



นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรสุภาลัย ออร์คิด ปาร์ค 1

จัดตั้งตามหนังสือสำคัญจดทะเบียนของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาหนองแขม เลขที่ 1/2546 ลงวันที่ 18 กันยายน 2546
ที่ทำการเลขที่ 7/143 หมู่บ้านสุภาลัย ออร์คิด ปาร์ค 1 ถนนราชมณเฑียร แขวงบางไผ่ เขตบางแค กรุงเทพฯ 10160 โทรศัพท์ 02-804-2071

ระเบียบวาระการประชุมใหญ่สามัญนิติบุคคลฯ ประจำปี 2564 ครั้งที่ 1/2564

วาระที่ 1 รับรองรายงานการประชุมใหญ่สามัญนิติบุคคลฯ ประจำปี 2563 ครั้งที่ 1/2563

คณะกรรมการฯ ขอเสนอรายงานจากการประชุมใหญ่สามัญนิติบุคคลฯ ประจำปี 2563 ครั้งที่ 1/2563 เมื่อวันอาทิตย์ที่ 19 กรกฎาคม 2563

ความเห็นของคณะกรรมการ เห็นควรเสนอให้ที่ประชุมรับรอง

วาระที่ 2 รับรองงบการเงินประจำปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

คณะกรรมการฯ ขอเสนองบการเงินประจำปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ที่ได้ตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีแล้ว เพื่อให้ที่ประชุมรับรอง และนำเสนอให้กรมที่ดินต่อไป

สำหรับฐานะทางการเงินของนิติบุคคลฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2563 ยอดเงินฝากในบัญชีออมทรัพย์อยู่ที่ 1,491,490.82 บาท บัญชีกระแสรายวัน มียอดเงิน 4,032.49 บาท บัญชีเงินลงทุนในหลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย มียอดเงิน 1,074,862.05 บาท

ความเห็นของคณะกรรมการ เห็นควรเสนอให้ที่ประชุมรับรอง

วาระที่ 3 วาระเพื่อทราบ

3.1 สรุปผลการดำเนินงานของคณะกรรมการ

คณะกรรมการฯ ขอเสนอรายงานสรุปผลการดำเนินงานระหว่างเดือนมิถุนายน 2563 ถึงเดือนกันยายน 2564 สรุปได้ดังนี้

(1) รายงานฐานะทางการเงินปัจจุบันของนิติบุคคล

ณ วันที่ 31 สิงหาคม พ.ศ.2564 ยอดเงินฝากในบัญชีออมทรัพย์อยู่ที่ 1,417,952.96 บาท บัญชีเงินลงทุนในหลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย มียอดเงิน 1,076,258.88 บาท ปัจจุบันค่าใช้จ่ายต่อเดือนของนิติบุคคลจะอยู่ที่ประมาณ 180,000 บาท ต่อเดือน

(2) การซ่อมปั้มน้ำทั้งประจำหมู่บ้าน

เนื่องจากงานปั้มน้ำทั้งประจำหมู่บ้าน มี 3 ชุด ได้ใช้งานมาเป็นระยะเวลามากกว่า 20 ปี ซึ่งสภาพก่อนหน้าที่จะซ่อม จะมีปั้มน้ำ 1 ชุด ที่เวลาใช้งานต่อเนื่องตัว Overload จะทริป (หยุดการทำงาน) และแกนของปั้มน้ำทั้ง 3 ชุด มีอาการร้าวซึม ทำให้สูบน้ำทั้งไม่ได้เต็มที่ ไม่สามารถระบายน้ำฝนได้ทัน

เพื่อเป็นการเตรียมรับมือให้ทันกับหน้าฝนปีนี้ ทางคณะกรรมการได้ดำเนินการจัดหาบริษัทที่รับซ่อมปั้มน้ำ ซึ่งได้รับการเสนอราคามาจำนวน 2 บริษัท คือ บริษัท เค.จี.บางกอก มอเตอร์ ปั้ม เซอร์วิส และบริษัท เอสพี มอเตอร์ เซอร์วิส(ไทยแลนด์) จากการประชุมคณะกรรมการเมื่อวันที่ 23 พฤษภาคม 2564 ได้พิจารณาเปรียบเทียบ ราคา ความน่าเชื่อถือ การรับประกันและการที่จะเข้ามาบริการหลังการซ่อม ที่ประชุมจึงได้พิจารณาเลือก บริษัท เอสพี มอเตอร์ เซอร์วิส(ไทยแลนด์) เข้ามาดำเนินการ



นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรสุภาลัย ออร์คิด ปาร์ค 1

จัดตั้งตามหนังสือสำคัญจดทะเบียนของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาหนองแขม เลขที่ 1/2546 ลงวันที่ 18 กันยายน 2546
ที่ทำการเลขที่ 7/143 หมู่บ้านสุภาลัย ออร์คิด ปาร์ค 1 ถนนราชมณเฑียร แขวงบางไผ่ เขตบางแค กรุงเทพฯ 10160 โทรศัพท์ 02-804-2071

ซ่อมแซม โดยการถอดบิ๊มน้ำทั้ง 3 ชุด มาทำการซ่อมบิ๊มน้ำ เปลี่ยนซีลคอปป์และลูกปืน และทำการเปลี่ยนเบรคเกอร์ของบิ๊มน้ำทั้ง 3 ชุด ปัจจุบันได้ดำเนินการซ่อมบิ๊มน้ำทั้ง 3 ชุด ให้เรียบร้อย และสามารถใช้งานได้ปกติ ในช่วงหน้าฝนที่ผ่านมา มีช่วงที่ฝนตกหนักๆ บิ๊มน้ำทั้ง 3 ชุด ก็สามารถสูบน้ำออกไปได้ทัน มีน้ำระบายในกระแสน้ำ โดยมีความค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมบิ๊มน้ำทั้งสิ้น 122,301 บาท

(3) การซ่อมอาคารสโมสร

เนื่องจากหลังคาอาคารสโมสรมีน้ำรั่วซึมลงมา หลังคาโดมตรงกลางแตกร้าว และก๊อกน้ำในห้องน้ำบางอันใช้ไม่ได้ บันไดทางขึ้นสโมสรที่แตกร้าว หลังคาโพลีคาร์บอเนตด้านหน้าสโมสรแตกร้าว

คณะกรรมการได้จัดหาผู้รับเหมาเข้ามาดำเนินการซ่อมแซมสโมสรตามรายการข้างต้น โดยได้ทำกันซึมหลังคาสโมสรบริเวณห้องประชุม ส่วนห้องน้ำได้ดำเนินการรื้อและเปลี่ยนกระเบื้องโกลุขภัณฑ์ ประตู 2 บาน โคมไฟ และติดตั้งพัดลมเพิ่ม ส่วนบันไดทางขึ้นสโมสรได้เสริมบันไดเพิ่ม และซ่อมรอยแตกร้าวกลับมาใช้งานได้ ส่วนเสาเข็มตรงบริเวณทางเดิน เนื่องจากไม่ได้ใช้ประโยชน์ จึงได้รื้อเสาและหลังคาโพลีคาร์บอเนตออก โดยมีความค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมทั้งสิ้น 52,000 บาท

(4) การซ่อมถนนเมนของหมู่บ้าน

โดยที่ที่ประชุมใหญ่สามัญ ครั้งที่ 1/2563 ได้มีมติอนุมัติให้คณะกรรมการดำเนินการซ่อมถนนสายหลักที่ชำรุด แตกร้าว คณะกรรมการได้สำรวจสภาพพื้นถนนสายหลัก และพบถนนที่ชำรุดจำเป็นต้องซ่อม จำนวน 30 บล็อก

ทางกรรมการฝ่ายสาธารณูปโภค ได้ติดต่อผู้รับเหมาจำนวน 4 ราย เสนอราคา และได้คัดเลือกผู้รับเหมารายที่มีประวัติทำงานอย่างมีคุณภาพและราคาถูกที่สุดเข้ามาดำเนินการ ในระหว่างวันที่ 3 สิงหาคม ถึง 30 กันยายน 2564 โดยมีความค่าใช้จ่ายในการซ่อมถนนอยู่ที่ 500,000 บาท

(5) เปลี่ยนผู้รับเหมาทำสวนของหมู่บ้านรายใหม่

เนื่องด้วยผู้รับเหมาทำสวนของหมู่บ้านเดิมมีปัญหาในเรื่องความเรียบร้อยของงาน คณะกรรมการได้รับข้อร้องเรียนจากสมาชิกอยู่หลายครั้ง ทางคณะกรรมการจึงได้สรรหาผู้รับเหมารายใหม่ ชื่อคุณสุธี โดยได้มีการทดลองงานเป็นเวลา 4 เดือน ได้รับการยอมรับจากสมาชิก คณะกรรมการจึงได้มีการประชุมพิจารณา และมีมติรับคุณสุธีเข้ามาเป็นผู้รับเหมาทำสวนของหมู่บ้านแทนผู้รับเหมาเดิม โดยทางคุณสุธีคิดค่าบริการที่เดือนละ 40,000 บาท ซึ่งปรับจากเดิมที่ 39,000 บาท

ความเห็นของคณะกรรมการ เห็นควรเสนอให้ที่ประชุมรับทราบ



นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรสุภาลัย ออร์คิด ปาร์ค 1

จัดตั้งตามหนังสือสำคัญจดทะเบียนของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาหนองแขม เลขที่ 1/2546 ลงวันที่ 18 กันยายน 2546
ที่ทำการเลขที่ 7/143 หมู่บ้านสุภาลัย ออร์คิด ปาร์ค 1 ถนนราชมณเฑียร แขวงบางไผ่ เขตบางแค กรุงเทพฯ 10160 โทรศัพท์ 02-804-2071

3.2 งบประมาณประจำปี 2564

คณะกรรมการฯ ขอเสนองบประมาณประจำปี 2564 และงบประมาณ(เพิ่มเติม) เพื่อซ่อมแซมสาธารณูปโภค โครงสร้างหลัก ที่ได้ผ่านการอนุมัติจากคณะกรรมการในการประชุมครั้งที่ 1 (1/2564) เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564 (เอกสารแนบ)

ความเห็นของคณะกรรมการ เห็นควรเสนอให้ที่ประชุมรับทราบ
วาระที่ 4 วาระเพื่อพิจารณา

4.1 แผนการดำเนินงานด้านสาธารณูปโภค

(1) การซ่อมแซมฐานองค์พระ

เนื่องด้วยได้ฐานองค์พระและเชื่อมกันดินโดยรอบ มีการกัดเซาะดินเข้ามา จะทำให้ฐานขององค์พระทรุดตัวลง และอาจจะทำให้เสียหายมาก ถ้าไม่ได้ดำเนินการแก้ไข

ความเห็นของคณะกรรมการฯ เห็นควรเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติให้ดำเนินการซ่อมแซมตามที่เสนอ

(2) การซ่อมกำแพงร่วมกันกับหมู่บ้านพิมาน

เนื่องจากกำแพงหมู่บ้านที่ใช้ร่วมกันกับหมู่บ้านพิมานมีการเอียงลง ซึ่งกำแพงนี้ทางหมู่บ้านพิมานเป็นผู้สร้างขึ้นก่อนที่จะก่อสร้างหมู่บ้านสุภาลัยฯ ทางคณะกรรมการฯ จะขอนัดทางกรรมการของหมู่บ้านพิมานเพื่อหาข้อสรุปในการซ่อมแซมกำแพงต่อไป

ความเห็นของคณะกรรมการ เห็นควรเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติให้ดำเนินการซ่อมกำแพงดังกล่าว โดยการเจรจากับกรรมการหมู่บ้านพิมานตามที่เสนอ

4.2 การปรับค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง

โดยที่ที่ประชุมใหญ่สามัญประจำปี 2563 ได้มีมติให้ใช้แนวทางการเรียกเก็บค่าสาธารณูปโภคส่วนกลางตามเดิม คือ บ้านที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 120 ตร.ว. ลงมาต้องชำระค่าสาธารณูปโภคส่วนกลางในอัตราขั้นต่ำเดียวกัน และบ้านที่มีพื้นที่มากกว่า 120 ตร.ว. ต้องชำระค่าสาธารณูปโภคขั้นต่ำและชำระค่าสาธารณูปโภคส่วนกลางเพิ่มเติมสำหรับพื้นที่ที่มากกว่า 120 ตร.ว.

คณะกรรมการได้ศึกษาแนวทางการปรับขึ้นค่าสาธารณูปโภคส่วนกลางเพื่อให้เพียงพอกับค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของนิติบุคคลฯ ดังนี้

- สมาชิกที่มีพื้นที่น้อยกว่า 120 ตร.ว. ปรับเพิ่มขึ้นจาก 1,600 บาท เป็น 1,800 บาท
- สมาชิกที่มีพื้นที่มากกว่า 120 ตร.ว. พื้นที่ส่วนเกิน จะปรับเพิ่มจากเดิมที่ ตร.ว. ละ 2 บาท เป็น ตร.ว. ละ 5 บาท โดยใช้ 5 คูณด้วยจำนวน ตร.ว. ที่เกิน แล้วบวกกับ 1,800 บาท ที่เป็นค่าสาธารณูปโภคส่วนกลางสำหรับสมาชิกที่มีพื้นที่น้อยกว่า 120 ตร.ว.
- สมาชิกที่ดินเปล่าจากเดิมเก็บค่าส่วนกลางเดือนละ 900 บาท เป็น 1,000 บาท
- ที่ดินข้างเคียงจากเดิม เก็บเดือนละ 600 บาท ปรับเป็น 1,000 บาท



นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรสุภาลัย ออร์คิด ปาร์ค 1

จัดตั้งตามหนังสือสำคัญจดทะเบียนของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาหนองแขม เลขที่ 1/2546 ลงวันที่ 18 กันยายน 2546
ที่ทำการเลขที่ 7/143 หมู่บ้านสุภาลัย ออร์คิด ปาร์ค 1 ถนนราชมณเฑียร แขวงบางไผ่ เขตบางแค กรุงเทพฯ 10160 โทรศัพท์ 02-804-2071

ซึ่งการเรียกเก็บค่าสาธารณูปโภคส่วนกลางในอัตราใหม่ จะทำให้นิติบุคคลฯ มีรายรับเพิ่มขึ้นปีละประมาณ 400,000 บาท

และโดยที่ที่ประชุมใหญ่สามัญ ครั้งที่ 1/2653 ได้มีมติให้เรียกเก็บค่าสาธารณูปโภคส่วนกลางในอัตราใหม่ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 เป็นต้นไป แต่เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด 19 ทำให้บางธุรกิจหยุดดำเนินงาน และมีผลกระทบกับสมาชิกบางท่าน ประกอบกับฐานะการเงินของนิติบุคคลฯ ยังพอดำเนินการต่อไปได้อีก 1 ปี ดังนั้น เพื่อไม่เป็นการเพิ่มภาระให้กับสมาชิกในช่วงการแพร่ระบาดของโควิด 19 คณะกรรมการฯ จึงเห็นควรเลื่อนกำหนดการที่จะเรียกเก็บค่าสาธารณูปโภคส่วนกลางในอัตราใหม่ไปอีก 1 ปี เป็นวันที่ 1 มกราคม 2566 เป็นต้นไป

ความเห็นของคณะกรรมการฯ เห็นควรนำเสนอที่ประชุมเพื่อพิจารณาการปรับค่าสาธารณูปโภคส่วนกลางอัตราใหม่ และกำหนดวันที่จะเริ่มใช้วันที่ 1 มกราคม 2566

4.3 การปรับปรุงรายชื่อสมาชิก และการรวมโฉนดที่ดิน

ในช่วงเวลาที่ผ่านมา ได้มีการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ที่ดิน ทำให้รายชื่อสมาชิกของนิติบุคคลฯ มีการเปลี่ยนแปลง นิติบุคคลฯ จำเป็นต้องมีการปรับปรุงรายชื่อให้เป็นปัจจุบัน เพื่อให้การนับองค์ประชุม การออกเสียงในที่ประชุม เป็นไปอย่างถูกต้อง และการรวมโฉนดที่ดินในหมู่บ้าน ทำให้ผังที่ดินเปลี่ยนแปลงไปจากเดิมที่ได้รับอนุมัติจากกรมที่ดิน ทำให้จำนวนสมาชิกลดลง ส่งผลต่อการจัดเก็บค่าสาธารณูปโภคส่วนกลางที่ลดลง

และขอขอบคุณสมาชิกที่ให้ความร่วมมือ กรุณาส่งกลับหนังสือขอตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูลสมาชิกเป็นจำนวน 43 ท่าน ทางกรรมการฯ จะนำไปปรับปรุงฐานข้อมูลของสมาชิกให้ถูกต้องต่อไป

ความเห็นของคณะกรรมการฯ เห็นควรเสนอที่ประชุมเพื่อขอความคิดเห็น

วาระที่ 5 เรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)