



นิติบุคคลอาคารชุด เซ็นเตอร์ คอนโดเทล

เลขที่ 3 หมู่ 10 ถนนพญาไท ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง ชลบุรี 20150

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

รายงานการประชุมสามัญเจ้าของร่วม

นิติบุคคลอาคารชุด เซ็นเตอร์ คอนโดเทล ประจำปี 2569

ประชุมเมื่อวันอาทิตย์ที่ 29 เดือนมีนาคม พ.ศ. 2569 เวลา 11.30 น.

ณ. ล็อบบี้ชั้นที่ 1 อาคารชุด เซ็นเตอร์ คอนโดเทล

เลขที่ 3 หมู่ที่ 10 ถนนพญาไท ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี

*

รายนามคณะกรรมการที่เข้าร่วมประชุม

1. นางสาวดาริน	ปรางจันทร์	กรรมการและประธานที่ประชุม
2. นางสาวมาลี	เบ็ญจพงษ์	กรรมการ/ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ฯ
3. นางจารุวรรณ	โพธิ์ตกุล	กรรมการ
4. นายพอล	นิโคลัส เคียวเฮน	กรรมการ
5. นายสตีเวน	ลาเอล มาลาสกี	กรรมการ
6. นายซีการ์เตอร์	ไอ เรนห์ดาล พาลล์ซอน	กรรมการ
7. นายเกลน	อลัน ดิกเคนสัน	กรรมการ
8. นายริท คลิฟ	มากราท	กรรมการ
9. น.ส. รจนารถ	ฟังสนิท	ผู้จัดการอาคาร
10. นางจิรารัตน์	เชษฐพัฒน์นิช	ผู้จัดรายงานการประชุม

มีเจ้าของร่วมและผู้รับมอบฉันทะเข้าร่วมประชุมนี้รวมอัตราส่วนกรรมสิทธิ์เจ้าของรวมได้ 66,105 อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ จากจำนวน 184,375 ส่วน คิดเป็น 35.85 % ของเจ้าของร่วมทั้งหมด โดยมี นางสาวดาริน ปรางจันทร์ เป็นประธานในที่ประชุม เริ่มประชุมเวลา 11.30 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 ท่านประธาน กล่าวต้อนรับผู้เข้าร่วมประชุมทุกท่าน และแถลงให้ที่ประชุมทราบว่า มีเจ้าของร่วมและผู้รับมอบ จันทะเข้าประชุมนับรวมอัตราส่วนได้ 66,105 อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ จากจำนวน 184,375 ส่วน คิดเป็น 35.85 % ของเจ้าของร่วมทั้งหมด สามารถดำเนินการประชุมเจ้าของร่วมได้ตาม พรบ. อาคารชุดมาตรา 43 และได้แนะนำผู้จกรายงานการประชุมให้ผู้เข้าร่วมประชุมทราบว่า ผู้จกรายงานการประชุมสามัญ เจ้าของร่วมประจำปี 2569 คือ นางจิรารัตน์ เชษฐพัฒนวนิช โดยมี นางสาวดาริน ปรางจันทร์ เป็น ประธานที่ประชุม และ คุณพอล นิโคลัส เคียวเฮน กรรมการบริหารอาคารชุดเป็นผู้ดำเนินการประชุม ที่ประชุมรับทราบตามที่ท่านประธานแถลง

วาระที่ 2 ประธานกรรมการบริหาร กล่าวรายงานการดำเนินงานปี 2568

นางสาวดาริน ปรางจันทร์ ประธานที่ประชุมได้ขอให้ คุณพอล นิโคลัส เคียวเฮน กรรมการฝ่ายบริหารงานอาคารชุดแถลงให้ที่ประชุมทราบผลการดำเนินงานปี 2568

คุณพอล นิโคลัส เคียวเฮน กรรมการบริหารกล่าวต้อนรับผู้เข้าร่วมประชุมทุกท่านและ กล่าวชี้แจงดังต่อไปนี้

ก่อนอื่น คณะกรรมการขอขอบคุณพนักงานทุกคนของคอนโดมิเนียมทุกท่านที่ทำงานอย่าง หนักตลอดปีที่ผ่านมา คุณพอลกล่าวว่าพวกเขามีทีมงานที่ยอดเยี่ยม และอาคารได้รับการดูแลรักษาและ ทำความสะอาดอย่างดีเสมอมา เราขอแจ้งเกี่ยวกับปัญหาสุขภาพของพนักงาน 2 ท่าน ท่านหนึ่งคือคุณ จำที่ไม่สามารถกลับมาทำงานได้อีกต่อไป แต่เราได้คุณบิวเข้ามาเป็นสมาชิกใหม่แทนคุณจำในปีนี้อีก ท่านหนึ่งคือคุณทราย ผู้จัดการ ซึ่งมีปัญหาสุขภาพในช่วงไม่กี่เดือนที่ผ่านมาและจำเป็นต้องลาหยุด รักษาตัวบ้างเป็นบางวัน ดังนั้นเราจึงขอความร่วมมือจากเจ้าของร่วมทุกท่านหากมีปัญหาประการใด และความกรุณาผ่อนผันให้เธอในช่วงที่เธอกำลังจะเข้ารับการรักษาด้วยจักเป็นพระคุณยิ่ง



นิติบุคคลอาคารชุด เซ็นเตอร์ คอนโดเทล

เลขที่ 3 หมู่ 10 ถนนพญาไท ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง ชลบุรี 20150

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

คุณพอล นิโคลัส เคียวเฮน รายงานต่อที่ประชุมว่าทุกท่านได้รับสำเนารายงานการดำเนินงานจากคณะกรรมการ ซึ่งระบุรายละเอียดการดำเนินงานทั้งหมดของปีที่ผ่านมา งานหลักทั้งหมดและค่าใช้จ่ายได้ดำเนินการเสร็จสิ้นแล้วในปีที่ผ่านมา รายละเอียดอยู่ในเอกสารแนบ

ไม่มีคำถามจากที่ประชุมเกี่ยวกับรายงานการดำเนินงานปี 2568

ที่ประชุมรับทราบตามที่คณะกรรมการโดย คุณพอล นิโคลัส เคียวเฮน แลง

วาระที่ 3 พิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญเจ้าของร่วมปี 2568

คุณพอล นิโคลัส เคียวเฮน แลงว่าทุกท่านได้รับรายงานการประชุมสามัญเจ้าของร่วมประจำปี 2568 แล้ว หากไม่มีข้อสงสัยประการใดและเห็นว่ารายงานการประชุมตรงกับที่ได้มีการประชุมเมื่อปี 2568 ขอให้ที่ประชุมพิจารณาเพื่อลงมติรับรองรายงานการประชุมดังกล่าว

หลังจากพิจารณาแล้วที่ประชุมมีมติรับรองรายงานการประชุมสามัญเจ้าของร่วมประจำปี 2568 ตามที่กรรมการเสนอด้วยคะแนนเสียง 61,749 อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ คิดเป็น 93.41% ของผู้เข้าประชุม มติดังกล่าวผ่านตาม พรบ. อาคารชุดมาตรา 44

วาระที่ 4. พิจารณารับรองงบดุลประจำปี 2568

คุณพอล นิโคลัส เคียวเฮน แลงว่า ผู้เข้าร่วมประชุมทุกท่านได้รับสำเนางบดุลปี 2568 ซึ่งแนบมาในเอกสารการประชุมแล้ว งบดุลดังกล่าวได้รับการรับรองจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต นางสาวภัทรินทร์ พรหมประเสริฐ (ใบอนุญาตเลขที่ 8602) แล้ว คุณพอลสอบถามที่ประชุมว่าหากมีข้อสงสัยใด ๆ สามารถสอบถามได้



นิติบุคคลอาคารชุด เซ็นเตอร์ คอนโดเทล

เลขที่ 3 หมู่ 10 ถนนพญาไท ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง ชลบุรี 20150

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

โดยสรุปรายรับค่าใช้จ่ายปี และงบการเงินปี 2568 มีดังนี้
รายรับและค่าใช้จ่าย

	2568/ บาท
รายรับ	12,601,866.97
รายจ่าย	(12,950,787.09)
รายรับสูงกว่า (ต่ำกว่า) รายจ่าย	(348,920.12)
รายรับสูงกว่า (ต่ำกว่า) รายจ่ายยกมา	6,723,056.96
ปรับปรุง	(566,453.00)
รายรับสูงกว่า (ต่ำกว่า) รายจ่ายยกไป	5,807,683.84

งบการเงิน

	2568/ บาท
รวมทรัพย์สินหมุนเวียน	13,962,457.68
รวมทรัพย์สินไม่หมุนเวียน	1,333,306.64
รวมสินทรัพย์ทั้งสิ้น	15,295,764.32
หนี้สินหมุนเวียน	1,854,545.78
เงินกองทุนและส่วนของผู้ถือหุ้น	7,633,534.70
รายรับสูงกว่ารายจ่ายสะสม	5,807,683.84
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	13,441,218.54
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	15,295,764.32

คุณพอล นิโคลัส เคียวเฮน ขอให้ที่ประชุมพิจารณางบดุลและงบการเงินปี 2568

หลังจากพิจารณาแล้วที่ประชุมมีมติรับรองงบดุลและงบการเงินปี 2568 ตามที่คณะกรรมการเสนอ ด้วยคะแนนเสียง 61,749 อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ คิดเป็น 93.41% ของผู้เข้าประชุม มติดังกล่าวผ่านตาม พรบ. อาคารชุดมาตรา 44



นิตិบุคคลอาคารชุด เซ็นเตอร์ คอนโดเทล

เลขที่ 3 หมู่ 10 ถนนพญาไท ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง ชลบุรี 20150

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

วาระที่ 5. พิจารณาเลือกผู้สอบบัญชีและค่าบริการปี 2569

คุณพอล นิโคลัส เคียวเฮน ได้รับมอบหมายจากท่านประธานให้เสนอรายชื่อและค่าบริการผู้สอบบัญชีให้ที่ประชุมพิจารณา ทั้งนี้คุณพอลแจ้งว่าตาม พรบ อาคารชุด มีระเบียบให้ที่ประชุมเจ้าของร่วมแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและค่าบริการทุกปี โดยชี้แจงว่าในปี 2569 คณะกรรมการขอเสนอผู้สอบบัญชี 3 ราย ให้ที่ประชุมพิจารณาเลือก โดยให้เลือกเพียง 1 รายเท่านั้น ดังรายละเอียดต่อไปนี้

รายชื่อผู้สอบบัญชี	ค่าบริการรายปี/บาท	มติปี 2568
1. นางสาวภัทรินทร์ พรหมประเสริฐ ใบอนุญาตเลขที่ 8602	12,000.-	60,259.60 เสียง = 91.16 %
2. นางสาวณัฐวดี ขนอม ใบอนุญาตเลขที่ 5595	30,000.-	-
3. นายราชพร พลอยโต ใบอนุญาตเลขที่ 5527	30,000.-	877.50 เสียง = 1.33 %

หลังจากพิจารณาแล้วที่ประชุมลงมติเลือก นางสาวภัทรินทร์ พรหมประเสริฐ ผู้สอบบัญชีอนุญาตเลขที่ 8602 เป็นผู้สอบบัญชีของนิตบุคคลอาคารชุดพญาไทเซ็นเตอร์คอนโด ปี 2569 มีค่าสอบบัญชีปีละ 12,000.- บาท ด้วยคะแนนเสียง 60,259.60 อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ คิดเป็น 91.16 % ของผู้เข้าประชุม มติดังกล่าวผ่านตาม พรบ. อาคารชุด มาตรา 44

วาระที่ 6. รายงานสถานการณ์การเงินและลูกหนี้

คุณพอล นิโคลัส เคียวเฮน คณะกรรมการผู้ดำเนินการประชุมชี้แจงสถานการณ์การเงินและลูกหนี้ให้ที่ประชุมทราบว่า หนี้ระยะยาวได้รับการปรับปรุงดีขึ้นในปีที่ผ่านมา โดยสามารถลดหนี้ระยะยาวลงได้ประมาณ 1 ล้านบาท ขอขอบคุณคุณคุณมาตี ผู้จัดการนิตบุคคลอาคารชุดและกรรมการ ที่ได้ติดต่อทนายความที่เรารู้จัก ให้ดำเนินคดีบังคับชำระหนี้ระยะยาวได้



นิติบุคคลอาคารชุด เซ็นเตอร์ คอนโดเทล

เลขที่ 3 หมู่ 10 ถนนพญาไท ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง ชลบุรี 20150

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

ดังนั้น ยอดหนี้ระยะยาวคงค้างรวมของค่าส่วนกลางในปีที่แล้วซึ่งอยู่ที่ประมาณ 3.8 ล้านบาท เป็นหนี้จากห้องชุดที่เจ้าของเสียชีวิตหรือถูกทิ้งร้าง และไม่ได้ชำระค่าส่วนกลางมาหลายปีแล้ว ปีที่แล้วเราได้รับชำระหนี้ประมาณ 1 ล้านบาท ทำให้หนี้ระยะยาวลดลงเหลือประมาณ 2.7 ล้านบาท รายละเอียดมีดังนี้ :-

ยอดหนี้และเงินคงบัญชีสรุป ณ.วันที่ 31 เดือนธันวาคม 2568 มีดังนี้

ยอดหนี้ค้างชำระ จากปี 2544 จนถึงวันที่ 31/12/2568	2,731.837.-	บาท
บัญชีค่าส่วนกลาง ยอดเงิน ณ. วันที่ 31/12/2568	3,520,349.92	บาท
บัญชีเงินกองทุน ยอดเงิน ณ.วันที่ 31/12/2568	4,599,483.01	บาท
บัญชีค่าน้ำประปา-ไฟฟ้า ยอดเงิน ณ.วันที่ 31/12/2568	1,804,342.48	บาท
บัญชีเงินฝากเจ้าของร่วม ยอดเงิน ณ.วันที่ 31/12/2568	1,083,896.82	บาท

ไม่มีคำถามจากผู้เข้าร่วมประชุม ที่ประชุมรับทราบตามที่ คุณพอล นิโคลัส เคียวเฮน กรรมการ แกลง

วาระที่ 7 พิจารณาเรื่องงบประมาณปี 2569

ก่อนอื่น นายพอล นิโคลัส โคเฮน ได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า ฝ่ายบริหารขอชี้แจงวาระที่ 7 การอนุมัติงบประมาณรายรับและรายจ่ายประจำปี 2569 ร่วมกับวาระที่ 8 การเก็บเงินพิเศษตั้งแต่เดือนเมษายน 2569 ถึงเดือนมีนาคม 2560 ในอัตรา 7.6 บาทต่อตารางเมตร เพื่อให้ที่ประชุมเข้าใจและตระหนักถึงรายรับ รายจ่าย และเงินเรียกเก็บพิเศษดังกล่าว



นิติบุคคลอาคารชุด เซ็นเตอร์ คอนโดเทล

เลขที่ 3 หมู่ 10 ถนนพญาไผ่ ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง ชลบุรี 20150

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

ทุกคนคงได้รับรายละเอียดของงบประมาณและรายจ่ายที่คาดการณ์ไว้สำหรับปี 2569 แล้ว
รายจ่ายบางส่วนยังไม่ได้ชำระ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2025 และยังมีค่าใช้จ่ายติดตามมา
อีก ดังนั้นเราจึงหักออก 1 ล้านบาท เพื่อให้เหลือเงินสดหมุนเวียนปกติ 2 ล้านบาทในบัญชี

หากท่านพิจารณาในส่วนที่เป็นสีน้ำเงินซึ่งคือค่าส่วนกลาง ปกติเรามีรายได้ประจำปี
ประมาณ 6.8 ล้านบาท แต่ปีนี้เราได้เรียกเก็บหนี้ระยะยาวคืนประมาณ 1 ล้านบาท ทำให้มีรายได้รวม
7.8 ล้านบาท

และตัวสีแดง (ตามวาระที่ 6) ทุกท่านจะเห็นว่าเรามีเงิน 4.5 ล้านบาทในกองทุน ซึ่งเป็น
เงินตั้งแต่เริ่มสร้างคอนโดเมื่อ 30 ปีที่แล้ว ดังนั้นนี่คือสถานการณ์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เรามีเงิน
เหลืออยู่ในบัญชี 5 ล้านบาท หากคุณเข้าร่วมการประชุมเมื่อปีที่แล้ว คุณจะจำได้ว่าเราแจ้งว่าหากเรามี
เงินเพียงพอ เราจะโอนเงินจำนวน 2 ล้านบาทเข้าบัญชีเงินกองทุน เพราะเงินกองทุน 4.5 ล้านบาทนั้น
น้อยเกินไป

ดังนั้นเราจะโอนเงิน 2 ล้านบาท เพิ่มเงินกองทุนให้เป็น 6.5 ล้านบาท นั่นหมายความว่า
เราควรจะมีเงินเหลืออยู่ในบัญชี 3 ล้านบาท

อย่างไรก็ตาม เรามีค่าใช้จ่ายจำนวนมากที่เกี่ยวข้องกับระบบความปลอดภัยและ
โครงสร้างพื้นฐาน โดยเฉพาะระบบดับเพลิงที่เราได้ปรับปรุงใหม่ ค่าใช้จ่ายทั้งหมดนี้ได้รับไว้ใน
รายงานผลการดำเนินงานแล้ว ค่าใช้จ่ายทั้งหมดนี้มีมากกว่า 2.6 ล้านบาท ซึ่งรวมถึงเครื่องดับเพลิง
ดีเซลที่ได้รับการซ่อมแซมใหม่ ระบบป้องกันฟ้าผ่า เครื่องกำเนิดไฟฟ้าฉุกเฉิน หลังคาที่จ่อทรุด หม้อ
แปลงไฟฟ้า กล้องวงจรปิด และค่าธรรมเนียมทางกฎหมายในการติดตามผู้ที่ชำระเงินล่าช้า รวมถึงถึง
เก็บน้ำใต้ดินและระบบบำบัดน้ำเสียใต้ดินด้วย

ค่าใช้จ่ายบางส่วนเหล่านี้ยังไม่ได้ชำระภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และยังมีค่าใช้จ่าย
ติดตามมาอีกบางส่วน ดังนั้นเราจึงสามารถหัก 1 ล้านบาทออก เพื่อให้มีกระแสเงินสดปกติ 2 ล้านบาท
ในบัญชี

โดยสรุปคุณพอล นิโคลัส เคียวเฮน ได้นำเสนองบประมาณประจำปี 2569 ต่อที่ประชุม
ตามเอกสารที่ผู้ร่วมเป็นเจ้าของทุกท่านได้รับไปแล้ว มีดังนี้ :-



นิติบุคคลอาคารชุด เซ็นเตอร์ คอนโดเทล

เลขที่ 3 หมู่ 10 ถนนพญาไท ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง ชลบุรี 20150

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

ปี 2569

งบประมาณรายรับ	10,539,000.-	บาท
เงินเรียกเก็บพิเศษ	2,720,000.-	บาท
งบประมาณรายรับ 2569	13,259,000.-	บาท
งบประมาณรายจ่าย	13,829,000.-	บาท
ขาดดุล	(570,000.-)	บาท

ขอให้ที่ประชุมพิจารณารับรองงบประมาณประจำปี 2569 รายละเอียดอื่น ๆ
สามารถดูได้จาก เอกสาร แนบท้ายรายงานการประชุม

หลังจากพิจารณาแล้วที่ประชุมลงมติด้วยคะแนนเสียงข้างมากรับรองงบประมาณ
ประจำปี 2569 ตามที่คณะกรรมการเสนอ ด้วยคะแนนเสียง 61,749 เสียง อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ คิด
เป็น 93.41 % ของผู้เข้าร่วมประชุมทั้งหมด มติดังกล่าวผ่านตาม พรบ. อาคารชุดมาตรา 44

วาระที่ 8. นำเสนอเรื่องการเก็บเงินพิเศษ ตั้งแต่เดือนเมษายน 2569 ถึงสิ้น
เดือนมีนาคม 2570 ในอัตรา 7.60 บาทต่อตารางเมตร

คุณพอลรายงานต่อที่ประชุมว่า ตามวาระที่ 7 ข้างต้น เราจำเป็นต้องเรียกเก็บค่าใช้จ่าย
พิเศษครั้งเดียวในปี นี้ เพื่อครอบคลุมค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมสำหรับปี 2569 ซึ่งส่วนใหญ่เกี่ยวข้องกับการ
ปรับปรุงระบบความปลอดภัยทั้งหมดให้แล้วเสร็จ โดยรายละเอียดทั้งหมดได้ระบุไว้ในงบประมาณ
ภายใต้หัวข้อการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายพิเศษที่เป็นสีฟ้า ดังนี้ :-



นิติบุคคลอาคารชุด เซ็นเตอร์ คอนโดเทล

เลขที่ 3 หมู่ 10 ถนนพญาไท ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง ชลบุรี 20150

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

เงินเรียกเก็บพิเศษ ตั้งแต่เดือนเมษายน 2569 ถึง เดือนมีนาคม 2570	
เติมเงินสดหมุนเวียนหลังจากชำระค่าใช้จ่ายด้านความปลอดภัยในปี 2568	746,000
เปลี่ยนเชือกลิฟท์ 3 เส้น และมอเตอร์รอก	786,000
ระบบกริ่งเตือนไฟไหม้ เปลี่ยนแผงควบคุมและสายไฟ	260,000
ระบบดับเพลิง - เปลี่ยนวาล์วปั๊มหลัก และปรับเส้นทางระบบใหม่	163,000
เปลี่ยนตาข่ายบนหลังคาที่จอดรถเป็นโลหะ และซ่อมแซมส่วนรองรับ	550,000
ซ่อมแซมระบบกำจัดขยะ	65,000
เปลี่ยนแผงไม้ที่เสียหายจากปลวกในลิ็อบบี้และตกแต่ง(ส่วนที่2)	150,000
รวมค่าใช้จ่ายเรียกเก็บพิเศษทั้งหมด	2,720,000

คุณพอลได้รายงานเพิ่มเติมต่อที่ประชุมว่า งานเกี่ยวกับปั๊มดับเพลิงรวมถึงประตูและวาล์วทางเดียวทุกตัว ปั๊มเสริม เซ็นเซอร์และแผงควบคุมทุกตัว การเดินสายไฟและแผงควบคุมใหม่สำหรับระบบกริ่งแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ซึ่งรวมถึงงบประมาณ 800,000 บาทสำหรับสลิงลิฟท์และมอเตอร์ควบคุม เราจะดำเนินการติดตั้งหลังคาโลหะบนลานจอดรถให้เสร็จสิ้น เพื่อจะได้ไม่ต้องเสียเงินเปลี่ยนตาข่ายสีเขียวทุกปีอีกต่อไป รวมถึงซ่อมแซมส่วนรองรับด้วย เราเปลี่ยนตาข่ายมา 30 ปีแล้วทุกปี ซึ่งเป็นการสิ้นเปลืองเงินอย่างมาก

ปีที่แล้วเราของบ 150,000 บาทเพื่อเปลี่ยนแผงไม้ทั้งหมดในลิ็อบบี้เนื่องจากปลวกกัดกิน ปีนี้เราของบเพิ่มอีก 150,000 บาทหลังจากได้รับราคาที่สูงกว่าที่คาดไว้ ดังนั้น หากเราเพิ่มทุนได้ 40% นั่นก็คือ 40% ของค่าส่วนกลางรายปี 6.8 ล้านบาท ซึ่งจะได้เงินประมาณ 2.7 ล้านบาทเพื่อครอบคลุมค่าใช้จ่ายทั้งหมดเหล่านี้



นิติบุคคลอาคารชุด เซ็นเตอร์ คอนโดเทล

เลขที่ 3 หมู่ 10 ถนนพญาไท ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง ชลบุรี 20150

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

ดังนั้นเราจึงขอให้คุณลงคะแนนอนุมัติค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมเงินจำนวน 7.60 บาทต่อตารางเมตร โดยจะเริ่มเก็บตั้งแต่เดือนเมษายนปีนี้ถึงเดือนมีนาคมปีหน้า ดังนั้นค่าใช้จ่ายรวมใน 1 ปีจะเป็น 26.60 บาท ต่อตารางเมตร หลังจากนั้นจะลดลงเหลือ 19.00 บาท เท่าเดิม นั่นหมายความว่าค่าส่วนกลางสำหรับพื้นที่ 50 ตารางเมตรจะเพิ่มขึ้นจาก 11,400 เป็น 15,960 ใน 1 ปี ผมขอเสนอให้ชำระเงินครั้งเดียวเป็นเงิน 4,560.- บาท ซึ่งจะครอบคลุมค่าใช้จ่าย สำหรับการปรับปรุงทั้งหมดนี้ เมื่อรวมกับเงิน 2.6 ล้านบาทที่เราใช้ไปเมื่อปีที่แล้ว รวมเป็นเงินลงทุนในคอนโดทั้งหมด 5 ล้านบาท

โดยสรุป หากเราสามารถระดมทุนพิเศษได้ 2.7 ล้านบาท ซึ่งครอบคลุมค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมทั้งหมดสำหรับปี 2569 เราจะมีกระแสเงินสดประมาณ 2 ล้านบาทในบัญชีส่วนกลาง และ 6.5 ล้านบาทในบัญชีเงินกองทุน ซึ่งจะช่วยให้สถานะทางการเงินของเรากลับมาแข็งแกร่งอีกครั้ง ทั้งนี้หากเราไม่สามารถเรียกเก็บหนี้ระยะยาวจำนวน 1 ล้านบาทคืนได้ในปีที่แล้ว เราจะต้องระดมทุนเพิ่มอีก

คุณพอเสนอว่าที่ประชุมสามารถถามคำถามเกี่ยวกับเรื่องการเงินได้ในอีกสักครู่ แต่มีใครมีคำถามหรือความคิดเห็นเฉพาะเจาะจงเกี่ยวกับเรื่องนี้บ้างไหม ที่เกี่ยวข้องกัวิธีที่เราจัดหาเงิน และจัดการกับค่าใช้จ่ายต่างๆ

ก่อนอื่นเราต้องพูดถึงค่าส่วนกลาง คุณพออธิบายให้ที่ประชุมฟังว่าค่าส่วนกลางไม่ได้มีการปรับขึ้นมาหลายปีแล้ว ปัจจุบันอยู่ที่ 19.00 บาท ซึ่งถือว่าถูกมากสำหรับคอนโดมิเนียมที่ได้รับการดูแลรักษาอย่างดีเยี่ยมและมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน เช่น สระว่ายน้ำ ฟิตเนส และสปา

หากคำนึงถึงอัตราเงินเฟ้อแล้ว ค่าส่วนกลางน่าจะเพิ่มขึ้นประมาณ 10% เป็น 21 บาท เหตุผลที่ค่าส่วนกลางต่ำเช่นนี้ก็เพราะเราไม่จ้างบริษัทบริหารจัดการ และเป็นไปได้เพราะสมาชิกแต่ละคนในคณะกรรมการต่างก็มีส่วนร่วมในการบริหารจัดการด้วยกัน

เราจำเป็นต้องพิจารณาปรับขึ้นค่าส่วนกลางในอนาคตอันใกล้นี้ เพื่อรักษาเสถียรภาพทางการเงินระยะยาวของคอนโดมิเนียม และหลีกเลี่ยงการต้องเรียกเก็บค่าใช้จ่ายพิเศษเพิ่มเติม

ซึ่งต้องใช้ขั้นตอนพิเศษ โดยต้องได้รับเสียงสนับสนุนจากเจ้าของร่วมอย่างน้อย 50% หรือ 33% ของจำนวนเจ้าของทั้งหมด ซึ่งทำได้ยากมาก นี่จึงเป็นเหตุผลว่าทำไมคอนโดมิเนียมหลายแห่งจึงอยู่รอดมาได้ด้วยการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายพิเศษเพิ่มเติมในแต่ละปี

โดยสรุปแล้ว 19 บาทนั้นไม่ยั่งยืน



นิติบุคคลอาคารชุด เซ็นเตอร์ คอนโดเทล

เลขที่ 3 หมู่ 10 ถนนพญาไท ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง ชลบุรี 20150

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

หลังจากพิจารณาแล้วที่ประชุมลงมติด้วยคะแนนเสียงข้างมากเห็นชอบให้เก็บเงินพิเศษ ตั้งแต่เดือนเมษายน 2569 ถึงเดือนมีนาคม 2570 ในอัตรา 7.6 บาทต่อตารางเมตร ด้วยคะแนนเสียง 59,470.50 เสียง คิดเป็นร้อยละ 89.96% ของผู้เข้าร่วมประชุมทั้งหมด มติดังกล่าวผ่านตาม พรบ. อาคารชุดมาตรา 44

วาระที่ 9. พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

คุณพอลแถลงให้ที่ประชุมทราบว่า เราได้ดำเนินการประชุมครบตามวาระทั้งหมดแล้ว หากเจ้าของร่วมมีข้อเสนอแนะหรือคำถามประการใดขอให้สอบถามได้ มีเจ้าของร่วมสอบถามในที่ประชุมดังนี้

1. มีผู้แจ้งว่าบางครั้งมีรถจักรยานยนต์เข้ามาในลานจอดรถผ่านทางประตูทางออกรถยนต์ ฝ่ายบริหารจะขอให้ผู้จัดการตรวจสอบเรื่องนี้ต่อไป
2. มีคำถามเกี่ยวกับการต่อเติมหลังคาลานจอดรถด้านหลังอาคารเพื่อรองรับรถจักรยานยนต์ที่มากขึ้น ฝ่ายบริหารจะดำเนินการตามแผนที่จะเปลี่ยนที่จอดรถจักรยานยนต์ได้สะดวกน้ำเป็นที่จอดรถยนต์ก็จะทำให้มีที่จอดรถยนต์เพิ่มขึ้น
3. เจ้าของห้องชุดท่านหนึ่งแสดงความคิดเห็นว่าทางเดินชั้น 6 มีคในเวลากลางวัน ที่ประชุมตกลงว่าจะต่อสายไฟฟ้าทางเดินด้านนอกห้องของท่านให้เปิดตลอด 24 ชั่วโมง
4. เจ้าของห้องชุดท่านหนึ่งขอให้เราปรับปรุงม้านั่งยกคัมเบลเพื่อความปลอดภัย และอาจเปลี่ยนคัมเบลแบบสองชั้นเป็นแบบใหม่ ที่ประชุมได้ลงมติเห็นชอบโดยยกมือว่าจะจัดสรรงบประมาณ 10,000 บาทสำหรับเรื่องนี้เพื่อความปลอดภัย



นิติบุคคลอาคารชุด เซ็นเตอร์ คอนโดเทล

เลขที่ 3 หมู่ 10 ถนนพญาไท ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง ชลบุรี 20150

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

5. เจ้าของท่านหนึ่งสอบถามเกี่ยวกับสปาเพื่อสุขภาพ ทางคณะกรรมการได้ชี้แจงว่า เมื่อคณะกรรมการเริ่มทำงานเมื่อ 14 ปีที่แล้ว เราได้รับมรดกสปาเพื่อสุขภาพซึ่งสร้างโดยบุคคลภายนอก เราประเมินว่ามีมูลค่าประมาณหนึ่งล้านบาท และคณะกรรมการมีหน้าที่ต้องซ่อมแซมและบำรุงรักษาพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกทั้งหมด เพื่อความปลอดภัยของเจ้าของทุกท่าน เราได้ย้าเตือนเจ้าของทุกท่านว่า ในการประชุมครั้งก่อนได้ตกลงกันไว้แล้วว่า เจ้าของที่ใช้บริการสปาจะต้องร่วมรับผิดชอบค่าใช้จ่าย ดังนั้นจึงไม่มีค่าใช้จ่ายใดๆ สำหรับเจ้าของที่ไม่ใช้บริการ

6. เจ้าของท่านหนึ่งแสดงความคิดเห็นว่า บางครั้งเครื่องปรับอากาศในห้องออกกำลังกาย เหมือนจะไม่แรงพอหากมีคนจำนวนมากอยู่ ทางฝ่ายบริหารจะพิจารณาปรับลดอุณหภูมิลง

ที่ประชุมรับทราบตามที่ที่ประชุมและ คุณพอล นิโคลัส เคียวเฮน กรรมการ แสดง
ไม่มีผู้ใดเสนอเรื่องอื่นใดเข้าพิจารณา ประธานกล่าวขอขอบคุณผู้เข้าร่วมประชุมทุกท่านและ
กล่าวปิดการประชุมเวลา 12.30 น.

ลงชื่อ _____ ประธานที่ประชุม ลงชื่อ _____ ผู้จัดรายการประชุม
(นางสาวดาริน ปรางจันทร์) (นางจิรรัตน์ เศรษฐพัฒน์)

รับรองสำเนาถูกต้อง

ลงชื่อ _____ กรรมการ
(นางสาวดาริน ปรางจันทร์)

ลงชื่อ _____ กรรมการ ลงชื่อ _____ กรรมการ
(นางสาวมาลี เบ็ญจพงษ์) (นางจรรวณ โปธิ์สกุล)

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