



นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรสุภาลัย ออร์คิด ปาร์ค 1

จัดตั้งตามหนังสือสำคัญจดทะเบียนของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาหนองแขม เลขที่ 1/2546 ลงวันที่ 18 กันยายน 2546
ที่ทำการเลขที่ 66/143 หมู่บ้านสุภาลัย ออร์คิด ปาร์ค 1 ถนนราชมณเฑียร แขวงบางไผ่ เขตบางแค กรุงเทพฯ 10160 โทรศัพท์ 02-804-2071

รายงานการประชุมใหญ่สามัญนิติบุคคลฯ ประจำปี 2566 ครั้งที่ 1/2566

วันอาทิตย์ที่ 9 กรกฎาคม พ.ศ. 2566

ณ อาคารสโมสรและสระว่ายน้ำ หมู่บ้านสุภาลัย ออร์คิดปาร์ค 1

เมื่อสมาชิกได้มาประชุมด้วยตนเองและมอบฉันทะให้สมาชิกท่านอื่นมาประชุมแทนนับได้จำนวน 59 ท่าน โดยในจำนวนนี้เป็นกรมอบฉันทะจำนวน 20 ท่าน คิดเป็นคะแนนเสียงทั้งหมด 61.28 เสียง ซึ่งเป็นจำนวนที่เกินหนึ่งในสามของจำนวนสมาชิกที่มีเสียงทั้งหมด 143.24 เสียง ถือว่าครบองค์ประชุมตามข้อบังคับ

เริ่มประชุมเวลา 9.47 น.

วาระที่ 1 รับรองรายงานการประชุมใหญ่สามัญนิติบุคคลฯ ประจำปี 2565 ครั้งที่ 1/2565

คณะกรรมการฯ ได้นำเสนอรายงานการประชุมใหญ่สามัญนิติบุคคลฯ ประจำปี 2565 ครั้งที่ 1/2565 รอบสอง เมื่อวันที่ 2 ตุลาคม พ.ศ. 2565

มติที่ประชุม ที่ประชุมรับรองรายงานการประชุมใหญ่สามัญนิติบุคคลฯ ประจำปี 2565 ครั้งที่ 1/2565 รอบสอง ตามที่กรรมการเสนอ โดยไม่มีข้อแก้ไข

วาระที่ 2 รับรองงบการเงินประจำปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

ประธานได้แจ้งต่อที่ประชุมว่า คุณปิติพัฒน์ พัฒนรัตนฐานโชค ผู้สอบบัญชี ได้ตรวจสอบและแสดงความเห็นว่า งบการเงินประจำปี 2565 ของนิติบุคคลฯ ว่า ได้ถูกจัดทำขึ้นอย่างถูกต้องแล้ว ซึ่งคณะกรรมการฯ ได้ปิดประกาศงบการเงินบนกระดานประชาสัมพันธ์และได้นำส่งให้สมาชิกทุกท่านพร้อมทั้งวาระการประชุมแล้ว โดยนิติบุคคลฯ มีรายรับ 2,859,458.29 บาท มีค่าใช้จ่าย ค่ารักษาความปลอดภัย 1,463,200.00 บาท ค่าดูแลสวน 480,000.00 บาท ค่าไฟฟ้าของนิติบุคคลฯ จะแปรตามปริมาณน้ำฝนที่ต้องใช้น้ำนี้ รายจ่ายทั้งหมด 3,267,680.21 บาท เงินฝากธนาคาร 2,174,487.73 บาท

สมาชิกบ้านเลขที่ 66/9 สอบถาม ว่ารายรับที่ลดลงในปี 2565 เป็นเพราะสมาชิกบางท่านไม่จ่ายค่าสาธารณูปโภคใช่หรือไม่ ประธานตอบกลับว่า มีสมาชิกที่ไม่จ่ายค่าสาธารณูปโภค ที่ผ่านมากลกรรมการพยายามทวงถาม ถ้าพ้นกำหนดก็ดำเนินการอายัด

สมาชิกบ้านเลขที่ 66/9 สอบถามเรื่องการบันทึกหนี้ค้างในระบบบัญชี

สมาชิกบ้านเลขที่ 66/123 ได้ช่วยอธิบาย เรื่องการบันทึกบัญชี ว่า การบันทึกรายรับและรายจ่ายใช้เกณฑ์สิทธิในระยะเวลา 6 เดือน ถ้าเกินจากระยะเวลาที่จะตัดออกจากรายรับค้างรับ จะคล้ายกับการตัดหนี้สูญ ตามกฎหมายให้อำนาจนิติบุคคลฯ ในการดำเนินการอายัดที่ดินของสมาชิกที่ค้างจ่าย ถ้าอนาคตสมาชิกที่ค้างจ่ายจะโอนให้ลูกหลาน ก็ต้องมาจ่ายค่าส่วนกลางที่ค้างทั้งหมดรวมทั้งดอกเบี้ย 12% ต่อปี โดยดอกเบี้ยทบต้นในแต่ละปี รวมทั้งค่าธรรมเนียมในการปลดอายัดด้วย



นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรสุภาลัย ออร์คิด ปาร์ค 1

จัดตั้งตามหนังสือสำคัญจดทะเบียนของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาหนองแขม เลขที่ 1/2546 ลงวันที่ 18 กันยายน 2546
ที่ทำการเลขที่ 66/143 หมู่บ้านสุภาลัย ออร์คิด ปาร์ค 1 ถนนราชมณเฑียร แขวงบางไผ่ เขตบางแค กรุงเทพฯ 10160 โทรศัพท์ 02-804-2071

สมาชิกบ้านเลขที่ 66/9 สอบถามว่า ปี 2565 วัสดุสิ้นเปลืองทำไม้มากขึ้น และค่าใช้จ่ายในการจัดงานปีใหม่ ปี 2564 ไม่มี ทำไม้กลับมาในปี 2565

ประธานได้ชี้แจงว่า ในปี 2565 นิติบุคคลฯ มีการประชุมวิสามัญ 2 รอบ และประชุมใหญ่สามัญ 2 รอบ เพราะสมาชิกมาประชุมไม่ครบองค์ประชุม การเชิญประชุมแต่ละรอบมีค่าใช้จ่ายในการจัดการประชุมเป็นที่มาการที่ประชุมใหญ่ได้มีการแก้ไขข้อบังคับของนิติบุคคลฯ ในการนับองค์ประชุม ส่วนเรื่องการจัดงานปีใหม่ ในปี 2564 นิติบุคคลฯ ไม่ได้จัดเนื่องจากสถานการณ์โควิด แต่ในปี 2565 ได้กลับมาจัดอีกครั้ง มีการตัดबाट และเลี้ยงพระ ในส่วนของค่าใช้จ่ายด้านสาธารณูปโภค ขอให้คุณจรัล กรรมการฝ่ายสาธารณูปโภคชี้แจง

คุณจรัล กรรมการฝ่ายสาธารณูปโภค ได้ชี้แจง เรื่องค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค เช่น การเปลี่ยนหลอดไฟ จะมีสต็อกอยู่แล้ว ปีที่แล้วจะมีค่าตัดต้นไม้ ที่ได้รับแจ้งจากการไฟฟ้าว่า ต้นไม้ไปละลายไฟอาจจะทำให้เกิดอุบัติเหตุขึ้นมาได้ การไฟฟ้าแจ้งมาทาง รปภ. และ รปภ. แจ้งคุณประดิษฐ์ เจริญญิก เจริญญิก แจ้งกรรมการฝ่ายสาธารณูปโภค กรรมการฝ่ายสาธารณูปโภคแจ้งว่า เห็นด้วย แต่มีการดำเนินการข้ามขั้นตอน ควรจะสอบถามกับผู้รับเหมาหลายรายก่อน เจริญญิกได้สั่งให้ผู้รับเหมาที่ทำงานดูแลสวนของหมู่บ้านดำเนินการเลย ปกติถ้าวงเงินเกิน 5,000 บาท ควรจะสอบถามหลายราย เพื่อให้เกิดความโปร่งใส แต่ด้วยเจริญญิกเกรงว่า จะเกิดอันตราย จึงสั่งทำไปเลยไม่ได้สอบถามกับผู้รับเหมาหลายรายก่อน พอผู้รับเหมาทำงานเสร็จ เสนอราคามาสูง ก็ไม่สามารถต่อรองได้ เพราะได้ดำเนินการไปแล้ว กรรมการสาธารณูปโภคไม่เห็นด้วยในเรื่องนี้ และยอมรับว่ามีความผิดพลาดเกิดขึ้น

คุณดารุณี รองประธานฯ ได้แจ้งต่อที่ประชุมว่า ปกติการไฟฟ้าจะเป็นผู้ตัดต้นไม้เอง เนื่องจากถ้าเกิดผิดพลาดขึ้นมาอาจจะไปถูกสายไฟ เป็นอันตรายกับผู้ตัด และอาจเกิดความเสียหายที่นิติบุคคลฯ จะเดือดร้อน เรื่องนี้คณะกรรมการต้องระมัดระวัง และการดำเนินงานควรมีการสอบถามราคาจากผู้รับเหมาหลายราย ในฐานะรองประธานฯ เป็นหนึ่งในผู้มีอำนาจเซ็นชื่อร่วมในการจ่ายเงิน ไม่เคยได้รับบิลค่าใช้จ่ายในแต่ละเดือน จะรู้ก็ต่อเมื่อได้จ่ายไปเรียบร้อยแล้ว และได้ขอรายงานรายจ่ายประจำเดือนไปแล้ว ก็ไม่ได้รับ ขอยกตัวอย่าง งานปรับปรุงพื้นที่ทำเขื่อนรอบสระน้ำ ที่มีการให้เสนอราคาหลายรายจนได้ราคาที่ต่ำที่สุด

ประธานได้ชี้แจงว่า ในฐานะประธานก็ขอร้องและพร้อมรับผิดชอบ ถ้ามีความผิดพลาดในการทำงานของคณะกรรมการ ที่ผ่านการทุกงานมีผลงานจริง มีเอกสารรับเงินจริง อาจสูงเกินไป แต่บันทึกทางการเงินที่มีผู้สอบบัญชีรับรอง และฝ่ายการเงินได้ทำการติตรายงานบนป้ายประกาศเป็นประจำทุกเดือน

มติที่ประชุม ที่ประชุมมีมติเป็นเอกฉันท์เห็นชอบงบการเงินของนิติบุคคลหมู่บ้านสุภาลัย ออร์คิดปาร์ค 1 ประจำปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565



นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรสุภาลัย ออร์คิด ปาร์ค 1

จัดตั้งตามหนังสือสำคัญจดทะเบียนของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาหนองแขม เลขที่ 1/2546 ลงวันที่ 18 กันยายน 2546
ที่ทำการเลขที่ 66/143 หมู่บ้านสุภาลัย ออร์คิด ปาร์ค 1 ถนนรามอินทรี แขวงบางไผ่ เขตบางแค กรุงเทพฯ 10160 โทรศัพท์ 02-804-2071

วาระที่ 3 วาระเพื่อทราบ

3.1 สรุปผลการดำเนินการ

สรุปผลการดำเนินงานระหว่างเดือนกรกฎาคม 2565 ถึง พฤษภาคม 2566 สรุปได้ดังนี้

3.1.1 โครงการติดตั้งกล้อง CCTV บริเวณวงเวียนสโมสร และปรับปรุงกล้อง CCTV ด้านหน้าหมู่บ้าน

ประธานแจ้งต่อที่ประชุม ว่าได้ดำเนินการติดตั้งกล้อง CCTV บริเวณวงเวียนสโมสร ต้องขอขอบคุณคุณประเสริฐ ที่ช่วยดูแลให้ สำหรับเงินส่วนที่เกินจากงบประมาณที่ตั้งไว้เดิม 30,000 บาท เป็นจำนวน 28,646.70 บาท ประธานเป็นผู้ออกให้และขอบริจาคให้กับหมู่บ้าน

3.1.2 การขอคืนค่ามิเตอร์ไฟฟ้า และการขอโอนมิเตอร์ไฟฟ้าจากบริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน)

ประธานแจ้งต่อที่ประชุม เรื่องการขอคืนมิเตอร์ไฟฟ้า ตอนที่รับโอนส่วนกลางจากบริษัท สุภาลัย บริษัท สุภาลัย โอนมิเตอร์ให้นิติบุคคลฯ ไม่ครบ กรรมการได้ดำเนินการโอนมิเตอร์ไฟฟ้าอีก 4 มิเตอร์ ให้เป็นชื่อนิติบุคคลฯ ทั้งหมดเรียบร้อยแล้ว แต่เงินวางประกันมิเตอร์ทางบริษัท สุภาลัย ขอคืน อย่างไรก็ดี นิติบุคคลฯ ได้เงินประกันมิเตอร์ไฟฟ้า จำนวน 2 มิเตอร์ ที่เป็นชื่อของนิติบุคคลฯ อยู่แล้วเป็นจำนวนเงินหมื่นกว่าบาท

3.1.3 การจัดตั้งบ่อหมายมเพิ่มอีก 2 จุด บริเวณ ซอย 1 และ ซอย 8 และติดตั้งรั้วลวดหนาม บริเวณที่ดินเปล่าด้านหน้าหมู่บ้าน

ประธานแจ้งต่อที่ประชุมว่า เนื่องจากเหตุการณ์ที่มีการโจรกรรมในหมู่บ้าน คณะกรรมการได้ขอบริษัทรักษาความปลอดภัย ปรับปรุงมาตรการการรักษาความปลอดภัยของหมู่บ้าน ซึ่งบริษัทรักษาความปลอดภัย สป่า ได้ให้คำแนะนำว่า ควรติดตั้งบ่อประจำจุดเพิ่มเติมจำนวน 2 จุด ในซอย 1 และซอย 8

นิติบุคคลฯ ได้จ้างผู้รับเหมาทำบ่อ จำนวน 2 จุด และติดตั้งรั้วลวดหนาม รวมเป็นค่าใช้จ่าย 61,455 บาท บริษัท สป่า ได้ช่วยเหลือค่าจัดสร้างบ่อหมายมเป็นเงินสด จำนวน 20,000 บาท คงเหลือเป็นค่าใช้จ่าย 41,455 บาท

สมาชิกบ้านเลขที่ 66/83 ได้มีการสอบถามเรื่องนาฬิกาข้อมือ เห็นว่า ไม่สามารถใช้งานได้ ทางบริษัท สป่า ได้เข้ามาแก้ไขใหม่

ประธานได้แจ้งตอบว่า นาฬิกาข้อมือเป็นเครื่องมือที่ใช้ตรวจการทำงานของ รปภ. โดย รปภ. จะทำการไปสแกน ณ ตำแหน่งที่กำหนด หลังจากนั้นต้องมีการโหลดข้อมูลจากนาฬิกาข้อมือเข้ามายังคอมพิวเตอร์ พบว่า กรรมการที่โหลดข้อมูลลงมา ต่อมาพบว่า คอมพิวเตอร์ติดไวรัส ทำให้คอมพิวเตอร์เสีย ก็เลยเลิกทำเนื่องจาก รปภ. ไปสแกนจุดที่ตรวจแต่ไม่ได้ส่งไฟฉายตรวจตรา ปัจจุบันใช้วิธีถ่ายรูปส่งไลน์

3.1.4 การปรับปรุงพื้นที่สนามหญ้าและทางเท้าข้างถนนเมนหมู่บ้าน การปรับปรุงสนามหญ้าและทางเท้า เทกวรดลงไป ดำเนินการเรียบร้อยแล้ว



มติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรสุภาลัย ออร์คิด ปาร์ค 1

จัดตั้งตามหนังสือสำคัญจดทะเบียนของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาหนองแขม เลขที่ 1/2546 ลงวันที่ 18 กันยายน 2546
ที่ทำการเลขที่ 66/143 หมู่บ้านสุภาลัย ออร์คิด ปาร์ค 1 ถนนราชมณตรี แขวงบางไผ่ เขตบางแค กรุงเทพฯ 10160 โทรศัพท์ 02-804-2071

ประธานแจ้งต่อที่ประชุม ตามที่กรรมการได้แจ้งไปแล้วว่ามีการปรับปรุงสนามหญ้าและทางเท้าข้างถนนตั้งแต่บริเวณหน้าองค์พระ ได้ดำเนินเทกรวดลงไป ทำแนวต้นไม้และปลูกหญ้าใหม่

3.1.5 การประสานงานกับหมู่บ้านพิมานเรื่องรั้วเอียง

ประธานแจ้งต่อที่ประชุม บ้านสมาชิกแปลงที่ 66/18 ซึ่งใช้รั้วร่วมกันกับหมู่บ้านพิมานรั้วเอียงลงมามาก กรรมการได้ทำหนังสือแจ้งเตือนไปยังหมู่บ้านพิมานแล้ว และได้มีการติดตาม หมู่บ้านพิมานแจ้งว่า กำลังพิจารณา ถ้าเกิดมีความเสียหายขึ้น คณะกรรมการก็จะช่วยกันคุยกับหมู่บ้านพิมาน การซ่อมรั้วทางกรรมการไม่สามารถทำได้ เนื่องจากเป็นทรัพย์สินของหมู่บ้านพิมาน

3.1.6 การปรับปรุงมาตรการรักษาความปลอดภัย

ประธานแจ้งต่อที่ประชุมว่า ที่ประชุมคณะกรรมการได้มีมติเปลี่ยน ทีม รปภ. ยกชุดแล้ว เปลี่ยนทั้งหัวหน้าทีม 2 คน และเปลี่ยนลูกทีมทั้งหมด เนื่องจากได้รับร้องเรียนจากสมาชิกว่า ไม่ทำหน้าที่อย่างเข้มแข็ง บางครั้งมีการควบกะ กรรมการได้คุยกับผู้บริหารของบริษัท รปภ. ว่า ถ้ายังไม่แก้ไข เราจะเปลี่ยนบริษัท รปภ. คณะกรรมการยังให้โอกาสในการปรับเปลี่ยนพนักงาน รปภ. ซึ่งทั้งกรรมการฝ่ายรักษาความปลอดภัยและประธานฯ มีการพูดคุยกับทีม รปภ. เกือบทุกวัน เพื่อกำชับให้ทำหน้าที่อย่างเข้มแข็ง

คณะกรรมการ ได้พิจารณาว่า ถ้าเปลี่ยน บริษัท รปภ. ใหม่ก็ยังไม่ได้ให้ความมั่นใจว่า จะดีขึ้นกว่าเดิมไหม แต่ถ้าจำเป็นต้องเปลี่ยนก็จะพิจารณากันอีกครั้ง

3.1.7 การปรับปรุงรอยรั้วของสระบัว

ประธานแจ้งต่อที่ประชุมว่า บ้านที่อยู่ติดแนวสระบัวทั้งหมด กรรมการพบว่า ผนังปูนบริเวณริมสระบัวบางจุดมีรอยรั้ว ถ้ามีการวางท่อระบายภายในบ้านใกล้กับสระบัว น้ำในสระก็จะซึม แล้วไปลงบ่อท้ายหมู่บ้าน ทำให้เกิดการที่ต้องสูบน้ำเติมในสระบัวแทนน้ำที่ซึมออกไป และสูบน้ำออกที่บ่อท้ายหมู่บ้าน เป็นผลทำให้ค่าไฟฟ้าส่วนกลางของหมู่บ้านสูงขึ้น กรรมการได้ปรึกษากับที่ปรึกษาซึ่งเป็นสมาชิกในหมู่บ้าน ได้คำแนะนำให้ใช้แผ่นพลาสติกสีดำไปคลุมในจุดที่คาดว่าเป็นรอยรั้วที่ใหญ่ที่สุด ซึ่งก่อนที่จะคลุมจะมีการใช้ปูนกวาดอุดเข้าไปก่อน เนื่องจากเป็นช่องที่ใหญ่มาก ทำให้ปริมาณน้ำที่ซึมลดลงแต่ก็ยังพ่องอยู่ ก็อยากจะขอความอนุเคราะห์จากสมาชิกที่บ้านอยู่ในแนวสระช่วยตรวจสอบว่ามีน้ำซึมเข้าไปในท่อระบายน้ำในบ้านหรือไม่ ถ้ามีก็ควรพิจารณาว่าจะแก้ไขอย่างไร กรรมการก็มีแนวคิดไว้ว่า ถ้าต้องแก้ไขก็ต้องทำทั้งแนวตั้งแต่บ้านแปลงที่ 66/3 จนถึงบ้านแปลงที่ 66/73 ซึ่งจะมีค่าใช้จ่ายสูง ปัจจุบันเราต้องเติมน้ำในสระบัวเป็นระยะ ๆ เพื่อให้คงความสวยงามของหมู่บ้าน และขอเรียนกับที่ประชุมว่า กรรมการขอความอนุเคราะห์กับทางเจ้าของบ้านที่จะเข้าไปตรวจจุดที่มีน้ำซึมก็ต้องใช้เวลาพอสมควร และการแก้ไขก็จะให้หมู่บ้านเป็นผู้รับผิดชอบ เพราะคิดว่าไม่ใช่ความผิดของบ้านท่าน ซึ่งก็เป็นเรื่องหมู่บ้านกับบ้านสมาชิกต้องประสานงานแก้ไขกันไป



นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรสุภาลัย ออร์คิด ปาร์ค 1

จัดตั้งตามหนังสือสำคัญจดทะเบียนของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาหนองแขม เลขที่ 1/2546 ลงวันที่ 18 กันยายน 2546
ที่ทำการเลขที่ 66/143 หมู่บ้านสุภาลัย ออร์คิด ปาร์ค 1 ถนนราชมณตรี แขวงบางไผ่ เขตบางแค กรุงเทพฯ 10160 โทรศัพท์ 02-804-2071

4. งบประมาณประจำปี 2566

งบประมาณประจำปี 2566

ฝ่ายสาธารณูปโภค

- เจ้าหน้าที่ซ่อมบำรุงทั่วไป เดือนละ 5,000 บาท	5,000x12	60,000	บาท
- พนักงานดูแลสวน ความสะอาด สนามเด็กเล่น เดือนละ 40,000 บาท	40,000x12	480,000	บาท
- พนักงานเก็บขยะ เดือนละ 5,800 บาท	5,800x12	69,600	บาท
- ค่าไฟฟ้า เดือนละ 15,000 บาท	15,000x12	180,000	บาท
- ค่าน้ำประปา เดือนละ 2,500 บาท	2,500x12	30,000	บาท
- ค่าโทรศัพท์ เดือนละ 150 บาท	150x12	1,800	บาท
- สำรองค่าซ่อมแซมอุปกรณ์ส่วนกลาง		<u>100,000</u>	บาท
รวม		<u>921,400</u>	บาท

ฝ่ายรักษาความปลอดภัย

- พนักงานรักษาความปลอดภัย บริษัท SPA เดือนละ 123,000 บาท	123,000x12	<u>1,476,000</u>	บาท
---	------------	------------------	-----

ฝ่ายการเงินและบัญชี

- ค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี		23,000	บาท
- ค่าเครื่องเขียน อุปกรณ์สำนักงาน และสมุดเช็ค		<u>5,000</u>	บาท
รวม		<u>28,000</u>	บาท

ฝ่ายประชาสัมพันธ์

- ค่าจัดทำวารสารสัมพันธ์และอื่น ๆ		<u>2,000</u>	บาท
-----------------------------------	--	--------------	-----

ฝ่ายปฏิคม

- ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมใหญ่ประจำปี		5,000	บาท
- ค่าใช้จ่ายในการประชุมกรรมการ		<u>2,000</u>	บาท
รวม		<u>7,000</u>	บาท

ฝ่ายประธาน/เลขานุการ

- ค่าใช้จ่ายในการจัดทำเอกสาร		3,000	บาท
- สำรองจ่ายค่าทนายความในการระงับสิทธิลูกบ้าน ที่ไม่ชำระค่าสาธารณูปโภค		<u>30,000</u>	บาท
รวม		<u>33,000</u>	บาท



มติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรสุภาลัย ออร์คิด ปาร์ค 1

จัดตั้งตามหนังสือสำคัญจดทะเบียนของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาหนองแขม เลขที่ 1/2546 ลงวันที่ 18 กันยายน 2546
ที่ทำการเลขที่ 66/143 หมู่บ้านสุภาลัย ออร์คิด ปาร์ค 1 ถนนราชมณเฑียร แขวงบางไผ่ เขตบางแค กรุงเทพฯ 10160 โทรศัพท์ 02-804-2071

ฝ่ายสโมสรและสระว่ายน้ำ

- ค่าจ้างพนักงานดูแลทำความสะอาดสระว่ายน้ำ	6,000x12	72,000	บาท
เดือนละ 6,000 บาท			
- ค่าสารเคมีเพื่อบำบัดน้ำและบำรุงรักษาซ่อมแซม		50,000	บาท
อุปกรณ์ทั่วไป			
- ค่าจ้างแม่บ้านทำความสะอาดสโมสร	1,500x12	18,000	บาท
รวม		116,000	บาท
รวมงบประมาณค่าใช้จ่าย ปี 2566		2,583,400	บาท
งบประมาณรายรับ ปี 2566		3,094,080	บาท
รายรับสูงกว่ารายจ่าย		510,680	บาท

ประธานได้กล่าวต่อที่ประชุมว่า ในปี 2566 นิติบุคคลฯ จะมีรายรับประมาณ 3 ล้านบาท มากกว่าปีที่แล้ว ประมาณ 2 แสนบาท สำหรับรายจ่าย จะเห็นว่า ค่าไฟฟ้าที่ประเมินไว้ที่ปีละ 180,000 บาท จากเดิมปีที่แล้วอยู่ 150,000 บาท แต่ค่าไฟฟ้าที่เกิดขึ้นจริงอยู่ที่ 210,000 บาทต่อปี ซึ่งกรรมการได้เผื่อการปรับค่า FT แล้ว แต่ก็ไม่พอ ค่าซ่อมแซมอุปกรณ์ตั้งไว้ที่ 100,000 บาท รวมยอดฝ่ายสาธารณูปโภคเป็นยอด 921,400 บาท

นิติบุคคลฯ จำเป็นต้องปรับค่า รปภ. ให้สอดคล้องกับการปรับค่าแรงขั้นต่ำล่าสุด ซึ่งบริษัท รปภ. ขอปรับมาตั้งแต่กลางปีที่แล้ว แต่กรรมการยังไม่ได้ปรับให้ เพราะมีปัญหาเรื่องการใจกรรม แต่เราคงชะลอไม่ได้แล้ว เพราะเป็นกฎหมายที่เราต้องปรับค่าแรงตาม

งบประมาณค่าใช้จ่ายรวมจะประมาณ 2.5 ล้าน ถ้าไม่ได้มีกิจกรรมที่ต้องซ่อมแซมรายการอะไรใหญ่ ๆ คาดว่า ปลายปีจะมีเงินเหลือประมาณ 5 แสนบาท

สมาชิกบ้านเลขที่ 66/93 ได้สอบถามในส่วนของเจ้าหน้าที่ซ่อมบำรุงเดือนละ 5,000 บาท ปีละ 60,000 บาท กับ ค่าจ้างพนักงานดูแลทำความสะอาดสระว่ายน้ำ เดือนละ 6,000 ปีละ 72,000 บาท ค่าใช้จ่ายสองรายการนี้ ควรจะอยู่ในงบประมาณส่วนไหน

ประธานได้ตอบต่อที่ประชุมว่า งบดังกล่าวมี 2 เรื่อง คือ งานดูแลทั่วไป กับ งานทำความสะอาดสระ ขอชี้แจงเพิ่มว่า ที่ประชุมคณะกรรมการได้พิจารณาปัญหาประสิทธิภาพการทำงานของบริษัทฯ อาจเกิดจากการใช้เวลาในการทำงานไม่เหมาะสม เพราะมีการจ้างยามนอกเวลาทำงานมาช่วยงานของหมู่บ้านมาทำความสะอาดสระ คณะกรรมการได้ยกเลิกการจ้างยามนอกเวลา เปลี่ยนมาจ้างคุณชั้นตรีมาเป็นช่างทั่วไปประจำหมู่บ้าน เพื่อมาดูแลการทำความสะอาดสระว่ายน้ำและงานซ่อมไฟฟ้า เดิมงบประมาณสองส่วนนี้จะแยกจากกัน แต่จากมติที่ประชุมกรรมการได้จ้างคุณชั้นตรีเดือนละ 8,000 บาท โดยทำงานทั้งทำความสะอาดสระ และซ่อมแซมทั่วไปของหมู่บ้าน



นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรสุภาลัย ออร์คิด ปาร์ค 1

จัดตั้งตามหนังสือสำคัญจดทะเบียนของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาหนองแขม เลขที่ 1/2546 ลงวันที่ 18 กันยายน 2546
ที่ทำการเลขที่ 66/143 หมู่บ้านสุภาลัย ออร์คิด ปาร์ค 1 ถนนราชมณเฑียร แขวงบางไผ่ เขตบางแค กรุงเทพฯ 10160 โทรศัพท์ 02-804-2071

สมาชิกบ้านเลขที่ 66/137 ได้สอบถาม เรื่องการปรับค่า รปภ. ที่จะเป็นเดือนละ 123,000 บาท จะมีการจ่ายย้อนหลังไหม

ประธานตอบว่า ไม่มีการจ่ายย้อนหลัง

สมาชิกบ้านเลขที่ 66/9 สอบถามเรื่องถ้ามีงบประมาณเหลือมีแนวทางจัดการอย่างไร

ประธานชี้แจงว่า งบประมาณส่วนที่เหลือ ก็จะเป็นเงินฝากอยู่ในธนาคารของนิติบุคคลฯ

สำหรับรายจ่ายอื่นนอกเหนือจากงบประมาณ ถ้าไม่เร่งด่วน ก็จะนำเข้าไปประชุมใหญ่ก่อน แต่ถ้าเป็นเรื่องเร่งด่วน เช่น การซ่อมรอยรั่วของสระบัว เป็นเรื่องที่ไม่ได้มีการตั้งงบประมาณไว้ก่อน แต่กรรมการเห็นว่า อาจเกิดความเสียหาย ค่าไฟฟ้าขึ้น คณะกรรมการจะพิจารณาอนุมัติไปก่อนแล้ว นำมาชี้แจงต่อที่ประชุมใหญ่ ซึ่งทรัพย์สินจะติดประกาศรายจ่ายประจำเดือนในบอร์ดประชาสัมพันธ์ตามที่กฎหมายกำหนด

มติที่ประชุม ที่ประชุมรับทราบ

วาระที่ 4 วาระเพื่อพิจารณา

4.1 การจ่ายชำระค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง ในลักษณะรวมแปลงที่ดินของสมาชิกแปลงที่ 49 50 และ 124 125

ประธานแจ้งต่อที่ประชุมว่า ตามที่มีประกาศปรับค่าสาธารณูปโภคมีผลตั้งแต่วันที่ 2566 เป็นต้นไป โดยยึดหลักผังการจัดสรรที่ดินที่บริษัท สุภาลัย จำกัด(มหาชน) ไปยื่นขอจัดสรรที่ดินกับกรมที่ดิน หลังจากที่ได้เริ่มการใช้จ่ายค่าสาธารณูปโภคอัตราใหม่ ได้รับหนังสือจากสมาชิกแปลงที่ 49 50 และ 124 125 แนบพร้อมทั้งเช็คชำระค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง จำนวน 2 ฉบับ โดยข้อความในหนังสือระบุว่า จ่ายค่าส่วนสาธารณูปโภคส่วนกลางทั้งปี แต่ยอดเงินในเช็คของแปลงที่ 49 50 มียอดเงิน 28,416 บาท ชำระขาดไป 14,784 บาท ส่วนเช็คของแปลงที่ 124 125 มียอดเงิน 21,960 บาท ชำระขาดไป 21,240 บาท ประธานได้ไปพูดคุยกับสมาชิกเจ้าของแปลงที่ดินดังกล่าว สมาชิกพูดคุยในลักษณะขอความเห็นใจ และขอชำระค่าสาธารณูปโภคส่วนกลางในลักษณะรวมแปลงที่ดิน 2 แปลงเข้าด้วยกันเป็นแปลงเดียว ซึ่งเรื่องนี้ได้เสนอเข้าที่ประชุมใหญ่มา 2 ครั้ง ที่ประชุมใหญ่มีมติให้คิดแยกแปลงตามผังการจัดสรรเดิม สำหรับเช็คที่ส่งมาทั้ง 2 ฉบับ ได้ออกเป็นใบรับเงินชั่วคราว แต่ไม่ได้เอาเข้าบัญชี ความจริงก็ได้รับคำแนะนำจากผู้อาวุโสในหมู่บ้านว่า สามารถนำเข้าบัญชีได้ โดยเพื่อบรรเทาความเสียหาย ขอนำเรื่องมาเรียนให้ที่ประชุมใหญ่ทราบ ว่า ที่ประชุมใหญ่จะอนุมัติให้สมาชิก 4 แปลงดังกล่าวใหม่ ถ้าที่ประชุมเห็นควรให้ยึดตามมติเดิม ก็จะเอาเช็คเข้าบัญชี แล้วนำยอดเงินที่ชำระตามเช็คมาคำนวณค่าสาธารณูปโภครายเดือนในอัตราที่ถูกต้อง แจ้งเป็นจำนวนเดือนที่ชำระมาเป็นยอดที่เดือนแก่สมาชิก ถ้าไม่มาชำระเพิ่ม และมียอดค้างชำระเกินกำหนดเวลา 6 เดือน ก็ต้องดำเนินการอายัดโฉนดที่ดินที่สำนักงานที่ดิน จึงขอความเห็นที่ประชุมในเรื่องนี้



นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรสุภาลัย ออร์คิด ปาร์ค 1

จัดตั้งตามหนังสือสำคัญจดทะเบียนของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาหนองแขม เลขที่ 1/2546 ลงวันที่ 18 กันยายน 2546
ที่ทำการเลขที่ 66/143 หมู่บ้านสุภาลัย ออร์คิด ปาร์ค 1 ถนนรามชนตรี แขวงบางไผ่ เขตบางแค กรุงเทพฯ 10160 โทรศัพท์ 02-804-2071

สมาชิกบ้านเลขที่ 66/93 ในที่ประชุมให้ความเห็นว่า เรื่องนี้มีการเข้าประชุมใหญ่มาหลายรอบ คราวที่แล้ว สมาชิกเจ้าของแปลงที่ดินดังกล่าว ก็อยู่ในที่ประชุม ซึ่งสมาชิكدังกล่าวก็ได้ให้ความเห็นคัดค้าน การเก็บค่าส่วนกลางนี้แล้ว แต่มติที่ประชุมใหญ่ ก็ให้เก็บเป็นรายแปลงตามผังการจัดสรรเดิม ดังนั้น คณะกรรมการก็ต้องไปดำเนินการตามมติที่ประชุมใหญ่ การที่สมาชิกแปลงดังกล่าวทำหนังสือมาเช่นนี้ ก็ถือเป็นการไม่ปฏิบัติตามมติที่ประชุมใหญ่ แล้วคณะกรรมการมีความเห็นว่าควรจะทำอย่างไร

ประธานแจ้งว่า อยากให้สมาชิกได้รับทราบเรื่องราวก่อน คณะกรรมการก็จะไปดำเนินการตามมติ ที่ประชุมใหญ่ อนาคตจะมีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับทางกฎหมาย เช่น ค่าทนายความ ก็แจ้งให้ที่ประชุมใหญ่ ทราบก่อน ซึ่งคณะกรรมการก็ได้ตั้งวงเงินใน งบประมาณปี 2566 ไว้ ปีต่อไปก็ต้องตั้งวงเงิน ค่าดำเนินการทางกฎหมายนี้เพิ่มในงบประมาณ

สมาชิกบ้านเลขที่ 66/83 ในที่ประชุมให้ความเห็นว่า ที่ประชุมมีมติเรื่องนี้ไปแล้ว ถ้าเราอนุโลมให้ สมาชิก 2 รายนี้ ถ้าสมาชิกท่านอื่น ทำอย่างนี้บ้าง เราก็ต้องยอมกันไปเรื่อย ๆ ไหม น่าจะทำให้เห็นว่า หมู่บ้านเรามีกฎเกณฑ์ สมาชิกทุกคนควรจะอยู่ในกฎเกณฑ์เดียวกัน ถ้ามีการยกเว้น ก็เป็นการเอาเปรียบ สมาชิกคนอื่น ๆ ที่ยอมจ่ายแบบแยกแปลงกันมาตลอด ไม่เห็นด้วยที่จะอนุโลม ถ้าจะมีค่าใช้จ่ายเพิ่ม ก็ต้อง ชำระเพิ่มไป

สมาชิกบ้านเลขที่ 66/123 ให้ความเห็นเพิ่มเติมว่า ท่านประธาน และสมาชิกหลายท่านก็เป็น เจ้าของที่ดิน 2 แปลง ถ้าแต่ละท่านทำแบบเดียวกันนี้ คือ รวมโฉนดเพื่อที่จะจ่ายค่าสาธารณูปโภค ส่วนกลางลดลง ก็หมายความว่า รายรับของนิติบุคคลก็จะเก็บได้น้อยลง และเมื่อรายรับไม่พอกับรายจ่าย ก็ต้องปรับอัตราค่าสาธารณูปโภคส่วนกลางใหม่ ก็จะกระทบกับสมาชิกทุกคน ในการประชุมครั้งที่ แล้ว สมาชิก 4 แปลง มีความรู้สึกเสียประโยชน์ ในทางกลับกันการที่สมาชิก 4 แปลงไม่ปฏิบัติตาม กฎเกณฑ์ จะทำให้สมาชิกที่เหลือเป็นผู้เสียประโยชน์แทน ถ้าเรายึดตามกฎหมายการจัดสรรที่ดิน ก็จะทำให้ ยึดตามผังการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาต สนับสนุนให้คณะกรรมการดำเนินการไปตามกฎหมาย

สมาชิกบ้านเลขที่ 66/137 ให้ความเห็นเพิ่มเติมว่า หลักเกณฑ์ในการคิดอัตราค่าสาธารณูปโภค ส่วนกลาง เป็นหลักเกณฑ์ที่ได้มาจากบริษัท สุภาลัย มีการปรับปรุงบ้าง หลักเกณฑ์นี้ไม่ได้เป็นที่ยอมรับ ของทุกคน แต่เป็นหลักเกณฑ์ที่ยอมรับของคนส่วนใหญ่ ที่คิดว่าเหมาะสมแล้ว สมาชิก 4 แปลงที่กำลังพูด ถึงอาจจะคิดว่า เขายังไม่ได้รับสิ่งที่เหมาะสม พื้นที่หมู่บ้านเรา 144 แปลง รวมแปลงที่อาศัยจำนวน 3 แปลง มีพื้นที่ 17,819 ตร.ว. ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลางตามอัตราใหม่ยอดรวมทุกแปลง จะมีรายรับ 2 แสนหกหมื่นบาท เฉลี่ยอยู่ที่ 14.70 บาท หรือถ้าหักสามแปลงที่อาศัยจะมีพื้นที่ 17,406 ตร.ว. จะเก็บรายรับได้ 257,840 บาท เฉลี่ยอยู่ที่ 14.80 บาท โดยเฉลี่ยคือประมาณ ตร.ว. ละ 15 บาท พื้นที่ จัดสรรหนึ่งหมื่นกว่า ตร.ว. นี้ไม่เพิ่มไม่ลด เคยมีการเสนอกันมาแล้วอยากจะปรับวิธีการคิดแบบหมู่บ้าน หรือคอนโดส่วนใหญ่วัดค่าสาธารณูปโภคเป็นต่อ ตร.ว. หรือ ตร.ม. แต่เราไม่ได้ใช้แบบนั้น ช่วงนี้ก็ควร



มติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรสุภาลัย ออร์คิด ปาร์ค 1

จัดตั้งตามหนังสือสำคัญจดทะเบียนของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาหนองแขม เลขที่ 1/2546 ลงวันที่ 18 กันยายน 2546
ที่ทำการเลขที่ 66/143 หมู่บ้านสุภาลัย ออร์คิด ปาร์ค 1 ถนนรามอินทรี แขวงบางไผ่ เขตบางแค กรุงเทพฯ 10160 โทรศัพท์ 02-804-2071

บังคับให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ของนิติบุคคลฯ แต่ในอนาคตตอยากให้ที่ประชุมลงพิจารณาแนวความคิดในการจัดเก็บค่าสาธารณูปโภคโดยคิดเป็นต่อ ตร.ว. อีกครั้ง

สมาชิกบ้านเลขที่ 66/123 แสดงความเห็นเพิ่มเติมว่า ต้นเหตุของปัญหาอาจจะมาจากวิธีการจัดเก็บ ซึ่งเป็นหัวข้อที่เอาพิจารณาในที่ประชุมใหญ่หลายรอบแล้ว ส่วนตัวเป็นคนหนึ่งที่เสนอให้คิดค่าสาธารณูปโภคส่วนกลางแบบคิดต่อ ตร.ว. แต่ที่ประชุมใหญ่ก็ไม่ได้เลือก เพราะคนส่วนใหญ่มีพื้นที่ใหญ่ก็ต้องยอมรับตามมติจากเสียงส่วนใหญ่ในที่ประชุม คนที่มีพื้นที่ใหญ่ก็ให้เหตุผลว่า บ้านใหญ่ก็จริง แต่ก็อยู่กันแค่สองคน ก็ไม่ได้ต่างจากบ้านเล็ก ก็อยู่สองคน ปริมาณขยะที่ทิ้งก็เท่ากัน การคิดค่าส่วนกลางทั้งสองวิธีก็มีข้อดีข้อเสีย เมื่อเรามาอยู่กันเป็นชุมชนแล้ว ก็ต้องเคารพเสียงส่วนใหญ่ ก็ลงคะแนนเสียงกันแล้วว่า เราจะใช้ระบบแบบนี้ ที่มีขั้นต่ำแล้วแปรผันตามขนาด ส่วนตัวก็ต้องยอมรับ คณะกรรมการก็พยายามอะลุ่มอล่วยกัน แต่สมาชิกบางท่านก็มองว่าคุยกันมาเป็นปีแล้ว คณะกรรมการทำงานช้า ส่วนตัวก็เห็นว่าควรดำเนินการตามกฎหมาย

สมาชิกบ้านเลขที่ 66/97 ได้ให้ความเห็นต่อที่ประชุมว่า เนื่องจากที่ประชุมใหญ่มีมติแล้วว่า เราจะยึดถือการเก็บค่าส่วนกลางเป็นรายแปลง เพราะการดำเนินการต่อไป กรรมการต้องดำเนินการตามนั้น และการที่ได้รับเช็คมาสามารถนำเข้าบัญชีได้ แต่ขอให้หมายเหตุให้เขารู้ว่า รับไว้เพื่อบรรเทาความเสียหาย ถ้ามีปัญหาในภายหลัง เราสามารถอ้างอิงได้ว่า เรารับเพื่อบรรเทาความเสียหาย

ประธานแจ้งต่อที่ประชุม ก็ขอบคุณทุกความเห็นจากสมาชิกทุกท่าน ก็จะไปดำเนินการตามมติที่ประชุมใหญ่ที่ผ่านมา

มติที่ประชุม ที่ประชุมรับทราบข้อมูลตามที่ประธานแจ้งให้ทราบ ประธานฯ จะไปดำเนินการเก็บค่าสาธารณูปโภคส่วนกลางจากสมาชิก 4 แปลง คือ แปลงที่ 49 50 และ 124 125 ตามมติที่ประชุมใหญ่วิสามัญนิติบุคคลฯ ครั้งที่ 1/2565 เรียกครั้งที่สอง เมื่อวันที่ 6 ก.พ. 2565 ที่เคยมีมติไปแล้ว

วาระที่ 5 กรรมการครบวาระและเลือกตั้งกรรมการชุดใหม่

ประธานแจ้งต่อที่ประชุม คณะกรรมการชุดนี้ได้อยู่จนครบวาระ 4 ปี ถัดต่อไปจะเป็นวาระในการเลือกคณะกรรมการชุดใหม่ จะขอเชิญสมาชิกอาวุโสในที่ประชุม คุณศิริพงษ์ อัทญญุตมา เป็นประธานการเลือกตั้ง

ประธานการเลือกตั้ง ได้กล่าวต่อที่ประชุมว่า ขั้นตอนการเลือกคณะกรรมการชุดใหม่จะให้การเลือกประธานคณะกรรมการคนเดียว แล้วให้ประธานคณะกรรมการไปแต่งตั้งคณะกรรมการในแต่ละตำแหน่งเองในภายหลัง การเลือกประธาน จะให้สมาชิกในที่ประชุมเสนอชื่อผู้ที่เหมาะสม แล้วให้มีสมาชิกรับรอง ขอเปิดให้ที่ประชุมเสนอชื่อผู้ที่เหมาะสม

คุณจรัล เสนอชื่อ คุณสุนิตย์ สรสุชาติ เป็นผู้เหมาะสมเป็นประธานคณะกรรมการชุดใหม่
ประธานการเลือกตั้ง แจ้งต่อที่ประชุม ขอสมาชิกให้การรับรอง คุณสุนิตย์ สรสุชาติ



มติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรสุภาลัย ออร์คิด ปาร์ค 1

จัดตั้งตามหนังสือสำคัญจดทะเบียนของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขานองแขม เลขที่ 1/2546 ลงวันที่ 18 กันยายน 2546
ที่ทำการเลขที่ 66/143 หมู่บ้านสุภาลัย ออร์คิด ปาร์ค 1 ถนนราชมณเฑียร แขวงบางไผ่ เขตบางแค กรุงเทพฯ 10160 โทรศัพท์ 02-804-2071

ที่ประชุมให้การรับรอง คุณสุนิตย์ สรสุชาติ เป็นเอกฉันท์
ที่ประชุมไม่มีการเสนอชื่อผู้ที่เหมาะสมเป็นประธานเพิ่มเติมอีก
ที่ประชุมสมาชิกลงคะแนนเสียงให้คุณสุนิตย์เป็นประธานคณะกรรมการคนใหม่ด้วยคะแนนเสียง
เอกฉันท์

ประธานการเลือกตั้ง กล่าวแสดงความยินดีกับประธานคณะกรรมการคนใหม่ คุณสุนิตย์ สรสุชาติ
ประธานคณะกรรมการ คุณสุนิตย์ สรสุชาติ กล่าวต่อที่ประชุม ขอขอบพระคุณที่ให้ความไว้วางใจ
ให้ดำรงตำแหน่งประธานคณะกรรมการอีกรวาระ และต้องขอการสนับสนุนจากทุกท่าน จะมีการบังคับใช้
กฎเกณฑ์ของนิติบุคคลฯ ให้เคร่งครัดมากขึ้น และคงจะต้องมีการปรับคณะกรรมการ และขอเรียนเชิญ
คณะกรรมการเดิมกลับเข้ามาทั้งหมด

มติที่ประชุม มีมติเป็นเอกฉันท์เลือกให้ คุณสุนิตย์ สรสุชาติ เป็นประธานคณะกรรมการ โดยมี
วาระอีก 4 ปี

ความเห็นเพิ่มเติมจากสมาชิก มีดังต่อไปนี้

สมาชิกบ้านเลขที่ 66/9 ได้ให้ความเห็นว่า เราควรมีการปรับเปลี่ยนโครงสร้างคณะกรรมการ ควรมี
ตัวแทนในแต่ละพื้นที่ เช่น อาจจะมาจกแต่ละซอย หมู่บ้านเรามี 8 ซอย แต่ละซอยก็ส่งตัวแทนมาเป็น
กรรมการ กรรมการที่อยู่ในพื้นที่ จะทราบถึงปัญหา และความเร่งด่วนของปัญหา

ประธานคณะกรรมการแจ้งต่อที่ประชุม ว่า เห็นด้วยและอยากให้ส่งรายชื่อสมาชิกที่จะเป็นตัวแทน
มาเป็นกรรมการมาให้ และขอในที่ประชุม อยากได้กรรมการหน้าใหม่ หรือกรรมการรุ่นใหม่ มาเพิ่มเติม
และขอให้ส่งชื่อมาโดยตรงที่ประธานคณะกรรมการ อยากจะฝากเรื่องต่อไปนี้

- เรื่องรณรงค์และควบคุมการทำงาน รปภ. ขอให้สมาชิกช่วยกันสอดส่องดูแล
- เรื่องบุคคลภายนอกเข้ามาในหมู่บ้าน ช่วงนี้มีขีปนาวุธเข้ามาในหมู่บ้าน ส่วนใหญ่เป็นชาว
ต่างประเทศ (เช่น ชาวสิงคโปร์) อีกส่วนหนึ่งจะเป็นมอเตอร์ไซด์ที่เข้ามาส่งของ แล้วไม่ปฏิบัติตาม
ตามกฎจราจร ขอให้สมาชิกที่พบเจอ เรียกมาชี้แจงในฐานะที่เป็นสมาชิกในหมู่บ้าน
- กรรมการได้ปรึกษากัน เรื่องแนวคิดการจ้างบริษัทรับงานบริหารหมู่บ้าน ปัญหาอย่างหนึ่งของ
งานกรรมการ คือ การที่ต้องไปมีข้อขัดแย้งกับสมาชิกที่เป็นเพื่อนบ้านกัน ซึ่งเป็นเรื่องที่น่า
ใจที่สุด แต่ก็จำเป็นต้องทำให้เป็นไปตามกฎระเบียบ ถ้ามีบริษัทรับงานบริหารหมู่บ้าน มาช่วย
เป็นตัวกลางในการเจรจา สามารถช่วยลดความลำบากใจในการทำงานลง ซึ่งจะเหมือนกับ
นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือคอนโดส่วนใหญ่ อย่างไรก็ตามก่อนที่จะเปลี่ยนแปลงจะมาแจ้งต่อ
ที่ประชุมใหญ่ให้ทราบก่อน เรื่องการจ้างบริษัทรับงานบริหารหมู่บ้าน ขอให้ทราบว่า เป็น
นโยบายหลักของคณะกรรมการชุดใหม่ เพื่อให้นิติบุคคลฯ ดำเนินการต่อไปได้ในอนาคต



นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรสุภาลัย ออร์คิด ปาร์ค 1

จัดตั้งตามหนังสือสำคัญจดทะเบียนของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาหนองแขม เลขที่ 1/2546 ลงวันที่ 18 กันยายน 2546
ที่ทำการเลขที่ 66/143 หมู่บ้านสุภาลัย ออร์คิด ปาร์ค 1 ถนนราชมณตรี แขวงบางไผ่ เขตบางแค กรุงเทพฯ 10160 โทรศัพท์ 02-804-2071

สมาชิกบ้านเลขที่ 66/9 เสนอความเห็น การที่จะตัดต้นไม้ใหญ่ อยากให้มีมติหรือสอบถามเพื่อเป็น
ฉันทานุมัติ

ประธานแจ้งว่า ที่ผ่านมากการตัดต้นไม้จะเป็นเรื่องที่หลีกเลี่ยงไม่ได้ และมีการขอความเห็นจาก
หลายท่านก่อนดำเนินการ รับว่าอนาคตจะขอความเห็นหลาย ๆ ท่าน ให้เป็นฉันทานุมัติ

สมาชิกบ้านเลขที่ 66/89 ให้ความเห็นต่อที่ประชุม ปกติจะออกมาเดินตอนตีสาม จะเห็น รปภ.
นั่งหลับอยู่ บางคืนจะเห็น รปภ. แค่สองคนเท่านั้น อีกคนจะเข้ามาปฏิบัติหน้าที่ช่วงเวลาที่ห่ากว่า ๆ
อยากให้คณะกรรมการเข้มงวดมากขึ้น ปัจจุบันไม่พบ รปภ. นั่งในป้อมแล้ว เมื่อก่อนจะพบว่า ไปนอนหลับ
ที่สโมสร หรือที่ห้องเครื่องสูบน้ำทิ้งท้ายหมู่บ้าน ปิดไฟมือ เปิดพัดลมนอน

ประธานแจ้งที่ประชุม ตามมติกรรมการได้ลดจำนวนยามผลัดกลางคืนมาเป็น 3 นาย ตามเดิมแล้ว
และยกเลิกคำสั่งให้ประจำป้อม เนื่องจากเห็นประเด็นตามที่สมาชิกแจ้ง ให้ใช้ป้อมเป็นที่พักคอย ถ้ายังมี
การนอนในป้อมอีก จะขอเปลี่ยนตัว รปภ.

คุณเทอดศักดิ์กรรมการฝ่ายรักษาความปลอดภัย แจ้งต่อที่ประชุมว่า ขอขอบคุณสมาชิกที่แจ้ง
ข้อมูลให้ทราบ ช่วงเวลาตีสาม มีโอกาสสูงที่จะเจอการนอนของ รปภ. ถ้าเป็นไปได้ ก็อยากได้หลักฐาน หรือ
ข้อมูลให้กรรมการ เพื่อไปดำเนินการต่อไป

วาระที่ 6 เรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

วาระที่ 6.1 หมายศาลคดีระหว่างคุณอำไพเจ้าของที่ดินข้างเคียงกับนิติบุคคลหมู่บ้าน จัดสรรสุภาลัยออร์คิดปาร์ค 1

ประธานแจ้งต่อที่ประชุมว่า ได้รับหมายศาล หลังจากที่ได้ส่งหนังสือเชิญประชุมใหญ่ครั้งนี้แก่
สมาชิกแล้ว ทำให้ต้องเป็นวาระเพิ่มเติมเข้าที่ประชุมใหญ่ในวันนี้ เป็นคดีของแปลงที่ดินท้ายหมู่บ้านที่พ้อง
บริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน) โดยบริษัท สุภาลัย ได้ทำสัญญาเช่ากับเจ้าของที่ดินว่า จะเปิดทางให้ผ่าน
สุดท้ายคดีถึงศาลฎีกาได้มีคำพิพากษาว่า ให้นิติบุคคลที่รับโอนสาธารณูปโภคส่วนกลางจากบริษัท สุภาลัย
ต้องรับโอนสิทธิและหน้าที่เรื่องภาระจำยอมมาด้วย เรื่องการรื้อรั้วเป็นภาระของบริษัทสุภาลัย นิติบุคคลฯ
ไม่ต้องไปร่วมจ่ายค่าเสียหายที่มีการเรียกร้องกันในคดี ซึ่งที่ประชุมใหญ่ไม่ได้ให้ความยินยอมกับประธาน
ในการลดภาระจำยอม อย่างไรก็ตามก็ดี คุณอำไพฯ สามารถใช้คำพิพากษาศาลฎีกา แทนหนังสือแสดงเจตนา
สามารถไปดำเนินการลดภาระจำยอมได้ โดยในหมายบังคับให้ จำเลย บริษัท สุภาลัย และจำเลยที่ 1 คุณ
สุวัฒน์ มาดำเนินการรื้อรั้ว ถ้าไม่ดำเนินการ ก็ให้จ่ายค่าเสียหายเป็นจำนวนเงิน 14 ล้านบาท เรื่องติดอยู่ที่
ใครจะเป็นผู้รื้อรั้ว เลยจะมีการตั้งเจ้าพนักงานบังคับคดี ประธานได้ปรึกษาสำนักงานทนายความแล้ว และ
จึงนำเรื่องมาเรียนต่อที่ประชุมใหญ่และขอรับความคิดเห็น เพิ่มเติม (ถ้ามี)

สมาชิกบ้านเลขที่ 66/97 ได้ให้ความเห็นว่า คำพิพากษาของศาลฎีกาเป็นปัญหาในการบังคับคดี
เนื่องจากการรื้อถอนรั้วไปบังคับ บริษัท สุภาลัย กับ นายสุวัฒน์ แต่การจดทะเบียนภาระจำยอม บังคับนิติ



นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรสุภาลัย ออร์คิด ปาร์ค 1

จัดตั้งตามหนังสือสำคัญจดทะเบียนของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาหนองแขม เลขที่ 1/2546 ลงวันที่ 18 กันยายน 2546
ที่ทำการเลขที่ 66/143 หมู่บ้านสุภาลัย ออร์คิด ปาร์ค 1 ถนนรามณรงค์ แขวงบางไผ่ เขตบางแค กรุงเทพฯ 10160 โทรศัพท์ 02-804-2071

บุคคลฯ ถ้านายสุวัฒน์ หรือ บริษัท สุภาลัย ไม่ยอมทบทวน และนิติบุคคลฯ ไม่ยอมจดทะเบียน คำพิพากษา
เขียนต่อไปให้จำเลย(บริษัท สุภาลัย) ชดใช้ค่าเสียหายจำนวน 14 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยตั้งแต่วันที่ 2546

ประธาน เรียนชี้แจงว่า ที่ประชุมใหญ่ของนิติบุคคลฯ ที่ผ่านมามากหลายครั้ง มีมติไม่ยอมเปิดรั้วให้กับ
บุคคลภายนอก ซึ่งตามคำพิพากษาศาลฎีกา โจทก์สามารถใช้คำพิพากษาแทนเจตนากรรให้ความเห็นชอบ
ในการจดทะเบียนจำยอม และสามารถดำเนินการร้องขอให้ เจ้าพนักงานบังคับคดี เป็นผู้ดำเนินการ อย่างไรก็ตาม
ดี หมายถึงที่ได้รับในครั้งนี้นี้ คาดว่า ศาลขอนัดพร้อมโจทก์และจำเลย ในวันที่ 21 สิงหาคม 2566 เพื่อรับ
ฟังความเห็นว่าจะสามารถเจรจา รวมชอมกันได้ไหม

สมาชิกบ้านเลขที่ 66/97 ให้ความเห็นที่ประชุมใหญ่ของนิติบุคคลเคยมติไปแล้วว่า ไม่ยินยอม
ขอให้ปรึกษาสำนักงานทนายความ เพื่อทำหนังสือโต้แย้งไปว่า นิติบุคคลฯ รับโอนสาธารณูปโภคตั้งแต่
ปี 2546 กฎหมายมีระบุว่า การที่จะทำให้ประโยชน์ของสาธารณูปโภคส่วนกลางนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
ลดน้อยถอยลง หรือเพิ่มภาระไม่ได้ การที่จะไปทบทวนก็เป็นไปเพิ่มภาระ ก็ไม่น่าจะทำได้ และในวันนัด
พร้อม วันที่ 21 สิงหาคม นี้ อาจจะมีสมาชิก กรรมการหมู่บ้าน ทนายความ ไปแสดงตัวเข้าร่วมฟัง ในฐานะ
ผู้ซื้อหรือผู้บริโภคร ต้องรับภาระแค่ไหน เพื่อให้ศาลได้รับทราบ

สมาชิกบ้านเลขที่ 66/93 ขอรื้อต่อที่ประชุม ในเรื่องคำพิพากษา และภาระที่อาจมีต่อสมาชิก
ในอนาคต กล่าวคือ ในคำพิพากษามีสองประเด็น ประเด็นที่ 1 คือ จำเลย บริษัท สุภาลัย กับ จำเลยร่วม
ที่ 1 นายสุวัฒน์ โดยจำเลยร่วมที่ 1 นายสุวัฒน์ยินยอมที่จะไปจดทะเบียนจำยอมแล้ว ส่วนจำเลย (บริษัท
สุภาลัย) และจำเลยร่วมที่ 1 (นายสุวัฒน์) มีหน้าที่ในการเปิดรั้ว สำหรับจำเลยร่วมที่ 2 นิติบุคคลฯ มีหน้าที่
ไปจดทะเบียนภาระจำยอมเท่านั้น แต่ศาลไม่ได้มีคำสั่งให้นิติบุคคลฯ ไปทบทวน เมื่อจำเลยร่วมที่ 2
(นิติบุคคลฯ) ไม่ไปจดทะเบียนภาระจำยอม จึงทำให้ไม่สามารถบังคับตามคำพิพากษาได้ ศาลมีคำสั่งให้
จำเลยชำระเงิน 14,328,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 7.5 ต่อปี ตั้งแต่วันที่ 2546 ให้กับโจทก์ ระยะเวลา
จากปี 2546 จนถึงปัจจุบัน เป็นระยะเวลา 20 ปี จะเป็นภาระหนี้ตามคำพิพากษา ประมาณ 21 ล้านบาท
สมาชิกจึงมีความเห็นว่า นิติบุคคลฯ ต้องเลือกระหว่าง ทางเลือกที่ 1 ไปจดทะเบียนภาระจำยอม ส่วนเรื่อง
การทบทวนเป็นเรื่องของจำเลยกับจำเลยร่วมที่ 1 หรือ ทางเลือกที่ 2 ไม่ไปจดทะเบียนภาระจำยอม ก็ต้องเป็น
หนี้ตามคำพิพากษาเงิน 21 ล้านบาท

ประธานแจ้งต่อที่ประชุมว่า กรมที่ดินได้ส่งหนังสือมาขอให้นิติบุคคลฯ ไปจดทะเบียนจำยอม พร้อมทั้ง
บอกว่า หากไม่มาดำเนินการ ก็ให้ถือคำพิพากษาเป็นการแสดงเจตนา รวมทั้ง เคยมีเจ้าหน้าที่กรมที่ดิน
โทรศัพท์ติดต่อมา แต่ได้แจ้งเจ้าหน้าที่ว่า ที่ประชุมใหญ่ไม่ได้มีมติมอบหมายให้ประธานไปจดทะเบียนจำยอม
ประธานก็ไปจดไม่ได้ เจ้าหน้าที่แจ้งว่า สามารถใช้หมายศาลไปจดเองได้ ดังนั้น เจื่อนไขที่ติด ไม่ได้ติดใน
เรื่องการจดทะเบียน



นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรสุภาลัย ออร์คิด ปาร์ค 1

จัดตั้งตามหนังสือสำคัญจดทะเบียนของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาหนองแขม เลขที่ 1/2546 ลงวันที่ 18 กันยายน 2546
ที่ทำการเลขที่ 66/143 หมู่บ้านสุภาลัย ออร์คิด ปาร์ค 1 ถนนราชมณเฑียร แขวงบางไผ่ เขตบางแค กรุงเทพฯ 10160 โทรศัพท์ 02-804-2071

สมาชิกบ้านเลขที่ 66/97 ได้ให้ความเห็นว่า ตามคำพิพากษา นิติบุคคลฯ ไม่ได้ถูกบังคับให้ชดใช้ค่าเสียหาย นิติบุคคลฯ มีหน้าที่ประการเดียวคือ ไปจดทะเบียนจำยอมให้บุคคลภายนอก ถ้าไม่จัดให้ ก็สามารถใช้คำพิพากษาไปจดทะเบียนได้ เพราะฉะนั้นจะไม่มีเรื่องการยึดทรัพย์นิติบุคคลฯ ไม่มีเรื่องค่าใช้จ่าย และไม่มีภาระหนี้ที่ต้องจ่ายให้กับโจทก์ แต่คำพิพากษาไปบังคับเรื่องการชดใช้ค่าเสียหายกับบริษัท สุภาลัยเพียงผู้เดียว นิติบุคคลฯ จะมีค่าใช้จ่ายอย่างเดียวคือค่าทนายความ

ประธานแจ้งข้อที่ประชุมใหญ่ให้ยืนยันอีกครั้งหนึ่งว่า จะไม่เปิดทางเชื่อมต่อหรือจดทะเบียนจำยอมตามมติที่เคยมีไว้ และขอให้แต่งตั้งประธานเป็นตัวแทนนิติบุคคลฯ ตามหมายศาลที่นัดพร้อมในวันที่ 21 สิงหาคม 2566 ประธานแจ้งต่อที่ประชุม อาจจะมีการเรียกประชุมวิสามัญในเรื่องนี้อีกครั้งหนึ่ง

มติที่ประชุม ให้ประธาน และกรรมการที่ทำหน้าที่ประสานงานกับสำนักงานทนายความ หรือเพื่อทำหน้าที่โต้แย้งและยืนยันว่า มติของที่ประชุมใหญ่ของนิติบุคคลฯ ไม่ยอมเปิดรั้วให้กับบุคคลภายนอก การไปทูปทำลายรั้วที่เป็นสาธารณูปโภคส่วนกลางของหมู่บ้าน จะส่งผลกระทบต่อความปลอดภัยในชีวิต และทรัพย์สินของสมาชิกที่อาศัยอยู่ในหมู่บ้าน และขอแต่งตั้งให้นายสุรณิษฐ์ สรสุชาติ ประธานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรสุภาลัยออร์คิดปาร์ค 1 เป็นตัวแทนนิติบุคคลฯ ในการไปศาลในวันที่ 21 สิงหาคม 2566 นี้

วาระที่ 6.2 หนังสือรังวัดสอบเขตที่ดินของคุณประทีปหน้าหมู่บ้าน

ประธานแจ้งว่า สำนักงานที่ดินได้มีหนังสือให้นิติบุคคลฯ ไปเป็นพยาน ตรวจสอบรังวัดตามหมุดหมายของกรมที่ดิน ซึ่งได้มีเจ้าหน้าที่มารังวัดไปเรียบร้อยแล้วเมื่อสองสามวันที่ผ่านมา ประธานฯ ได้เข้าร่วมสังเกตการณ์ แต่ไม่ได้ลงนามอะไร และเจ้าหน้าที่กรมที่ดิน แจ้งว่า ไม่ต้องลงนาม เพราะจะนำส่งหนังสือภายหลัง เหตุที่นำมาแจ้งต่อที่ประชุมใหญ่ เนื่องจากหลังจากรังวัดแล้ว พบว่า แนวรั้วทางโค้งเข้าด้านหน้าหมู่บ้าน มาตามถนนทางเข้ามีการเอียงและกินพื้นที่ที่ดินแปลงด้านนอก ซึ่งเป็นแนวรั้วที่ บริษัท สุภาลัย สร้างไว้ พบว่า แนวรั้วจากปากทางหมู่บ้านถึงวงเวียนแนวจะไม่เท่ากัน กว้างสุดประมาณ 50 ซม. เล็กสุดคือ 0 ซม. ลักษณะเป็นสามเหลี่ยมเข้ามา เจ้าของที่ดินก็ต้องมาทำการปักหมุดใหม่ เจ้าของที่ดินคือ คุณประทีป ตั้งมติธรรม ได้มีการขายและโอนให้กับผู้ซื้อรายใหม่ ซึ่งเป็นสมาชิกในหมู่บ้าน ส่วนแนวด้านหลังที่ดิน คือ แนวซอย 1 ถูกต้อง คลาดเคลื่อนไปเพียงเล็กน้อยไม่มีนัยสำคัญ

เมื่อกรมที่ดินมีหนังสือมายังนิติบุคคลฯ หลังจากรังวัดเสร็จ เราต้องยอมรับการปักหลักหมุดใหม่ คงจะมีการออกโฉนดใหม่ให้กับเจ้าของที่ดินใหม่ สำหรับนิติบุคคลฯ คงไม่ได้ออกโฉนดใหม่ ได้มีการคุยกับเจ้าของที่ดินใหม่ ก็จะมีการสร้างบ้าน และถ้าทำได้จะขอมาเป็นสมาชิกในชุมชนเรา

สมาชิกบ้านเลขที่ 66/33 เจ้าของที่ดินใหม่ได้แจ้งต่อที่ประชุม มีความตั้งใจว่า จะเป็นส่วนหนึ่งของหมู่บ้านสุภาลัย ส่วนเรื่องที่ดินที่รังวัด ก็คงทำตามคำแนะนำของเจ้าหน้าที่ เพราะเป็นส่วนของถนนสาธารณะ



มติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรศุภาลัย ออร์คิด ปาร์ค 1

จัดตั้งตามหนังสือสำคัญจดทะเบียนของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาหนองแขม เลขที่ 1/2546 ลงวันที่ 18 กันยายน 2546
ที่ทำการเลขที่ 66/143 หมู่บ้านศุภาลัย ออร์คิด ปาร์ค 1 ถนนราชมณตรี แขวงบางไผ่ เขตบางแค กรุงเทพฯ 10160 โทรศัพท์ 02-804-2071

ประธานแจ้งต่อว่า ให้เวลาสมาชิกได้ตัดสินใจว่า จะเข้ามาเป็นสมาชิกของหมู่บ้านหรือไม่ ถ้าตัดสินใจว่า จะมาเป็นสมาชิกก็ต้องมาคุยเรื่องหลักเขตที่ดินกัน หลังจากนั้นก็ร่อนหนังสือของกรมที่ดิน และต้องลงนามตามที่เจ้าหน้าที่ออกโฉนดให้ใหม่

สมาชิกบ้านเลขที่ 66/93 ให้ความเห็นว่า การที่จะเพิ่มพื้นที่สมาชิก ต้องไปจดทะเบียนเพิ่ม และต้องสอบถามที่ประชุมใหญ่กว่าจะรับการเพิ่มพื้นที่ใหม่

มติที่ประชุม รับทราบเรื่องการรังวัดที่ดิน และยินยอมให้คุณสุรนิทย์ สรสุชาติ ประธานคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรศุภาลัยออร์คิดปาร์ค 1 ลงนามในหนังสือจากกรมที่ดิน (ถ้ามี) ตามการรังวัดหลักเขตใหม่

วาระที่ 6.3 ขอให้ดำเนินการแจ้งย้ายที่อยู่ของนิติบุคคลฯ ในข้อมูลของสำนักงานที่ดิน จากบ้านเลขที่ 66/93 เป็น 66/143

สมาชิกบ้านเลขที่ 66/93 ได้แจ้งต่อที่ประชุม จะขอให้กรรมการไปดำเนินการแจ้งย้ายที่อยู่ของนิติบุคคลฯ จากบ้านเลขที่ 66/93 ไปเป็น บ้านเลขที่ 66/143 ซึ่งเป็นที่ตั้งของสโมสรให้ถูกต้อง

ประธานแจ้งต่อที่ประชุม ได้แจ้งไปยังสำนักงานที่ดินแล้ว ให้ย้ายที่อยู่เป็นบ้านเลขที่ 66/143 ก็ไม่ทราบว่าจะทำหนังสือราชการยังไปส่งที่บ้านเลขที่เดิมอีก

มติที่ประชุม รับทราบเรื่องที่อยู่ของสำนักงานนิติบุคคลฯ ว่า เป็น 66/143 ถนนราชมณตรี แขวงบางไผ่ เขตบางแค กทม. 10160 และขอให้ แจ้งที่อยู่ของนิติบุคคลฯ ไปยังสำนักงานที่ดินอีกครั้งหนึ่ง

ปิดประชุม เวลา 12.11 น.

ลงชื่อ _____ ประธานที่ประชุม

(นาย สุรนิทย์ สรสุชาติ)

ประธานคณะกรรมการ

ลงชื่อ _____ ผู้จัดรายงานการประชุม

(นายบุญยง มานิตย์โชติพิสิฐ)

เลขานุการคณะกรรมการ