



นิติบุคคลอาคารชุด เซ็นเตอร์ คอนโดเทล

เลขที่ 3 หมู่ 10 ถนนพญาไค ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง ชลบุรี 20150

โทร: 038 411151-2, 038 411155-60 แฟกซ์: 038 411785

รายงานการประชุมสามัญเจ้าของร่วม

นิติบุคคลอาคารชุด เซ็นเตอร์ คอนโดเทล ประจำปี 2568

ประชุมเมื่อวันอาทิตย์ที่ 30 เดือนมีนาคม พ.ศ. 2568 เวลา 10.30 น.

ณ. ล็อบบี้ชั้นที่ 1 อาคารชุด เซ็นเตอร์ คอนโดเทล

เลขที่ 3 หมู่ที่ 10 ถนนพญาไค ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี

*

รายนามคณะกรรมการที่เข้าร่วมประชุม

1. นางสาวคาริน	ปรางจันทร์	กรรมการและประธานที่ประชุม
2. นางสาวมาลี	เบญจพงษ์	กรรมการ/ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ฯ
3. นางจรรวณ	โพธิ์ทศกุล	กรรมการ
4 นายพอล	นิโคลัส เคียวเฮน	กรรมการ
5. นายสตีเวน	ลาเอล มาลาสกี	กรรมการ
6.นายซีกัวร์เตอร์	ไอ เรนห์ดาล พาล์ซอน	กรรมการ
7. นายเกลน	ลัน ดิกเคนสัน	กรรมการ
8. น.ศ. รจนารถ	พึงสนิท	ผู้จัดการอาคาร
9. นางจิรารัตน์	เทศร์กัย	ผู้ตรวจรายงานการประชุม

มีเจ้าของร่วมและผู้รับมอบฉันทะเข้าร่วมประชุมนับรวมอัตราส่วนกรรมสิทธิ์เจ้าของรวมได้ 57,207 อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ จากจำนวน 184,375 ส่วน คิดเป็น 31.03 % ของเจ้าของร่วมทั้งหมด โดยมี นางสาวคาริน ปรางจันทร์ เป็นประธานในที่ประชุม เริ่มประชุมเวลา 10.30 น.



นิติบุคคลอาคารชุด เซ็นเตอร์ คอนโดเทล

เลขที่ 3 หมู่ 10 ถนนพญาไท ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง ชลบุรี 20150

โทร: 038 411151-2, 038 411155-60 แฟกซ์: 038 411785

วาระที่ 1. ประธานแต่งตั้งผู้บันทึกรายงานการประชุม ผู้ดำเนินการประชุมและเปิดการประชุม

หลังจากเจ้าของร่วมและผู้รับมอบอำนาจได้ลงทะเบียนเรียบร้อยแล้ว ท่านประธานกล่าวต้อนรับผู้เข้าร่วมประชุมทุกท่าน และแถลงให้ที่ประชุมทราบว่า มีเจ้าของร่วมและผู้รับมอบฉันทะเข้าประชุมนับรวมอัตราส่วนได้ 57,207 อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ จากจำนวน 184,375 ส่วน คิดเป็น 31.03 % ของเจ้าของร่วมทั้งหมด สามารถดำเนินการประชุมเจ้าของร่วมได้ตาม พรบ. อาคารชุดมาตรา 43 และได้แนะนำผู้จัดรายงานการประชุมให้ผู้เข้าร่วมประชุมทราบว่า ผู้จัดรายงานการประชุมสามัญเจ้าของร่วมประจำปี 2568 คือ นางจิรารัตน์ เทศรักษ์ โดยมี นางสาวดาริน ปรางจันทร์ เป็นประธานที่ประชุม และ คุณพอล นิโคลัส เคียวเฮน กรรมการบริหารอาคารชุดเป็นผู้ดำเนินการประชุมที่ประชุมรับทราบตามที่ท่านประธานแถลง

วาระที่ 2 ประธานกรรมการบริหาร กล่าวรายงานการดำเนินงานปี 2567

นางสาวดาริน ปรางจันทร์ ประธานที่ประชุมได้ขอให้ คุณพอล นิโคลัส เคียวเฮน กรรมการฝ่ายบริหารงานอาคารชุดแถลงให้ที่ประชุมทราบผลการดำเนินงานปี 2567

คุณพอล นิโคลัส เคียวเฮน กรรมการบริหารกล่าวต้อนรับผู้เข้าร่วมประชุมทุกท่านและกล่าวชี้แจงดังต่อไปนี้

สิ่งแรกที่กล่าวคือ ในนามของคณะกรรมการขอขอบคุณพนักงานทั้งหมดของอาคารชุดที่ตั้งใจทำงานอย่างดีที่สุด ทำให้อาคารได้รับการบำรุงรักษาดูแลให้อยู่ในสภาพดีพร้อมใช้งานและสะอาดเรียบร้อย

ทุกท่านได้รับรายงานผลการดำเนินงานแล้วจากจดหมายเชิญประชุม จึงกล่าวขำว่า

ในปี 2567 คณะกรรมการได้ซ่อมแซมสปา แต่ก็ยังมีปัญหาเล็กน้อยเกี่ยวกับระบบน้ำ ห้องสปาเองเดิมมีการลงทุนและก่อสร้างมาหลายปีแล้วโดยผู้อื่น ดังนั้นในการซ่อมแซมครั้งนี้ จึงเป็นการปรับปรุงสิ่งอำนวยความสะดวกให้กับอาคารชุดของเราและพูดได้ว่าเราได้สปามาฟรี ๆ และเรายังได้อัพเกรดห้องออกกำลังกายจัดให้มีอุปกรณ์ออกกำลังกายพร้อม มีทั้งลู่วิ่งและติดตั้งเครื่องปรับอากาศด้วย



นิติบุคคลอาคารชุด เซ็นเตอร์ คอนโดเทล

เลขที่ 3 หมู่ 10 ถนนพญาไผ่ ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง ชลบุรี 20150

โทร: 038 411151-2, 038 411155-60 แฟกซ์: 038 411785

คุณพอลกล่าวต่อไปว่านอกจากนี้เรายังได้บำรุงรักษาโครงสร้างของอาคารอย่างต่อเนื่อง

ท่านเจ้าของร่วมสอบถามเรื่องการใช้ห้องสปา

คุณพอลแจ้งว่า หากใครต้องการใช้ห้องสปาขอให้แจ้งกับคุณจำ ซึ่งคณะกรรมการจะติดเบอร์โทรศัพท์คุณจำให้ทราบบริเวณห้องสปา เพื่อจะได้แจ้งใช้ห้องกับคุณจำได้

โดยสรุป เราได้ดำเนินการครอบคลุมโครงการของปีที่แล้วเรียบร้อย ซึ่งมีเรื่องตู้น้ำ แท็งก์น้ำ และหม้อแปลงไฟฟ้า รวมถึงการปรับปรุงบริเวณที่ออกกำลังกาย (ฟิตเนส) รายละเอียดตามเอกสารที่ได้แจกให้ทุกท่านแล้ว ไม่มีท่านใดมีคำถามเกี่ยวกับรายงานผลการดำเนินงานจากคณะกรรมการปี 2567

ที่ประชุมรับทราบตามที่คณะกรรมการโดย คุณพอล นิโคลัส เคียวเฮน แกลง

วาระที่ 3 พิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญเจ้าของร่วมปี 2567

คุณพอล นิโคลัส เคียวเฮน แกลงว่าทุกท่านได้รับรายงานการประชุมสามัญเจ้าของร่วมประจำปี 2567 แล้ว หากไม่มีข้อสงสัยประการใดและเห็นว่ารายงานการประชุมตรงกับที่ได้มีการประชุมเมื่อปี 2567 ขอให้ที่ประชุมพิจารณาเพื่อลงมติรับรองรายงานการประชุมดังกล่าว

หลังจากพิจารณาแล้วที่ประชุมมีมติรับรองรายงานการประชุมสามัญเจ้าของร่วมประจำปี 2567 ตามที่กรรมการเสนอด้วยคะแนนเสียง 55,155.50 อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ คิดเป็น 96.41% ของผู้เข้าประชุม มติดังกล่าวผ่านตาม พรบ. อาคารชุดมาตรา 44



นิติบุคคลอาคารชุด เซ็นเตอร์ คอนโดเทล

เลขที่ 3 หมู่ 10 ถนนพญาไท ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง ชลบุรี 20150

โทร: 038 411151-2, 038 411155-60 แฟกซ์: 038 411785

วาระที่ 4. พิจารณารับรองงบดุลประจำปี 2567

ประธานในที่ประชุม ขอให้ คุณพอล นิโคลัส เกียวเฮน เสนองบดุลประจำปี 2567 ให้ที่ประชุมพิจารณา คุณพอล แถลงต่อที่ประชุมว่าทุกท่านได้รับงบดุลประจำปี 2567 แล้ว ซึ่งนางสาวภัทรินทร์ พรหมประเสริฐ ผู้สอบบัญชีอนุญาต ใบอนุญาตเลขที่ 8602 ได้ตรวจสอบแล้ว หากมีข้อสงสัยประการขอให้สอบถามได้ โดยสรุปรายรับค่าใช้จ่ายปี และงบการเงินปี 2567 มีดังนี้

รายรับ และ ค่าใช้จ่าย

	2567/ บาท
รายรับ	11,428,654.45
รายจ่าย	(11,322,825.71)
รายรับสูงกว่า (ต่ำกว่า) รายจ่าย	105,828.74
รายรับสูงกว่า (ต่ำกว่า) รายจ่ายยกมา	6,999,203.22
ปรับปรุง	(381,975.00)
รายรับสูงกว่า (ต่ำกว่า) รายจ่ายยกไป	6,723,056.96

งบการเงิน

	2567/ บาท
รวมทรัพย์สินหมุนเวียน	15,094,712.06
รวมทรัพย์สินไม่หมุนเวียน	1,291,514.51
รวมสินทรัพย์ทั้งสิ้น	16,386,226.57
หนี้สินหมุนเวียน	2,029,634.91
เงินกองทุนและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	7,633,534.70
รายรับสูงกว่ารายจ่ายสะสม	6,723,056.96
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	16,386,226.57

คุณพอล นิโคลัส เกียวเฮน ขอให้ที่ประชุมพิจารณางบดุลและงบการเงินปี 2567

หลังจากพิจารณาแล้วที่ประชุมมีมติรับรองงบดุลและงบการเงินปี 2567 ตามที่คณะกรรมการเสนอ ด้วยคะแนนเสียง 55,155.50 อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ คิดเป็น 96.41% ของผู้เข้าประชุม มติดังกล่าวผ่านตาม พรบ. อาคารชุดมาตรา 44



นิติบุคคลอาคารชุด เซ็นเตอร์ คอนโดเทล

เลขที่ 3 หมู่ 10 ถนนพญาไผ่ ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง ชลบุรี 20150

โทร: 038 411151-2, 038 411155-60 แฟกซ์: 038 411785

วาระที่ 5. พิจารณาเลือกผู้สอบบัญชีและค่าบริการปี 2568

คุณพอล นิโคลัส เคียวเฮน ได้รับมอบจากท่านประธานให้เสนอรายชื่อและค่าบริการผู้สอบบัญชีให้ที่ประชุมพิจารณา โดยชี้แจงว่าในปี 2568 คณะกรรมการขอเสนอผู้สอบบัญชี 3 ราย ให้ที่ประชุมพิจารณาเลือกดังนี้

รายชื่อผู้สอบบัญชี	ค่าบริการรายปี/บาท	มติปี 2567
1. นางสาวกัทรินทร์ พรหมประเสริฐ ใบอนุญาตเลขที่ 8602	12,000.-	53,768.50 เสีย = 92.91 %
2. นางสาวฉัฐวดี ขนอม ใบอนุญาตเลขที่ 5595	30,000.-	-
3. นางสาวพันทิพา ขวลิตวัชร ใบอนุญาตเลขที่ 7738	30,000.-	-

หลังจากพิจารณาแล้วที่ประชุมลงมติเลือก นางสาวกัทรินทร์ พรหมประเสริฐ ผู้สอบบัญชีอนุญาตเลขที่ 8602 เป็นผู้สอบบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุดพญาไผ่เซ็นเตอร์คอนโด ปี 2567 มีค่าสอบบัญชีปีละ 12,000.- บาท ด้วยคะแนนเสียง 52,424 อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ คิดเป็น 91.64 % ของผู้เข้าประชุม มติดังกล่าวผ่านตาม พรบ. อาคารชุด มาตรา 44

วาระที่ 6. รายงานสถานการณ์การเงินและลูกหนี้

คุณพอล นิโคลัส เคียวเฮน คณะกรรมการผู้ดำเนินการประชุมชี้แจงสถานการณ์การเงินและลูกหนี้ให้ที่ประชุมทราบว่า สถานการณ์ลูกหนี้ยังคงเหมือนเดิม มีตัวเลขเปลี่ยนแปลงเล็กน้อย มีลูกหนี้ระยะยาวที่คิดหนี้ค่าส่วนกลางมากกว่า 30 ปี ซึ่งเป็นห้องที่เจ้าของไม่เคยมา หรือเสียชีวิตแล้ว ทำให้ไม่มีการชำระค่าส่วนกลางนานหลายปี ในปี 2567 เราได้รับค่าส่วนกลางประมาณ 105% ของทั้งหมด เจ้าของห้องที่ไม่ได้อยู่ก็มีการจ่ายค่าส่วนกลางที่ค้างชำระ



นิติบุคคลอาคารชุด เซ็นเตอร์ คอนโดเทล

เลขที่ 3 หมู่ 10 ถนนพญาไผ่ ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง ชลบุรี 20150

โทร: 038 411151-2, 038 411155-60 แฟกซ์: 038 411785

ยอดหนี้และเงินคงบัญชีสรุป ณ.วันที่ 31 เดือนธันวาคม 2567 มีดังนี้

ยอดหนี้ค้ำชำระ จากปี 2544 จนถึงวันที่ 31/12/2566	3,850,886.-	บาท
บัญชีค่าส่วนกลาง ยอดเงิน ณ. วันที่ 31/12/2567	3,870,746.79	บาท
บัญชีเงินกองทุน ยอดเงิน ณ.วันที่ 31/12/2567	4,581,196.62	บาท
บัญชีค่าน้ำประปา-ไฟฟ้า ยอดเงิน ณ.วันที่ 31/12/2567	1,365,993.69	บาท
บัญชีเงินฝากเจ้าของร่วม ยอดเงิน ณ.วันที่ 31/12/2567	1,150,584.10	บาท

ที่ประชุมรับทราบตามที่ คุณพอล นิโคลัส เคียวเฮน กรรมการ แลง

วาระที่ 7 พิจารณาเรื่องงบประมาณปี 2568

คุณพอล นิโคลัส เคียวเฮน แลงว่า ขณะนี้เรายังไม่ทราบว่าปีนี้จะมีการใช้จ่ายฉุกเฉินเท่าไร
จึงรายงานไว้

ระยะเวลามากกว่า 10 ปี มาแล้ว เรามีเงินเพิ่มขึ้นมาประมาณ 4,000,000.- บาท บวกกับอีก
1,000,000.- บาท ตั้งแต่เริ่มมีคณะกรรมการชุดนี้ เนื่องจากเราได้ประหยัดเงินจากการบริหารจัดการเอง
ไม่ต้องมีการจ่ายค่าบริหารจัดการอาคารให้บริษัทจัดการ และเรายังโชคดีที่ไม่มีค่าใช้จ่ายจำเป็น
จำนวนมาก

เราสามารถจัดการโครงการและค่าใช้จ่ายเมื่อปีก่อนได้ในปีที่ตั้งไว้ และตามที่ได้เสนอไว้ในปีก่อนที่
จะโอนเงิน 1 – 2 ล้านบาทเข้าบัญชีเงินกองทุน เนื่องจากปีงบประมาณที่เก่ากว่า 30 ปี และน่าจะหมดอายุ
ใช้การไม่ได้แล้ว ซึ่งเสี่ยงต่อการดับเพลิงเมื่อเกิดเพลิงไหม้ เนื่องจากอาคารของเราไม่มีระบบสปริง
เกอร์ ค่าใช้จ่ายที่จะติดตั้งระบบใหม่พร้อมกับปั้มน้ำประมาณ 1.5 ล้านบาท สิ่งนี้มิใช่สิ่งที่จะต้องเลือกแต่
ถูกบังคับโดยกฎหมายที่ต้องมีระบบดับเพลิงที่อยู่ในสภาพดีพร้อมใช้งานได้ตลอดเวลา



นิติบุคคลอาคารชุด เซ็นเตอร์ คอนโดเทล

เลขที่ 3 หมู่ 10 ถนนพญาไท ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง ชลบุรี 20150

โทร: 038 411151-2, 038 411155-60 แฟกซ์: 038 411785

นอกจากนี้ปีนี้เราจะกันไว้จำนวน 500,000.- บาทเพื่อปรับปรุงระบบกล้องวงจรปิดและเปลี่ยนแผ่นไม้ในล็อบบี้ที่โดนปลวกกิน คุณพอลได้เสนอตัวอย่างภาพโครงการที่จะปรับปรุงล็อบบี้ให้ที่ประชุมพิจารณาด้วย ทั้งนี้คุณพอลเสนอให้ใช้แผ่น ฟีญ เป็นแบบไทย ๆ ที่จะเข้ากับอาคารเก่าของเราแต่จะดูสะอาดตาทันสมัย และยังกันไฟและกันปลวกกินด้วย

หากที่ประชุมพิจารณางบประมาณปีนี้ จะเห็นว่าคณะกรรมการได้เพิ่มเงินจำนวน 2,500,000.- บาท ในบัญชีรายได้ค่าส่วนกลาง เนื่องจากเป็นค่าใช้จ่ายโดยประมาณ

ก่อนที่จะมีการลงมติในวาระนี้ มีเจ้าของร่วมขอให้ติดตั้งพัดลมตรงห้องหน้าลิฟต์ เนื่องจากร้อนมากเวลาที่ต้องรอลิฟต์

คุณพอลและผู้เข้าร่วมประชุมเห็นด้วย ซึ่งคณะกรรมการรับเรื่องไว้ดำเนินการต่อไป

หลังจากนั้น คุณพอล ได้เสนองบประมาณปี 2568 ให้ที่ประชุมพิจารณาตามรายละเอียดในเอกสารแนบที่ได้แจกให้ผู้เข้าร่วมประชุมแล้ว ดังมีรายละเอียดรายรับและค่าใช้จ่ายโดยสรุปดังนี้ ปี 2568

งบประมาณรายรับ	10,780,000.-	บาท
โอนจากบัญชีส่วนกลาง	2,500,000.-	บาท
งบประมาณรายรับ	13,280,000.-	บาท
งบประมาณรายจ่าย	13,280,000.-	บาท

ขอให้ที่ประชุมพิจารณารับรองงบประมาณประจำปี 2568 รายละเอียดอื่น ๆ สามารถดูได้จาก เอกสาร แนบท้ายรายงานการประชุม ขอให้ที่ประชุมพิจารณา

หลังจากพิจารณาแล้วที่ประชุมลงมติด้วยคะแนนเสียงข้างมากรับรองงบประมาณประจำปี 2568 ตามที่คณะกรรมการเสนอ ด้วยคะแนนเสียง 55,155.50 เสียง อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ คิดเป็น 96.41 % ของผู้เข้าร่วมประชุมทั้งหมด มติดังกล่าวผ่านตาม พรบ. อาคารชุดมาตรา 44



นิติบุคคลอาคารชุด เซ็นเตอร์ คอนโดเทล

เลขที่ 3 หมู่ 10 ถนนพญาไท ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง ชลบุรี 20150

โทร: 038 411151-2, 038 411155-60 แฟกซ์: 038 411785

วาระที่ 8. พิจารณาเลือกผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

คุณพอล นิโคลัส เคียวเฮน คณะกรรมการอาคารชุด ฯ ได้แถลงให้ที่ประชุมทราบว่า ปีนี้มีการเลือกตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอีกครั้ง เนื่องจากผู้จัดการ คือ นางสาวมาลี เบ็ญจพงษ์ พ้นจากตำแหน่งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามวาระ และในครั้งนี้อาจไม่มีผู้ใดสมัครเข้ามารับเลือกตั้งมีเพียง นางสาวมาลี เบ็ญจพงษ์ นอกจากนั้นยังชี้แจงให้ที่ประชุมเข้าใจว่า คุณมาลี ที่ดำรงตำแหน่งผู้จัดการนิติบุคคลฯ มาหลายปี เป็นผู้รับผิดชอบในงานสำคัญ ๆ เช่นการทํานิติกรรมต่าง ๆ เช่นสัญญาการก่อสร้าง ฯลฯ ซึ่งเป็นเรื่องที่สำคัญต่ออาคารชุดของเรามาก จึงขอให้ที่ประชุมพิจารณา

หลังจากพิจารณาแล้วที่ประชุมมีมติเลือก นางสาวมาลี เบ็ญจพงษ์ เป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดอีกวาระหนึ่ง ด้วยคะแนนเสียง 55,155.50 อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ คิดเป็น 29.92% ของเจ้าของร่วมทั้งหมด มติดังกล่าวผ่านตาม พรบ. อาคารชุดมาตรา 49

วาระที่ 9. พิจารณาเลือกคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

นายพอล นิโคลัส เคียวเฮน คณะกรรมการอาคารชุด ฯ ได้แถลงให้ที่ประชุมทราบว่า คณะกรรมการทั้งเก้าท่าน พ้นจากตำแหน่งกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดตามวาระ ก่อนวันประชุมนี้คณะกรรมการได้ประกาศรับสมัครผู้ที่ต้องการเป็นกรรมการนิติบุคคลแล้ว และมีรายชื่อกรรมการ 9 ท่าน ที่เสนอให้ที่ประชุมพิจารณาดังนี้

รายชื่อ	เจ้าของห้องเลขที่
1. นายถวัลย์ นัตรสมสง่า	3/377
2. นางสาวมาลี เบ็ญจพงษ์	3/246
3. นางจรรววรรณ โพธิ์ทักกุล	3/362
4. นางสาวดาริน ปรางจันทร์	3/292
5. นายพอล นิโคลัส เคียวเฮน	3/476
6. นายสตีเวน ลาเอล มาลาสกี	3/149
7. นายชีกัวร์เดอร์ ไอ เรนห์ดาล พาลล์ซอน	3/447
8. นายวิท คลีฟ มากราท	3/137
9. นายเกลน อลัน ดิกเคนสัน	3/030



นิติบุคคลอาคารชุด เซ็นเตอร์ คอนโดเทเล

เลขที่ 3 หมู่ 10 ถนนพญาไผ่ ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง ชลบุรี 20150

โทร: 038 411151-2, 038 411155-60 แฟกซ์: 038 411785

หลังจากพิจารณาแล้วที่ประชุมลงมติเลือกบุคคลดังต่อไปนี้เป็นคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ด้วยคะแนนเสียงข้างมากได้รับเลือกเป็นกรรมการ ตาม พรบ. อาคารชุดมาตรา 44 มีรายละเอียดดังนี้

รายชื่อ	คะแนนเสียงที่ได้รับ	นับเป็น %
---------	---------------------	-----------

ของผู้เข้าร่วมประชุม

1. นายถวัลย์	จักรสมสง่า	49,926.50	87.27%
2. นางสาวมาลี	เบญจพงษ์	55,155.50	96.41%
3. นางจรรุวรรณ	โพธิ์ทศกุล	53,400.50	93.34%
4. นางสาวดาริน	ปรางจันทร์	54,278	94.88%
5. นายพอล	นิโคลัส เกียวเฮน	55,155.50	96.41%
6. นายสตีเวน	ลาเอล มาลาสกี	54,824	95.83%
7. นายชัชวรินทร์	ไอ เรนห์ดาล พาลล์ซอน	54,278	94.88%
8. นายริท คลีฟ	มากราท	53,615	93.72%
9. นายเกลน	อลัน ดิกเคนสัน	54,278	94.88%

วาระที่ 10. นำเสนออนุมัติให้คณะกรรมการเป็นผู้ออกระเบียบควบคุมการสูบบุหรี่ กรณีมีผู้พักอาศัยร้องเรียนว่าทำให้มีผลต่อสุขภาพ (และกรณีจำเป็นให้ออกระเบียบปรับผู้ฝ่าฝืนได้)

คุณพอลได้เสนอต่อที่ประชุมว่าเราได้รับคำร้องเรียนจำนวนหนึ่งจากเจ้าของร่วมเรื่องผลกระทบจากการสูบบุหรี่ คณะกรรมการได้สอบถามเมืองพัทยา และสาธารณสุขอำเภอบางละมุง และศูนย์สุขภาพจังหวัดชลบุรี เพื่อตรวจสอบกฎหมายที่เกี่ยวกับการสูบบุหรี่ และยังได้ปรึกษาทนายความเกี่ยวกับกฎหมายเฉพาะเรื่องนี้ ในการประชุมคณะกรรมการ

เราได้รับคำแนะนำว่ากฎหมายห้ามสูบบุหรี่ในพื้นที่ส่วนกลาง แต่เจ้าของห้องสามารถสูบบุหรี่ในห้องของตัวเองได้หากไม่ผิดข้อบังคับของคอนโด อย่างไรก็ตามหากมีใครสูบบุหรี่แล้วมีผลกระทบกับสุขภาพของผู้อื่นก็เป็นสิ่งที่ผิดกฎหมาย



นิติบุคคลอาคารชุด เซ็นเตอร์ คอนโดเทล

เลขที่ 3 หมู่ 10 ถนนพญาไท ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง ชลบุรี 20150

โทร: 038 411151-2, 038 411155-60 แฟกซ์: 038 411785

คณะกรรมการมีความเห็นว่าท่านเจ้าของร่วมเกือบทั้งหมดน่าจะเห็นด้วยว่าแม้ว่าเราจะต้องการให้อิสระที่จะสูบบุหรี่ในห้อง แต่เราก็ต้องปกป้องสุขภาพของเจ้าของห้องอื่น ๆ ในฐานะที่เราอยู่ร่วมกันเราคาดหวังว่าเจ้าของร่วมจะสามารถนั่งเล่นที่ระเบียง เปิดประตูระเบียง โดยไม่ถูกรบกวนจะกลิ่นบุหรี่ของผู้อื่น

มากกว่า 10 ปีมาแล้ว เราเพิ่งได้รับคำร้องเรียนเกี่ยวกับการสูบบุหรี่ และเราก็ไม่เชื่อว่า เสียงร้องเรียนเพียงไม่กี่ท่านจะสามารถตัดสินคดีและยุติธรรมที่จะห้ามคนสูบบุหรี่ได้

อย่างไรก็ตามขอให้พิจารณาตัวอย่างดังนี้ หากมีใครมาซื้อห้องชุดที่นี่ แล้วเดือนต่อมามีคนเช่าห้อง 2 คน ย้ายเข้ามาพักในห้องข้างล่างแล้วเป็นคนสูบบุหรี่จัดมาก ซึ่งมีผลกระทบอย่างมากกับเจ้าของห้องดังกล่าว ทั้งด้านสุขภาพ และผลกระทบที่ได้รับจากกลิ่นบุหรี่แบบมือสอง และไม่มีความสุขที่จะอาศัยอยู่ในห้องชุดนี้ ไม่สามารถนั่งตรงระเบียงหรือเปิดหน้าต่างให้อากาศถ่ายเทได้

ดังนั้นจึงขอเสนอให้ที่ประชุมลงมติ ให้คณะกรรมการมีอำนาจควบคุมการสูบบุหรี่ และดำเนินการเป็นกรณี ๆ ไป ดังตัวอย่างดังกล่าวคณะกรรมการจะหาหนทางให้ผู้สูบบุหรี่ให้ความร่วมมือสูบบุหรี่ในห้อง พร้อมทั้งปิดหน้าต่าง หากไม่ทำตามคณะกรรมการสามารถปรับผู้ที่ไม่ทำตามได้ กรณีที่สูบบุหรี่ตรงระเบียงและกรณีนี้สามารถนำไปใช้กับกรณีที่สูบบุหรี่โดยเปิดประตูด้านในทำให้ควันบุหรี่ออกมาที่ทางเดินที่เป็นพื้นที่ส่วนกลางด้วย เนื่องจากการสูบบุหรี่ในพื้นที่ส่วนกลางก็เป็นการทำผิดกฎหมายเช่นกัน

แม้ว่าเจ้าของห้องบางท่านจะไม่เห็นด้วย แต่หลังจากพิจารณาแล้วที่ประชุมลงมติด้วยคะแนนเสียงข้างมากอนุมัติให้คณะกรรมการเป็นผู้ออกระเบียบควบคุมการสูบบุหรี่ กรณีมีผู้พักอาศัยร้องเรียนว่าทำให้มีผลต่อสุขภาพ (และกรณีจำเป็นให้ออกระเบียบปรับผู้ฝ่าฝืนได้) ด้วยคะแนนเสียง 54,156 เสียง อัตราส่วนกรรมสิทธิ์คิดเป็น 94.67 % ของผู้เข้าร่วมประชุมทั้งหมด มติดังกล่าวผ่านตาม พรบ. อาคารชุดมาตรา 44

วาระที่ 11. พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

คุณพอลแถลงให้ที่ประชุมทราบว่า เราได้ดำเนินการประชุมครบตามวาระทั้งหมดแล้ว หากเจ้าของร่วมมีคำถามประการใดขอให้สอบถามได้ มีเจ้าของร่วมสอบถามในที่ประชุมดังนี้



นิติบุคคลอาคารชุด เซ็นเตอร์ คอนโดเทล

เลขที่ 3 หมู่ 10 ถนนพญาใต้ ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง ชลบุรี 20150

โทร: 038 411151-2, 038 411155-60 แฟกซ์: 038 411785

11.1 ควรมีสตึกเกอร์ตึกรถทุกคันที่มีสิทธิ์จอดที่จอดรถของคอนโด รถจักรยานยนต์ไม่ควรขับขึ้นเข้ามาตรงประตูที่มีเขนกัน เวลาที่มีรถออกจากคอนโด คุณพอล เห็นด้วย และแจ้งว่าเป็นความรับผิดชอบของพนักงาน รปภ

11.2 ทางเข้าคอนโดด้านถนนพญาใต้

ทางเดินเข้าคอนโดจากถนนพญาใต้ ทำไมไม่มีผู้อื่นเข้ามาใช้ด้วย คุณพอลแจ้งว่า เรื่องนี้ได้มีการแถลงในที่ประชุมปี 2567 แล้วว่า ทางเข้านั้นมีเจ้าของร่วมระหว่างคอนโดและคนนอก คณะกรรมการกำลังเจรจาเรื่องนี้

11.3 เจ้าของห้องบางท่านร้องขอให้เพิ่มคัมเบลล์ในห้องออกกำลังกาย ซึ่งคุณพอลขอให้แจ้งรายละเอียดมาเพื่อจัดหาให้

11.4 เจ้าของร่วมร้องเรียนเรื่องยังมีเจ้าของบางรายวางสิ่งของเกะกะบนทางเดิน คุณพอลรับทราบและแจ้งว่าเรามีข้อบังคับอยู่แล้วซึ่งต้องมีการบังคับใช้ให้เคร่งครัด

ที่ประชุมรับทราบตามที่ที่ประชุมและ คุณพอล นิโคลัส เคียวเฮน กรรมการ แถลง
ไม่มีผู้ใดเสนอเรื่องอื่นใดเข้าพิจารณา ประธานกล่าวขอบคุณผู้เข้าร่วมประชุมทุกท่านและ
กล่าวปิดการประชุมเวลา 11.30 น.

ลงชื่อ _____ ประธานที่ประชุม ลงชื่อ _____ ผู้ตรวจงานการประชุม
(นางสาวดาริน ปรางจันทร์) (นางจิรารัตน์ เทศรักษ์)

รับรองสำเนาถูกต้อง

ลงชื่อ _____ กรรมการ
(นางสาวดาริน ปรางจันทร์)

ลงชื่อ _____ กรรมการ ลงชื่อ _____ กรรมการ
(นางสาวมาลี เบ็ญจพงษ์) (นางจรรววรรณ โพธิ์ตกุล)

ลงชื่อ _____ กรรมการ ลงชื่อ _____ กรรมการ
(นายพอล นิโคลัส เคียวเฮน) (นายสตีเวน ลาเอล มาลาสิก)



นิติบุคคลอาคารชุด เซ็นเตอร์ คอนโดเทล

เลขที่ 3 หมู่ 10 ถนนพญาไค ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง ชลบุรี 20150

โทร: 038 411151-2, 038 411155-60 แฟกซ์: 038 411785

รายชื่อผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

นางสาวมาลี เบ็ญจพงษ์

ลายมือชื่อ

ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด เซ็นเตอร์ คอนโดเทล



นิตยบุคคลอาคารชุด เซ็นเตอร์ คอนโดเทล

เลขที่ 3 หมู่ 10 ถนนพญาไท ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง ชลบุรี 20150

โทร: 038 411151-2, 038 411155-60 แฟกซ์: 038 411785

รายชื่อคณะกรรมการ

ลายมือชื่อคณะกรรมการ

- | | | |
|--------------------|----------------------|-------|
| 1. นายถวัลย์ | ฉัตรสมสง่า | _____ |
| 2. นางสาวมาลี | เบ็ญจพงษ์ | _____ |
| 3. นางจรรววรรณ | โพธิ์ทดกุล | _____ |
| 4. นางสาวดาริน | ปรางจันทร์ | _____ |
| 5. นายพอล | นิโคลัส เคียวเฮน | _____ |
| 6. นายสตีเวน | ลาเอล มาลาสกี | _____ |
| 7. นายชีกัวร์เดอร์ | ไอ เรนห์ดาล พาลล์ซอน | _____ |
| 8. นายริท คลีฟ | มาราท | _____ |
| 9. นายเกลน | อดัน ดิกเคนสัน | _____ |