

COMMITTEE NEWSLETTER 1 JUNE 2011

Save paper ! Please read on our website

<http://centercondopattaya.com> < Notice Board > < Committee Reports >

THERE WILL BE AN INFORMAL CO-OWNERS MEETING ON WEDNESDAY 8 JUNE IN THE CONFERENCE ROOM BETWEEN 6 AND 7.30 PM

(Committee Report compiled by Naruemon, committee secretary)

The committee has been registered and in place for 2 months.

Here are the items the committee is dealing with now or has completed.

BUILDING AND EMERGENCY EQUIPMENT SURVEY

- Structural and fire safety survey due. Companies are very slow to supply quotes. Cost 25,000. Finally we will have the information to order all the safety equipment (hoses / fire panel etc)The annual survey is a legal requirement – the report has to be sent to the town hall for comment
- Quote from manufacturer Nohmi for new fire panel is 72,000. Other quotes are less.
- 34 missing fire hoses about 160,000 for the cheapest quote out of 8 suppliers
- Emergency lighting repaired. We need 15 batteries
- Plus extinguishers and other stuff like adapters and nozzles.
- The diesel engine pumping the water for the fire dry riser cannot be started. (starter problem, contacting engineer). Pump leaks. Control panel not working (US manufacturer – Firetrol. Checking if we can find an engineer to service it. (The gravity fed wet riser has been tested and is OK. The hoses in the fire boxes can still be used)
- Plan to replace missing fire box glass.

PLM's survey of equipment has been done

FINANCES

We were left with almost no financial information.

PLM have put a computerised system in place.

New accounts system started 23 May. Khun Pla is busy adapting all the condo paper systems to computer.

John H is overseeing the accounts

We appear to be currently losing about 30,000 baht per month on water. This is the difference between what the condo pays the water company compared to what it collects from residents. We contacted the water company who advised that our water rate is out of date and it is likely that the individual water meters are old and running slow (we plan to test them) and also because they may be blocked by dirt. This is

unfair on some residents because some meters may be ok and others are blocked so some people are receiving 'free' water at the expense of their neighbours.

We will publish monthly accounts as soon as we have the information. We have 3 months accounts from Jan to March under the old manager. PLM are working on the April accounts

.....

In the first 3 months of this year, before the new committee was in place, the condo spent over 700,000 including

- Attempt to repair the broken lift – 320,000 (some parts can be sold)
- Security cameras, air con and others - 84,000 and 54,000
- Software – 32,000
- New meeting room – 66,000
- Planting - 30,000
- Plus AGM expenses and other misc

This means that the condo will be short of money by the end of this year.

.....

The common fee has remained the same since the condo was built nearly 20 years ago, at 10 baht per square meter. It is impossible to improve the building and do even essential maintenance and pay for the lifts unless we raise money.

We were advised is difficult to raise the common fee because the law requires a quorum of over 33% of ALL the owners (to change the condo bye-laws.) Most condos have the same problem. View Talay 2A for example

So we are taking advice about a special assessment charge this year and review it next year which co-owners can vote on at a General Meeting

This will be to

- repay about 3 million baht which we will borrow from the capital fund to cover the lifts and emergency and safety items. This will be over 5 years. Very approximately, a 50 meter unit will pay about 800 baht in year 1 rising 200 baht each year to 1,600 for the year 5. This is only about 3 baht per day per unit over 5 years to have 3 renovated lifts and all the safety equipment working.
- building improvements and essential maintenance. We propose a similar 5 year plan but reducing each year because we have to fix so many problems in the early stages. Year 1 would be 1,400 which can be less every year but we will have to make an assessment at the end of each year.

This requires a General Meeting where owners can vote. We could apply a special assessment charge of about 2,200 baht in year one. This is approximately the equivalent of the common fee rising from 10 to 13.5 baht. As a comparison, the fee for a newly-built condo is 35 baht per square meter and many condos in Pattaya are about 20 to 25 baht. We can make huge improvements and make Center Condo a great place to live with quite a small increase in income.

LIFTS

Researched cost and chose the original manufacturer

Otis to renovate all 3 lifts by November.

All the details are on the large blue notice board

The interiors will all be renovated at the end of the job in November

The engineers are currently working in the lift shaft and motor room.

Service contract with Otis

MANAGEMENT COMPANY

Researched management companies and visited other condos.

Cost is about 70,000 per month including VAT and a full-time manager.

They include a number of free services such as organising an AGM, legal services such as updating the condo rules, building survey and so on

SIGNS

Most of the signs around the building are ugly or missing.

Plan for our staff to make all signs in laminate to save money (special signs are too expensive about 40,000)

TECHNICAL STAFF

Verbal building report by head technician Khun Boompeng highlighting problems.

Maintenance plan

Working on external areas

Plan to have a request system so co-owners can request minor maintenance from our staff (plumbing leak, lighting problem)

WEBSITE

Set up comprehensive website for residents <http://centercondopattaya.com>

SECURITY

We have 500 new small entry cards and plan to change the code later to improve security. For the moment, both old and new cards will work.

Security will no longer scan ID cards

New security guidelines for discussion

PARKING

Program to repaint the parking bay lines

Create special residents-only parking bays. (The first will be along the newly-painted wall)

Restrict or charge outsiders to park

Parking stickers issued
Parking barrier at entrance
Barrier to prevent motorbikes using the walkway entrance to Pattaya Tai
Removal of abandoned cars in progress
Close the walkway to Pattaya Tai with a stainless gate with a keycard (Same as View Talay 6) to stop outsiders and motorbikes coming through

EXTERIOR

Wall painted light green
Planted 21 small trees / climbers
Plan to make flower beds next to the entrance to the condo (see photo)
Upgraded the 2 water features next to the condo entrance (Khun May / Madame Ju) and the area next to the spirit house
Paint all the white uprights a green colour to blend in with future planting
Plan to add plants to the 3 long bays in the middle of the parking area
Plan to improve the main entrance with palm trees and other smaller trees.
Paint or replace the security box and create a grass bay. (see photo)

LEGAL

Held several meetings with our lawyer to understand laws, procedures and obligations.
Followed up the registration of the committee and Juristic Person manager at the land office
New condo rules due by the beginning of next month by PLM,

CLEANING

Spoke with head of cleaning, Khun Kanong
Recycle system
Bought more bins (99 baht each) so all floors have 4 recycle bins
Warning cones
New high-sided trolley for the cleaners
Program of deep cleaning. 1 floor per week
Allow residents to book cleaners to clean their rooms

INTERIOR IMPROVEMENTS

Deep cleaning program. Started May 29 on 15th floor. Tech staff first do repairs to cracks in the walls etc and the cleaners will do a deep clean. We may repaint.
Replacing missing floor tiles (ordered)
Plan to remove wire cages around breakers and to cover the meter boxes with doors
Plan to cover the breaker panel with clean facia

LOBBY RENOVATION PLAN

This will be later. We are trying to raise 75,000 baht by voluntary contribution. So far we have 15,000.

The co-owner architect doing the planning is back in November. One idea is to open the area where the admin office is all the way back and have a coffee shop / seating area with TV, internet and free newspapers for the benefit of residents

PHONE LINE / TV AND OTHER PROBLEMS

Set up a database to report problems. If you have a problem, report it to the manager

SPECIAL PROBLEMS

Floor 15 – repair and paint light well. The light well roof has been repaired

YOUR COMMITTEE MEMBERS

Khun Malee Juristic Person manager / chairman

Madame Ju – staff / general

Khun Thawan - technical

Steven = arrears / finances / general

Paul = fire and safety / cleaning / building improvements

John T = website / cleaning / building improvements / exterior / parking

John H = finances / audit

Eric and Mrs Ear-Keng currently away

NEXT COMMITTEE MEETING JUNE 4

- increase water charge to 30 baht per unit
- remove wire cages around the breaker switches for safety (we must be able to close the breakers if there is a fire)
- make 2 open grass areas just outside the condo next to the steps using the area where the nearest 3 cars are parked (John has a design)
- approve spending 30,000 on planting the parking area. A committee member will loan the money and the parking income can pay him back later
- Discuss parking contract with Krung Tai bank
- Plant 3 palm trees and smaller trees at the main entrance. Make the security box nicer
- tidy up the hanging electrical wires in the corridors
- cover the ugly meter doors on one floor to see if co-owners approve
- increase staff wages 5% when we can - about 6,000 per month
- approve the annual building survey (by law)

HELPING THE COMMITTEE

A few residents are helping the committee but we hoped more people would come forward so we could work faster. If you have time or special knowledge to offer the meeting, please email us or give the details in the suggestion box.

SUGGESTIONS

Many residents have made helpful suggestions and the committee has discussed all of them. You can see we have followed up many already. Please don't forget the condo has lots of problems and the committee is a volunteer part-time group

SECURITY GUIDELINES

We want the security staff to ensure the safety of residents without being intrusive. Most residents are very happy with the security staff and keycard / camera system but we have noted the complaints from some residents. You can feedback your views via the suggestions box or website.

PROPOSED GUIDELINES FOR OUR SECURITY STAFF

Purpose – to give operating guidelines to our staff to provide a safe building without being intrusive and in accordance with the wishes of owners

This issue is very important to owners and has generated a lot of debate. Please comment on the proposals via the suggestion box or website

แนะนำสำหรับเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยของเรา

วัตถุประสงค์ – เพื่อให้แนวทางการดำเนินงานแก่เจ้าหน้าที่ของเรา ในการทำให้อาคารปลอดภัยโดยไม่ถูกรบกวนและเป็นไปตามความประสงค์ของเจ้าของ

ปัญหานี้เป็นสิ่งสำคัญมากต่อเจ้าของร่วมๆ และได้มีการอภิปรายต่างๆ มากมาย

กรุณาแสดงความคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะ ผ่านทางกล่องข้อเสนอแนะหรือเว็บไซต์

PROPOSALS

Two permanently manned security positions

- One security guard on the front desk,
- one at the car park entrance and
- one mobile patrolling the entire site every 2 hours (This guard replaces one of the other two when one needs to eat or go to the toilet). The purpose of this guard is to regularly patrol the common areas and also check for fire.
- Patrols should be done every 2 hours on all floors.

ข้อเสนอ

จัดพนักงานรักษาความปลอดภัยให้อยู่ประจำสองตำแหน่ง

- พนักงานรักษาความปลอดภัยหนึ่งคนประจำที่โต๊ะด้านหน้า
- พนักงานรักษาความปลอดภัยหนึ่งคนประจำที่ทางเข้าที่จอดรถ และ
- พนักงานรักษาความปลอดภัยหนึ่งคนลาดตระเวนโดยรอบอาคารทุกๆ 2 ชั่วโมง (ยามคนนี้จะคอยแทนที่อีกสองคนที่นั่งประจำจุดเมื่อจะทานข้าวหรือไปเข้าห้องน้ำ) วัตถุประสงค์ของการปกป้องนี้คือการลาดตระเวนประจำพื้นที่ส่วนกลางและยังตรวจสอบเหตุไฟไหม้ด้วย
- ควรรลาดตระเวนทุกชั้น ทุกๆ 2 ชั่วโมง

If residents have complaints about security staff they can contact the manager

Front desk security staff should have the ability to speak basic English and be able to communicate with residents in case of enquiry, complaints or emergency, all staff should be courteous to residents and guests at all times

Security staff should be trained in the use of fire equipment and fire alarm procedures หากผู้พักอาศัยมีเรื่องร้องเรียนเกี่ยวกับพนักงานรักษาความปลอดภัย สามารถติดต่อผู้จัดการได้

พนักงานรักษาความปลอดภัยด้านหน้าโต๊ะควรมีความสามารถในการพูดภาษาอังกฤษขั้นพื้นฐานและสามารถสื่อสารกับประชาชนในกรณีที่มีคำถาม, ข้อร้องเรียน หรือในกรณีฉุกเฉิน พนักงานทุกคนควรจะสุภาพต่อบุคคลทั่วไปและผู้พักอาศัยอยู่ตลอดเวลา

พนักงานรักษาความปลอดภัยควรได้รับการอบรมในการใช้อุปกรณ์ดับเพลิงและวิธีการเตือนภัยอัคคีภัย

VISITORS AND UNACCOMPANIED GUESTS

All visitors, Thai and foreign are required to contact the security desk and there will be a bi-lingual sign to this effect explaining condo rules. Security staff should establish who the guest is visiting and contact the room or request that the guest exchanges an ID card for a visitors card before allowing them to enter.

ผู้มาเยือนและบุคคลทั่วไป

ผู้มาเยือนทั้งหมด, ทั้งไทยและต่างประเทศจะต้องติดต่อโต๊ะความปลอดภัย และจะมีป้ายภาษาต่างประเทศเพื่ออธิบายกฎเกณฑ์ของคอนโดฯ พนักงานรักษาความปลอดภัยควรจะทราบว่าผู้มาเยือนจะมาพบใครและติดต่อผู้นั้นให้ หรือ ขอให้ผู้มาเยือนทำการแลกเปลี่ยนบัตรประจำตัวฯ กับบัตรผู้มาเยือนก่อนที่จะอนุญาตให้เข้าสู่อาคาร

The current practice of scanning ID cards and storing personal data will stop. Holding personal identity data on computer without proper supervision is not appropriate.

การสแกนบัตรประจำตัวและจัดเก็บข้อมูลส่วนบุคคลที่ปฏิบัติอยู่ในปัจจุบันควรจะหยุดลง การมีข้อมูลระบุอัตลักษณ์ส่วนบุคคลบนคอมพิวเตอร์ที่ไม่มีการควบคุมดูแลอย่างหนาแน่นเป็นการไม่เหมาะสม

ACCOMPANIED GUESTS

When residents bring in accompanied guests

- A) they may choose to take personal responsibility for the actions of their guests and do not need to contact the security desk.

แขกของผู้พักอาศัย

เมื่อผู้พักอาศัยนำมาแขกมาด้วย

ก) ผู้พักอาศัยอาจเลือกที่จะรับผิดชอบส่วนบุคคลสำหรับการกระทำของบุคคลของที่พวกเขาพามาและไม่จำเป็นต้องติดต่อกับโต๊ะรักษาความปลอดภัย

- B) The owner may ask their guest to leave their ID card with security and further request that security do not return the ID until the owner has been contacted by phone

ข) เจ้าของร่วมๆ หรือผู้พักอาศัย อาจขอให้แขกของพวกเขาแลกบัตรประจำตัวฯ กับพนักงานรักษาความปลอดภัยและขอความร่วมมือเพิ่มเติมว่าจะยังไม่ให้แลกบัตรคืนจนกว่าจะได้รับการติดต่อจากเจ้าของร่วมๆ หรือผู้พักอาศัยทางโทรศัพท์

UNACCOMPANIED MINORS (under 18 years old)

Unaccompanied minors should not be allowed entry until a responsible adult has been contacted or accompanies them

This does not apply to children resident here or relatives and friends who are regular visitors and the responsible adult is known to security.

ผู้เยาว์ที่มาโดยลำพัง (อายุต่ำกว่า 18 ปี)

ผู้เยาว์ที่มาโดยลำพังไม่ควรได้รับอนุญาตให้เข้าคอนโดฯ จนกว่าผู้ใหญ่ที่รับผิดชอบได้รับการติดต่อหรือมาพร้อมกัน

ข้อนี้ไม่ได้นำไปใช้กับเด็กที่อาศัยอยู่ที่คอนโดฯ อยู่แล้ว หรือญาติและเพื่อนที่เป็นผู้มาเยือนเป็นประจำและผู้ใหญ่ที่รับผิดชอบเป็นที่รู้จักกันว่าปลอดภัยไม่เป็นอันตราย

INAPPROPRIATE BEHAVIOUR

The staff should be able to work comfortably and securely. Intimidation and abuse against staff by owners or guests will not be tolerated and staff will be encouraged to involve the police.

Guards can request that owners making excessive noise reduce the volume in accordance with the Center Condo bye-laws. If the owner does not comply, the guard can make an occurrence report to the manager.

พฤติกรรมที่ไม่เหมาะสม

พนักงานควรจะสามารถทำงานได้อย่างสะดวกสบายและปลอดภัย การคุกคามและการล่วงละเมิดต่อพนักงาน โดยเจ้าของหรือบุคคลทั่วไปจะไม่ได้รับการยอมรับ และพนักงานจะได้รับการส่งเสริมการมีส่วนร่วมกับการตรวจ เจ้าหน้าที่รักษาสามารถขอให้เจ้าของร่วมๆ หรือผู้พักอาศัยที่ส่งเสียงดังมากเกินไปให้ลดปริมาณการใช้เสียง โดยเป็นไปตามกฎของ เซ็นเตอร์ คอนโด หากเจ้าของร่วมๆ หรือผู้พักอาศัยไม่ปฏิบัติตาม ให้เจ้าหน้าที่ รายงานเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นต่อผู้จัดการ

SECURITY AND FIRE CONTROL EQUIPMENT

Staff should ensure the cameras and recording equipment are functioning and report any problems to the manager as soon as possible.

There should be procedures and training in the event of an alarm or fire

อุปกรณ์รักษาความปลอดภัยและการควบคุมไฟ

ทีมงานควรตรวจสอบให้แน่ใจว่ากล้องและอุปกรณ์การบันทึกต่างๆ ทำงานได้ดี และรายงานปัญหาต่างๆ กับผู้จัดการโดยเร็วที่สุด

ควรมีวิธีการและการฝึกอบรมในกรณีที่มีการเตือนภัย หรือเกิดอัคคีภัย

OCCURENCES

There should be an occurrence report for the manager.

1. Any time there is an identified problem, with the name of the resident or guest and their room number recorded
2. Any time an action is taken (such as removal of the guest from the property)

เหตุการณ์ต่างๆ

ควรมีรายงานเหตุการณ์ต่างๆ ที่เกิดขึ้นต่อผู้จัดการ

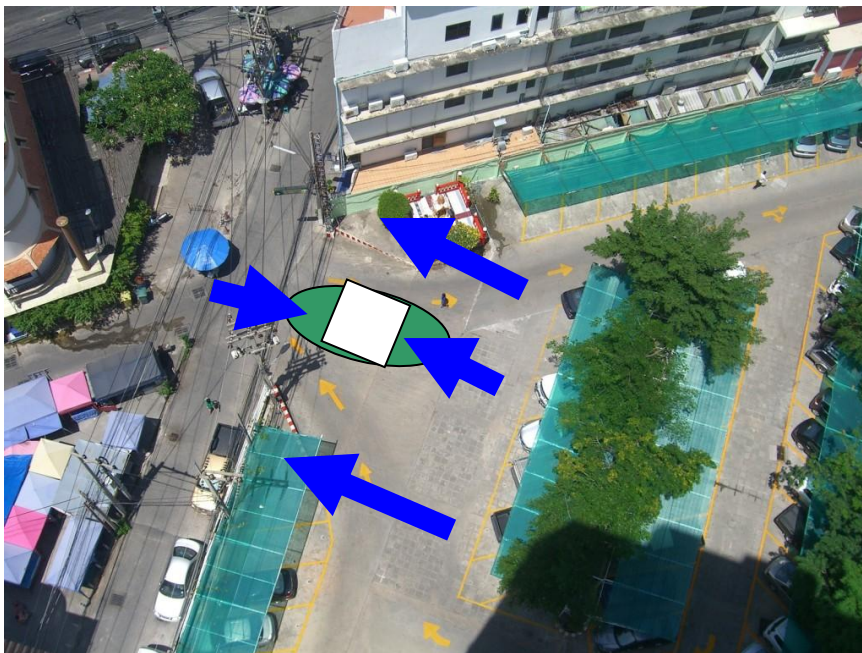
1. ทุกครั้งที่มีปัญหาการระบุชื่อของผู้พักอาศัย, แยกผู้มาเยือน หรือการบันทึกหมายเลขห้องพัก
2. ทุกครั้งที่ปฏิบัติการใดๆ ไป (เช่นการที่แยกย้ายออกคอนโดฯ)



Proposed green areas near the steps maybe with seating area and plants



New security box and barriers



Blue arrows for palm trees. Landscaped area in green round security box