให้พนักงานรักษาความปลอดภัยรายเดิมกลับเข้าปฏิบัติงานต่อไปและได้กำชับในเรื่องของการทำงานต่อพนักงานรายดังกล่าว

มติที่ประชุม: คณะกรรมการได้มอบหมาย QPM ควบคุมการทำงานของเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยอย่างใกล้ชิด โดยการติดตามการทำงานผ่านระบบกล้องวงจรปิดในสำนักงาน ควบคู่กับการตรวจรายงานการบันทึกข้อมูลของบุคคลเข้า-ออก และรายงานประจำสัปดาห์การตรวจเช็คประจำจุดต่างๆรอบหมู่บ้าน

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 อย่างไรก็ตามหากระหว่างการดำเนินการลงเสาเข็มไปนั้นตรงกับแนวท่อระบายน้ำซึ่งอยู่ติดกับกำแพงทางผู้รับเหมาก็จะทำการเคลื่อนย้ายท่อระบายน้ำออกไป โดยค่าใช้จ่ายในการดำเนินการส่วนนี้อยู่ที่ 15,408 บาท รวมภาษีมูลค่าเพิ่มแล้ว ราคาดังกล่าวข้างต้นไม่รวมงานทาสีและซ่อมแซมรอยแตกร้าวบนกำแพง ทั้งนี้ แผนการหรือกำหนดการในการเริ่มดำเนินการคือวันที่ 3 พฤษภาคม 2563

มติที่ประชุม: คณะกรรมการมีมติอนุมัติดำเนินการซ่อมแซมกำแพงดังกล่าว โดยอนุมัติดำเนินการบริเวณกำแพงที่วิกฤตก่อนคือบริเวณกำแพงของบ้านเลขที่ 357/30 งบประมาณทั้งสิ้น 47,508 บาท อย่างไรก็ตามคณะกรรมการเสนอให้ QPM สรรหาผู้รับเหมาเพิ่มเติมกรณีการย้ายและติดตั้งท่อน้ำและท่อระบายน้ำใหม่ ซึ่งเดิมผู้รับเหมาเสนอราคามาที่ 15,408 บาท

สถานะ: ยังไม่แล้วเสร็จ ติดตามการประชุมคณะกรรมการครั้งถัดไป

วาระที่ 12 ประชุมใหญ่สามัญประจำปี

สืบเนื่องจากการประชุมใหญ่สามัญประจำปี 2563 ยังคงมีวาระการประชุมอีกหลายประเด็นที่จะต้องหารือและยังไม่ได้พิจารณาลงมติ เนื่องจากในการประชุมครั้งที่ผ่านมามีการหารือและพูดคุยเรื่องอื่นๆ ทำให้เลยกรอบของระยะเวลาที่กำหนด

มติที่ประชุม: คณะกรรมการมีมติให้จัดประชุมใหญ่วิสามัญขึ้น เพื่อพิจารณานอญมติวาระการประชุมอื่นๆที่ยังค้างจากการประชุมสามัญครั้งที่ผ่านมา โดยกำหนดวันประชุมใหญ่วิสามัญขึ้นในวันที่ 3 ตุลาคม 2563 ตั้งแต่เวลา 09.00 น. เป็นต้นไป โดยระหว่างนี้คณะกรรมการจะพิจารณาเรื่องของสถานที่จัดประชุมต่อไป

สถานะ: เปิดติดตามการประชุมคณะกรรมการครั้งถัดไป

วาระที่ 13 เรื่องอื่นๆ

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

มติที่ประชุม: คณะกรรมการรับทราบและมอบหมายให้ฝ่ายจัดการติดตามความคืบหน้ากับทางองค์การบริหารส่วนตำบลเกี่ยวกับระบบระบายน้ำด้านหน้าหมู่บ้านตามที่ทางอบต. ได้มีแผนการปรับปรุงถนนเป็นถนนคอนกรีตในปีนี้



EMERALD GREEN



สถานะ: เปิดติดตามการประชุมคณะกรรมการครั้งถัดไป

13.2. กำจัดแมลง: ปัญหาปลวกขึ้นบริเวณคลับเฮ้าท์ และ การแก้ปัญหาการกำจัดแมลงในโครงการหมู่บ้านจัดสรรเอ็มเมอร์ล กรีน คณะกรรมการอนุมัติให้บริษัท ที แอนด์ เอ เป็นผู้ให้บริการกำจัดแมลงในบริเวณคลับเฮ้าท์ โดยค่าใช้จ่ายตามสัญญา 5,885 บาท ต่อปี ให้บริการปีละ 2 ครั้ง

มติที่ประชุม: ที่ประชุมมอบหมายให้ฝ่ายจัดการนำเสนอข้อมูลต่อที่ประชุมใหญ่เพื่อการพิจารณาอนุมัติต่อไป

สถานะ: ยังไม่แล้วเสร็จและติดตามในการประชุมใหญ่สามัญประจำปีในครั้งถัดไป

13.3. การบำรุงรักษาพื้นที่แปลงเปล่า: ด้านในของที่ดินเปล่าควรได้รับการบำรุงรักษาเพื่อให้หมู่บ้านมีสภาพลักษณะที่ดีขึ้น โดยฝ่ายบริหารจัดการจะสอบถามไปยังบริษัทเอเซียกรุป พรอพเพอร์ตี้ให้ทำสีผนังเหล่านั้นเนื่องจากเป็นที่ดินบุคคผล ฝ่ายบริหารจัดการได้แจ้งข้อมูลให้คณะกรรมการได้รับทราบ เกี่ยวกับบริษัทเอเซียกรุป พรอพเพอร์ตี้ ได้มีการวางแผนที่จะสร้างบ้านตัวอย่างเพื่อขายที่ดินเปล่าและบ้านที่ยังไม่ขาย

มติที่ประชุม: คณะกรรมการมอบหมายให้ฝ่ายบริหารจัดการส่งอีเมลล์ไปยังบริษัท เอเซียกรุป พรอพเพอร์ตี้ อีกครั้ง และร้องขอให้ทางโครงการดำเนินการแก้ไขปัญหาดินที่อาจไหลลงท่อระบายน้ำในช่วงหน้าฝน

สถานะ: ยังไม่แล้วเสร็จและติดตามในการประชุมครั้งถัดไป

13.4. การปรับปรุงระบบกล้องวงจรปิด: สืบเนื่องจากอุปกรณ์กล้องวงจรปิดหลายรายการ อาทิเช่น หน้าจอแสดงภาพ, สายสัญญาณ และอุปกรณ์จ่ายไฟของกล้องวงจรปิดเกิดการชำรุด อันส่งผลต่อความปลอดภัยของสมาชิกภายในหมู่บ้าน ด้วยระบบดังกล่าวจะเป็นตัวบันทึกความเคลื่อนไหวของบุคคล และยานพาหนะที่เข้า-ออกภายในหมู่บ้าน ในการนี้ฝ่ายจัดการได้ประสานงานผู้รับเหมาเพื่อเสนอราคาและแก้ไขระบบดังกล่าว โดยราคาจะอยู่ที่ระหว่าง 7,730 ถึง 8,900 บาท

มติที่ประชุม: คณะกรรมการมีมติอนุมัติดำเนินการซ่อมแซมและเปลี่ยนอุปกรณ์ระบบ CCTV ที่ชำรุด งบประมาณในการดำเนินการทั้งสิ้น 7,730 บาท ผู้ให้บริการคือ IT computer

สถานะ: ยังไม่แล้วเสร็จและติดตามในการประชุมสามัญครั้งถัดไป

13.5 การปรับปรุง คลับเฮ้าท์: ปัจจุบันโต๊ะทำงานของผู้จัดการมีขนาดเล็ก และตู้เก็บเอกสารไม่เพียงพอ

มติที่ประชุม: คณะกรรมการมอบให้ฝ่ายจัดการสั่งการให้แม่บ้านทำความสะอาดห้องเก็บของด้านหลัง เพื่อนำของที่อยู่ภายในห้องนิติฯ เข้าไปเก็บให้เป็นระเบียบเรียบร้อย

สถานะ: ยังไม่แล้วเสร็จและติดตามในการประชุมครั้งถัดไป

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

มติที่ประชุม: คณะกรรมการรับทราบ

สถานะ: ยังไม่แล้วเสร็จ ติดตามในการประชุมครั้งถัดไป

13.7. การปรับปรุงพื้นที่ส่วนกลาง: มีการพิจารณาถึงการจัดซื้อโต๊ะใหม่สำหรับผู้จัดการ และการจัดซื้อตู้เพิ่มสำหรับการจัดเก็บเอกสารสำคัญ

มติที่ประชุม: คณะกรรมการรับทราบ

สถานะ: ยังไม่แล้วเสร็จและติดตามในการประชุมครั้งถัดไป

13.8. ไฟถนน: เพื่อความปลอดภัยของสมาชิกเจ้าของบ้าน จึงจำเป็นต้องมีการติดตั้งไฟส่องสว่างที่เพิ่มมากขึ้น โดยเฉพาะบริเวณทางเข้าและตามแยกต่างๆ ภายในหมู่บ้าน ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเปลี่ยนหลอดไฟโคมคู่ LED 9 หลอด (18W, แสงขาว) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการทั้งสิ้น 10,080 บาท ซึ่งแบ่งออกเป็นค่าใช้จ่ายด้านหลอดไฟจำนวน 9 หลอด 6,930 บาท และค่าแรงดำเนินการทั้งสิ้น 3,150 บาท ดำเนินการแล้วเสร็จเมื่อเดือนสิงหาคมที่ผ่านมา

มติที่ประชุม: คณะกรรมการรับทราบ

สถานะ: ดำเนินการแล้วเสร็จ

13.9 ช่อมท่อระบายน้ำใต้อ่างล้างมือที่ชำรุดในห้องอาบน้ำ / ห้องสุขาสโมสร: QPM ได้รายงานผลการเปลี่ยนท่อระบายน้ำใต้อ่างล้างมือจำนวน 5 อันซึ่งดำเนินการเสร็จสิ้นเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ในเดือนกรกฎาคม 2563 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการทั้งสิ้น 4,195 บาท

มติที่ประชุม: คณะกรรมการรับทราบ

สถานะ: ดำเนินการแล้วเสร็จ

13.10 ช่อมประตูห้องน้ำของสโมสรที่ชำรุด: ประตูห้องน้ำในสโมสรหลายบานเริ่มชำรุดและจำเป็นต้องได้รับการแก้ไข

มติที่ประชุม: คณะกรรมการมอบหมายให้ฝ่ายจัดการดำเนินการซ่อมแซมประตูห้องน้ำและอาบน้ำภายในสโมสร

สถานะ: ยังไม่แล้วเสร็จและติดตามในการประชุมครั้งถัดไป

ไม่มีกิจการอื่นที่จะต้องหารือจึงเลื่อนการประชุมเวลา 16.00 น

Minutes of the Committee Meeting No.5/2020
Emerald Green Juristic Village
Friday 28 August 2020 Time 14.00 hours
Venue Office of the Emerald Green Juristic Village

Committee members attended the meeting

- | | |
|----------------------------|-----------------------------------|
| 1. Mrs. Supavadee Pupala | Chairperson (Joined by Videocall) |
| 2. Mrs. Melanie de Wit | Committee |
| 3. Mr. Robert Vereeke | Committee |
| 4. Mrs. Sajjai Gussatafson | Committee |

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

- | | |
|--------------------------------|-------------------|
| 1. Ms. Ariya Suntonvipart | Operation Manager |
| 2. Ms. Pimpawee Chotisupapokin | Village 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. 04/2020 dated 22 May 2020

Resolution: The meeting resolved approval the minute No. 04/2020 on 22 May 2020

Status: Closed

Agenda 1.1: Board member being abroad more than 240 days: Chairperson Supavadee Pupala is still being abroad due to covid situation and asks permission from board due to the 240 days rule in Emerald Green.

Resolution: Board approved chairperson being away for longer than 240 days due to covid.

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. House number 357/45 - the court ordered the members to pay the common outstanding fee to the juristic person in the total amount of 76,330 Baht included interest at 7.5 percent p.a. of the amount of 75,330 baht starting from 8 February 2020 onwards and until they paid all money to the plaintiff. House 357/46 mediation date on 3 August 2020 which the defendant appeared on court and requesting to negotiate with the plaintiff. Next court meeting scheduled on 7 September 2020.

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 fee of the second half year of 2020 which the status of CAM collection as of 25 August 2020 has paid totally 783,320.01 baht from

the total amount of 1,339,560 baht or account for 58.47 Percent. For the homeowners with unpaid CAM fees of 2020, the management will also sending the fourth reminder letter before 10 September 2020.

Resolution: The meeting was acknowledged.

Status: Open, Follow up next board meeting.

2.3. Unpaid CAM fees: QPM found finally the new addresses of the house owners 357/1 and 357/48 who sold their house without paying their CAM fees. The management will contact the owners and send them the invoices of 2016 and 2017 for their outstanding CAM fees. The amounts are respectively 37,344 bath and 45.208 bath. Other unpaid cams from year 2016 / 2017 are from houses 3, 71, 48 and 94

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 of the external wall, internal wall, and ceiling which the total area is 580 square meters (internal wall 208 SQM, External wall 240 SQM and the ceiling 132 SQM). The material using for the paint is TOA (Four Season) the same brand and color used by the owner when they moved in.

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. Uneven drainage cover
3. Sunken drainage cover

Regards to the above, management has dealing with contractor to find out the proper solution of each problem. The first issue can be solved by putting a new concrete cover cost at a cost of 5000 baht per each drainage cover, the second issue can be solved by putting concrete on the support bar cost at 3,000 baht per point (1 point having 4 support bar), or by leveling 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 quotations of 3 contractors for installing of the rain gutter at the clubhouse by using zinc material, total length 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 with a lifetime of about 5 years. Due to the short lifetime, management proposed an UPVC rain gutter which has a lifetime of more than 10 year and cost about 199,640 baht for 118 meters.

Resolutions: Board decided to wait till the roof of the clubhouse has been repaired to see how the water flows and decide then if a gutter is necessary or not.

Status: Open, Follow up the resolution on the AGM

3.5 Clubhouse (flat) roof repairmen: The clubhouse roof is in very bad condition and is leaking. QPM presented update quotes from 3 contractors to repair the roof with prices 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. Electronic bill payment: The permanent payment order has been refused by the bank for a signature of one of the directors on the order that did not match with the signature registered at the bank. Bank requested a document from the land office in order to prove the exactitude of the signature.

Resolution: The meeting was acknowledged.

Status: Open, Follow up next board meeting.

5.2 Petty Cash: Currently QPM responsible for 5000 baht petty cash. Due to repairs and maintenance an increase is requested to 10.000 baht.

Resolution: Board approved. QPM is responsible for the amount of 10.000 baht petty cash.

Status: Open, Follow up next board meeting.

Agenda 6 By-laws & Rules

At the AGM on 15 of August.

- By-law amendment section 6 Article 28: regarding late payment and outstanding penalties for cam defaulters has been disapproved
- By-law amendment section 5 Article 15 regarding extra accounting and finance agreements for the board has been disapproved
- Rules amendment Article 15: regarding clubhouse and use common ground for parties. Parties have been approved; rules regarding parties has been disapproved

Resolution: The meeting was acknowledged

Status: Closed

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 responsible. A number of co-owners objected and protested against this replacement and finally the security guard received a warning and was taken back in the development..

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 repair: 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. Nevertheless board did not agree with the price of 15.408 bath for removing and re-installing the water and drainage price and requested QPM to find a contractor at a much lower price.

Status: Open, Follow up next board meeting.

Agenda 12 Annual General Meeting

Regarding the 2020 Annual General Meeting, there are still several agenda points remaining to be discussed and voted for due to long and sometimes offtopic discussions with the members present at the meeting.

Resolutions: The committee proposed to set up up an extraordinary general meeting for considering and approval of the remaining agenda points of the AGM. This will be on 3 October 2020 from 09.00 am onward. The committee will look for a suitable meeting room

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 Tabtai 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 are dirty and should be repainted for overall better look of the village. QPM will ask Asia Group to repair and paint 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: The CCTV equipment such the screen, electric cable and power supply of CCTV were damaged which affects the safety of the village as it records all movements of persons and/or of vehicles entering and leaving the village. The company/contractor has made a quotation for repair of the CCTV system. Prices are between 7,730 and 8,900 baht

Resolution: The committee has given approval to fix and replace the damaged spare part and equipment of CCTV for a total amount of 7,730 Baht. Contractor's name is IT computer.

Status: Open, Follow up at the next 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 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: For safety reasons it was necessary to have more lighting at the entrance and intersections of the village. Total of total 9 double led lamps (18W Daylight) Cost: 10,080 baht (9 double lamps cost at 6,930 baht and labor cost amount of 3,150 baht). Work done on August 2020

Resolution: Board acknowledged.

Status: Closed.

13.9. Repair broken sink sewers in showers/ toilet clubhouse: QPM report 5 broken sink sewers in the toilet of clubhouse had been fixed. Work done on July 2020 total cost of repair was in the amount of 4,195 baht.

Resolution: Board acknowledged

Status: Closed

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

Resolution: Board acknowledged

Status: Open, Follow up next board meeting.

The Meeting was adjourned at 16.00 hours.