

# เอกสารประกอบ

การประชุมใหญ่สามัญเจ้าของร่วม ประจำปี 2563

นิติบุคคลอาคารชุด ศุภาลัย พรีเมา ริวา



วันอาทิตย์ที่ 18 ตุลาคม 2563

เวลา 10.00 น. - 12.00 น.

เริ่มลงทะเบียนตั้งแต่เวลา 09.00 น.

ณ บริเวณล็อบบี้ ชั้น L

**\*\*กรุณานำเอกสารประกอบการประชุมฯมาด้วย เนื่องจากมีจำนวนจำกัด\*\***

บริหารงานโดย บริษัท ลุมพินี พรอพเพอร์ตี้ มาเนจเม้นท์ จำกัด  
นิติบุคคลอาคารชุดฯ โทร. 02-163-1271 [www.lpn.co.th](http://www.lpn.co.th)



**LPP**  
PROPERTY  
MANAGEMENT

Signature



ที่ SPL-PM-RV/AGM 01/2563

วันที่ 10 กันยายน 2563

เรื่อง ขอเชิญประชุมใหญ่สามัญเจ้าของร่วม ประจำปี 2563 (ปีที่ 6)

เรียน ท่านเจ้าของร่วม อาคารชุด ศุภาลัย พรีเมา ริวา

- สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. ใบตอบรับ / ใบมอบฉันทะ  
2. เอกสารประกอบการประชุม

ด้วยที่ประชุมคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดฯ ครั้งที่ 10/2562 - 2563 เมื่อวันอังคารที่ 18 สิงหาคม 2563 ได้มีมติให้เรียกประชุมใหญ่สามัญเจ้าของร่วม ประจำปี 2563 (ปีที่ 6) ในวันอาทิตย์ที่ 18 ตุลาคม 2563 เวลา 10.00น. ณ ล็อบบี้ ชั้น L อาคารชุด ศุภาลัย พรีเมา ริวา โดยมีระเบียบวาระการประชุม ดังต่อไปนี้

วาระที่ 1 ประธานที่ประชุมใหญ่แจ้งเพื่อทราบและฝ่ายจัดการรายงานผลดำเนินการ

วาระที่ 2 รับรองรายงานการประชุม

- 2.1 รายงานการประชุมใหญ่สามัญเจ้าของร่วมประจำปี 2562 (ปีที่ 5)

วาระที่ 3 พิจารณารับรอง / อนุมัติด้านการเงิน

- 3.1 งบการเงินนิติบุคคลอาคารชุด ศุภาลัย พรีเมา ริวา ประจำปี 2562 - 2563 (ปีที่ 5)  
(วันที่ 1 กรกฎาคม 2562 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2563)  
3.2 งบประมาณนิติบุคคลอาคารชุด ศุภาลัย พรีเมา ริวา ประจำปี 2563 - 2564 (ปีที่ 6)  
(วันที่ 1 กรกฎาคม 2563 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2564)  
3.3 แต่งตั้งผู้สอบบัญชีประจำปี 2563 - 2564 (ปีที่ 6)  
(วันที่ 1 กรกฎาคม 2563 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2564)


วาระที่ 4 พิจารณาอนุมัติ

- 4.1 การติดตั้งระบบโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV) เพิ่มเติม รอบโครงการ  
4.2 ขอสัตยาบันรับรองระเบียบนิติบุคคลอาคารชุด ศุภาลัย พรีเมา ริวา ที่ 001/2558 ว่าด้วย เรื่องการใช้ประโยชน์ห้องชุด การอยู่อาศัย และทรัพย์สินส่วนกลาง (ข้อ 19.6)


วาระที่ 5 เรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

จึงเรียนมาเพื่อทราบและขอเชิญเข้าร่วมประชุม ตามวัน เวลา และสถานที่ดังกล่าวข้างต้น หากท่านเจ้าของร่วมท่านใดไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ ขอความกรุณาจัดส่งตัวแทนเป็นผู้รับมอบฉันทะเข้าร่วมประชุมแทน (1 ราย รับมอบได้ 3 ห้องชุด) โดยส่งใบตอบรับหรือใบมอบฉันทะมายังสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด หรือติดต่อสอบถามได้ที่หมายเลขโทรศัพท์ 0-2163-1271 E-mail : supalaiprivariva@hotmail.com หรือ Line ID : @supalaiprivariva ภายในวันศุกร์ที่ 16 ตุลาคม 2563 ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ของท่านเจ้าของร่วมและส่วนรวม

ขอแสดงความนับถือ

  
(นายณพงศ์ กาญจนพงศ์พันธุ์)

ประธานกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ศุภาลัย พรีเมา ริวา





## สารบัญ

		หน้า
วาระที่ 1	ประธานที่ประชุมใหญ่แจ้งเพื่อทราบและฝ่ายจัดการรายงานผลดำเนินการ	1-30
วาระที่ 2	รับรองรายงานการประชุม	
	2.1 การประชุมใหญ่สามัญเจ้าของร่วมประจำปี 2562 (ปีที่ 5)	31-35
วาระที่ 3	พิจารณารับรอง / อนุมัติด้านการเงิน	
	3.1 งบการเงินนิติบุคคลอาคารชุด ศุภาลัย พรีเมา ริวา ประจำปี 2562-2563 (ปีที่ 5) (วันที่ 1 กรกฎาคม 2562 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2563)	36-51
	3.2 งบประมาณนิติบุคคลอาคารชุด ศุภาลัย พรีเมา ริวา ประจำปี 2563-2564 (ปีที่ 6) (วันที่ 1 กรกฎาคม 2563 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2564)	52-58
	3.3 แต่งตั้งผู้สอบบัญชีประจำปี 2563 - 2564 (ปีที่ 6) (วันที่ 1 กรกฎาคม 2563 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2564)	59-61
วาระที่ 4	พิจารณาอนุมัติ	
	4.1 การติดตั้งระบบโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV) เพิ่มเติม รอบโครงการ	62-64
	4.2 ขอสัตยาบันรับรองระเบียบนิติบุคคลอาคารชุด ศุภาลัย พรีเมา ริวา ที่ 001/2558 ว่าด้วย เรื่องการใช้ประโยชน์ห้องชุด การอยู่อาศัย และทรัพย์สินกลาง (ข้อ 19.6)	65-67
วาระที่ 5	เรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)	



# วาระที่ 1

ประธานที่ประชุมใหญ่แจ้งเพื่อทราบ  
และฝ่ายจัดการฯ รายงานผลการดำเนินงาน

รายงานผลการดำเนินงาน ประจำปี 2562 - 2563

นิติบุคคลอาคารชุด ศุภาลัย พรีเมา ริวา

โดยบริษัท ลุมพินี พรอพเพอร์ตี้ มาเนจเม้นท์ จำกัด

นิติบุคคลอาคารชุดศุภาลัย พรีเมา ริวา บริหารโดยบริษัท ลุมพินี พรอพเพอร์ตี้ มาเนจเม้นท์ จำกัด ได้รับแต่งตั้งให้เป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดฯ และมีนางสาวปทุมพร เอี่ยมแจ้ง เป็นผู้ดำเนินการแทน

ตลอดระยะเวลาที่ผ่านมา คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดฯ และผู้บริหารชุมชน มีความตั้งใจและมุ่งมั่นที่จะพัฒนาให้อาคารชุดแห่งนี้ให้น่าอยู่อาศัย มีความเป็นระเบียบเรียบร้อยและปลอดภัย รวมถึงการดูแลงานระบบต่างๆ และทรัพย์สินส่วนกลางให้อยู่ในสภาพที่ดีโดยไม่คำนึงถึงประโยชน์ส่วนตัว รวมทั้งพยายามสร้างสรรค์สิ่งที่ดีงามในคุณภาพชีวิตและความเป็นอยู่ของผู้พักอาศัยในอาคารแห่งนี้

เมื่อวันที่ 14 กรกฎาคม 2562 มีการจัดประชุมใหญ่วิสามัญเจ้าของร่วม ประจำปี 2562 ได้มีการเลือกตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดฯประจำปี 2562-2564 และได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดฯจำนวน 9 ท่าน ซึ่งทุกท่านมีความเสียสละ มีความตั้งใจจะพัฒนาให้ชุมชนแห่งนี้ให้น่าอยู่อาศัย มีความเป็นระเบียบเรียบร้อยและปลอดภัย มีส่วนร่วมในการพัฒนาและปรับปรุงสภาพลักษณะโครงการเพื่อเพิ่มมูลค่าให้กับโครงการดังมีรายนามและตำแหน่งดังต่อไปนี้

ลำดับ	ชื่อ-สกุล	เลขที่ห้องชุด	ตำแหน่ง
1	นายณพงศ์ กาญจนพงศ์พันธุ์	1338/88	ประธานกรรมการ
2	นายฉัตรชัย กฤษเศรษฐกุล	1338/196	รองประธานกรรมการ
3	นายวิริทธิพล ธนโชคชินภาวี	1338/149	กรรมการ
4	นางสุธณี ชยางพัทธ์	1338/634	กรรมการ
5	นายจงเกียรติ วิเศษจ้ง	1338/304	กรรมการ
6	MR.TAN CHENG LIM	1338/473	กรรมการ
7	นายรุ่งฤทธิ์ เจริญศุภกุล	1338/820	กรรมการ
8	MR.MANGILAL JAIN	1338/842	กรรมการ
9	นางสาวสุพรรณิ ญาณชโลทร	1338/947	กรรมการ

ทั้งนี้ เมื่อวันที่ 18 พฤศจิกายน 2562 นายวิริทธิพล ธนโชคชินภาวี ได้ลาออกจากการเป็นกรรมการ



และคณะกรรมการฯ ทุกท่านได้เสียสละกำลังความคิดและเวลาเพื่อร่วมกันพัฒนาโครงสร้างองค์กรปรับปรุงให้อาคารชุดแห่งนี้ทรงคุณค่า และเพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วมทุกท่าน มีการจัดประชุมคณะกรรมการฯ ดังนี้

ครั้งที่	วันประชุมคณะกรรมการ			ตั้งแต่เวลา	ถึงเวลา
4/2562-2563	วันอังคารที่	19	พฤศจิกายน พ.ศ. 2562	19.30 น.	21.55 น.
5/2562-2563	วันอังคารที่	17	ธันวาคม พ.ศ. 2562	19.00 น.	21.00 น.
6/2562-2563	วันอังคารที่	21	มกราคม พ.ศ. 2563	19.00 น.	21.40 น.
7/2562-2563	วันพุธที่	19	กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563	19.10 น.	22.10 น.
8/2562-2563	วันอังคารที่	28	เมษายน พ.ศ. 2563	16.30 น.	19.00 น.
9/2562-2563	วันอังคารที่	23	มิถุนายน พ.ศ. 2563	18.50 น.	20.20 น.
10/2562-2563	วันอังคารที่	18	สิงหาคม พ.ศ. 2563	19.00 น.	22.30 น.

จากการประชุมคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดฯ ในปี 2562-2563 สรุปผลงานในการดำเนินงานของนิติบุคคลอาคารชุด ดังนี้

### 1. ด้านบริหารและการจัดการ

บริษัท ลุมพินี พรอพเพอร์ตี้ มาเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และบริหารจัดการอาคารชุดแห่งนี้ ได้มีการบริหารและจัดการบุคลากรและทีมงาน แบ่งออกเป็น 2 ส่วน ดังนี้

#### 1.1 ทีมงานฝ่ายบริหารอาคาร ประจำอาคารชุด (บริษัท ลุมพินี พรอพเพอร์ตี้ มาเนจเม้นท์ จำกัด)

นางสาวปราณี	ไพรวัดดี	ผู้จัดการอาคาร
นางสาวสุภัทรีลดดา	คงประดิษฐ์	ผู้ช่วยผู้จัดการอาคาร
นางสาวสุภาวดี	สุวรรณโณ	เจ้าหน้าที่ธุรการ
นายอาทิตย์	ภักดาอรรถฤกษ์	เจ้าหน้าที่ธุรการ
นางสาวศุภาวรรณ	เลขาสิทธิ์	เจ้าหน้าที่ธุรการ
นางสาวนิรชา	แสงฉาว	เจ้าหน้าที่บัญชี
นายนิรันดร์	ชูเชิด	ผู้จัดการแผนกบำรุงรักษา
นายเสกสรรค์	ภักดีสมุด	วิศวกรบำรุงรักษา
นายชนันวัฒน์	พากเพียร	วิศวกรบำรุงรักษา
นายแก้วกาญจน์	บุญชัย	ช่างอาคาร
นายนันทพงศ์	มิกะราช	ช่างอาคาร
นายสิทธิกร	บังคุณ	ช่างอาคาร

1.2 ทีมงานสนับสนุน จาก บริษัท ลูมิฟินี พรอพเพอร์ตี้ มาเนจเม้นท์ จำกัด

นางสาวสมศรี	เตชะไกรศรี	กรรมการผู้จัดการ
นายไพศาล	เลิศบรรณาวงค์	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายงานบริหารอาคาร
นายอัครพงศ์พล	แดงบุผผา	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายงานบำรุงรักษา
นายนกุล	ตั้งประสิทธิ์	ผู้อำนวยการสำนักกฎหมาย
นางสาวปทุมพร	เอี่ยมแจ้ง	ผู้จัดการฝ่ายบริหารอาคารและผู้จัดการนิติบุคคลฯ
นายพิเชษฐ	สุภาพวัฒน์	ผู้จัดการฝ่ายบัญชี
นางสาวอารี	บัณฑิตย์	ผู้จัดการฝ่ายการเงิน
นางสาวชนาทิพย์	แซ่ล้อ	ผู้จัดการแผนกการเงิน / บัญชีนิติฯ
นางสาวอาทิตย์ยา	เฮงศรีตระกูล	ผู้จัดการแผนกบัญชีนิติฯ
นายจิรเดช	พั้วพงษ์	ผู้จัดการฝ่ายบริหารความปลอดภัย
นางสาวจริยา	นาทะพันธ์	ผู้จัดการฝ่ายจัดซื้อนิติ
นายเรวัต	อินทศิริ	ผู้จัดการฝ่ายบำรุงรักษา

2. ด้านระบบบัญชีและการเงิน

นิติบุคคลอาคารชุด ศุภาลัย พรีเมา ริวา ได้เปิดบัญชีกับสถาบันการเงินแบ่งเป็นบัญชีออมทรัพย์ บัญชีกระแสรายวัน บัญชีเงินฝากประจำ และพันธบัตรรัฐบาล

**บัญชีออมทรัพย์** บัญชีเพื่อนำเงินรายรับของนิติบุคคลอาคารชุด เข้าฝากในธนาคาร

**บัญชีกระแสรายวัน** บัญชีเพื่อใช้ระบบเช็คในการจ่ายเงินออกจากนิติบุคคลอาคารชุดสำหรับค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงาน

**บัญชีเงินฝากประจำและพันธบัตรรัฐบาล**

บัญชีสำหรับเงินกองทุน และเงินจากการดำเนินการ ฝากไว้กับสถาบันการเงินที่มีความมั่นคงและให้ผลประโยชน์หรือผลตอบแทนที่เหมาะสม โดยผ่านการพิจารณาเห็นชอบ/อนุมัติจากคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด สำหรับการเบิกจ่ายแต่ละครั้ง จะต้องผ่านการพิจารณาและอนุมัติจากคณะกรรมการฯ ผู้มีอำนาจลงนามในการเบิกจ่าย จำนวน 2 ใน 4 ท่าน

**วงเงินสแตย์ออย** อนุมัติวงเงินสแตย์ออย จำนวน 30,000 บาท เพื่อให้การดำเนินงานเกิดความคล่องตัวในกรณีจำเป็น และเร่งด่วน

### 3. ค่าชดเชยพื้นที่ส่วนกลางและค่าใช้จ่าย

#### 3.1 รับค่าชดเชยการใช้พื้นที่ส่วนกลาง

ลำดับ	รายละเอียด	ระยะเวลา	ค่าชดเชยพื้นที่ส่วนกลาง (ราคารวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
1	ผู้จำหน่ายสินค้าอัตโนมัติ บริษัท ชันร้อยแปด จำกัด	-	จ่ายค่าคอมมิชชั่น 7% จาก ยอดขายในตู้ทั้งหมด/ตู้/ เดือน และยกเลิกให้บริการ ตู้เครื่องดื่มหยอดเหรียญ อัตโนมัติ วันที่ 1 ส.ค.63
2	อินเทอร์เน็ตความเร็วสูง บริษัท แอดวานซ์ ไวร์เลส เน็ทเวอร์ค จำกัด	1 ก.ค.63 - 30 มิ.ย.66 (3 ปี)	35,000 บาท/ปี ค่าไฟหน่วยละ 8 บาท
3	อินเทอร์เน็ตความเร็วสูง บริษัท แอดวานซ์ ไวร์เลส เน็ทเวอร์ค จำกัด	1 ธ.ค.63 - 30 พ.ย.66 (3 ปี)	13,000 บาท/ปี ค่าไฟหน่วยละ 7 บาท
4	อินเทอร์เน็ตความเร็วสูง บริษัท ทู อินเทอร์เน็ต คอร์ปอเรชั่น จำกัด	1 ม.ค.63 - 31 ธ.ค.64 (1 ปี)	9,000 บาท/ปี ค่าไฟหน่วยละ 7 บาท
5	ตู้ ATM ธนาคารกรุงศรีอยุธยา	7 ก.พ.63 - 6 ก.พ.64 (1 ปี)	3,000 บาท/เดือน ค่าไฟ 1,000บาท/เดือน
6	อินเทอร์เน็ตความเร็วสูง (Fiber TOT) บริษัท ทีโอที จำกัด	1 ก.ย.62 - 31 ส.ค.64 (2 ปี)	5,000 บาท/ปี
7	อินเทอร์เน็ตความเร็วสูง บริษัท เฟิร์สไมล์ จำกัด	15เม.ย.62-14เม.ย.65 (3 ปี)	18,000 บาท/ปี
8	ผู้จำหน่ายสินค้าอัตโนมัติ True Smart Vending Machine บริษัท ทู ดิจิทัล กรุ๊ป จำกัด (สำนักงานใหญ่)	1ส.ค.63 – 31ก.ค.64 (1 ปี)	1,500/เดือน ค่าไฟหน่วยละ 8 บาท



ลำดับ	รายละเอียด	ระยะเวลา	ค่าชดเชยพื้นที่ส่วนกลาง (ราคารวม ภาษีมูลค่าเพิ่ม)
9	อินเตอร์เน็ตความเร็วสูง (Fiber AIS) บริษัท แอดวานซ์ ไวร์เลส เน็ทเวอร์ค จำกัด	1 ก.ย.62 - 31 ส.ค.64 (2 ปี)	5,000 บาท/ปี
10	อินเตอร์เน็ตความเร็วสูง (Fiber True) บริษัท ทู อินเทอร์เน็ต คอร์ปอเรชั่น จำกัด	1 ก.ย.62 - 31 ส.ค.64 (2 ปี)	5,000 บาท/ปี

#### 4. การประกันภัยอาคารชุด

การประกันภัยอาคารชุด ศุภาลัย พรีเมา ริวา กับ บมจ. เมืองไทยประกันภัย (40%), บมจ. ทิพยประกันภัย (30%), บมจ. ประกันภัยคุ้มภัย (25%) และ บมจ. บางกอกสหประกันภัย (5%) โดยผ่านตัวแทนนายหน้าประกันภัย คือ บริษัท ลีอคัตัน วัฒนา อินชัวร์นส์ โบรคเกอร์ส (ประเทศไทย) จำกัด โดยจัดทำแบ่งเป็น 2 ประเภท ดังนี้

##### 4.1 ประกันภัยประเภทความเสี่ยงภัยทุกชนิด (INDUSTRIAL ALL RISKS INSURANCE)

เป็นการประกันภัยเฉพาะทรัพย์สินส่วนกลาง และทรัพย์สินตึกที่มีตั้งแต่ต้น (ไม่รวมทรัพย์สินส่วนบุคคลที่นำมาหรือ ตกแต่งในภายหลัง) วงเงินคุ้มครองทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมด 1,960,700,000.00 บาท ขยายความคุ้มครองทรัพย์สินในห้องชุด จำนวน 957 ห้องชุด วงเงินคุ้มครองทรัพย์สินภายในห้องชุดทั้งหมด 95,700,000.00 บาท ห้องชุดละไม่เกิน 100,000.00 บาทต่อครั้งต่อปี ระยะเวลาคุ้มครองเริ่ม ตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2562 - 1 สิงหาคม 2563 รวมทุนประกันภัยทั้งสิ้น 2,056,4000.00 บาท

#### 4.2 การประกันภัยความรับผิดชอบของอาคารต่อบุคคลภายนอก (PUBLIC LIABILITY INSURANCE)

เป็นการประกันภัยประเภทความรับผิดชอบตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก วงเงินคุ้มครอง 50,000,000 บาท ต่อครั้งต่อปี

ระยะเวลาคุ้มครองตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2562 ถึง 1 สิงหาคม 2563

โดยมีค่าเบี้ยประกันภัย 662,745.16 บาท

#### สรุปประวัติการเรียกร้องค่าสินไหมทดแทน

ลำดับ	เลขที่เคลม	วันที่เกิดเหตุ	ลักษณะเกิดเหตุโดยย่อ	ค่าสินไหมทดแทน
1	SPR/001/62-63	27 ส.ค.62	ท่อน้ำตีในห้องน้ำรั่ว	40,190.50
2	SPR/002/62-63	22 พ.ย.62	น้ำรั่วมาจากเครื่องกรองน้ำ	45,494.82
3	SPR/003/62-63	24 ม.ค.63	สายน้ำตีในห้องครัวรั่ว	100,000.00
4	SPR/004/62-63	7 พ.ค. 63	ชุดควบคุมบอร์ดระบบไม้กั้นเสีย	11,760.00
5	SPR/005/62-63	15 พ.ค. 63	อุบัติเหตุไม้กั้นตกใส่รถยนต์	2,900.00
6	SPR/006/62-63	28 พ.ค. 63	ชุดบอร์ดตู้สัญญาณแจ้งเหตุผิดปกติ	15,333.80
7	SPR/007/62-63	26 มิ.ย. 63	สายน้ำตีใต้อ่างล้างจานมีน้ำรั่ว	100,000.00
8	SPR/008/62-63	26 มิ.ย. 63	ท่อน้ำตีส่วนกลางรั่ว	รอการพิจารณา
9	SPR/009/62-63	7 ก.ค. 63	มีน้ำรั่วซึมภายในห้องน้ำ	รอการพิจารณา
10	SPR/010/62-63	13 ก.ค. 63	มีน้ำรั่วซึมภายในห้องน้ำ	รอการพิจารณา
11	SPR/011/62-63	18 ก.ค. 63	ท่อน้ำตีรั่ว	รอการพิจารณา
<b>รวมค่าสินไหมทดแทนทั้งสิ้น (ลำดับรายการที่ 1-7)</b>				<b>315,679.12</b>

## 5. งานว่าจ้างบริการ

นิติบุคคลอาคารชุดฯ ได้จัดทำสัญญาว่าจ้างงานบริการโดยผ่านการพิจารณาว่าจ้างของคณะกรรมการฯ โดยคำนึงถึงค่าใช้จ่ายที่เหมาะสมภายใต้งบประมาณที่ประชุมใหญ่ฯ พิจารณาและอนุมัติโดยคำนึงถึงคุณภาพและประสิทธิภาพของบริการเป็นสำคัญ มีรายละเอียด ดังนี้

ลำดับ	รายการสัญญา (จัดจ้างบริษัท)	ระยะเวลา	อัตราค่าบริการ (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
1	ค่าบริการและจัดการอาคารชุด บจก.ลุมพินี พรอพเพอร์ตี้ มาเนจเมนท์	1 เม.ย.62-31 มี.ค.64	730,275.00 ต่อเดือน
2	ค่าบริการรักษาความสะอาด บจก.ลุมพินี พรอพเพอร์ตี้ เซอร์วิส แอนด์ แคร์ (บจก.แอล พี ซี วิสาหกิจ เพื่อสังคม)	1 พ.ค.62-30 เม.ย.64 ตั้งแต่ 1 ก.ค.63 ปรับขึ้นค่าบริการ 1 ก.ค.63-30 เม.ย.64	265,146.00 ต่อเดือน  269,640.00 ต่อเดือน
3	ค่าบริการพนักงานต้อนรับ บจก.ลุมพินี พรอพเพอร์ตี้ เซอร์วิส แอนด์ แคร์ (บจก.แอล พี ซี วิสาหกิจ เพื่อสังคม)	1 พ.ค.62-30 เม.ย.64 ตั้งแต่ 1 ก.ค.63 ปรับขึ้นค่าบริการ 1 ก.ค.63-30 เม.ย.64	126,795.00 ต่อเดือน  128,935.00 ต่อเดือน
4	ค่าบริการรักษาความปลอดภัย บจก.รักษาความปลอดภัย พีซีเอส และฟาซิลิตี้ เซอร์วิส เซส	1 พ.ค.62-30 เม.ย.63 ตั้งแต่ 1 พ.ค.63 ปรับขึ้นค่าบริการ 1 พ.ค.63-30 เม.ย.64	378,780.00 ต่อเดือน  385,787.43 ต่อเดือน
5	ค่าบริการกำจัดปลวกมด และแมลง บจก.สยาม เพสท์ เทค	1 ก.ย.62-31 ส.ค.63 ตั้งแต่ 1 ก.ย.63 ปรับลดค่าบริการ 1 ก.ย.63-31 ส.ค.64	69,550.00 ต่อปี  67,410.00 ต่อปี
6	ค่าบริการดูแลสวนและต้นไม้ บจก.สุพรีม เซอร์วิส (ยกเลิกว่าจ้าง-รายเดิม) บจก.ฐานิดา แกรนด์ การ์เด้น (รายปัจจุบัน)	1 พ.ย.62-31 ต.ค.63 ตั้งแต่ 1 มิ.ย.63 เปลี่ยนผู้ให้บริการ 1 มิ.ย.63-30 พ.ค.64	97,744.50 ต่อเดือน  96,300.00 ต่อเดือน

ลำดับ	รายการสัญญา (จัดจ้างบริษัทฯ)	ระยะเวลา	อัตราค่าบริการ (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
7	ค่าบริการดูแลสระว่ายน้ำ นายอนุศักดิ์ ทิวาพิกุลทอง	1 ก.ย.62-31 ส.ค.63 ตั้งแต่ 1 ก.ย.63 ปรับลดค่าบริการ 1 ก.ย.63-31 ส.ค.64	21,500.00 ต่อเดือน  21,000.00 ต่อเดือน
8	ค่าบริการเช่าเครื่องถ่ายเอกสาร หจก.สมายล์ ก๊อปปี เซ็นเตอร์	1 ก.ย.63-31 ส.ค.64	2,600 บาท ต่อเดือน
9	ค่าบริการตรวจสอบอาคาร บจก.เพอร์ฟอร์แมกซ์ บิวติง เซอร์วิซ	26 พ.ค.59-30 ธ.ค.63	19,260.00 ต่อปี
10	ค่าบริการดูแลรักษาลิฟต์ บจก.ฮิตาชิ เอลลิเวเตอร์ (ประเทศไทย)	1 ต.ค.60-30 ก.ย.65	4,762,650.00 ต่อ 5 ปี แบ่งชำระ 20 งวด
11	ค่าบริการบำรุงรักษาเครื่องยนต์ปั้มน้ำดับเพลิง บจก.พี.เอ็น.เค.เซอร์วิซ แอนด์ เอ็นจิเนียริง	1 พ.ค.63-30 เม.ย.64	12,840.00 ต่อปี
12	ค่าบริการบำรุงรักษาเครื่องกำเนิดไฟฟ้า บจก.พี.เอ็น.เค.เซอร์วิซ แอนด์ เอ็นจิเนียริง	1 พ.ค.63-30 เม.ย.64	12,840.00 ต่อปี
13	ค่าบริการดูแลสระโซลาร์และบ่อน้ำพุ นายอนุศักดิ์ ทิวาพิกุลทอง	1 พ.ย.62-31 ส.ค.63 1 พ.ย.63-31 ส.ค.64	10,000.00 ต่อเดือน

**6. งานด้านกิจกรรมวันสำคัญและพัฒนาคุณภาพความเป็นอยู่ในอาคารชุด**

6.1 คณะกรรมการฯ ได้กำหนดนโยบาย และให้ความสำคัญด้านการอยู่อาศัยร่วมกันในอาคารชุดและต้องการให้เกิดกิจกรรมร่วมกันของผู้พักอาศัยจึงกำหนดให้มีการจัดกิจกรรมภายในอาคารชุด ดังนี้

ลำดับ	วันที่	กิจกรรม	ค่าใช้จ่าย (บาท)
1	27 ต.ค. 62	การประชุมใหญ่สามัญเจ้าของร่วม ประจำปี 2562	266,216.75
2	11 พ.ย. 62	ลอยกระทง ประจำปี 2562	39,909.25
3	15 ธ.ค. 62	ซ้อมหนีไฟ ประจำปี 2562	28,828.00
4	21 ธ.ค. 62	สำนักงานเขตชานนาวิชาชีพแจ้งเรื่องภาษีที่ดินพร้อมรับเอกสาร	10,133.00
5	12 ม.ค. 62	งานเลี้ยงปีใหม่	199,991.00
6	12 ม.ค. 62	ทำบุญอาคาร และ DIY CUP CAKE (วันเด็ก)	21,390.00
7	ตลอดเดือน มิถุนายน 2563	จัดพระบรมฉายาลักษณ์ เนื่องในวันเฉลิมพระชนมพรรษา สมเด็จพระนางเจ้าสุทิดา พัชรสุธาพิมลลักษณ พระบรมราชินี	1,870.00
8	ตลอดเดือน กรกฎาคม 2563	จัดพระบรมฉายาลักษณ์ เนื่องในวันเฉลิมพระชนมพรรษา สมเด็จพระเจ้าอยู่หัวมหาวชิราลงกรณ บดินทรเทพยวรางกูร	1,000.00
9	ตลอดเดือน สิงหาคม 2563	จัดพระบรมฉายาลักษณ์ เนื่องในวันเฉลิมพระชนมพรรษา สมเด็จพระนางเจ้าสิริกิติ์ พระบรมราชินีนาถในรัชกาลที่ 9	-
10	29 ส.ค. 63	Tea Time With Committee	3,579.00

**7. งานพัฒนา และปรับปรุงอาคารชุด**
**7.1 จัดซื้อ**

ลำดับ	วันที่	รายละเอียด	ค่าใช้จ่าย (บาท)
1	8 ก.ค. 62	หลอด LED 6W WARE L&E จำนวน 24 หลอด, ขั้วหลอดฮาโลเจน 24 อัน	3,852.00
2	30 ก.ค. 62	อุปกรณ์เครื่องเขียนสำนักงาน	14,742.28
3	31 ก.ค. 62	โทรศัพท์ Samsung Galaxy A30 จำนวน 1 เครื่อง (โทรศัพท์ช่างอาคาร)	4,290.00
4	6 ส.ค. 62	เครื่องปรับอากาศ Mitsubishi รุ่น MS-GN13VF 13000BTU จำนวน 1 เครื่อง พร้อมติดตั้ง (ห้องนอนช่างอาคาร ชั้น 4)	17,900.00
5	7 ส.ค. 62	วาล์วผสมน้ำแก๊ว NATEO จำนวน 2 ชิ้น (ห้องอาบน้ำ สันทนาการชั้น7)	9,260.00
6	7 ส.ค. 62	โคมไฟสนาม สูง 80 cm. จำนวน 5 ชุด	9,897.50
7	8 ส.ค. 62	ชุดเครื่องนอน IKEA (ห้องนอนช่างอาคารอยู่เวรประจำโครงการ)	17,546.00
8	28 ส.ค. 62	หลอด LED และชุดอุปกรณ์เพิ่มแสงสว่างไฟป้าย SUPALAI หน้าโครงการ	13,987.75
9	17 ก.ย. 62	ยางชะลอความเร็วรถยนต์สีดำและสีเหลือง ชนิดสะท้อนแสง 50x35x5 ซม. จำนวน 12 ชุด (รวมอุปกรณ์ยึดถนน) ยางปิดหัวป้าย 4 อัน	11,346.28
10	6 พ.ย. 62	เก้าอี้สนามไม้ ขนาด 120 ซม. จำนวน 6 ตัว (บริเวณสวนริมน้ำ)	11,940.00
11	10 พ.ย. 62	อุปกรณ์เครื่องเขียนสำนักงาน	15,952.63
12	18 พ.ย. 62	โต๊ะพับหน้าไฟเมก้า สีขาว จำนวน 20 ตัว	27,820.00
13	18 พ.ย. 62	แบตเตอรี่ 12V 7AH ยี่ห้อ LEOCH จำนวน 1 ลูก แบตเตอรี่ 12V 12AH ยี่ห้อ LEOCH จำนวน 6 ลูก แบตเตอรี่ 12V 18AH ยี่ห้อ LEOCH จำนวน 2 ลูก แบตเตอรี่ 12V 120AH ยี่ห้อ 3K N120A จำนวน 2 ลูก แบตเตอรี่ 12V 200AH ยี่ห้อ 3K N200A จำนวน 4 ลูก	31,575.70
14	20 พ.ย. 62	หลอดฟลูออเรสเซนต์ 36W/DL PHILIPS จำนวน 100 หลอด หลอดนีออนกลม TL-E PHILIPS 30W/54/DL สีขาว จำนวน 12 หลอด	4,108.80
15	29 พ.ย. 62	โทรทัศน์ จำนวน 2 เครื่อง, ขาตั้งโทรทัศน์ จำนวน 2 ชุด (บริเวณลิโอบบี้ ชั้น L)	14,937.20

ลำดับ	วันที่	รายละเอียด	ค่าใช้จ่าย (บาท)
16	2 ธ.ค. 62	วัสดุอุปกรณ์งานช่างทั่วไป	3,375.85
17	3 ธ.ค. 62	ชุดเครื่องเสียง จำนวน 1 ชุด	69,871.00
18	13 ธ.ค. 62	สวิทช์ลูกลอย FG-8 NO สายยาว 6 M. ยี่ห้อ SANGI จำนวน 8 ตัว (ป้อนบำบัดน้ำเสีย)	10,956.80
19	24 ธ.ค. 62	อุปกรณ์เครื่องเขียนสำนักงาน	13,296.09
20	24 ธ.ค. 62	คีย์การ์ดสีเงิน จำนวน 100 ใบ	16,050.00
21	24 ธ.ค. 62	คู่มือจอตรกยนต์ และรถจักรยานยนต์ฟรี จำนวนอย่างละ 800 เล่ม	18,404.00
22	25 ธ.ค. 62	เก้าอี้บาร์อเนกประสงค์ สีดำ จำนวน 4 ตัว (สันทนาการ ชั้น 47)	5,599.99
23	28 ธ.ค. 62	โต๊ะประตู่ จำนวน 12 ชุด	21,186.00
24	7 ม.ค. 63	เก้าอี้ม้านั่งยาว สีดำ จำนวน 4 ตัว (ห้องออกกำลังกาย ชั้น 7)	12,840.00
25	2 ก.พ. 63	อุปกรณ์เครื่องเขียนสำนักงาน	6,036.41
26	4 ก.พ. 63	เก้าอี้พลาสติก แบบมีพนักพิง รุ่น CH-50 สีขาว จำนวน 100 ตัว	24,075.00
27	10 ก.พ. 63	เครื่อง Printer อิงค์เจ็ท Epson L1300 A3 จำนวน 1 เครื่อง	13,910.00
28	11 ก.พ. 63	วัสดุอุปกรณ์ระบบไฟฟ้าแสงสว่าง	3,813.48
29	24 ก.พ. 63	อุปกรณ์เครื่องเขียนสำนักงาน	10,341.82
30	25 ก.พ. 63	ป้ายอะคริลิกห้ามสูบบุหรี่ พร้อมระบุค่าปรับ จำนวน 100 ป้าย	6,500.00
31	27 ก.พ. 63	แผ่นอิเล็กทรอนิกส์ จำนวน 2 แผ่น (ใช้สำหรับเครื่องกระตุ้นหัวใจ)	4,708.00
32	4 มี.ค. 63	วัสดุอุปกรณ์เบ็ดเตล็ดงานระบบ	9,418.14
33	14 มี.ค. 63	หน้ากากอนามัย, เจลแอลกอฮอล์ล้างมือ, เครื่องวัดอุณหภูมิร่างกาย (ป้องกันเชื้อไวรัส COVID-19)	25,360.25
34	20 มี.ค. 63	เสาคลุมลูก ขนาด 80 CM. 20 ชุด, ไซ้พลาสติก สีขาว-แดง ยาว 25 M. 2 ชุด (ติดตั้งบริเวณทางเข้าจากหน้าโครงการถึงบริเวณวงเวียน)	6,398.60

ลำดับ	วันที่	รายละเอียด	ค่าใช้จ่าย (บาท)
35	21 มี.ค.63	แขนไม้กั้นขาออกหน้าโครงการ Aluminium 4.5 M. แบบสวิงเข้า จำนวน 1 ชุด	9,630.00
36	27 มี.ค. 63	รถเข็นพื้นไฟเบอร์เทค แสนด์พับได้ รับน้ำหนักได้ 450 KG. จำนวน 1 คัน	4,815.00
37	4 เม.ย. 63	พัดลมอุตสาหกรรม จำนวน 3 ตัว (สำหรับลิอบบี้ ชั้น L =2 ตัว, ชั้น 7 =1 ตัว)	8,099.99
38	10 เม.ย. 63	อุปกรณ์เครื่องเขียนสำนักงาน	14,435.37
39	10 เม.ย. 63	วัสดุอุปกรณ์ระบบไฟฟ้าแสงสว่าง	2,610.80
40	23 เม.ย. 63	มิเตอร์น้ำทองเหลือง ขนาด 1/2" รุ่น MBA ยี่ห้อ ไทยไอซี จำนวน 20 ตัว มิเตอร์น้ำทองเหลือง ขนาด 3/4" รุ่น MBA ยี่ห้อ ไทยไอซี จำนวน 10 ตัว	25,252.00
41	23 เม.ย. 63	โคมไฟ (กันชนเครื่องบิน) Obstruction Light Model:SFR220R14 หลอด LED lamp 14W พร้อม Photo cell 10A จำนวน 2 ชุด (สันทนาการ ชั้น 47)	21,293.00
42	27 เม.ย. 63	อุปกรณ์ตรวจจับควัน ยี่ห้อ GE Edwards รุ่นC-9102White = 20 เครื่อง อุปกรณ์ตรวจจับความร้อน ยี่ห้อ GE Edwards รุ่นC-9103White=10 เครื่อง ตัวฐานอุปกรณ์ White = 5 อัน	19,195.80
43	25 พ.ค. 63	อุปกรณ์เครื่องเขียนสำนักงาน	2,922.97
44	26 พ.ค. 63	เก้าอี้นอนหวาย จำนวน 10 ตัว (สระว่ายน้ำ สันทนาการ ชั้น 7)	99,500.00
45	27 พ.ค. 63	คูบองจอดรถยนต์ และรถจักรยานยนต์ฟรี จำนวนอย่างละ 800 เล่ม	18,404.00
46	1 มิ.ย. 63	ไฟใต้น้ำ สระว่ายน้ำ Underwater LIGHT "JESTA" WHITE ELECTRIC POWER : PAR5624W/12V AC จำนวน 4 หลอด	7,490.00
47	8 มิ.ย. 63	วัสดุอุปกรณ์ระบบไฟฟ้าแสงสว่าง	4,686.00
48	8 มิ.ย. 63	วัสดุอุปกรณ์ระบบประปา	4,019.97
49	12 มิ.ย. 63	ชั้นวางพัสดุ โครงเหล็กฉาก 5 แผ่น ปรับระดับได้ จำนวน 4 ชุด	14,980.00
50	17 มิ.ย. 63	อุปกรณ์เครื่องเขียนสำนักงาน	4,571.04
51	24 มิ.ย. 63	กระบอก Cell เกลีส ยี่ห้อ ASTRAL รุ่น VIRON V-45 = 1 ชุด, ยูนิย่นกระบอกเซลล์=1 อัน (สำหรับผลิตเกล็ด สระว่ายน้ำ สันทนาการ ชั้น 7)	22,084.80



ลำดับ	วันที่	รายละเอียด	ค่าใช้จ่าย (บาท)
52	14 ก.ค. 63	อุปกรณ์เครื่องเขียนสำนักงาน	7,640.87
53	30 ก.ค. 63	วัสดุอุปกรณ์งานช่างทั่วไป	4,565.69
54	30 ก.ค. 63	เวทีประชุมใหญ่ จำนวน 1 ชุด	22,508.00
55	6 ส.ค. 63	อุปกรณ์เครื่องเขียนสำนักงาน	6,558.03
56	24 ส.ค. 63	เครื่องทำน้ำร้อน จำนวน 6 เครื่อง (ห้องอาบน้ำชาย, หญิง ชั้น 7)	30,038.99
57	28 ส.ค. 63	อิฐบล็อก ปรับปรุงพื้นทางเดินบริเวณเกาะกลางอาคารพลาซ่า (จุดสูบบุหรี่)	10,000.00
58	28 ส.ค. 63	แขนไม้กั้นขาออกหน้าโครงการ Aluminium 4.5 M แบบสวิงเข้า จำนวน 1 ชุด	9,630.00
59	31 ส.ค. 63	คีย์การ์ดสีทอง จำนวน 50 ใบ	9,095.00
60	31 ส.ค. 63	เครื่องจุ่มสตาร์ททรถ รุ่น Power Plus EP21 ขนาด 21000 mAh 1 ชุด	3,990.00
61	31 ส.ค. 63	เครื่องกรองน้ำ 5 ขั้นตอน จำนวน 1 เครื่อง	8,790.00
62	31 ส.ค. 63	ฉากกั้น กันไกลป์สวาระชาย ชั้น L 1 ชุด	3,700.00

**7.2 จัดจ้าง**

ลำดับ	วันที่	รายละเอียด	ค่าใช้จ่าย (บาท)
1	30 ส.ค. 62	เปลี่ยนแผงควบคุมอัตโนมัติ (Digital Control Panel) ห้องสตรีมผู้ชาย สันทนาการ ชั้น 7	10,175.70
2	8 ต.ค. 62	เปลี่ยนมอเตอร์พัดลมระบายความร้อน และแมกเนติกส์ 30A เครื่องปรับอากาศ ห้องออกกำลังกาย ชั้น 7	3,000.00
3	10 ต.ค. 62	บจก.อโตเมชั่น ซิสเต็ม คอนโทรล เปลี่ยนชุดควบคุมแรงดัน Pilot For PRV (อุปกรณ์ชุดควบคุมแรงดันน้ำ ชั้น 6)	9,630.00
4	11 ต.ค. 62	บจก.ลวดชายน์ เปลี่ยน อุปกรณ์ Buzzer 12V และ อุปกรณ์ Time Delay Alarm (หน้าลิฟต์ โซน B)	2,889.00
5	21 ต.ค. 62	หจก.เอสพี มอเตอร์ เซอร์วิส (ไทยแลนด์) OVERHUAL PUMP ขนาด 5.5 KW จำนวน 2 ตัว (อาคารพลาซ่า)	15,247.50
6	24 ต.ค. 62	เปลี่ยนท่อสปริงเกอร์น้ำรั่วซึมที่ตู้เป็นสนิม (ลานจอดรถชั้น P5 และชั้น P3)	7,000.00
7	4 พ.ย. 62	บจก.ลุมพินี พรอพเพอร์ตี้ มาเนจเม้นท์ ทาสีโครงเหล็ก ชั้น 7, ชั้น 47 และทาสีระแนงเหล็กอาคารพลาซ่า 5 อาคาร	310,300.00
8	24 ธ.ค. 62	หจก.เอพีไอ วอเตอร์ เอ็นจิเนียริง ทำงานแก้ไขเชื่อมท่อน้ำประปาที่ อาคารพลาซ่า	5,350.00
9	24 ธ.ค. 62	บจก.ฮิตาชิ เอลลิเวเตอร์ (ประเทศไทย) เปลี่ยน RESISTOR SKSOH40A 6.8 J 35W ตัวต้านทานกระแสไฟฟ้า จำนวน 3 ชุด (ลิฟต์ No.1 โซน A)	5,778.00
10	24 ธ.ค. 62	บจก.มาสเตอร์ คอนโทรล เข้าตรวจเช็คตู้ Control ชั้น 4	3,745.00
11	25 ธ.ค. 62	งานแก้ไขซ่อมขอบปูนหน้าห้องน้ำชาย สันทนาการชั้น 7	7,500.00
12	8 ม.ค. 63	เปลี่ยนคอมเพรสเซอร์เครื่องปรับอากาศ ยี่ห้อ Mitsubishi NH52 ขนาด 30000 BTU พร้อมเปลี่ยนสายหลักแมกเนติก (ห้องสันทนาการ ชั้น 7)	11,000.00
13	23 ม.ค. 63	งานแก้ไขสกัดและทำทรายล้าง บริเวณหน้าอาคารพลาซ่า 3,4,5	43,500.00
14	28 ม.ค. 63	บจก.กราสแลนด์ เข้าปรับปรุงพื้นและปูหญ้าเทียม สันทนาการ ชั้น 47	749,000.00

ลำดับ	วันที่	รายละเอียด	ค่าใช้จ่าย (บาท)
15	4 ก.พ. 63	บจก.พี.เอ็น.เค.เซอร์วิสฯ เปลี่ยนอะไหล่ระบบดับเพลิง Check Valve	9,523.00
16	22 ก.พ. 63	บจก.เอส.เอส.เอส.เจริญกิจการ เข้าซื้อขบเฟอร์มกระจก สันหนากการ ชั้น 7	12,305.00
17	22 ก.พ. 63	บจก.เอส.เอส.เอส.เจริญกิจการ เข้าแก้ไขผนังรั่วซึมห้องเครื่องลิฟต์ ชั้น 47	5,350.00
18	22 ก.พ.63	บจก.เอส.เอส.เอส.เจริญกิจการ เข้ารอยตัวซีลขอบหน้าต่างด้านนอก แก้ไขน้ำรั่ว ห้อง 909 ชั้น 45	8,560.00
19	22 ก.พ.63	บจก.เอส.เอส.เอส.เจริญกิจการ เข้ารอยตัวซีลขอบหน้าต่างด้านนอก แก้ไขน้ำรั่ว ห้อง 910 ชั้น 46	12,840.00
20	24 ก.พ.63	งานแก้ไขตัดต่อท่อหัวสปริงเกอร์จ่ายน้ำดับเพลิงเป็นสนิม และเปลี่ยนหัว สปริงเกอร์ บริเวณลานจอดรถ ชั้น P6	4,000.00
21	3 มี.ค.63	บจก.พรหม คอนสตรัคชั่น เข้าแก้ไขท่อเมนจ่ายน้ำดีรั่ว ตัดต่อเชื่อมท่อ (บริเวณหลังอาคารพลาซ่า 5)	9,095.00
22	13 มี.ค. 63	บจก.เบญญา ดีเวลลอปเม้นท์ ติดตั้งรางน้ำฝนสแตน (บริเวณ ชั้น 7)	9,400.00
23	17 มี.ค. 63	บจก.แอล พี ซี วิสาหกิจเพื่อสังคม เข้าฉีดพ่นสเปรย์ฆ่าเชื้อ Covid-19 บริเวณพื้นที่ส่วนกลางของอาคารและตามทางเดินตามชั้นพักอาศัย	10,000.00
24	20 มี.ค.63	บจก.นารายณ์ เทคโนโลยี (ประเทศไทย) ติดตั้งระบบกล้องวงจรปิดเพิ่มเติม (บริเวณหน้าต่างเข้าห้องน้ำ สันหนากการ ชั้น 7)	9,630.00
25	31 มี.ค.63	บจก.แอล พี ซี วิสาหกิจเพื่อสังคม เข้าฉีดพ่นสเปรย์ฆ่าเชื้อ Covid-19 บริเวณพื้นที่ส่วนกลางของอาคาร และตามทางเดินตามชั้นพักอาศัย	10,000.00
26	16 เม.ย.63	บจก.แอล พี ซี วิสาหกิจเพื่อสังคม เข้าฉีดพ่นสเปรย์ฆ่าเชื้อ Covid-19 บริเวณพื้นที่ส่วนกลางของอาคาร และตามทางเดินตามชั้นพักอาศัย	10,000.00
27	7 พ.ค.63	งานแก้ไขทำกันซึมพื้นปูน บริเวณชั้น 7 หลังคาริมน้ำ	5,910.00
28	7 พ.ค.63	บจก.ฮิตาชิ เอลลิเวเตอร์ (ประเทศไทย) เปลี่ยนอะไหล่ลิฟต์ (จำนวน 8 ชุด) 1.GUIDE ROLLER (NR) D=160mm.,d=20mm. 2.STOPPER FOR DOOR SAFETY	1,172,548.80
29	15 พ.ค.63	เปลี่ยนคอยเย็น Econo Air ขนาด 24,000 BTU (สำนักงานนิติฯ ชั้น L)	7,500.00

ลำดับ	วันที่	รายละเอียด	ค่าใช้จ่าย (บาท)
30	15 พ.ค.63	เปลี่ยนคอมเพรสเซอร์เครื่องปรับอากาศ ยี่ห้อ Mitsubishi NH52 ขนาด 30000 BTU (ห้องออกกำลังกาย ชั้น 7)	9,200.00
31	15 พ.ค.63	เปลี่ยนคอมเพรสเซอร์เครื่องปรับอากาศ ยี่ห้อ Mitsubishi NH52 ขนาด 33000 BTU แบบ ROTARY (สันทนาการ ชั้น 47)	9,200.00
32	25 พ.ค.63	บจก.วรรณะ คอนแทรกติง แอนด์ เอ็นจิเนียริง ล้าง Water Tank (ห้องอบไอน้ำชาย 1 ห้อง, หญิง 1 ห้อง สันทนาการ ชั้น 7)	10,700.00
33	26 พ.ค.63	บจก.ฮิตาชิ เอลลิเวเตอร์ (ประเทศไทย) เปลี่ยนอะไหล่ลิฟต์ PUSH BUT-TON SW "DL-PO" ปุ่มกดลิฟต์ จำนวน 6 ชุด	26,225.70
34	30 พ.ค.63	บจก.ลวดชายน์ เปลี่ยนอุปกรณ์ระบบไม้กั้นใต้อาคารลานจอดรถ	2,782.00
35	2 มิ.ย.63	หจก.เอสพี มอเตอร์ เซอร์วิส (ไทยแลนด์) เปลี่ยนเช็ควาล์ว UPVC ขนาด 2"	3,800.00
36	10 มิ.ย.63	บจก.ลวดชายน์ เปลี่ยนแผงชุดควบคุม Controller Board Control	19,260.00
37	11 มิ.ย.63	บจก.ฮิตาชิ เอลลิเวเตอร์ (ประเทศไทย) เปลี่ยนอะไหล่ลิฟต์ RESISTOR จำนวน 5 ตัว (ลิฟต์ No.2,3,4,5,8)	25,680.00
38	12 มิ.ย.63	บจก.เอส.เอส.เอส.เจริญกิจการ เข้ารอยตัวซีลขอบหน้าต่างด้านนอก แก้ไขน้ำรั่ว ห้อง 920 ชั้น 46	9,630.00
39	16 มิ.ย.63	งานแก้ไขตัดต่อเชื่อมท่อสปริงเกอร์ (ห้องเด็กเล่น ชั้น L)	6,000.00
40	16 มิ.ย.63	บจก.ซิลเวอร์-วอเตอร์พูล เปลี่ยนแผ่นกรองสระว่ายน้ำ จำนวน 3 ชุด	35,952.00
41	17 มิ.ย.63	บจก.พรหม คอนสตรัคชั่น แก้ไขท่อเมนน้ำดีรั่ว HDPE ขนาด 2" (บริเวณด้านหลังอาคารพลาซ่า 2)	4,280.00
42	17 มิ.ย.63	งานแก้ไขตัดต่อท่อสปริงเกอร์รั่ว (ลานจอดรถ ชั้น P1A)	4,500.00
43	23 มิ.ย. 63	หจก.ไบเตยการ์เด็น เข้าเปลี่ยนไม้ค้ำยันต้นไม้ จำนวน 20 ต้น	8,560.00
44	1 ก.ค.63	บจก.เค เจ ดับบลิว เซอร์วิส เข้าทำความสะอาด ห้อง Theater ชั้น 47	16,050.00
45	14 ก.ค.63	งานแก้ไขตัดต่อท่อสปริงเกอร์รั่ว (ลานจอดรถ ชั้น P1A)	4,700.00
46	17 ก.ค.63	บจก.พรหม คอนสตรัคชั่น ติดตั้งกิวลมอุโมงค์นิยาม (ห้องเครื่องระบบปั๊มสูบน้ำอาคารพลาซ่า)	35,310.00



ลำดับ	วันที่	รายละเอียด	ค่าใช้จ่าย (บาท)
47	5 ส.ค.63	บจก.ฐานิดา แกรนด์ การ์เด็น ปรับพื้นที่ปูหญ้าขนาดเล็ก บริเวณหลังอาคารพลาซ่า 1- 5	49,273.50
48	7 ส.ค.63	บจก.ฐานิดา แกรนด์ การ์เด็น ปลุกต้นอโศกอินเดียและเติมดินบริเวณหลัง อาคารพลาซ่า	26,215.00
49	18 ส.ค.63	งานแก้ไขเชื่อมต่อเมน ระบบน้ำดับเพลิงมีน้ำรั่ว (บริเวณด้านหลังอาคาร พลาซ่า)	5,200.00
50	25 ส.ค.63	บจก.ลุมพินี พรอพเพอร์ตี้ มาเนจเม้นท์ ทาสีเส้นจราจร, ทาสีเส้นแบ่งช่อง จอดรถ ในอาคารลานจอดรถ, รอบโครงการ และที่จอดรถอาคารพลาซ่า	438,047.30

### 7.3 งานติดตาม Defect

ฝ่ายบริหารอาคารติดต่อประสานงานกับ บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน) ปรับปรุงแก้ไขงานที่ได้รับผลกระทบจากการก่อสร้าง (Defect) บริเวณพื้นที่ส่วนกลาง ภายในห้องชุดและระบบเครื่องจักรต่างๆ

มีรายการ DEFECT ทั้งหมด 788 รายการ

ดำเนินการแล้ว 778 รายการ

คงเหลือ 10 รายการ ดังนี้

1. มีน้ำไหลจากท่อน้ำทิ้ง ลงลานจอดรถ ชั้น 6
2. ติดตั้ง SUPPORT ท่อยึดท่อจ่ายน้ำดีอาคารพลาซ่า เนื่องจากท่อตกโค้งและแนวรอยต่อท่อ อยู่ห่าง SUPPORT ทำให้ท่อแตกรั่ว
3. ประตุนีไฟ ST 2 กระจกแตก ชั้น 38
4. ไม่มีป้ายบอกทางออกฉุกเฉินที่ประตู ชั้น 28 ST2
5. น้ำรั่วซึมหลังคาทางเข้าลิอบบี้ฝั่งขวา
6. ไม่มีกระจกกันไฟประตุนีไฟ ชั้น 28 ST2
7. มีน้ำหยดจากท่อระบาย ชั้น 7 ลงมา
8. รางน้ำ ชั้น 7 ทางเข้าฝั่งซ้าย ไม่มี Floor Drain
9. ชั้น P6A มีน้ำหยดท่อน้ำทิ้งบริเวณใต้สรวายน้ำ
10. ผนังด้านนอก ชั้น 43 (ฝั่งธนาคารกรุงเทพ) มีคราบรอยรั่วซึมและรอยซ่อมผนังข้างนอกยังไม่ทาสี

### 8. งานด้านประชาสัมพันธ์อาคารชุด

รายงานการประชุมคณะกรรมการฯ รายงานการใช้สาธารณูปโภค ตาม-ตอบ ข้อเสนอแนะและข้อคิดเห็นต่างๆ ประกาศ แจ้งเพื่อทราบ ขอความร่วมมือ และข่าวสารต่างๆ ได้แก่

1. บอร์ดประชาสัมพันธ์ภายในลิฟต์โดยสาร	จำนวน	6	จุด
2. บอร์ดประชาสัมพันธ์บริเวณลิโอบบี้ ชั้น L	จำนวน	2	จุด
3. บอร์ดประชาสัมพันธ์บริเวณสันทนาการ ชั้น 7	จำนวน	2	จุด

### 9. งานด้านบริหารจัดการสิ่งแวดล้อม

การบริหารจัดการสภาพแวดล้อมอันได้แก่ เพิ่มพื้นที่สีเขียวในโครงการ ดูแลความสะอาด บริหารขยะอย่างมีประสิทธิภาพ โดยเฉพาะลดค่าใช้จ่ายด้านสาธารณูปโภค (Lean)

### 10. งานบริหารด้านความปลอดภัย

การบริหารความปลอดภัย ซึ่งเป็นสิ่งที่ลูกค้าอาคารชุดส่วนใหญ่ให้ความสำคัญ โดยได้ส่งมอบระบบอุปกรณ์ด้านความปลอดภัย รวมทั้งเครือข่ายในอาคารที่เหมาะสมโดยเฉพาะการบริหารเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย ให้มีจิตสำนึกในความรับผิดชอบต่อหน้าที่และมีกระบวนการตรวจสอบอย่างมีประสิทธิภาพ



LUMPINI PROPERTY MANAGEMENT CO.,LTD.  
 PREVENTIVE MAINTENANCE DEPARTMENT  
 ผลการดำเนินงานบำรุงรักษาระบบประจำปี 2563  
 PROJECT : SUPALAI PRIMA RIVA

ลำดับ	ระบบ	อุปกรณ์	ว.ต.ป.	การดำเนินงาน	หมายเหตุ
1	สุขาภิบาล	- บั๊มน้ำดี	ทุกเดือน	ตรวจสอบกระแสไฟ อุณหภูมิของมอเตอร์ แรงดันน้ำเข้า-ออก รอยรั่วซึม เสียงลูกปืนขณะทำงาน การทำงานของระบบควบคุม และทำความสะอาดตู้ควบคุม <u>ระบบใช้งานได้ปกติ</u>	
		- บั๊มเพิ่มแรงดัน	ทุกเดือน	ตรวจสอบกระแสไฟ การทำงานและหยุดทำงานตามแรงดันที่ตั้งไว้ รอยรั่วซึม เสียงลูกปืนขณะทำงาน การทำงานของระบบควบคุม และทำความสะอาดตู้ควบคุม <u>ระบบใช้งานได้ปกติ</u>	
		- อุปกรณ์ลดแรงดันน้ำ	ทุกเดือน	ตรวจสอบแรงดันภายในท่อ รอยรั่วซึม และการทำงานของวาล์วลดแรงดัน <u>ระบบใช้งานได้ปกติ</u>	
		- ห้องน้ำส่วนกลาง	ทุกสัปดาห์	ตรวจสอบสภาพห้องน้ำ รอยรั่วซึม การทำงานของวาล์วการระบายน้ำ และอุปกรณ์ต่างๆ <u>ใช้งานได้ปกติ</u>	
	อื่นๆ	17/07/62	บก. พี.เอ็น.เค. เซอร์วิส เข้าเปลี่ยน ใบพัดลมบั๊มน้ำดี เนื่องจากของเดิมชำรุด พร้อมทดสอบใช้งานปกติ	3,745 บาท	
	04/10/62	หจก.เอสพี มอเตอร์ เซอร์วิส (ไทยแลนด์) เข้าติดตั้งบั๊มน้ำดีอาคารพลาซ่าที่นำไปซ่อม พร้อมทดสอบใช้งานได้ปกติ	15,247 บาท		
	13/11/62	หจก.เอฟไอ วอเตอร์ เอ็นจิเนียริ่งแก้ไขท่อเมนน้ำดีรั่วเป็นท่อจ่ายน้ำหลักให้อาคารพลาซ่าและ SHOP ชั้น L ใช้งานได้ปกติ	5,350 บาท		
	10/03/63	บก.พรหม คอนสตรัคชั่น เข้าแก้ไขท่อเมนน้ำดี สำหรับจ่ายน้ำให้อาคารพลาซ่าพร้อมทดสอบใช้งานได้ปกติ	9,095 บาท		
	18/03/63	มรม.นายปฏิภพ เข้าดำเนินการเดินท่อ น้ำ ลูกลอยใหม่ ของระบบ CWP อาคาร พลาซ่า เนื่องจากของชำรุด	3,000 บาท		
	04/05/63	บก. พรหม คอนสตรัคชั่น เข้าแก้ไขท่อเมนน้ำดีตันไม้ บริเวณอาคารพลาซ่า พร้อมทดสอบใช้งานได้ปกติ	4,280 บาท		
19/06/63	ช่างอาคารทำความสะอาดชุดวาล์วเติมน้ำดีเข้าแท็งค์น้ำใต้ดินเนื่องจากมีเศษตะกอนอุดตัน				
2	บำบัดน้ำเสีย	- บั๊มเติมอากาศ AT 1-12	ทุกเดือน	ตรวจสอบกระแสไฟ การทำงานของระบบตั้งเวลา บั๊มระบบควบคุม และทำความสะอาดตู้ควบคุม <u>ไม่ได้เปิดใช้งาน เนื่องจากส่งน้ำทิ้งให้ทม.บำบัด</u>	
		- บั๊มสูบลูกบอลกลับ SLP 1-2	ทุกเดือน	ตรวจสอบกระแสไฟ การทำงานของระบบตั้งเวลา บั๊มระบบควบคุม และทำความสะอาดตู้ควบคุม <u>ไม่ได้เปิดใช้งาน เนื่องจากส่งน้ำทิ้งให้ทม.บำบัด</u>	
		- บั๊มสูบลูกบอลทั้ง SSP 3-4	ทุกเดือน	ตรวจสอบกระแสไฟ การทำงานของลูกลอย บั๊มสภาพป้อพัก ระบบควบคุม และทำความสะอาดตู้ควบคุม <u>ไม่ได้เปิดใช้งาน เนื่องจากส่งน้ำทิ้งให้ทม.บำบัด</u>	
		- บั๊มสูบลูกบอล SE 1-2	ทุกเดือน	ตรวจสอบกระแสไฟ การทำงานของลูกลอย บั๊มสภาพป้อพัก ระบบควบคุม และทำความสะอาดตู้ควบคุม <u>ไม่ได้เปิดใช้งาน เนื่องจากส่งน้ำทิ้งให้ทม.บำบัด</u>	





LUMPINI PROPERTY MANAGEMENT CO.,LTD.  
 PREVENTIVE MAINTENANCE DEPARTMENT  
 ผลการดำเนินงานบำรุงรักษาระบบประจำปี 2563  
 PROJECT : SUPALAI PRIMA RIVA

ลำดับ	ระบบ	อุปกรณ์	ว.ต.ป.	การดำเนินงาน	หมายเหตุ
2	บำบัดน้ำเสีย	- บั้มสูบลอกกวม. SSP 1-2	ทุกเดือน	ตรวจสอบกระแสไฟ การทำงานของของลูกลอย บั้ม สภาพข้อพัก ระบบควบคุม และทำความสะอาดตู้ควบคุม <u>ระบบใช้งานได้ปกติ</u>	
		- บั้มสูบลูกกอน (รอบอาคาร)	ทุกเดือน	ตรวจสอบกระแสไฟ การทำงานของของลูกลอย บั้ม สภาพข้อพัก ระบบควบคุม และทำความสะอาดตู้ควบคุม <u>ระบบใช้งานได้ปกติ</u>	
		- บั้มสูบน้ำบ่อกักตื้นไม้ IWP 1-2	ทุกเดือน	ตรวจสอบกระแสไฟ การทำงานของของลูกลอย บั้ม สภาพข้อพัก ระบบควบคุม และทำความสะอาดตู้ควบคุม <u>ไม่ได้เปิดใช้งาน เนื่องจากส่งน้ำทิ้งให้กวม.บำบัด</u>	
		- บั้มสูบน้ำทิ้ง ห้องบั้ม SDP 1-2	ทุกเดือน	ตรวจสอบกระแสไฟ การทำงานของของลูกลอย บั้ม สภาพข้อพัก ระบบควบคุม และทำความสะอาดตู้ควบคุม <u>ระบบใช้งานได้ปกติ</u>	
		- อื่น ๆ	07/1/63 04/05/63 25/05/63 20/07/63 19/08/63	มร.นายยุทธนา เข้าทะลวงท่อเมนน้ำทิ้ง บริเวณด้านหลัง พลาซ่า 4 - 5 ช่างอาคารแก้ไขท่อเมนน้ำทิ้งอุดตันบริเวณอาคารริมน้ำ สาเหตุเกิดจากไขมัน อุดตัน พร้อมทดสอบใช้งานได้ปกติ แก้ไขชุดลูกลอยระบบบำบัดน้ำเสียบริเวณด้านข้างอาคารพลาซ่า 22 ช่างอาคารเปลี่ยนชุดลูกลอยของบ่อบำบัด บริเวณอาคารพลาซ่า 4-5 ช่างอาคารทำการแก้ไขปรับระดับลูกลอยบ่อบำบัดน้ำเสียอาคารริมน้ำ และบริเวณ ด้านข้างอาคารพลาซ่า 3-4 พร้อมทดสอบใช้งานได้ปกติ	6,000 บาท
3	ปรับอากาศ ระบายอากาศ อัดอากาศ	- เครื่องปรับอากาศ	ทุกเดือน	ตรวจสอบกระแสไฟ น้ำยา ระบบควบคุม และทำความสะอาด <u>ระบบใช้งานได้ปกติ</u>	
		- พัดลมระบายอากาศ	ทุกเดือน	ตรวจสอบกระแสไฟ การทำงานของระบบตั้งเวลา อุปกรณ์ วัดอุณหภูมิ ระบบควบคุม และทำความสะอาดตู้ควบคุม <u>ระบบใช้งานได้ปกติ</u>	
		- พัดลมอัดอากาศ	ทุกเดือน	ตรวจสอบกระแสไฟ การทำงานระบบควบคุม และทำความสะอาด ตู้ควบคุม <u>ระบบใช้งานได้ปกติ</u>	
		- อื่น ๆ	06/08/62 24/08/62 8/01/63 17/01/63 23/02/63 03/03/63 07/05/63 15/05/63 06/06/63 20/07/63	บจก. เอส พี เซอร์วิส เข้าติดตั้ง แอร์ห้องนอนข้างบริเวณลานจอด รถชั้น 4 มร. บุญไทย เข้าเปลี่ยนมอเตอร์ และใบพัดลม และแม็กเนติก สันหนการ ชั้น 7 ทดสอบใช้งานได้ปกติ มร.นายบุญไทย เข้าเปลี่ยนคอมเพรสเซอร์สันหนการชั้น 7 มร.นายบุญไทย เข้าเปลี่ยนใบพัดลม เครื่องปรับอากาศ สันหนการชั้น 7 เนื่องจากของเดิมใบพัดแตก ตรวจเช็คเครื่องปรับอากาศสันหนการชั้น 7 มีเสียงดัง ช่างอาคารทำการแก้ไขแอร์น้ำหยดสันหนการชั้น 7 และห้องควบคุมชั้น 4 มร.นายบุญไทย เปลี่ยนอุปกรณ์คอมเพรสเซอร์เครื่องปรับอากาศ ห้องสันหน ชั้น 7 และชั้น R จำนวน 2 เครื่อง พร้อมทดสอบใช้งานได้ปกติ มร.นายบุญไทย เปลี่ยนคอยล์เย็นที่ สนง.นิติบุคคลฯ พร้อมทดสอบใช้งานได้ปกติ มร.นายบุญไทย เข้าล้างแอร์บริเวณป้อมรปภ.เนื่องจากแอร์มีน้ำหยด ช่างอาคารแก้ไขแอร์น้ำหยดห้องนิติ ทดสอบใช้งานได้ปกติ	17,900 บาท 3,000 บาท 11,000 บาท 2,500 บาท 18,400 บาท 7,500 บาท



LUMPINI PROPERTY MANAGEMENT CO.,LTD.  
 PREVENTIVE MAINTENANCE DEPARTMENT  
 ผลการดำเนินงานบำรุงรักษางานระบบประจำปี 2563  
 PROJECT : SUPALAI PRIMA RIVA

ลำดับ	ระบบ	อุปกรณ์	ว.ต.ป.	การดำเนินงาน	หมายเหตุ
4	ดับเพลิง	- เครื่องยนต์สูบน้ำดับเพลิง	ทุกสัปดาห์	ตรวจสอบแบตเตอรี่ ระดับน้ำมันเครื่อง น้ำมันดีเซล ระดับน้ำหม้อน้ำ แรงดันน้ำเข้าและน้ำออก การทำงานของระบบควบคุม และทำความสะอาด <u>ระบบใช้งานได้ปกติ</u>	
		- บั้มรักษาแรงดันน้ำ	ทุกสัปดาห์	ตรวจสอบแรงดันน้ำเข้าและออก การทำงาน และหยุดทำงานตามแรงดันที่ตั้งไว้ ตรวจสอบการทำงานของระบบควบคุม <u>ระบบใช้งานได้ปกติ</u>	
		- ตู้อุปกรณ์ดับเพลิง	ทุกเดือน	ตรวจสอบสายดับเพลิง หัวฉีดดับเพลิง ถังเคมี และสภาพตู้ดับเพลิง <u>ระบบพร้อมใช้งาน</u>	
		- ตู้แสดงสถานะ	ทุกเดือน	ตรวจสอบเช็คสถานะการทำงาน และทดสอบหลอดแสดงสถานะ <u>ระบบใช้งานได้ปกติ</u>	
		- อื่น ๆ	06/11/62	ส.เกษม แบตเตอรี่ เข้าเปลี่ยน แบตเตอรี่เครื่องกำเนิดไฟฟ้า และระบบเครื่องสูบน้ำดับเพลิง พร้อมทดสอบระบบ ใช้งานปกติ	31,575.70 บาท
	04/12/62	เติมน้ำมันระบบเครื่องสูบน้ำดับเพลิง	9,500 บาท		
	24/02/63	มรม.นายสุภา เข้าตัดต่อและเปลี่ยนหัวสปริงเกอร์ บริเวณลานจอดรถชั้น P6 เนื่องจากท่อเดิมเป็นสนิม	4,000 บาท		
	02/05/63	เปลี่ยนอุปกรณ์ปุ่มกด ปิดเสียงแจ้งอธรรมเนื่องจากของเดิมชำรุด	Stock		
	02/05/63	แก้ไขระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ชั้น 15 และชั้น 16 เนื่องจากหัว Smoke Detector เสียจำนวน 3 หัว พร้อมทดสอบใช้งานได้ปกติ	Stock		
	22/05/63	เปลี่ยนอุปกรณ์ Smoke Detector ห้อง 1338/145 ชั้น 11 จำนวน 1 หัว	Stock		
	27/05/63	เปลี่ยนอุปกรณ์ Smoke Detector ชั้น 12A โชน 4 จำนวน 1 หัว	Stock		
	05/06/63	มรม.สุภา เข้าตัดต่อเปลี่ยนท่อสปริงเกอร์รั่วพร้อมทาสีกันสนิม บริเวณห้องเด็กเล่น ชั้น L พร้อมทดสอบใช้งานได้ปกติ	6,000 บาท		
	15/06/63	มรม.นายสุภา เข้าตัดต่อเปลี่ยนท่อสปริงเกอร์รั่ว พร้อมทาสีกันสนิมบริเวณลานจอดรถชั้น P1A พร้อมทดสอบใช้งานได้ปกติ	4,700 บาท		
	15/07/63	มรม.สุภา เข้าตัดต่อเปลี่ยนท่อสปริงเกอร์รั่วพร้อมทาสีกันสนิม บริเวณลานจอดรถชั้น P1A	4,700 บาท		
	07/08/63	บจก.พี.เอ็น.เค.เซอร์วิส เข้าเปลี่ยนปะเก็นและน็อตยึดหัวรับน้ำดับเพลิง บริเวณลานจอดรถ ชั้น P1A เนื่องจากของเดิมเสื่อมสภาพ	1,712.00		
	18/08/63	มรม.สุภา เข้าดำเนินการเชื่อมปิดรอยรั่วท่อเมน ระบบดับเพลิง 1 จุด พร้อมทาสีกันสนิม บริเวณด้านหลังอาคารพลาซ่า 1 หลังห้อง 928 ทดสอบใช้งานได้ปกติ	5,200.00		
5	แจ้งเหตุ	- ตู้ควบคุมระบบ	ทุกเดือน	ตรวจสอบสถานะการทำงาน และแบตเตอรี่ <u>ระบบใช้งานได้ปกติ</u>	
		- อื่น ๆ	13/12/62	บจก. มาสเตอร์ คอนโทรล เข้าตรวจเช็ค ตู้ควบคุมระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ พร้อมทดสอบใช้งานปกติ	3,640 บาท
		13/04/63	แก้ไข IP โมดูลและเปลี่ยนหัว Smoke Detector สัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ชั้น 40 ชั้น 28 และชั้น 15 จำนวน 3 หัว	Stock	



LUMPINI PROPERTY MANAGEMENT CO.,LTD.  
 PREVENTIVE MAINTENANCE DEPARTMENT  
 ผลการดำเนินงานบำรุงรักษางานระบบประจำปี 2563  
 PROJECT : SUPALAI PRIMA RIVA

ลำดับ	ระบบ	อุปกรณ์	ว.ต.ป.	การดำเนินงาน	หมายเหตุ
5	แจ้งเหตุ	- อื่น ๆ	30/04/63	บจก. มาสเตอร์คอลโทรล เข้าตรวจเช็คตู้ควบคุมสัญญาณแจ้งเพลิงไหม้ และกระดิ่งตั้งที่ชั้น 36	3,500 บาท
			02/06/63	เปลี่ยนอุปกรณ์ Smoke Detector ห้อง 1338/543 ชั้น 28 จำนวน 1 หัว	Stock
			02/08/63	เปลี่ยนอุปกรณ์ Smoke Detectorทางเดินส่วนกลาง ชั้น 7 จำนวน 1 หัว	Stock
6	ไฟฟ้า และสื่อสาร	- หม้อแปลง, MDB BUSBAR,BUSDUCT PLUG IN, CAP BANK	ทุกเดือน	ตรวจสอบสภาพหม้อแปลง แรงดันและกระแสไฟฟ้า และค่าตัวประกอบกำลังไฟฟ้า หน่วยการใช้งาน และสภาพตู้ควบคุมการจ่ายไฟฟ้า <u>ระบบใช้งานได้ปกติ</u>	
		- เครื่องกำเนิดไฟฟ้า	ทุกสัปดาห์	ตรวจสอบแบตเตอรี่ ตรวจสอบระดับน้ำมันเครื่อง และน้ำมันดีเซล ระดับน้ำในหม้อน้ำ ตรวจสอบแรงดันไฟฟ้า การทำงานของระบบควบคุม และทำความสะอาด	
			2 เดือน/ครั้ง	บจก.พี.เอ็น.เค. เซอร์วิส แอนด์ เอ็นจิเนียริง ตรวจสอบการทำงาน of เครื่องยนต์ และระบบควบคุม <u>ระบบใช้งานได้ปกติ</u>	
	- อื่น ๆ	27/03/63	ช่างอาคารเติมน้ำมันระบบเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง พร้อมทดสอบใช้งานได้ปกติ	10,000 บาท	
6	ไฟฟ้า และสื่อสาร	- ไฟกั้นเครื่องบินชน	ทุกเดือน	ตรวจสอบการทำงานของหลอดไฟ <u>ระบบใช้งานได้ปกติ</u>	
		อื่น ๆ	24/04/63	เปลี่ยนชุดหลอดไฟกั้นชนเครื่องบิน บริเวณคาดฟ้า จำนวน 2 ชุด เนื่องจากของเดิมชำรุด พร้อมทดสอบใช้งานได้ปกติ	21,293 บาท
		- โพรทศน์วงจรถัด	ทุกเดือน	ตรวจสอบสัญญาณภาพ จอภาพ กล้องวงจรปิด และเครื่องบันทึกภาพ และทำความสะอาด <u>ระบบใช้งานได้ปกติ</u>	
		อื่น ๆ	09/02/63	แก้ไข CCTV ทางเข้าและทางออกป้อมหน้าใช้งานไม่ได้	
		- โพรทศน์รวมและจานดาวเทียม	ทุกเดือน	ตรวจสอบอุปกรณ์รับสัญญาณ สายสัญญาณ และสัญญาณภาพ <u>ระบบใช้งานได้ปกติ</u>	
		- VEDIO PHONE	ทุกเดือน	ตรวจสอบสัญญาณโทรศัพท์ และการหลวมของระบบควบคุม <u>ระบบใช้งานได้ปกติ</u>	
		- ไฟฉุกเฉิน และป้ายทางออก	ทุกเดือน	ตรวจสอบการทำงานของแบตเตอรี่ หลอดไฟ และสภาพเครื่อง <u>ระบบใช้งานได้ปกติ</u>	
		- อื่น ๆ	ทุกสัปดาห์	ตรวจสอบหลอดไฟฟ้าแสงสว่างส่วนกลาง	
	25/08/62	ช่างอาคารติดตั้งไฟเสาเตี้ยบริเวณ หน้าโครงการและชั้น 7 จำนวน 5 ต้น	9,897.50 บาท		
	31/08/62	ช่างอาคารเปลี่ยน LED ป้ายไฟทางเข้าโครงการ พร้อมทดสอบใช้งานได้ปกติ	15,000 บาท		
	15/01/63	เปลี่ยนหลอดไฟลานจอดรถชั้น P5 จำนวน 2 หลอด			
	15/01/63	เปลี่ยนหลอดไฟลานจอดรถชั้น P3 จำนวน 1 หลอด			
	07/01/63	เปลี่ยนหลอดไฟทางเดินส่วนกลางชั้น 44 จำนวน 1 หลอด			
	15/01/63	เปลี่ยนหลอดไฟบันไดหนีไฟ ST2 จำนวน 1 หลอด			
	15/01/63	เปลี่ยนหลอดไฟในห้องฟิตเนสจำนวน 1 หลอด			
	15/01/63	เปลี่ยนหลอดไฟห้องอาบน้ำชายสันทานการชั้น 7 จำนวน 1 หลอด			
	15/01/63	เปลี่ยนหลอดไฟส่องต้นไม้ ชั้น 7 จำนวน 1 หลอด			
	19/01/63	เปลี่ยนหลอดไฟบันไดหนีไฟ ST1 ชั้น 23 จำนวน 1 หลอด			
	20/01/63	เปลี่ยนหลอดไฟทางเดินส่วนกลาง ชั้น 18,23,25,27 ชั้นละ 1 หลอด			
	01/02/63	เปลี่ยนหลอดไฟบันไดหนีไฟ ชั้น L จำนวน 1 หลอด			



LUMPINI PROPERTY MANAGEMENT CO.,LTD.  
PREVENTIVE MAINTENANCE DEPARTMENT  
ผลการดำเนินงานบำรุงรักษางานระบบประจำปี 2563  
PROJECT : SUPALAI PRIMA RIVA

ลำดับ	ระบบ	อุปกรณ์	ว.ต.ป.	การดำเนินงาน	หมายเหตุ
6	ไฟฟ้า และสื่อสาร	- อื่น ๆ	01/02/63	เปลี่ยนหลอดไฟห้องสตรีมชาย จำนวน 1 หลอด	
			04/02/63	เปลี่ยนหลอดไฟบันไดหนีไฟ ST1 ชั้น P6 จำนวน 1 หลอด	
			05/02/63	เปลี่ยนหลอดไฟทางเดินส่วนกลางชั้น 10 จำนวน 1 หลอด	
			10/02/63	เปลี่ยนหลอดไฟหน้าลิฟต์โดยสารชั้น 24 โชน B จำนวน 1 หลอด	
			11/02/63	เปลี่ยนหลอดไฟในห้องน้ำชายชั้น L จำนวน 1 หลอด	
			13/02/63	เปลี่ยนหลอดไฟลานจอดรถ จำนวน 3 หลอด	
			14/02/63	เปลี่ยนหลอดไฟบันไดหนีไฟ ST1 ชั้น 11 จำนวน 1 หลอด	
			16/02/63	แก้ไขไฟเสาเตี้ยล้มฝั่งด้านธนาคารกรุงเทพ	
			23/02/63	เปลี่ยนหลอดไฟทางเดินส่วนกลางชั้น 27 จำนวน 1 หลอด	
			25/02/63	เปลี่ยนหลอดไฟทางเดินส่วนกลางชั้น 23 จำนวน 1 หลอด	
			26/02/63	เปลี่ยนหลอดไฟห้องชาวหน้าชายจำนวน 1 หลอด	
			04/03/63	เปลี่ยนโคมไฟพลาสติกเสาสูงบริเวณสันทนาการชั้น 47	
			05/03/63	เปลี่ยนหลอดไฟในห้องน้ำชายสันทนาการชั้น 7 จำนวน 1 หลอด	
			10/03/63	เปลี่ยนหลอดไฟลานจอดรถชั้น P3 และ P2 จำนวน 2 หลอด ใช้งานได้ปกติ	
			10/03/63	เปลี่ยนหลอดไฟทางเดินส่วนกลางชั้น 35 จำนวน 1 หลอด	
			10/03/63	เปลี่ยนหลอดไฟหน้าลิฟต์โดยสารชั้น 29 โชน A จำนวน 1 หลอด	
			10/03/63	เปลี่ยนหลอดไฟทางเดินส่วนกลางชั้น 23 จำนวน 1 หลอด	
			15/03/63	เปลี่ยนหลอดไฟทางเดินส่วนกลางชั้น 31 หน้าห้อง 614 จำนวน 1 หลอด	
			16/03/63	เปลี่ยนหลอดไฟส่องเสาทางออกโครงการขาด จำนวน 1 หลอด	
			22/03/63	เปลี่ยนหลอดไฟในบันไดหนีไฟชั้น 19, 26 จำนวน 2 หลอด	
			24/03/63	เปลี่ยนหลอดไฟในบันไดหนีไฟชั้น 45 จำนวน 1 หลอด	
			31/03/63	แก้ไขหลอดไฟทางเดินส่วนกลางชั้น 17 หน้าห้อง 283 เนื่องจากสายไฟหลุด	
			31/03/63	เปลี่ยนหลอดไฟหน้าลิฟต์โดยสารชั้น 18 จำนวน 1 หลอด	
			31/03/63	เปลี่ยนหลอดไฟหน้าลิฟต์โดยสารชั้น 38 จำนวน 1 หลอด	
			31/03/63	เปลี่ยนหลอดไฟลานจอดรถด้านหลังนิติ จำนวน 1 หลอด	
			01/04/63	เปลี่ยนหลอดไฟบันไดหนีไฟ ST1ชั้น 45,26 โชน A จำนวน 2 หลอด	
			01/04/63	เปลี่ยนหลอดไฟลานจอดรถชั้น P4 ทางขึ้นลง ลานจอดรถชั้น P2 และลาน จอดชั้น P1B จำนวน 4 หลอดใช้งานได้ปกติ	
			02/04/63	แก้ไขหลอดไฟทางเดินส่วนกลางหน้าห้อง 1338/283 เนื่องจากสายไฟหลุด	
			02/04/63	เปลี่ยนหลอดไฟทางเดินส่วนกลางชั้น 38,29,18 และชั้น 17 จำนวน 4 หลอด	
			07/04/63	เปลี่ยนหลอดไฟส่องเสาทางเข้าโครงการจำนวน 1 หลอด	
			13/04/63	เปลี่ยนหลอดไฟลานจอดชั้น P3 ตรงช่อง 1338/532 จำนวน 1 หลอด	
			14/04/63	เปลี่ยนหลอดไฟบันไดหนีไฟ ชั้น 12 ST2 จำนวน 1 หลอด	
			17/04/63	เปลี่ยนหลอดไฟลานจอดรถชั้น P3 และ P1B จำนวน 2 หลอด	
20/04/63	เปลี่ยนหลอดไฟทางเดินส่วนกลางชั้น 45,19 และชั้น 16 จำนวน 3 หลอด				
21/04/63	เปลี่ยนหลอดไฟลานจอดรถชั้น P1A และ P1B จำนวน 2 หลอด				
21/04/63	เปลี่ยนหลอดไฟบันไดหนีไฟ ชั้น 1 อาคารริมน้ำ จำนวน 1 หลอด				
22/04/63	เปลี่ยนหลอดไฟห้องพักขยะชั้น 17 จำนวน 1 หลอด				
22/04/63	เปลี่ยนหลอดไฟทางเดินส่วนกลางอาคารน้ำชั้น 6 จำนวน 2 หลอด				



LUMPINI PROPERTY MANAGEMENT CO.,LTD.  
PREVENTIVE MAINTENANCE DEPARTMENT  
ผลการดำเนินงานบำรุงรักษางานระบบประจำปี 2563  
PROJECT : SUPALAI PRIMA RIVA

ลำดับ	ระบบ	อุปกรณ์	ว.ต.ป.	การดำเนินงาน	หมายเหตุ
6	ไฟฟ้า และสื่อสาร	- อื่น ๆ	28/04/63	เปลี่ยนหลอดไฟโคมไฟเสาสูง จำนวน 6 หลอดและบัลลาสต์ จำนวน 1 ชุด พร้อมทดสอบใช้งานได้ปกติ	
			02/05/63	เปลี่ยนหลอดไฟลานจอดรถทางขึ้น-ลงชั้น P4 จำนวน 1 หลอด	
			03/05/63	เปลี่ยนหลอดไฟทางเดินส่วนกลางชั้น L และโถงลิฟต์โดยสารโซน B จำนวน 7 หลอด ใช้งานได้ปกติ	
			07/05/63	บริษัท. เฟิร์ส สไมล์ เข้าติดตั้งอุปกรณ์ไฟเบอร์ออฟติก บริเวณอาคาร พลาซ่า	
			09/05/63	แก้ไขโคมไฟเสาเดี่ยวรอบอาคารลิ้ม จำนวน 2 ต้น พร้อมทดสอบใช้งานได้ปกติ	
			16/05/63	เปลี่ยนหลอดไฟบันไดหนีไฟชั้น 42 และชั้น 8 จำนวน 2 หลอด ใช้งานได้ปกติ	
			17/05/63	เปลี่ยนหลอดไฟลานจอดรถชั้น P2 หน้าช่องจอดรถ 1338/842	
			17/05/63	เปลี่ยนหลอดไฟห้องน้ำชายชั้น L จำนวน 1 หลอด	
			17/05/63	เปลี่ยนหลอดไฟบันไดหนีไฟชั้น P3 จำนวน 1 หลอด	
			18/05/63	แก้ไขไฟส่องต้นไม้บริเวณชั้น 7 ไม่ติดพร้อมทดสอบใช้งานได้ปกติ	
			19/05/63	เปลี่ยนหลอดไฟทางเดินส่วนกลางชั้น 42,41,45 จำนวน 3 หลอด	
			21/05/63	เปลี่ยนหลอดไฟทางเดินส่วนกลางชั้น 20 จำนวน 1 หลอด	
			25/05/63	เพิ่มแสงสว่างบริเวณด้านหลังอาคารริมน้ำ จำนวน 3 ต้น	
			01/06/63	เปลี่ยนหลอดไฟทางเดินส่วนกลางชั้น 33 จำนวน 1 หลอด	
			01/06/63	เปลี่ยนหลอดไฟทางเดินส่วนกลางชั้น 45 โซน B จำนวน 1 หลอด และบันไดหนีไฟ จำนวน 1 หลอด	
			05/06/63	เปลี่ยนหลอดไฟหน้าโถงลิฟต์โดยสารชั้น 4 จำนวน 1 หลอด	
			05/06/63	แก้ไขไฟเสาสูง 1 เมตร ล้นหนากการใช้ 47 เนื่องจากเบรกเกอร์ทริป พร้อมทดสอบใช้งานได้ปกติ	
			14/06/63	เปลี่ยนหลอดไฟบันไดหนีไฟ ST5 จำนวน 1 หลอด	
			18/06/63	เปลี่ยนหลอดไฟทางเดินส่วนกลางชั้น 19 หน้าห้อง 329 จำนวน 1 หลอด	
			20/06/63	เปลี่ยนหลอดไฟบันไดหนีไฟ ชั้น 24 โซน B จำนวน จำนวน 1 หลอด	
			22/06/63	เปลี่ยนหลอดไฟห้องน้ำหญิงชั้น L จำนวน 1 หลอด	
			22/06/63	เปลี่ยนหลอดไฟทางเดินส่วนกลาง ชั้น 17 และ 21 จำนวน 2 หลอด	
			30/06/63	เปลี่ยนชุดอุปกรณ์บัลลาสต์โคมไฟเสาสูงบริเวณหน้าห้อง 1338/937	
			03/07/63	เปลี่ยนหลอดไฟทางเดินส่วนกลางชั้นที่ 10 จำนวน 1 หลอด	
			06/07/63	เปลี่ยนหลอดไฟทางเดินส่วนกลางชั้น 45,40,21, และชั้น L จำนวน 5 หลอด	
			06/07/63	เปลี่ยนหลอดไฟในบันไดหนีไฟ จำนวน 3 หลอด	
			06/07/63	เปลี่ยนหลอดไฟแสงสว่างโคมไฟเสาเดี่ยวและโคมหน้ากระจกห้องน้ำชาย ใช้งานไม่ได้พร้อมทดสอบใช้งานได้ปกติ	
			15/07/63	เปลี่ยนหลอดไฟลานจอดรถชั้น P2 จำนวน 1 หลอด	
			17/07/63	เปลี่ยนหลอดไฟทางเดินส่วนกลางชั้น 8 และหลอดไฟบันไดหนีไฟ 2 หลอด	
			20/07/63	แก้ไขชุดเต้ารับไฟฟ้าชั้น 47 ใช้งานไม่ได้	
			21/07/63	เปลี่ยนหลอดไฟทางเดินส่วนกลางชั้น L จำนวน 3 หลอด	
			29/07/63	เปลี่ยนหลอดไฟทางเดินส่วนกลางชั้น 43,35,29,21,21 จำนวน 5 หลอด	
			29/07/63	เปลี่ยนหลอดไฟลานจอดรถชั้น P1A, P2 จำนวน 2 หลอด	
			29/07/63	เปลี่ยนหลอดไฟห้องพักขยะชั้น 29 จำนวน 1 หลอด	
			30/07/63	เปลี่ยนหลอดไฟอาคารริมน้ำ จำนวน 2 หลอด	



LUMPINI PROPERTY MANAGEMENT CO.,LTD.  
 PREVENTIVE MAINTENANCE DEPARTMENT  
 ผลการดำเนินงานบำรุงรักษาระบบประจำปี 2563  
 PROJECT : SUPALAI PRIMA RIVA

ลำดับ	ระบบ	อุปกรณ์	ว.ต.ป.	การดำเนินงาน	หมายเหตุ
7	ลิฟต์	- เครื่องจักร	ทุกเดือน	บจก.สยามอีตาซี เอลลิเวเตอร์ เข้ามาตรวจสอบระบบ - ตรวจสอบสภาพห้องเครื่อง และชุดควบคุม - ตรวจสอบชุดควบคุมประตู และเซฟตี้ประตู - ตรวจสอบการวิ่งขึ้น - ลง และสภาพสลิง - ตรวจสอบระยะของ GOVERNOR และ BUFFERS - ทำความสะอาดอุปกรณ์ <u>ระบบใช้งานได้ปกติ</u>	
		- อื่น ๆ	18/07/62	บจก.อีตาซี (ประเทศไทย) เข้าเปลี่ยนสลิงลิฟต์ของตัวที่ 7 โชน A และตัวที่ 8 โชน B พร้อม ทดสอบใช้งานได้ปกติ	2,378,914.95 บาท
			26/08/62	บจก. อีตาซี เอลลิเวเตอร์ (ประเทศไทย) เข้าเปลี่ยนพัดลมระบายความร้อน และ แผงวงจรอิเล็กทรอนิกส์ ลิฟต์โชน A	37,931.50 บาท
			06/02/63	เปลี่ยนหลอดไฟในลิฟต์โดยสารตัวที่ 4 จำนวน 1 หลอด	
			07/02/63	เปลี่ยนหลอดไฟในลิฟต์โดยสารตัวที่ 2 จำนวน 1 หลอด	
			17/02/63	เปลี่ยนหลอดไฟในลิฟต์โดยสารตัวที่ 3 จำนวน 1 หลอด	
			03/03/63	เปลี่ยนหลอดไฟในลิฟต์โดยสารตัวที่ 5 จำนวน 1 หลอด	
			22/03/63	เปลี่ยนหลอดไฟในลิฟต์ของตัวที่ 6 จำนวน 1 หลอด	
			02/04/63	เปลี่ยนหลอดไฟในลิฟต์ของตัวที่ 7 จำนวน 1 หลอด	
			15/05/63	บจก.อีตาซี ฯ เปลี่ยนปุ่มกดตัวเลขบอกชั้นในลิฟต์ ตัวที่ 1 ชั้น 18 ตัวที่ 2 ชั้น 18 ตัวที่ 3 ชั้น R พร้อมทดสอบใช้งานได้ปกติ	26,225.70 บาท
			27/05/63	บจก.อีตาซี ฯ เข้าเปลี่ยนอุปกรณ์ตัวด้านทานจำนวน 4 ชุด 12 ชั้น	25,680 บาท
		08/06/63	เปลี่ยนหลอดไฟในลิฟต์โดยสารตัวที่ 3 จำนวน 1 หลอด		
		10/06/63	เปลี่ยนหลอดไฟในลิฟต์โดยสารตัวที่ 4 จำนวน 1 หลอด		
8	สิ้นหนากการ เครื่องออกกำลังกาย	- TREAD MILL	ทุกสัปดาห์	ตรวจสอบสภาพ การทำงาน และทำความสะอาด <u>เครื่องใช้งานได้ปกติ</u>	
		- ELLIPTICAL	ทุกสัปดาห์	ตรวจสอบสภาพ การทำงาน และทำความสะอาด <u>เครื่องใช้งานได้ปกติ</u>	
		- RECUMBENT BIKE	ทุกสัปดาห์	ตรวจสอบสภาพ การทำงาน และทำความสะอาด <u>เครื่องใช้งานได้ปกติ</u>	
		- UPRIGHT BIKE	ทุกสัปดาห์	ตรวจสอบสภาพ การทำงาน และทำความสะอาด <u>เครื่องใช้งานได้ปกติ</u>	
		- VERSA CONVERGING	ทุกสัปดาห์	ตรวจสอบสภาพ การทำงาน และทำความสะอาด <u>เครื่องใช้งานได้ปกติ</u>	
		- VERSA LEG EXTENSION	ทุกสัปดาห์	ตรวจสอบสภาพ การทำงาน และทำความสะอาด <u>เครื่องใช้งานได้ปกติ</u>	
		- VERSA DIVERGING LAT	ทุกสัปดาห์	ตรวจสอบสภาพ การทำงาน และทำความสะอาด <u>เครื่องใช้งานได้ปกติ</u>	
		- VERSA ABNOMINAL	ทุกสัปดาห์	ตรวจสอบสภาพ การทำงาน และทำความสะอาด <u>เครื่องใช้งานได้ปกติ</u>	
		- SMITH MACHINE	ทุกสัปดาห์	ตรวจสอบสภาพ การทำงาน และทำความสะอาด <u>เครื่องใช้งานได้ปกติ</u>	



LUMPINI PROPERTY MANAGEMENT CO.,LTD.  
 PREVENTIVE MAINTENANCE DEPARTMENT  
 ผลการดำเนินงานบำรุงรักษางานระบบประจำปี 2563  
 PROJECT : SUPALAI PRIMA RIVA

ลำดับ	ระบบ	อุปกรณ์	ว.ต.ป.	การดำเนินงาน	หมายเหตุ
8	สันทนาการ เครื่องออกกำลังกาย กำลังกาย	- ADJUSTABLE INCLINE	ทุกสัปดาห์	ตรวจสอบสภาพ การทำงาน และทำความสะอาด <u>เครื่องใช้งานได้ปกติ</u>	
		- ADJUSTABLE DECLINE	ทุกสัปดาห์	ตรวจสอบสภาพ การทำงาน และทำความสะอาด <u>เครื่องใช้งานได้ปกติ</u>	
		- RUBBER DUMBBELL	ทุกสัปดาห์	ตรวจสอบสภาพ การทำงาน และทำความสะอาด <u>เครื่องใช้งานได้ปกติ</u>	
		- DUMBBELL RACK	ทุกสัปดาห์	ตรวจสอบสภาพ การทำงาน และทำความสะอาด <u>เครื่องใช้งานได้ปกติ</u>	
		- SUANA	ทุกสัปดาห์	ตรวจสอบสภาพ การทำงาน และทำความสะอาด <u>เครื่องใช้งานได้ปกติ</u>	
		- STEAM	ทุกสัปดาห์	ตรวจสอบสภาพ การทำงาน และทำความสะอาด <u>เครื่องใช้งานได้ปกติ</u>	
		- ม้านั่งปรับระดับ	ทุกสัปดาห์	ตรวจสอบสภาพ การทำงาน และทำความสะอาด <u>เครื่องใช้งานได้ปกติ</u>	
		- ม้านั่งบริหารหน้าห้อง	ทุกสัปดาห์	ตรวจสอบสภาพ การทำงาน และทำความสะอาด <u>เครื่องใช้งานได้ปกติ</u>	
		- อื่น ๆ	25/07/62	บจก. จอห์นสัน เฮอร์ เทค (ประเทศไทย) จำกัด ส่งเครื่องออกกำลังกายทั้งหมด 6 เครื่องที่ห้อง Fitness ชั้น 7	1,053,763.29 บาท
		28/08/62	บ.วรรณะ เปลี่ยนอะไหล่แผง วงจรห้องสตรีม(ผู้ชาย) ชั้น 7 พร้อมทั้งทดสอบใช้งานได้ปกติ	8,570.70 บาท	
22/11/62	บจก.วรรณะ เข้าเปลี่ยนอุปกรณ์ควบคุมปุ่มกดห้องสตรีมหญิง สันทนาการชั้น 7 ทดสอบใช้งานปกติ	8,247.56 บาท			
14/02/63	เปลี่ยนสายฉีดชำระห้องน้ำหญิง จำนวน 1 เส้น				
10/02/63	เปลี่ยนสายรัดเท้าเครื่องปั่นออกกำลังกายจำนวน 1 ซ้ำง				
26/05/63	บจก.วรรณะ เข้าดำเนินการล้างเครื่อง Steam Room ห้องผู้หญิง 1 เครื่อง และห้องผู้ชาย จำนวน 1 เครื่องเพื่อทำความสะอาด พร้อมทั้งทดสอบใช้งานได้ปกติ	13,610.4 บาท			
26/05/63	บจก.เนเจอร์คอนเนคท์ จำกัด เข้าส่งเก้าอี้หวายสรวายน้ำสันทนาการชั้น 7 จำนวน 10 ชุด	99,500 บาท			
9	สรวายน้ำ	- บั้มหมุนเวียน	ทุกเดือน	ตรวจสอบกระแสไฟ การทำงานของระบบตั้งเวลาและบั้มสภาพสระ ระบบควบคุม และทำความสะอาดตู้ควบคุม <u>ระบบใช้งานได้ปกติ</u>	
			ทุกเดือน	บจก.สเปเชียล แล็บ เข้าเก็บตัวอย่างน้ำสรวายน้ำไปวิเคราะห์	
		- บั้มอัดอากาศ	ทุกเดือน	ตรวจสอบกระแสไฟ การทำงานของระบบตั้งเวลาและบั้มระบบควบคุม และทำความสะอาดตู้ควบคุม <u>ระบบใช้งานได้ปกติ</u>	
	- โอโซน	ทุกเดือน	ตรวจสอบกระแสไฟ การทำงานของระบบตั้งเวลาและบั้มระบบควบคุม และทำความสะอาดตู้ควบคุม <u>ระบบใช้งานได้ปกติ</u>		



LUMPINI PROPERTY MANAGEMENT CO.,LTD.  
 PREVENTIVE MAINTENANCE DEPARTMENT  
 ผลการดำเนินงานบำรุงรักษางานระบบประจำปี 2563  
 PROJECT : SUPALAI PRIMA RIVA

ลำดับ	ระบบ	อุปกรณ์	ว.ต.ป.	การดำเนินงาน	หมายเหตุ
9	สระว่ายน้ำ	- ปรับค่า pH อัตโนมัติ	ทุกเดือน	ตรวจสอบกระแสไฟ การทำงานของระบบตั้งเวลาและปั้ม ระบบควบคุม และทำความสะอาดตู้ควบคุม <u>ระบบใช้งานได้ปกติ</u>	
		- ปั้มหมุนเวียน	ทุกเดือน	ตรวจสอบกระแสไฟ การทำงานของระบบตั้งเวลาและปั้ม สภาพสระ ระบบควบคุม และทำความสะอาดตู้ควบคุม <u>ระบบใช้งานได้ปกติ</u>	
		- อื่น ๆ	12/06/63 28/06/63	บก. ซิลเวอร์-วอเตอร์ฟลู เปลี่ยนแผ่นกรองสระว่ายน้ำรุ่น HAYWARD DE 6020 จำนวน 3 ชุด ช่างอาคารทำการเปลี่ยนหลอดไฟสระว่ายน้ำจำนวน 3 หลอดเนื่องจากของเดิมชำรุด พร้อมทดสอบใช้งานได้ปกติ	35,952 บาท 7,490 บาท
10	น้ำพุ-น้ำตก	- ปั้มน้ำพุและปั้มน้ำตก	ทุกเดือน	ตรวจสอบกระแสไฟ การทำงานของระบบตั้งเวลาและปั้ม สภาพปั้ม ระบบควบคุม และทำความสะอาดตู้ควบคุม - บ่อทางเข้าโครงการ ระบบควบคุมและปั้ม <u>ใช้งานได้ปกติ</u> - บ่อทางออกโครงการ ระบบควบคุมและปั้ม <u>ใช้งานได้ปกติ</u> - บ่อวงเวียน ระบบควบคุมและปั้ม <u>ใช้งานได้ปกติ</u> - บ่อโซนนิติบุคคลฯ ระบบควบคุมและปั้ม <u>ใช้งานได้ปกติ</u> - บ่อโซนลิอบบี้ ระบบควบคุมและปั้ม <u>ใช้งานได้ปกติ</u> - บ่อสวนริมน้ำ ระบบควบคุม <u>ใช้งานได้ปกติ</u> ปั้มน้ำพุ <u>ใช้งานได้ปกติ</u> และปั้มนวนน้ำ <u>ใช้งานไม่ได้</u> - น้ำพุสระว่ายน้ำ ชั้น 7 ระบบควบคุมและปั้ม <u>ใช้งานได้ปกติ</u> - บ่อเลี้ยงปลา ระบบควบคุมและปั้ม <u>ใช้งานได้ปกติ</u> เติมคลอรีนบ่อน้ำพุ และสระโซว์รอบๆโครงการ และทำความสะอาดบ่อ	
		- อื่น ๆ	15/01/63	แก้ไขท่อน้ำบ่อน้ำพุด้านหน้าทางเข้าโครงการ	
11	อื่น ๆ	- ประตูคีย์การ์ด	ทุกเดือน	ตรวจสอบใช้คีย์การ์ดประตู การทำงานของควบคุม และทำความสะอาด <u>ระบบใช้งานได้ปกติ</u>	
		- ประตูส่วนกลาง	ทุกเดือน	ตรวจสอบใช้คีย์การ์ดประตู ข้อต่อ ซิลยาง <u>ใช้งานได้ปกติ</u>	
		- ไม้กั้นทางเข้าออก	ทุกเดือน	ตรวจสอบระบบมอเตอร์ การทำงานของควบคุม และทำความสะอาด <u>ระบบใช้งานได้ปกติ</u>	
		- อื่น ๆ	05/09/62 17/01/63 17/01/63 01/02/63 12/02/63 04/03/63 17/03/63 18/03/63 08/05/63	ผู้รับเหมาคุณเอก เข้าเปลี่ยนใช้คีย์ประตู ทางเข้าโถงลิฟต์ โซน A และใช้คีย์ประตู ทางเข้าลิอบบี้ โซน A ทดสอบใช้งานปกติ แก้ไขมือจับประตูคีย์การ์ดลานจอดรถชั้น P4 ใช้งานได้ปกติ แก้ไขใช้คีย์ประตูทางเข้าลิฟต์ลานจอดรถชั้น P3 ปิดไม้สนิท แก้ไขประตูคีย์การ์ดทางเข้าลานจอดรถชั้น P6 ใช้งานได้ปกติ ติดตั้งแผ่นกันเข้าออกประตูทางคีย์การ์ด ชั้น 6-2 อาคารริมน้ำ,ทางเข้าลิฟต์ฝั่ง B เปลี่ยนใช้คีย์ประตูทางเข้าลิฟต์ชนของชั้น P6 ใช้งานได้ปกติ เปลี่ยนใช้คีย์ประตูทางเข้าป้อมหน้าชำรุดจำนวน 1 ชุด บก. ลอตชายน์ เปลี่ยนไม้กั้นบ่อน้ำพุออกโครงการ เนื่องจากรถส่งอาหารชน บก. ลอตชายน์ เปลี่ยนอุปกรณ์ชุดบอร์ดไม้กั้นบริเวณใต้ทางเข้าออกใต้อาคาร	2,568 บาท Stock Stock ประกัน 19,260 บาท

*Handwritten signature*





LUMPINI PROPERTY MANAGEMENT CO.,LTD.  
 PREVENTIVE MAINTENANCE DEPARTMENT  
 ผลการดำเนินงานบำรุงรักษาระบบประจำปี 2563  
 PROJECT : SUPALAI PRIMA RIVA

ลำดับ	ระบบ	อุปกรณ์	ว.ต.ป.	การดำเนินงาน	หมายเหตุ
11	อื่นๆ	- อื่น ๆ	15/05/63	บจก. ลอดชายนันท์ เข้าเปลี่ยนสปริงชุดไม้กั้นขาออกใต้อาคาร เนื่องจากของเดิมชำรุดพร้อมทดสอบใช้งานได้ปกติ	2,782 บาท
			19/05/63	แก้ไขประตูทางเข้าลิโอบบี้เปิด - ปิดไม่ได้พร้อมทดสอบใช้งานได้ปกติ	
			01/06/63	แก้ไขประตูห้องน้ำผู้พิการชั้น L ล็อกไม่ได้	
			10/06/63	แก้ไขประตูห้องพักขยะชั้น 9 ปิดไม่สนิท	
			21/06/63	แก้ไขประตูห้องพักขยะโซน A ชั้น 23 ประตูปิดเสียงดัง	
		- ซ่อมบำรุงเบ็ดเตล็ด	ทุกเดือน	จดหน่วยการใช้น้ำเจ้าของร่วมประจำเดือน	
			09/07/ 62	ชมรม. นายเฉลิมขวัญ สายขวัญ แก้ไข เสาช่องซาร์ปส่วนกลางอาคารริมน้ำ	43,000 บาท
			07-20/09/62	บจก. ลุมพินี พรอพเพอร์ตี้ มาเนจเม้นท์ เข้าทำสีโครงสร้างเหล็กอาคารพลาซ่า สันทนาการชั้น 7 และ ชั้น 47	310,300 บาท
			18/09/62	บจก.พีอีเอ เอ็นคอม อินเตอร์เนชั่นแนล เริ่มเข้าดำเนินการหาสีช่องจอดเพื่อเตรียมพื้นที่สำหรับติดตั้งเครื่อง EV Charger บริเวณลานจอดรถ ชั้น P4 จำนวน 2 ช่อง	353,100 บาท
			27/09/62	ติดยางกันชะลอ บริเวณทางข้างอาคารฝั่งเชียงกงและฝั่งธนาคารกรุงเทพ	11,346.28 บาท
			13/11/62	ชมรม.คุณวิชัย เข้าแก้ไขรอยรั่วเสาปูน บริเวณห้องน้ำ สันทนาการชั้น 7	7,000 บาท
			16/09/62	ชมรม.ยุทธนา เข้าทะลวงท่อเมนน้ำเสียของห้องน้ำลานจอดรถผู้รับเหมา	3,000 บาท
			14-30 /01/63	บจก.กราสแลนด้า เข้าดำเนินการ ปรับปรุงรั้วห้องน้ำจริงออกและปูหญ้าเทียมทดแทนบริเวณสันทนาการชั้น 47	749,000 บาท
			29/01/63	ชมรม.นายอดิเรก เข้าดำเนินการปรับปรุงทรายล้าง บริเวณหน้าอาคาร Plaza 3-5	43,500 บาท
			04/02/63	เปลี่ยนโซ่ประตูคีย์การ์ดทางเข้าลานจอดและห้องพักขยะ จำนวน 2 ชุด	
			18/02/63	เปลี่ยนโซ่ประตูห้องพักขยะชั้น 45 จำนวน 1 ชุด	
			20-27/02/63	บจก.เอส.เอส.เอส.เจริญกิจ เข้าดำเนินการรอยตัวแก้ไขน้ำรั่วซึมห้อง 1338/909 , 1338/910 ห้องเครื่องลิฟต์ฝั่ง B และสันทนาการชั้น 7	39,055 บาท
			02/03/63	แก้ไขประตูห้องทางเข้าห้องน้ำป้อมหน้าตึก	
			10/03/63	บจก.เบญญา ดีเวลลอป เข้าติดตั้งรางน้ำสแตนเลส ทางเข้าสันทนาการชั้น 7	9,400 บาท
			17/03/63	จัดซื้อพัดลมตั้งโต๊ะ จำนวน 6 ตัวใช้สำหรับระบายอากาศ บริเวณโรงลิโอบบี้	11,597.99 บาท
			07/04/63	เปลี่ยนก๊อกน้ำบริเวณป้อมหน้าเนื่องจากของเดิมชำรุด	Stock
			09/04/63	ติดตั้งเสาเข็มลุ่มบริเวณด้านหน้าอาคาร PLAZA 1 จำนวน 12 ต้น	6,398.60 บาท
			11/04/63	ติดตั้งแผ่นอะคริลิกกันสัตว์เลื้อยคลานบริเวณด้านข้างห้อง 1338/17	2,739.29 บาท
			13/04/63	เปลี่ยนก๊อกน้ำบริเวณป้อมหน้าเนื่องจากของเดิมชำรุด	Stock
			21/04/63	เปลี่ยนสายฉีดชำระห้องน้ำชายบริเวณชั้น L จำนวน 1 ชิ้น	Stock
			23/04/63	ชมรม. นายปฏิภพ เข้าทำกันซึมบริเวณหลังคาชั้น 7 อาคารริมน้ำ เนื่องจากเวลาฝนตกแล้วมีน้ำซึมเข้ามาในอาคาร รับประกัน 1 ปี	6,000 บาท
			13/05/63	เปลี่ยนไส้กรองน้ำบริเวณห้องแม่บ้านชั้น 4 พร้อมทดสอบ ใช้งานได้ปกติ	1,860 บาท
			22/05/63	แก้ไขอ่างล้างหน้าตันห้องน้ำหญิงชั้น L พร้อมทดสอบใช้งานได้ปกติ	
			25/05/63	แก้ไขฝาชักโครกบริเวณห้องน้ำหญิงชั้น L หลุด ใช้งานได้ปกติ	
			05-12/06/63	บจก.ลุมพินีฯ เข้าทำสีแบ่งเส้นช่องลานจอดรถชั้น P1A-P6 สีขอบถนนขาวแดงและสีลูกศร	281,709.60 บาท
			27/05/63	เปลี่ยนพัดลมห้องน้ำชายชั้น L จำนวน 1 ตัวเนื่องจากของเดิมชำรุด	
			05/06/63	เปลี่ยนสายฉีดชำระห้องน้ำชาย จำนวน 1 ชุด	Stock



LUMPINI PROPERTY MANAGEMENT CO.,LTD.  
PREVENTIVE MAINTENANCE DEPARTMENT  
ผลการดำเนินงานบำรุงรักษางานระบบประจำปี 2563  
PROJECT : SUPALAI PRIMA RIVA

ลำดับ	ระบบ	อุปกรณ์	ว.ต.ป.	การดำเนินงาน	หมายเหตุ
11	อื่นๆ	- ซ่อมบำรุงเบ็ดเตล็ด	06/06/63	เปลี่ยนอุปกรณ์ตู้กดน้ำดื่ม ป้อมรปภ.	
			12/06/63	บจก.เฟอร์นิเจอร์เหล็กไทย. เข้าส่งชั้นวางพัสดุและติดตั้ง บริเวณห้องเก็บพัสดุ	14,980 บาท
			15/12/63	เปลี่ยนสายฉีดชำระจำนวน 1 ชุดห้องน้ำชายชั้น 47	Stock
			25/06/63	บจก.เค เจ ดับบลิว เซอร์วิส เข้าทำความสะอาดห้องดูหนัง ชั้น 47	16,050 บาท
			03/07/63	พรม.นายเอกชัย เข้าเปลี่ยนโซ่ประตูทางเข้าโถงลิฟต์โซน B ของเดิมเสื่อมสภาพ	
			17/07/63	แก้ไขประตูทางเข้าลิโอบบี้และประตูทางเข้าลิฟต์ชั้นของเสียงดัง	
			03/07/63	เปลี่ยนสายฉีดชำระห้องน้ำหญิง ชั้น L จำนวน 1 เส้น	
			17/07/63	บจก.พรหม คอนสตรัคชั่น เข้าติดตั้งช่องระบายอากาศห้องเครื่องสูบน้ำ อาคารพลาซ่า	35,310 บาท
			30/07/63	บจก.Performax เข้าตรวจสอบอาคารประจำปี 2563	
			02/08/63	แม่บ้านทำความสะอาดตามห้องเครื่องประจำเดือน	
			07/08/63	บจก. ฐานิดา เข้าปรับระดับพื้นและปลุกต้นโศกบริเวณด้านหลังอาคาร 1-5	26,215.00
			11/08/63	บจก.เพิร์ลไมล์เข้าเก็บสีผนังกำแพงเปื้อนเนื่องจากเดินสายไฟเบอร์	
			16/08/63	ช่างอาคารทำการยกชั๊กโครกแก้ไขเม่นท่อชั๊กโครกตัน พร้อมทดสอบใช้งานปกติ	
			21/08/63	ช่างอาคารเปลี่ยนพื้นไม้ระแนงสรวายน้ำสันหนากการชั้น 7 (ของเดิมชำรุด)	
			26/08/63	บจก.มาซูม่า(ประเทศไทย) เข้าติดตั้งเครื่องกรองน้ำ 5 ชั้นตอน จำนวน 1 เครื่อง บริเวณลานจอดรถ ชั้น 4 เนื่องจากของเดิมชำรุด พร้อมทดสอบใช้งานได้ปกติ	8,790.00
			26/08/63	คนสวนปูพื้นปูนสำเร็จรูป บริเวณเกาะกลางลานจอดรถอาคารพลาซ่า	10,000.00
			26/08/63	ช่างอาคารทำการเปลี่ยนเครื่องทำน้ำร้อน จาก บจก.สติเบล รุ่นDDH6EC ที่สันหนากการ ชั้น 7 จำนวน 6 เครื่องเนื่องจากของเดิมชำรุด	30,038.99
			27/08/63	บจก.ฟาสเทคโน จัดส่งฉากกัน 3 บานจำนวน 1 ชุด ติดตั้งบริเวณห้องน้ำชาย ชั้น L	3,700.00
			11	อื่นๆ	- งานบริการห้องชุด
ส.ค. 62	จำนวนบริการห้องชุด จำนวน 90 ห้องชุด				
ก.ย. 62	จำนวนบริการห้องชุด จำนวน 110 ห้องชุด				
ต.ค.62	จำนวนบริการห้องชุด จำนวน 70 ห้องชุด				
พ.ย.62	จำนวนบริการห้องชุด จำนวน 89 ห้องชุด				
ธ.ค.62	จำนวนบริการห้องชุด จำนวน 97 ห้องชุด				
ม.ค.63	จำนวนบริการห้องชุด จำนวน 122 ห้องชุด				
ก.พ.63	จำนวนบริการห้องชุด จำนวน 96 ห้องชุด				
มี.ค.63	จำนวนบริการห้องชุด จำนวน 77 ห้องชุด				
เม.ย.63	จำนวนบริการห้องชุด จำนวน 51 ห้องชุด				
พ.ค.63	จำนวนบริการห้องชุด จำนวน 90 ห้องชุด				
มิ.ย.63	จำนวนบริการห้องชุด จำนวน 114 ห้องชุด				
ก.ค.63	จำนวนบริการห้องชุด จำนวน 90 ห้องชุด				
ส.ค.63	จำนวนบริการห้องชุด จำนวน 100 ห้องชุด				

เสกสรรค์ ภัคดีสมุด  
(นายเสกสรรค์ ภัคดีสมุด)  
นายช่างชุมชน  
ผู้จัดทำ

วิศกร บำรุงรักษา  
(นายนิรันดร์ ชูเชิด)  
วิศกรบำรุงรักษา  
ผู้ตรวจ

วิศกร



# วาระที่ 2

## รับรองรายงานการประชุม

2.1 การประชุมใหญ่สามัญเจ้าของร่วมประจำปี 2562 (ปีที่5)



## วาระที่ 2.1

การประชุมใหญ่สามัญเจ้าของร่วม  
ประจำปี 2562 (ปีที่ 5)



รายงานการประชุมใหญ่สามัญเจ้าของร่วม ประจำปี 2562 (ปีที่ 5)

นิติบุคคลอาคารชุด ศุภาลัย พรีเมา ริวา

ณ บริเวณลิโอบบี้ ชั้น L

วันอาทิตย์ที่ 27 ตุลาคม พ.ศ. 2562 เวลา 10.00 -12.38 น.

ปึกณะกะ เวลา 9.30น. โดยนางสาวปราณี ไพรสวัสดิ์ กล่าวสวัสดิ์ที่ท่านเจ้าของร่วม ผู้รับมอบฉันทะ และ คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดทุกท่าน ก่อนเข้าสู่การประชุมวันนี้

1. ข้อตกลงการเข้าร่วมประชุม

เพื่อให้การประชุมดำเนินการตามระยะเวลาที่กำหนดขอความร่วมมือผู้เข้าร่วมประชุมที่มีคำถามปฏิบัติดังนี้

1.1 กรุณาแจ้งชื่อ และเลขที่ห้องชุดก่อนถามคำถาม

1.2 คำถามขอให้อยู่ในวาระการประชุมขณะนั้น

1.3 คำถามอื่นๆ นอกเหนือวาระการประชุม สามารถสอบถามได้ในวาระที่ 5 หรือสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่นิติบุคคล

2. แนะนำตัวอย่างการลงคะแนนเสียง

เปิดการประชุมเมื่อเวลา 10.00 น. นางสาวปทุมพร เอี่ยมแจ้ง ผู้จัดการฝ่ายบริหารอาคารชุด และผู้จัดการนิติบุคคลฯ ได้แจ้งมีเจ้าของร่วมและผู้รับมอบฉันทะเข้าร่วมประชุมนับคะแนนเสียงได้ 25,558.26 อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ฯ คิดเป็นร้อยละ 27.67 จากคะแนนเสียงทั้งหมด 92,369.57 อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ฯ ซึ่งคะแนนเสียงดังกล่าวเกินกว่า 1 ใน 4 ของอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ฯ ทั้งหมดตามข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด ศุภาลัย พรีเมา ริวา ถือว่าเป็นองค์ประชุมฯ จึงกล่าวเรียนเชิญ นายณพงศ์ กาญจนพงศ์พันธุ์ ประธานกรรมการฯ ในฐานะประธานที่ประชุมใหญ่สามัญเจ้าของร่วมแห่งนี้ ขึ้นบนเวที

**วาระที่ 1 ประธานที่ประชุมใหญ่แจ้งเพื่อทราบ และฝ่ายจัดการฯ รายงานผลการดำเนินงาน**

นายณพงศ์ กาญจนพงศ์พันธุ์ ประธานที่ประชุมใหญ่ กล่าวสวัสดิ์ที่ท่านเจ้าของร่วม และผู้รับมอบฉันทะทุกท่าน ในวันนี้ได้รับเกียรติจากท่านเจ้าของร่วม และผู้รับมอบฉันทะนับเป็นคะแนนเสียงที่สามารถเปิดประชุมได้ ซึ่งครบเป็นองค์ประชุมแล้ว และเป็นไปตามข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดที่ต้องมีเจ้าของร่วมโดยการประชุมจะดำเนินไปตามวาระที่กำหนดไว้ขอขอบคุณท่านเจ้าของร่วม และผู้รับมอบฉันทะ ทุกท่านที่ให้เกียรติมาร่วมการประชุมในวันนี้ โดยการประชุมจะดำเนินไปตามวาระที่กำหนดไว้ และขอขอบคุณท่านเจ้าของร่วมทุกท่านที่ผ่านมาได้ร่วมกันแสดงความคิดเห็นในการอยู่อาศัยภายในอาคารชุดแห่งนี้ และได้ร่วมกันปฏิบัติตามกฎระเบียบการอยู่อาศัยร่วมกันซึ่งให้เห็นถึงความร่วมมือร่วมใจระหว่างคณะกรรมการ ท่านเจ้าของร่วม และฝ่ายจัดการ ที่มุ่งมั่นร่วมกันพัฒนาชุมชนของเรา รวมทั้งขอขอบคุณคณะกรรมการ ชุดเดิม ทุกท่าน และคณะกรรมการชุดปัจจุบัน ที่ได้เสียสละเวลามาร่วมประชุม

นายฉัตรชัย กฤษเศรษฐสกุล รองประธานกรรมการ กล่าวสวัสดิ์ที่ท่านเจ้าของร่วม และผู้รับมอบฉันทะทุกท่าน ที่ให้เกียรติเข้าร่วมประชุมโดยพร้อมเพรียงกัน กระผมในฐานะรองประธานกรรมการ อาคารชุดแห่งนี้ ขอกล่าวถึงบทบาทและหน้าที่ในการทำงานของคณะกรรมการโดยคำนึงถึงประโยชน์ส่วนรวม คอยกำกับดูแลตรวจสอบ รายรับ รายจ่าย เพื่อประโยชน์ส่วนรวมและ ส่งเสริม สนับสนุนการมีส่วนร่วมในกิจกรรมต่าง ๆ กระผมในตัวแทนของคณะกรรมการขอขอบคุณมา ณ ที่นี้ ครับ

จากนั้นนางสาวปราณี ไพรสวัสดิ์ ผู้จัดการอาคาร ได้กล่าวสรุปภาพรวมการดำเนินงานตลอดปี 2562 ที่ผ่านมา (รายงานผ่านทางสื่อหน้าเสนอ) และนำเข้าสู่วาระที่ 2 รับรองรายงานการประชุม

- วาระที่ 2            **รับรองรายงานการประชุม**
- วาระที่ 2.1       **รับรองรายงานการประชุมใหญ่สามัญเจ้าของร่วมประจำปี 2561 (ปีที่ 4)**  
นางสาวปทุมพร เอี่ยมแจ้ง ได้เสนอให้ที่ประชุมพิจารณารับรองรายงานการประชุมใหญ่สามัญเจ้าของร่วมประจำปี 2561 (ปีที่ 4) ซึ่งจัดขึ้นเมื่อวันอาทิตย์ที่ 7 ตุลาคม พ.ศ. 2561
- เมื่อไม่มีผู้ใดขอแก้ไขรายงาน ถือว่าที่ประชุมนี้มีมติรับรองรายงานการประชุมใหญ่สามัญเจ้าของร่วมประจำปี 2561 (ปีที่ 4) ซึ่งประชุมเมื่ออาทิตย์ที่ 7 ตุลาคม พ.ศ. 2561 (รายละเอียดตามเอกสารประกอบการประชุมหน้าที่ 24-33)
- มติที่ประชุม**     รับรองรายงานการประชุมใหญ่สามัญเจ้าของร่วมประจำปี 2561 (ปีที่ 4) ด้วยคะแนนเสียง 49,195.66 อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ คิดเป็นร้อยละ 96.70 จากคะแนนเสียงผู้เข้าร่วมประชุมทั้งหมด
- 
- วาระที่ 2.2       **รับรองรายงานการประชุมใหญ่วิสามัญเจ้าของร่วมประจำปี 2562**  
นางสาวปทุมพร เอี่ยมแจ้ง ได้เสนอให้ที่ประชุมพิจารณารับรองรายงานการประชุมใหญ่วิสามัญเจ้าของร่วมประจำปี 2562 ซึ่งจัดขึ้นเมื่อวันอาทิตย์ที่ 14 กรกฎาคม พ.ศ. 2562
- เมื่อไม่มีผู้ใดขอแก้ไขรายงาน ถือว่าที่ประชุมนี้มีมติรับรองรายงานการประชุมใหญ่วิสามัญเจ้าของร่วมประจำปี 2562 ซึ่งประชุมเมื่ออาทิตย์ที่ 14 กรกฎาคม พ.ศ. 2562 (รายละเอียดตามเอกสารประกอบการประชุมหน้าที่ 34-36)
- มติที่ประชุม**     รับรองรายงานการประชุมใหญ่วิสามัญเจ้าของร่วมประจำปี 2562 ด้วยคะแนนเสียง 49,153.01 อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ คิดเป็นร้อยละ 96.62 จากคะแนนเสียงผู้เข้าร่วมประชุมทั้งหมด
- 
- วาระที่ 3           **พิจารณารับรอง / อนุมัติด้านการเงิน**
- วาระที่ 3.1       **งบการเงินนิติบุคคลอาคารชุด ศุภาลัย พรีเมา ริวา ประจำปี 2561-2562 (ปีที่ 4)**  
นางสาวอาทิตย์ยา เสงศรีตระกูล ผู้จัดการแผนกการเงินบัญชี กล่าวรายงานงบการเงินของนิติบุคคลอาคารชุด ศุภาลัย พรีเมา ริวา ประจำปี 2561-2562 (ปีที่ 4) (วันที่ 1 กรกฎาคม 2561 - วันที่ 30 มิถุนายน 2562) ซึ่งผ่านการตรวจสอบจากบริษัท จีเอสไอเอ รัชดิกา สอบบัญชี จำกัด โดยนายกวิณภพ ปรีดี ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 9680 ทั้งนี้ได้มีการนำเสนองบการเงินดังกล่าวต่อคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด พิจารณาเบื้องต้นแล้วเมื่อวันที่ 20 สิงหาคม พ.ศ.2562 ก่อนนำเสนอในที่ประชุมใหญ่ฯ (รายละเอียดตามเอกสารประกอบการประชุมหน้าที่ 37-52)
- ที่ประชุมเจ้าของร่วมมีข้อสอบถาม ดังนี้
1. ค่าใช้จ่ายค่าไฟฟ้าปี 2562 สูงกว่า ปี 2561
- คำตอบ** ปี 2562 มีการซ่อมบ่มน้ำพุสระว่ายน้ำละบ่มน้ำพุรอบโครงการที่เสียและเปิดใช้บ่มน้ำพุเต็มทุกระบบ จึงทำให้ค่าใช้จ่ายไฟฟ้าสูงขึ้น มีการเปิดแอร์บริเวณลิโอบบี้ทุกวัน ตั้งแต่ เวลา 08.00น. - 20.00น. และขยายเวลาเปิดให้บริการ สันทนาการชั้น 7 และ ชั้น 47 จากเดิมเปิดถึงเวลา 22.00น. เปลี่ยนเป็น เปิดให้บริการถึงเวลา 24.00น.
2. มีข้อเสนอแนะเกี่ยวกับ ดอกเบี้ยของเงินกองทุน ไม่อยากให้นำไปใช้ อยากให้นำไปพบกับเงินกองทุน ไว้รองรับรายจ่ายต่างๆ ถูกเงินในอนาคต
- คำตอบ** ขอขอบคุณสำหรับข้อเสนอแนะ และจะนำข้อเสนอแนะไปหารือในที่ประชุมคณะกรรมการ
- มติที่ประชุม**     อนุมัติงบการเงินนิติบุคคลอาคารชุด ศุภาลัย พรีเมา ริวา ประจำปี ด้วยคะแนนเสียง 49,132.85อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ คิดเป็นร้อยละ 96.58 จากคะแนนเสียงผู้เข้าร่วมประชุมทั้งหมด

**วาระที่ 3.2**      **งบประมาณนิติบุคคลอาคารชุด ศุภาลัย พรีเม้า ริวิว ประจำปี 2562-2563 (ปีที่ 5)**  
นางสาวปราณี ไพรสวัสดิ์ นำเสนองบประมาณนิติบุคคลอาคารชุด ศุภาลัย พรีเม้า ริวิว ประจำปี 2562-2563 (ปีที่ 5) (วันที่ 1 กรกฎาคม 2562 - วันที่ 30 มิถุนายน 2563) ซึ่งเป็นกรอบงบประมาณ เพื่อให้ทางคณะกรรมการเป็นผู้พิจารณาอนุมัติการเบิกจ่ายในการบริหารจัดการอาคาร (รายละเอียดตามเอกสารประกอบการประชุม หน้า 60-62)

ที่ประชุมเจ้าของร่วมมีข้อสอบถาม ดังนี้

1. ค่าบริการพนักงานต้อนรับ ปี 2562 สูงกว่า ปี 2561 เหตุใดค่าใช้จ่ายต่างกัน

**คำตอบ** ปี 2562 มีการจัดจ้างพนักงานต้อนรับเพิ่ม จำนวน 1 อัตรา ประจำจุดส่งมอบอาคารชั้น 7 เนื่องจากขยายเวลาเปิด-ปิด สันทนาการ จากเดิม สันทนาการเปิดถึง 22.00น. เปลี่ยนเป็น เปิดถึง 24.00น.

สัญญาเริ่ม วันที่ 5กรกฎาคม 2562 – 30 เมษายน 2564 ค่าใช้จ่าย 126,795.00 บาท/ เดือน

**มติที่ประชุม** อนุมัติงบประมาณด้วยคะแนนเสียง 47,989.53 อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ คิดเป็นร้อยละ 94.33 จากคะแนนเสียงผู้เข้าร่วมประชุมทั้งหมด

**วาระที่ 3.3**      **แต่งตั้งผู้สอบบัญชีประจำปี 2562-2563 (ปีที่ 5) (1 กรกฎาคม 2562 - วันที่ 30 มิถุนายน 2563)**

นางสาวอาทิตยา เฮงศรีตระกูล นำเสนอที่ประชุมพิจารณาแต่งตั้งผู้ตรวจสอบบัญชี รอบปีบัญชี 1 กรกฎาคม 2562 - วันที่ 30 มิถุนายน 2563 (ปีที่ 5) บริษัท จีเอสไอเอ รัชติศา สอบบัญชี จำกัด โดยนายกวิณภพ ปรีดี ผู้ตรวจสอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 9680 ในอัตราปีละ 21,500.00 บาท(สองหมื่นหนึ่งพันห้าร้อยบาทถ้วน) เพื่อความต่อเนื่องในการตรวจสอบ (รายละเอียดตามเอกสารประกอบการประชุม หน้า 60-62)

**มติที่ประชุม** อนุมัติแต่งตั้งผู้สอบบัญชีประจำปี 2562-2563 (ปีที่ 5) (1 กรกฎาคม 2562 - วันที่ 30 มิถุนายน 2563) บริษัท จีเอสไอเอ รัชติศา สอบบัญชี จำกัด โดยนายกวิณภพ ปรีดี ผู้ตรวจสอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 9680 ด้วยคะแนนเสียง 49,152.87 อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ คิดเป็นร้อยละ 96.62 จากคะแนนเสียงผู้เข้าร่วมประชุมทั้งหมด

**วาระที่ 4**      **พิจารณาอนุมัติ**

**วาระที่ 4.1**      **การปรับปรุง เปลี่ยนแปลงทรัพย์สินส่วนกลาง จัดทำขั้วทางเข้าโครงการ ขยายถนนทางเข้าออก / ปรับปรุง Drop Off บริเวณวงเวียนหน้าลิโอบบี้**

นางสาวปทุมพร เอี่ยมแจ้ง ได้เสนอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติการปรับปรุง เปลี่ยนแปลงทรัพย์สินส่วนกลาง จัดทำขั้วทางเข้าโครงการ ขยายถนนทางเข้าออก / ปรับปรุง Drop Off บริเวณวงเวียนหน้าลิโอบบี้ เป็นการปรับปรุงภาพลักษณ์โครงการ เพื่อเพิ่มมูลค่าให้กับโครงการ และเพื่อความสะดวกของเจ้าของร่วม ผู้พักอาศัย จึงมีแนวทางที่จะจัดทำขั้วทางเข้า-ออกโครงการ ขยายถนนทางเข้าออกโดยแยกช่องทางสำหรับ Member และ Visitor รวมถึงการปรับปรุง Drop Off บริเวณวงเวียนหน้าลิโอบบี้ เพื่อให้การเดินรถในวงเวียนสะดวกมากขึ้น ซึ่งการปรับปรุงดังกล่าวต้องได้รับคะแนนเสียงอนุมัติมากกว่า 50% ของคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมด และต้องได้รับการอนุญาตให้ดำเนินการจากหน่วยงานราชการ และฝ่ายบริหารอาคารได้เชิญสถาปนิกนำเสนอรูปแบบ

นายพชร กิตติศักดิ์ สถาปนิกนำเสนอที่ประชุมพิจารณารูปแบบการจัดทำขั้วทางเข้าโครงการ ขยายถนนทางเข้าออก / ปรับปรุง Drop Off บริเวณวงเวียนหน้าลิโอบบี้

**มติที่ประชุม** อนุมัติการปรับปรุง เปลี่ยนแปลงทรัพย์สินส่วนกลาง จัดทำขั้วทางเข้าโครงการ ขยายถนนทางเข้าออก / ปรับปรุง Drop Off บริเวณวงเวียนหน้าลิโอบบี้ ด้วยคะแนนเสียง 47,119.31 อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ คิดเป็นร้อยละ 51.02 จากคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมด การพิจารณาแบบและขั้นตอนการดำเนินงานโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

**วาระที่ 4.2 การปรับปรุง เปลี่ยนแปลงทรัพย์สินส่วนกลาง บริเวณล็อบบี้เป็นพื้นที่สำหรับ Co-Working Space และเคาน์เตอร์ล็อบบี้**

นางสาวปทุมพร เขี่ยมแจ่ม ได้เสนอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติการปรับปรุง เปลี่ยนแปลงทรัพย์สินส่วนกลาง บริเวณล็อบบี้เป็นพื้นที่สำหรับ Co-Working Space และเคาน์เตอร์ล็อบบี้ เป็นการปรับปรุงภาพลักษณ์โครงการ เพื่อเพิ่มมูลค่าให้กับโครงการ และเพื่ออำนวยความสะดวกให้กับเจ้าของร่วมและผู้พักอาศัย จึงมีแนวทางในการเพิ่มฟังก์ชันการใช้งานของพื้นที่ บริเวณล็อบบี้ ให้เกิดประโยชน์สูงสุด ซึ่งการปรับปรุงดังกล่าวต้องได้รับคะแนนเสียงอนุมัติมากกว่า 50% ของคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมด และฝ่ายบริหารอาคารได้เชิญสถาปนิกนำเสนอรูปแบบ

นายพชร กิตติศักดิ์ สถาปนิกนำเสนอที่ประชุมพิจารณาแบบการปรับปรุง เปลี่ยนแปลงทรัพย์สินส่วนกลาง บริเวณล็อบบี้เป็นพื้นที่สำหรับ Co-Working Space และเคาน์เตอร์ล็อบบี้

**มติที่ประชุม** การปรับปรุง เปลี่ยนแปลงทรัพย์สินส่วนกลาง บริเวณล็อบบี้เป็นพื้นที่สำหรับ Co-Working Space และเคาน์เตอร์ล็อบบี้ ด้วยคะแนนเสียง 43,672.31 อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ คิดเป็นร้อยละ 47.28 จากคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมด (อนุมัติไม่ถึง 50% ของคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมด ไม่สามารถดำเนินการได้)

**วาระที่ 4.3 การปรับปรุง เปลี่ยนแปลงทรัพย์สินส่วนกลาง เปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การใช้งาน ห้อง Gameroom ชั้น 47 ของเดิมเป็นโต๊ะสนุกเกอร์ เปลี่ยนรูปแบบ Design เป็นห้อง Game room และ E-Sports**

นางสาวปทุมพร เขี่ยมแจ่ม ได้เสนอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติการปรับปรุง เปลี่ยนแปลงทรัพย์สินส่วนกลาง เปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การใช้งาน ห้อง Gameroom ชั้น 47 ของเดิมเป็นโต๊ะสนุกเกอร์ เปลี่ยนรูปแบบ Design เป็นห้อง Play Station เนื่องจากปัจจุบันโต๊ะสนุกเกอร์เดิม เสื่อมโทรมตามอายุการใช้งาน ฝ่ายบริหารอาคารจึงนำเสนอเปลี่ยนแปลงการใช้งานเป็นห้อง Play Station เพื่อให้สอดคล้องกับพฤติกรรมของผู้พักอาศัยในปัจจุบัน

**มติที่ประชุม** อนุมัติการปรับปรุง เปลี่ยนแปลงทรัพย์สินส่วนกลาง เปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การใช้งาน ห้อง Gameroom ชั้น 47 ของเดิมเป็นโต๊ะสนุกเกอร์ เปลี่ยนรูปแบบ Design เป็นห้อง Game room และ E-Sports ด้วยคะแนนเสียง 54,841.08 อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ คิดเป็นร้อยละ 59.37 จากคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมด การพิจารณารูปแบบโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

**วาระที่ 5 เรื่องอื่น ๆ (ข้อเสนอแนะจากเจ้าของร่วม)**

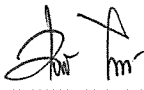
1. จัดซื้อเก้าอี้เพิ่มเติม บริเวณริมน้ำ และบริเวณชั้นดาดฟ้า
  - ฝ่ายจัดการฯ รับดำเนินการนำเสนอคณะกรรมการพิจารณา
2. ติดตั้งกันสาดโซนพลาซ่า เนื่องจากได้รับผลกระทบเวลาฝนตก
  - ฝ่ายจัดการฯ รับดำเนินการนำเสนอคณะกรรมการพิจารณา
3. ปรับป้ายชื่อโครงการให้เห็นชัดเจนกว่านี้
  - ฝ่ายจัดการฯ รับดำเนินการนำเสนอคณะกรรมการพิจารณา และประสานงานสถาปนิกออกแบบ เนื่องจากมีการอนุมัติจัดทำซุ้มโครงการ ให้มีการปรับปรุงป้ายชื่อนำโครงการให้ชัดเจน
4. เพิ่มต้นไม้และปรับพื้นที่ขรุขระบริเวณด้านหลังอาคารพลาซ่า
  - ฝ่ายจัดการฯ รับดำเนินการนำเสนอคณะกรรมการพิจารณา



เมื่อไม่มีผู้ใดซักถามเพิ่มเติม นายณพงศ์ กาญจนพงศ์พันธุ์ ประธานในที่ประชุมใหญ่ฯ กล่าวปิด  
ประชุมเวลา 12.08 น. คะแนนเสียงผู้เข้าร่วมประชุมใหญ่สามัญเจ้าของร่วมทั้งหมด 31,713.64 อัตราส่วน  
กรรมสิทธิ์ฯ

ลงชื่อ.....

(นายณพงศ์ กาญจนพงศ์พันธุ์)  
ประธานที่ประชุมใหญ่สามัญเจ้าของร่วม  
นิติบุคคลอาคารชุด ศุภาลัย พรีเมา ริวา

ลงชื่อ.....  


(นางสาวปราณี ไพรสวัสดิ์)  
ผู้บันทึกรายงานการประชุม



## วาระที่ 3

### พิจารณารับรอง / อนุมัติด้านการเงิน

- 3.1 งบประมาณนิติบุคคลอาคารชุด ศุภาลัย พรีเมา ริวา ประจำปี 2562-2563  
(ปีที่ 5) (วันที่ 1 กรกฎาคม 2562 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2563)
- 3.2 งบประมาณนิติบุคคลอาคารชุด ศุภาลัย พรีเมา ริวา  
ประจำปี 2563-2564 (ปีที่ 6)  
(วันที่ 1 กรกฎาคม 2563 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2564)
- 3.3 แต่งตั้งผู้สอบบัญชีประจำปี 2563-2564 (ปีที่ 6)  
(วันที่ 1 กรกฎาคม 2563 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2564)



## วาระที่ 3.1

งบการเงิน ประจำปี 2562 - 2563 (ปีที่ 5)

(วันที่ 1 กรกฎาคม 2562 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2563)

นิติบุคคลอาคารชุด ศุภาลัย พรีเมา ริวา

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตฯ และงบการเงิน

วันที่ 30 มิถุนายน 2563

## รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ คณะกรรมการและเจ้าของร่วมนิติบุคคลอาคารชุด สุภาลัย พรีเมา ริวา

### ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของนิติบุคคลอาคารชุด สุภาลัย พรีเมา ริวา ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 และงบรายรับและรายจ่ายสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมถึงสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของนิติบุคคลอาคารชุด สุภาลัย พรีเมา ริวา ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 ผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญ ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะ

### เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากนิติบุคคลอาคารชุดตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

### ความรับผิดชอบของผู้บริหารต่องบการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและการนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะและรับผิดชอบต่อกรรมการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของนิติบุคคลอาคารชุดในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกนิติบุคคลอาคารชุดหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

## ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของนิติบุคคลอาคารชุด
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้น โดยผู้บริหาร
- สรุปร่วมกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปร่วมกับความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของนิติบุคคลอาคารชุดในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า โดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้นิติบุคคลอาคารชุดต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง

- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูล โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้บริหารในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายใน หากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

(นางสาวอาณิณี ปิ่นม่วง)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 12978

กรุงเทพมหานคร

วันที่ 18 สิงหาคม 2563

นิติบุคคลอาคารชุด สุภาลัย พรีเมา ริวา

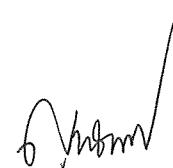
งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563

(หน่วย : บาท)

	หมายเหตุ	2563	2562
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	3.1, 5	16,271,903.16	12,767,949.29
ลูกหนี้ค้างชำระ	6	902,242.55	600,446.37
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	7	1,039,067.21	371,064.43
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>		<b>18,213,212.92</b>	<b>13,739,460.09</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>			
เงินลงทุนระยะยาว	3.2, 8	38,812,034.52	43,398,640.61
อุปกรณ์ (สุทธิ)	3.3, 9	6,991,158.14	6,069,746.19
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน (สุทธิ)	3.4, 10	77,802.10	93,346.12
เงินประกันมิเตอร์น้ำ		38,000.00	38,000.00
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>		<b>45,918,994.76</b>	<b>49,599,732.92</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>		<b>64,132,207.68</b>	<b>63,339,193.01</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้





นิติบุคคลอาคารชุด สุภาลัย พรีเมา ริวา

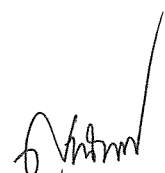
งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563

(หน่วย : บาท)

	หมายเหตุ	2563	2562
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น			
หนี้สินหมุนเวียน			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	11	3,448,565.12	2,911,866.20
เช็คค้างจ่าย		-	256,049.81
รายรับรับล่วงหน้า	12	9,334,163.41	8,420,388.39
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	13	1,355,448.80	2,291,005.76
รวมหนี้สินหมุนเวียน		14,138,177.33	13,879,310.16
รวมหนี้สิน		14,138,177.33	13,879,310.16
ส่วนของผู้ถือหุ้น			
เงินกองทุน	14	23,092,392.50	23,092,392.50
รายรับมากกว่ารายจ่ายสะสม		26,901,637.85	26,367,490.35
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		49,994,030.35	49,459,882.85
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		64,132,207.68	63,339,193.01

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



นิติบุคคลอาคารชุด สุภาลัย พรีเมา ริวา  
งบรายรับและรายจ่าย  
สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2563

(หน่วย : บาท)

	หมายเหตุ	2563	2562
<b>รายรับ</b>			
รายรับค่าใช้จ่ายส่วนกลาง	15	29,927,740.68	29,927,740.68
รายรับชดเชยค่าน้ำประปา		1,186,916.00	1,120,482.00
รายรับชดเชยค่าไฟฟ้าส่วนกลาง		82,953.00	106,654.00
รายรับชดเชยค่าใช้พื้นที่ส่วนกลาง		302,960.68	245,025.05
ดอกเบี้ยรับและเงินรางวัลจากการถูกสลาก (สุทธิ)	16	861,556.29	947,243.88
รายรับอื่น	17	971,255.19	1,193,692.93
<b>รวมรายรับ</b>		<b>33,333,381.84</b>	<b>33,540,838.54</b>
<b>รายจ่าย</b>			
รายจ่ายในการบริหารงานและจัดการ	18	20,710,516.48	20,004,601.92
รายจ่ายค่าสาธารณูปโภค	19	5,968,264.46	5,788,961.14
รายจ่ายในการดำเนินงาน	20	3,802,116.84	2,892,224.65
รายจ่ายดูแลและบำรุงรักษา	21	855,749.51	2,412,754.77
รายจ่ายพิเศษ	22	1,462,587.05	-
<b>รวมรายจ่าย</b>		<b>32,799,234.34</b>	<b>31,098,542.48</b>
<b>รายรับมากกว่ารายจ่าย</b>		<b>534,147.50</b>	<b>2,442,296.06</b>
<b>รายรับมากกว่ารายจ่ายสะสม</b>			
รายรับมากกว่ารายจ่ายสะสมต้นปี		26,367,490.35	23,925,194.29
รายรับมากกว่ารายจ่ายประจำปี		534,147.50	2,442,296.06
<b>รายรับมากกว่ารายจ่ายสะสมสิ้นปี</b>		<b>26,901,637.85</b>	<b>26,367,490.35</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## นิติบุคคลอาคารชุด สุภาลัย พรีเมา ริวา

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2563

#### 1. ข้อมูลทั่วไป

นิติบุคคลอาคารชุด สุภาลัย พรีเมา ริวา ได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลอาคารชุด ทะเบียนเลขที่ 8/2558 เมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2558 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง โดยมีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ความวัตถุประสงค์ดังกล่าวตามข้อบังคับและมติเจ้าของร่วม ทั้งนี้ภายใต้ข้อบังคับแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พุทธศักราช 2522 และแก้ไขเพิ่มเติมพระราชกฤษฎีกา, กฎกระทรวงและประกาศกระทรวงที่เกี่ยวข้อง สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 1338 ถนนพระราม 3 แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร ก่อสร้างเป็นอาคารที่พักอาศัย จำนวน 957 ห้อง

ในการประชุมใหญ่เจ้าของร่วมตามข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดให้แต่งตั้งคณะกรรมการจำนวนไม่น้อยกว่า 3 คน และไม่เกิน 9 คน เพื่อควบคุมดูแลและตรวจสอบการจัดนิติบุคคลอาคารชุด และแต่งตั้งผู้จัดการเป็นผู้ดำเนินการปฏิบัติงานให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุด

#### 2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี โดยแสดงรายการในงบการเงินตามข้อกำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้าลงวันที่ 28 กันยายน 2554 ออกตามความในพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมเว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

#### 3. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

##### 3.1 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

##### 3.2 เงินลงทุนระยะยาว

เงินลงทุนระยะยาว เป็นเงินลงทุนในพันธบัตร บันทึกลับบัญชีด้วยราคาทุนที่ได้มา ส่วนพันธบัตรที่ต้องการจะถือไว้จนครบกำหนดแสดงด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

นิติบุคคลอาคารชุดฯ ตัดบัญชีส่วนเกิน/ส่วนต่ำกว่ามูลค่าพันธบัตร ตามเกณฑ์เส้นตรงตามระยะเวลาของพันธบัตร ซึ่งจำนวนที่ตัดจำหน่ายนี้จะแสดงเป็นรายการปรับกับดอกเบี้ยรับในงบรายรับและรายจ่าย เงินฝากธนาคารประเภทเงินฝากประจำระยะเวลาเกิน 12 เดือน และสลากออมทรัพย์

### 3.3 อุปกรณ์และค่าเสื่อมราคา

อุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเผื่อการลดลงของมูลค่า (ถ้ามี) ค่าเสื่อมราคาของอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์ โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณและบันทึกค่าเสื่อมราคารวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงานดังนี้

	ระยะเวลาการคิดค่าเสื่อมราคา	
เครื่องตกแต่งและเฟอร์นิเจอร์	5	ปี
อุปกรณ์และเครื่องใช้สำนักงาน	5	ปี
เครื่องมือช่างและอุปกรณ์งานระบบ	5	ปี
อุปกรณ์คอมพิวเตอร์	5	ปี
อุปกรณ์สำนักงาน	5	ปี
อุปกรณ์ระบบที่จอดรถ	5	ปี

### 3.4 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตน แสดงไว้ในราคาทุนหักด้วยค่าตัดจำหน่ายสะสม ค่าตัดจำหน่ายคำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์ไม่เกิน 5 ปี

### 3.5 การรับรู้รายรับและรายจ่าย

#### รายรับและรายจ่าย

นิติบุคคลอาคารชุดฯ รับรู้รายรับและรายจ่ายตามเกณฑ์คงค้าง ยกเว้นรายรับค่าปรับและเงินเพิ่มจากการผิดนัดชำระหนี้ค่าสาธารณูปโภค และรายรับค่าปรับที่เกิดจากการให้บริการส่วนรวมนิติบุคคลอาคารชุดฯ จะรับรู้ตามเกณฑ์เงินสด

#### ดอกเบี้ยรับ

ดอกเบี้ยถือเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้าง โดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

### 4. การใช้ประมาณการทางบัญชี

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะ ในบางสถานการณ์ฝ่ายบริหารอาจต้องใช้การประมาณและการตั้งสมมติฐาน ซึ่งมีผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและหมายเหตุประกอบงบการเงิน ด้วยเหตุนี้ผลที่เกิดขึ้นจริงจึงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณไว้

### 5. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	(หน่วย : บาท)	
	2563	2562
เงินสดย่อย	30,000.00	30,000.00
เงินสดในมือ	-	7,695.00
เงินฝากธนาคาร – ประเภทกระแสรายวัน	8,851,244.78	4,624,419.14
เงินฝากธนาคาร – ประเภทออมทรัพย์	7,390,658.38	8,105,835.15
<b>รวม</b>	<b>16,271,903.16</b>	<b>12,767,949.29</b>

6. ลูกหนี้ค้างชำระ

	(หน่วย : บาท)	
	2563	2562
ลูกหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง	591,432.91	215,592.41
ลูกหนี้เช็คเขยค่าน้ำประปา	240,925.64	257,041.96
ลูกหนี้เช็คเขยค่าน้ำประปาที่ส่วนกลาง	-	28,000.00
ลูกหนี้เช็คเขยค่าไฟฟ้า	3,526.00	33,454.00
ลูกหนี้อื่น	66,358.00	66,358.00
<b>รวม</b>	<b>902,242.55</b>	<b>600,446.37</b>

7. สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น


	(หน่วย : บาท)	
	2563	2562
เงินตรงจ่าย	38,872.00	83,872.00
ดอกเบี้ยค้างรับ	225,855.06	58,594.93
รายได้ค้างรับ	132,837.00	119,069.00
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	55,228.75	109,528.50
เงินมัดจำจ่าย	586,274.40	-
<b>รวม</b>	<b>1,039,067.21</b>	<b>371,064.43</b>

8. เงินลงทุนระยะยาว

	(หน่วย : บาท)	
	2563	2562
พันธบัตรออมทรัพย์ - ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร	-	1,000,000.00
<u>บวก</u> ส่วนเกินมูลค่าพันธบัตร	-	10,103.62
พันธบัตรออมทรัพย์ - ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร (สุทธิ)	-	1,010,103.62
พันธบัตรรัฐบาล	1,000,000.00	-
<u>บวก</u> ส่วนเกินมูลค่าพันธบัตรรัฐบาล	63,497.53	-
พันธบัตรรัฐบาล (สุทธิ)	1,063,497.53	-
สลากออมทรัพย์ - ธนาคารออมสิน	17,000,000.00	17,000,000.00
เงินฝากประจำ - ธนาคารกรุงศรีอยุธยา	6,360,000.00	-
เงินฝากประจำ - ธนาคารอาคารสงเคราะห์	9,000,000.00	20,000,000.00
เงินฝากประจำ - ธนาคารธนชาติ	5,388,536.99	5,388,536.99
<b>รวม</b>	<b>38,812,034.52</b>	<b>43,398,640.61</b>

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 นิติบุคคลอาคารชุดฯ มีเงินลงทุนในพันธบัตรรัฐบาลเพื่อการบริหารหนี้ให้ผู้ถือในปีงบประมาณ พ.ศ.2559 ครั้งที่ 1 ของธนาคารแห่งประเทศไทย จำนวน 1,000,000.00 บาท อายุ 7.06 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 25 พฤศจิกายน 2562 ครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 17 ธันวาคม 2569 มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 2.125 ต่อปี มีวัตถุประสงค์เพื่อนำไปค้ำประกัน การใช้ไฟฟ้านครหลวง (หมายเหตุข้อ 23)

สลากออมทรัพย์-ธนาคารออมสิน 17,000,000.00 บาท จำนวน 340,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 50.00 บาท ครบกำหนด 3 ปี ไถ่ถอนได้หน่วยละ 50.60 บาท



8. เงินลงทุนระยะยาว (ต่อ)

เงินฝากประจำ - ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ระยะเวลา 24 เดือน มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1.60 ต่อปี

เงินฝากประจำ - ธนาคารธนชาติ ระยะเวลา 17 เดือน มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1.85 - 1.90 ต่อปี

เงินฝากประจำ - ธนาคารกรุงศรีอยุธยา ระยะเวลา 12 เดือน มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1.95 ต่อปี

9. อุปกรณ์ (สุทธิ)

	ณ วันที่				(หน่วย : บาท)
	30 มิถุนายน				ณ วันที่
	2562	เพิ่มขึ้น	(ลดลง)	โอนเข้า (ออก)	30 มิถุนายน
					2563
<b>ราคาทุน</b>					
เครื่องตกแต่งและเฟอร์นิเจอร์	120,683.00	46,807.20	-	-	167,490.20
อุปกรณ์และเครื่องใช้สำนักงาน	93,366.83	65,881.30	-	-	159,248.13
เครื่องมือช่างและอุปกรณ์งานระบบ	5,680,863.64	5,885.00	-	2,378,914.95	8,065,663.59
อุปกรณ์คอมพิวเตอร์	156,835.00	13,910.00	-	-	170,745.00
อุปกรณ์สันทนการ	101,500.20	99,500.00	-	1,053,763.29	1,254,763.49
อุปกรณ์ระบบที่จอดรถ	-	353,100.00	-	-	353,100.00
งานระหว่างทำ	1,189,457.48	2,243,220.76	-	(3,432,678.24)	-
<b>รวม</b>	<b>7,342,706.15</b>	<b>2,828,304.26</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10,171,010.41</b>
<b>ค่าเสื่อมราคาสะสม</b>					
เครื่องตกแต่งและเฟอร์นิเจอร์	(53,774.31)	(31,351.57)	-	-	(85,125.88)
อุปกรณ์และเครื่องใช้สำนักงาน	(59,880.25)	(27,310.32)	-	-	(87,190.57)
เครื่องมือช่างและอุปกรณ์งานระบบ	(1,017,912.02)	(1,593,366.04)	-	-	(2,611,278.06)
อุปกรณ์คอมพิวเตอร์	(120,428.42)	(32,566.26)	-	-	(152,994.68)
อุปกรณ์สันทนการ	(20,964.96)	(219,782.88)	-	-	(240,747.84)
อุปกรณ์ระบบที่จอดรถ	-	(2,515.24)	-	-	(2,515.24)
<b>รวม</b>	<b>(1,272,959.96)</b>	<b>(1,906,892.31)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(3,179,852.27)</b>
<b>อุปกรณ์ (สุทธิ)</b>	<b>6,069,746.19</b>				<b>6,991,158.14</b>
ค่าเสื่อมราคาประจำปี 2563					1,906,892.31
ค่าเสื่อมราคาประจำปี 2562					1,012,938.39

10. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน (สุทธิ)

	ณ วันที่			(หน่วย : บาท)
	30 มิถุนายน		ณ วันที่	30 มิถุนายน
	2562	เพิ่มขึ้น	(ลดลง)	2563
ราคาทุน				
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	123,982.00	-	-	123,982.00
รวม	123,982.00	-	-	123,982.00
ค่าตัดจำหน่ายสะสม				
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(30,635.88)	(15,544.02)	-	(46,179.90)
รวม	(30,635.88)	(15,544.02)	-	(46,179.90)
<b>สินทรัพย์ไม่มีตัวตน (สุทธิ)</b>	<b>93,346.12</b>			<b>77,802.10</b>
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี 2563				15,544.02
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี 2562				13,107.37

11. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

	(หน่วย : บาท)	
	2563	2562
ค่าบริหารและจัดการงานอาคารชุด	730,275.00	730,275.00
ค่าบริการรักษาความปลอดภัย	385,787.43	377,175.00
ค่าบริการพนักงานต้อนรับ	126,795.00	101,436.00
ค่าบริการรักษาความสะอาด	265,146.00	265,146.00
ค่าบริการดูแลสวนหย่อม	190,834.50	89,880.00
ค่าบริการดูแลสระว่ายน้ำ	31,500.00	21,500.00
ค่าบริการกำจัดปลวกแมลง	34,770.00	-
ค่าไฟฟ้าส่วนกลาง	385,827.60	409,378.08
ค่าโทรศัพท์ค้างจ่าย	6,159.46	3,794.76
ค่าบริการวิชาชีพอิสระ	21,500.00	21,500.00
ค่าบำรุงเครื่องกำเนิดไฟฟ้า	2,140.00	14,980.00
ค่าบำรุงรักษาลิฟต์ค้างจ่าย	237,046.00	221,538.50
ค่าบริการดูแลเครื่องสูบน้ำดับเพลิง	2,140.00	14,980.00
ค่าเช่าเครื่องถ่ายเอกสาร	2,600.00	7,000.00
ค่าบริการเก็บขยะอาคารชุด	73,827.41	1,855.67
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายอื่น	475,069.03	154,279.50
เจ้าหนี้เจ้าของโครงการ บมจ. สุภาลัย	477,147.69	477,147.69
<b>รวม</b>	<b>3,448,565.12</b>	<b>2,911,866.20</b>

12. รายรับรับล่วงหน้า

	(หน่วย : บาท)	
	2563	2562
ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง	9,199,073.83	8,278,286.89
ค่าน้ำประปา	50,031.28	57,043.20
ค่าใช้จ่ายพื้นที่ส่วนกลาง	5,419.00	5,419.00
รายรับรับล่วงหน้าอื่น	79,639.30	79,639.30
<b>รวม</b>	<b>9,334,163.41</b>	<b>8,420,388.39</b>

13. หนี้สินหมุนเวียนอื่น

	(หน่วย : บาท)	
	2563	2562
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย	17,468.92	41,541.11
เงินทศกรังรับ	764,979.88	1,278,464.65
เงินค้ำประกัน	573,000.00	971,000.00
<b>รวม</b>	<b>1,355,448.80</b>	<b>2,291,005.76</b>

14. เงินกองทุน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 เงินกองทุน จำนวน 23,092,392.50 บาท จัดเก็บจากเจ้าของร่วมภายใต้ข้อบังคับ ของนิติบุคคลอาคารชุด แห่งนี้ในหมวดที่ 4 ข้อที่ 8

15. รายรับค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

รายรับค่าใช้จ่ายส่วนกลางจัดเก็บจากเจ้าของร่วมภายใต้ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดแห่งนี้ในหมวดที่ 4 ข้อที่ 8

16. ดอกเบี้ยรับและเงินรางวัลจากการถูกลดภาษี (สุทธิ)

	(หน่วย : บาท)	
	2563	2562
ดอกเบี้ยรับและเงินรางวัลจากการถูกลดภาษี	877,549.91	966,858.98
หัก ส่วนเกินมูลค่าพันธบัตรคดับัญชี	(15,993.62)	(19,615.10)
<b>รวม</b>	<b>861,556.29</b>	<b>947,243.88</b>



17. รายรับอื่น

	(หน่วย : บาท)	
	2563	2562
รายรับค่าปรับเงินเพิ่มชำระล่าช้า	111,269.00	117,835.43
รายรับค่าปรับอื่น ๆ	789,011.00	989,355.00
รายรับค่าลิขสิทธิ์	42,500.00	62,000.00
รายรับชดเชยค่าถ่ายเอกสาร/ค่าโทรศัพท์/ส่งโทรสาร	1,893.00	1,187.00
รายรับจากการจัดกิจกรรมและวันสำคัญ	6,900.00	6,980.00
รายรับค่าธรรมเนียมรถบัตรเครดิต	2,030.22	7,221.11
รายรับเบ็ดเตล็ด	17,651.97	9,114.39
<b>รวม</b>	<b>971,255.19</b>	<b>1,193,692.93</b>

18. รายจ่ายในการบริหารงานและจัดการ

	(หน่วย : บาท)	
	2563	2562
ค่าบริหารและจัดการงานอาคารชุด	8,763,300.00	8,450,325.00
ค่าบริการรักษาความปลอดภัย	4,555,362.36	4,537,335.00
ค่าบริการรักษาความสะอาด	3,181,752.00	3,181,752.00
ค่าบริการกำจัดปลวกแมลงและหนู	69,545.00	72,221.66
ค่าบริการดูแลสวนหย่อม	1,149,019.50	1,157,467.16
ค่าบริการดูแลสระว่ายน้ำ	258,000.00	257,000.00
ค่าบริการเก็บขยะอาคารชุด	106,155.00	70,268.04
ค่าบริการดูแลลิฟต์	932,676.50	871,660.50
ค่าบริการดูแลเครื่องปรับอากาศ	-	28,970.00
ค่าบริการดูแลเครื่องกำเนิดไฟฟ้า	12,840.00	12,840.00
ค่าบริการดูแลระบบดับเพลิงและน้ำ	12,840.00	12,840.00
ค่าบริการตรวจสอบอาคารตาม พ.ร.บ. อาคารชุด	-	19,260.00
ค่าเช่าเครื่องถ่ายเอกสาร	35,079.24	43,328.56
ค่าบริการดูแลบ่อน้ำพุ	116,000.00	72,744.00
ค่าบริการพนักงานต้อนรับ	1,517,946.88	1,216,590.00
<b>รวม</b>	<b>20,710,516.48</b>	<b>20,004,601.92</b>

19. รายจ่ายค่าสาธารณูปโภค

	(หน่วย : บาท)	
	2563	2562
รายจ่ายค่าน้ำประปา	1,197,483.86	1,091,750.06
รายจ่ายค่าไฟฟ้าส่วนกลาง	4,699,919.66	4,647,569.92
รายจ่ายค่าโทรศัพท์	70,860.94	49,641.16
<b>รวม</b>	<b>5,968,264.46</b>	<b>5,788,961.14</b>

20. รายจ่ายในการดำเนินงาน

	(หน่วย : บาท)	
	2563	2562
ค่าไปรษณียากร	9,280.00	11,672.00
ค่าเครื่องเขียนแบบพิมพ์	86,020.61	83,910.85
ค่าตรวจสอบบัญชี	21,500.00	21,500.00
ค่าพาหนะ	45,848.00	48,779.00
ค่าใช้จ่ายในการประชุม	346,610.60	315,039.00
ค่าใช้จ่ายซ่อมหนีไฟ	29,278.00	29,492.43
ค่าใช้จ่ายสันทนากการ	178,499.18	96,571.00
ค่าเบี้ยประกันภัย	671,949.91	756,633.83
ค่าธรรมเนียมธนาคาร	4,293.98	18,615.25
ค่าปุ๋ยและสวนต้นไม้	8,560.00	450.00
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับคอมพิวเตอร์	8,679.29	2,415.00
ค่าใช้จ่ายวันสำคัญและจัดกิจกรรม	290,199.22	243,447.44
ค่าลิขสิทธิ์	16,050.00	55,640.00
ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด	162,911.72	182,013.09
ค่าเสื่อมราคา	1,906,892.31	1,012,938.39
ค่าตัดจำหน่าย-สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	15,544.02	13,107.37
<b>รวม</b>	<b>3,802,116.84</b>	<b>2,892,224.65</b>

21. รายจ่ายดูแลและบำรุงรักษา

	(หน่วย : บาท)	
	2563	2562
ระบบบำรุงรักษาและอะไหล่ลิฟต์	99,029.09	415,101.15
ระบบเครื่องกำเนิดไฟฟ้าและอะไหล่	25,706.00	27,024.00



21. รายจ่ายดูแลและบำรุงรักษา (ต่อ)

	(หน่วย : บาท)	
	2563	2562
ระบบงานบำรุงรักษาอาคาร	350,479.15	1,061,849.45
ระบบเครื่องปรับอากาศ	36,160.05	1,821.50
ระบบพัดลมอัดอากาศ	-	380.00
ระบบโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV)	3,745.00	42,393.00
ระบบไฟฟ้าแสงสว่างและตู้ควบคุม	85,477.45	390,270.07
ระบบบำบัดน้ำเสียและเคมีภัณฑ์	12,956.80	94,500.00
ระบบดับเพลิงและปั้ม	80,914.00	62,255.35
ระบบน้ำดี/ปั้ม/ระบบน้ำทิ้ง	85,320.00	107,929.50
ระบบไม้กั้นอัตโนมัติลานจอดรถ	37,094.50	127,202.75
ระบบสื่อสาร (PABX)	-	2,247.00
ระบบโทรทัศน์ (MATV)	347.75	390.00
ระบบน้ำพุ	2,443.00	67,199.25
ซ่อมบำรุงเบ็ดเตล็ด	36,076.72	12,191.75
<b>รวม</b>	<b>855,749.51</b>	<b>2,412,754.77</b>

22. รายจ่ายพิเศษ

	(หน่วย : บาท)	
	2563	2562
งานทาสี โครงเหล็กชั้น 7,47 และอาคารพลาซ่า	310,300.00	-
งานจัดจ้างสถาปนิกออกแบบ ซุ้มทางเข้าโครงการ	282,000.00	-
งานปรับปรุงสนามหญ้าชั้นคาเฟ่	749,000.00	-
ค่าใช้จ่ายในการป้องกันการแพร่ระบาดโควิด 19	121,287.05	-
<b>รวม</b>	<b>1,462,587.05</b>	<b>-</b>

23. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในภายหน้า

เมื่อวันที่ 16 ธันวาคม 2562 นิติบุคคลอาคารชุดฯ ได้โอนกรรมสิทธิ์พันธบัตรรัฐบาลเพื่อการบริหารหนี้ให้คู่ต่อ ในปีงบประมาณ พ.ศ.2559 ครั้งที่ 1 ของธนาคารแห่งประเทศไทย มูลค่าตามพันธบัตร 1,000,000.00 บาท ให้แก่การไฟฟ้านครหลวง เพื่อเป็นการค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า จากหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 8

24. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติโดยคณะกรรมการนิติบุคคลฯ เมื่อวันที่ 18 สิงหาคม 2563





## วาระที่ 3.2

งบประมาณ ประจำปี 2563 - 2564 (ปีที่ 6)

(วันที่ 1 กรกฎาคม 2563 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2564)

นิติบุคคลอาคารชุด ศุภาลัย พรีเม้า ริวา

ร่างงบประมาณ ปี 2563 - 2564 (ปีที่ 6)

เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2563 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2564

ลำดับ	รายการ	ปี 2563 - 2564		ปี 2562 - 2563	
		งบประมาณ	เกิดจริง	งบประมาณ	
	<b>รายรับ</b>				
1	รายรับค่าใช้จ่ายส่วนกลาง	29,927,740.68	29,927,740.68	29,927,740.68	
2	รายรับชดเชยค่าน้ำประปา	1,188,000.00	1,186,916.00	1,128,000.00	
3	รายรับชดเชยค่าไฟฟ้าส่วนกลาง	89,400.00	82,953.00	75,000.00	
4	รายรับชดเชยค่าใช้พื้นที่ส่วนกลาง	400,700.00	302,960.68	371,200.00	
5	รายรับค่าคิยการ์ด	66,000.00	42,500.00	66,000.00	
6	รายรับจากการจัดกิจกรรมและวันสำคัญ	10,000.00	6,900.00	20,000.00	
7	ดอกเบี้ยรับ (หมายเหตุ 1)	315,800.00	651,456.29	858,600.00	
8	รายรับอื่น	1,118,400.00	1,131,955.19	1,288,800.00	
9	<b>รวมรายรับทั้งสิ้น</b>	<b>33,116,040.68</b>	<b>33,333,381.84</b>	<b>33,735,340.68</b>	
	<b>รายจ่าย</b>				
	<b>รายจ่ายจ้างบริการ</b>				
10	ค่าบริการและจัดการงานอาคารชุด	8,763,300.00	8,763,300.00	8,763,300.00	
11	ค่าบริการรักษาความปลอดภัย	4,644,910.00	4,555,362.36	4,583,300.00	
12	ค่าบริการพนักงานต้อนรับ	1,547,220.00	1,517,946.88	1,518,400.00	
13	ค่าบริการรักษาความสะอาด	3,235,680.00	3,181,752.00	3,181,800.00	
14	ค่าบริการกำจัดปลวกแมลงและหนู	67,500.00	69,545.00	70,000.00	
15	ค่าบริการดูแลสวนหย่อม	1,155,600.00	1,149,019.50	1,194,600.00	
16	ค่าบริการดูแลสระว่ายน้ำ	300,000.00	258,000.00	258,000.00	
17	ค่าบริการดูแลบ่อน้ำพุ	125,600.00	116,000.00	132,000.00	
18	ค่าบริการเก็บขยะอาคารชุด	118,800.00	106,155.00	70,800.00	
19	ค่าบริการดูแลรักษาลิฟต์	998,000.00	932,676.50	932,700.00	
20	ค่าบริการดูแลเครื่องออกกำลังกาย	30,000.00	0.00	30,000.00	
21	ค่าบริการดูแลเครื่องปรับอากาศ	32,200.00	0.00	32,200.00	
22	ค่าบริการดูแลเครื่องกำเนิดไฟฟ้า	12,900.00	12,840.00	12,900.00	
23	ค่าบริการดูแลระบบดับเพลิงและปั้ม	12,900.00	12,840.00	12,900.00	
24	ค่าเช่าเครื่องถ่ายเอกสาร	36,000.00	35,079.24	42,000.00	
25	ค่าบริการตรวจสอบอาคารตาม พ.ร.บ. อาคารชุด	19,260.00	0.00	19,500.00	
26	<b>รวมรายจ่ายจ้างบริการ</b>	<b>21,099,870.00</b>	<b>20,710,516.48</b>	<b>20,854,400.00</b>	

นิติบุคคลอาคารชุด สุภาลัย พรีเม้า ริวา

ร่างงบประมาณ ปี 2563 - 2564 (ปีที่ 6)

เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2563 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2564

ลำดับ	รายการ	ปี 2563 - 2564	ปี 2562 - 2563	
		งบประมาณ	เกิดจริง	งบประมาณ
	<b>รายจ่ายดำเนินงาน</b>			
27	ค่าไปรษณียากร	11,500.00	9,280.00	13,500.00
28	ค่าเครื่องเขียนแบบพิมพ์	91,100.00	86,020.61	95,200.00
29	ค่าตรวจสอบบัญชี	19,000.00	21,500.00	21,500.00
30	ค่าพาหนะ	44,400.00	45,848.00	50,100.00
31	ค่าใช้จ่ายในการประชุม (หมายเหตุ 2)	136,000.00	346,610.60	342,000.00
32	ค่าใช้จ่ายวันสำคัญและจัดกิจกรรม	300,000.00	290,199.22	349,000.00
33	ค่าใช้จ่ายซ่อมหนีไฟ	30,000.00	29,278.00	30,000.00
34	ค่าใช้จ่ายสิ้นหนทางการ	231,000.00	178,499.18	157,400.00
35	ค่าจ้างบุคคลภายนอก (หมายเหตุ 3)	153,950.00	0.00	224,000.00
36	ค่าเบี้ยประกันภัย	662,800.00	671,949.91	662,800.00
37	ค่าธรรมเนียมธนาคาร	1,920.00	4,293.98	95,200.00
38	ค่าปุ๋ยและสวนต้นไม้	90,000.00	8,560.00	105,200.00
39	ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับคอมพิวเตอร์	9,000.00	8,679.29	9,000.00
40	ค่าคีย์การ์ด	24,000.00	16,050.00	23,000.00
41	ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด	121,600.00	162,911.72	83,600.00
42	<b>รวมรายจ่ายดำเนินงาน</b>	<b>1,926,270.00</b>	<b>1,879,680.51</b>	<b>2,261,500.00</b>
	<b>รายจ่ายบำรุงรักษาและอะไหล่</b>			
43	ระบบบำรุงรักษาและอะไหล่ลิฟท์ (หมายเหตุ 4)	265,800.00	99,029.09	473,900.00
44	ระบบเครื่องกำเนิดไฟฟ้าและอะไหล่	45,000.00	25,706.00	51,000.00
45	ระบบงานบำรุงรักษาอาคาร	435,000.00	350,479.15	621,500.00
46	ระบบเครื่องปรับอากาศ	48,000.00	36,160.05	39,000.00
47	ระบบพัดลมดูดอากาศ	9,800.00	0.00	3,600.00
48	ระบบโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV)	46,600.00	3,745.00	96,600.00
49	ระบบไฟฟ้าแสงสว่างและตู้ควบคุม (หมายเหตุ 5)	338,600.00	85,477.45	288,600.00
50	ระบบบำบัดน้ำเสียและเคมีภัณฑ์ (หมายเหตุ 6)	472,400.00	12,956.80	102,300.00
51	ระบบดับเพลิงและปั๊ม	130,400.00	80,914.00	127,700.00
52	ระบบน้ำดี/ปั๊ม/ระบบน้ำทิ้ง	153,800.00	85,320.00	160,000.00
53	ระบบไม้กั้นอัตโนมัติลานจอดรถ (หมายเหตุ 7)	162,700.00	37,094.50	117,000.00
54	ระบบสื่อสาร (PABX)	8,000.00	0.00	5,000.00
55	ระบบโทรทัศน์รวม (MATV)	22,000.00	347.75	18,900.00
56	ระบบน้ำพุ	38,300.00	2,443.00	22,400.00
57	ซ่อมบำรุงเบ็ดเตล็ด	30,000.00	36,076.72	12,000.00
58	<b>รวมรายจ่ายบำรุงรักษาและอะไหล่</b>	<b>2,206,400.00</b>	<b>855,749.51</b>	<b>2,139,500.00</b>

**นิติบุคคลอาคารชุด ศุภาลัย พรีเมา ริวา**  
**ร่างงบประมาณ ปี 2563 - 2564 (ปีที่ 6)**  
**เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2563 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2564**

ลำดับ	รายการ	ปี 2563 - 2564	ปี 2562 - 2563	
		งบประมาณ	เกิดจริง	งบประมาณ
	<b>รายการสาธารณูปโภค</b>			
59	รายจ่ายค่าน้ำประปา	1,209,600.00	1,197,483.86	1,224,000.00
60	รายจ่ายค่าไฟฟ้าส่วนกลาง (หมายเหตุ 8)	5,040,000.00	4,699,919.66	5,400,000.00
61	รายจ่ายค่าโทรศัพท์	65,000.00	70,860.94	57,000.00
62	<b>รวมรายจ่ายสาธารณูปโภค</b>	<b>6,314,600.00</b>	<b>5,968,264.46</b>	<b>6,681,000.00</b>
63	<b>ข้อทรัพย์สิน (หมายเหตุ 9)</b>	<b>148,900.00</b>	<b>585,083.00</b>	<b>784,000.00</b>
64	รายจ่าย-ส่วนกลางเพื่อการบริหารตามมติฯ	200,000.00	121,287.05	200,000.00
65	<b>รวมรายจ่าย</b>	<b>31,747,140.00</b>	<b>29,535,498.01</b>	<b>32,136,400.00</b>
66	รายรับมาก (น้อย) กว่ารายจ่าย	1,368,900.68	3,797,883.83	1,598,940.68

รายการระบยอด (ปี 2562 - 2563)

รายรับมากกว่ารายจ่ายตามงบประมาณ	3,797,883.83
<u>บวก</u> ข้อทรัพย์สิน	
(หัก) ค่าเสื่อมราคา	(1,906,892.31)
(หัก) ค่าตัดจำหน่าย	(15,544.02)
หัก รายจ่ายพิเศษ ค่าออกแบบ	(282,000.00)
หัก รายจ่ายพิเศษ ปรับปรุงสนามหญ้า ชั้น 47	(749,000.00)
หัก รายจ่ายพิเศษ ทาสีกันสาดโซนพลาซ่า, ทาสีระแนงเหล็ก (ชั้น 7 และชั้น 47)	(310,300.00)
รายรับมากกว่ารายจ่ายตามงบการเงิน	<u><u>534,147.50</u></u>

**นิติบุคคลอาคารชุด สุภลัย พริมา ริวา**  
**หมายเหตุประกอบงบประมาณ**  
**เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2563 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2564**

หมายเหตุ	รายการ		อธิบายเหตุผลของการ เพิ่มขึ้น (ลดลง)
1	ดอกเบี๋ยรับ งบประมาณปี 63-64 เกิดจริงปี 62-63 (ลดลง)	No.7 315,800.00 บาท 651,456.29 บาท <u>-335,656.29 บาท</u>	(ลดลง) เนื่องจากปี 63-64 ดอกเบี๋ยของธนาคารลดลง
2	ค่าใช้จ่ายในการประชุม งบประมาณปี 63-64 เกิดจริงปี 62-63 (ลดลง)	No.31 136,000.00 บาท 346,610.60 บาท <u>- 210,610.60 บาท</u>	(ลดลง) เนื่องจาก ปี 62-63 มีการตั้งงบประมาณประชุม จัดซื้อ Gift Voucher และปี63 ไม่มีการจัดซื้อ ประชุมกรรมการฯ 12 ครั้ง 36,000.00 ประชุมใหญ่สามัญประจำปี2563 (วท.18.10.63) 100,000.00
3	ค่าจ้างบุคคลภายนอก งบประมาณปี 63-64 เกิดจริงปี 62-63 เพิ่มขึ้น	No.35 153,950.00 บาท - บาท <u>153,950.00 บาท</u>	เพิ่มขึ้น เนื่องจาก ปี 63-64 ตั้งงบประมาณรองรับการฟ้องร้อง และการจ้างแปลภาษา ฟ้องร้องห้องชุดค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง 7 ราย 70,000.00 ค่าตำรวจตรวจการณ์ (ตู้แดง) @ 1,550 บาท/9 เดือน 13,950.00 จ้างแปลภาษาอังกฤษระเบียบข้อบังคับ,คู่มือการพักอาศัย 70,000.00
4	ระบบบำรุงรักษาและอะไหล่ลิฟท์ งบประมาณปี 62-63 เกิดจริงปี 61-62 เพิ่มขึ้น	No.43 265,800.00 บาท 99,029.09 บาท <u>166,770.91 บาท</u>	เพิ่มขึ้น เนื่องจากปี 62-63 ตั้งงบประมาณรองรับการซ่อมบำรุงตามแผนงาน ดังนี้ AVR @ 69,000 บาท 1 ชุด (NO. 1) 69,000.00 TRANSISTOR FAN พัดลมตู้ควบคุมลิฟต์ห้องเครื่อง 16 ตัว@5,450 87,200.00 CROSS FLOW FAN พัดลมระบายอากาศในตู้ลิฟต์6ชุด(1,2,4,5,6, 78,000.00 โคมไฟเพดานในตู้โดยสารลิฟต์ @ 200 บาท 36 หลอด 7,200.00 PUSH BUTTON SW "DL-PO" @ 4,800 บาท 3 ชุด 14,400.00 อื่นๆ (อุปกรณ์ อิเล็กทรอนิกส์ ) 10,000.00
5	ระบบไฟฟ้าแสงสว่างและตู้ควบคุม งบประมาณปี 63-64 เกิดจริงปี 62-63 เพิ่มขึ้น	No.49 338,600.00 บาท 85,477.45 บาท <u>253,122.55 บาท</u>	เพิ่มขึ้น เนื่องจากปี 63-64 ตั้งงบประมาณรองรับแผนงานซ่อมบำรุงดังนี้ ซ่อมบำรุงรักษาาระบบไฟฟ้า 1 ครั้ง 60,000.00 เปลี่ยนมอเตอร์ห้อง MDB รุ่น E-POWER ECM725 จำนวน 4 ตัว 122,200.00 ชุดชาร์ตแบตเตอรี่ ไฟฉุกเฉิน และ ไฟป้ายบอกทางหนีไฟ 34,000.00 หลอด LAMPTAN LED 9 W MOTION SENSOR จำนวน 117 หลอด 31,300.00 โคมเสาสูง 1 เมตร, 4 เมตร ,โคมไฟสนามสูง 4 เมตร ชุดโคมไฟฝังที่ 37,000.00 ชุดหลอดไฟ LED และ อุปกรณ์เบ็ดเตล็ดอื่น 54,100.00
6	ระบบบำบัดน้ำเสียและเคมีภัณฑ์ งบประมาณปี 63-64 เกิดจริงปี 62-63 เพิ่มขึ้น	No.50 472,400.00 บาท 12,956.80 บาท <u>459,443.20 บาท</u>	เพิ่มขึ้น เนื่องจากปี 63-64 ตั้งงบประมาณรองรับแผนงานซ่อมบำรุงดังนี้ สูบลากและไขมัน ประจำปี 50,000.00 OVERHUAL MOTOR 13 เครื่อง 133,000.00 ตัดต่อท่อน้ำทิ้งลานจอดรถชั้น 6 จำนวน 20 จุด 100,000.00 เก็บค่าน้ำสูบลอก กทม 12 เดือน เดือนละ @ 8,000 บาท 96,000.00 แก้ไขปั้มน้ำทั้งระบบบริเวณด้านหลัง Plaza 1-2 และซ่อมท่อรั่วท่อแ 50,000.00 อุปกรณ์อื่นๆ 43,400.00



**นิติบุคคลอาคารชุด สุภาลัย พรีเมา ริวา**  
**หมายเหตุประกอบงบประมาณ**  
**เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2563 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2564**

หมายเหตุ	รายการ	อธิบายเหตุผลของการ เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
7	ระบบไม้กันฮัตในมิดิแลนจอตรด No.53 งบประมาณปี 63-64 162,700.00 บาท เกิดจริงปี 62-63 37,094.50 บาท เพิ่มขึ้น 125,605.50 บาท	No.53	เพิ่มขึ้น เนื่องจากปี 63-64 ตั้งงบประมาณรองรับแผนงานซ่อมบำรุงดังนี้ ชุดเฟืองเกียร์ไม้กัน, มอเตอร์ไม้กันพร้อมเฟือง 55,000.00 ชุดบอร์ดควบคุมการทำงาน 28,600.00 แชนไม้กันสแตนเลส 2 ชุด 18,000.00 FINGER SCAN & CARD, MONITOR INTERCOM และชุดอุปกรณ์ 41,100.00 POWER SUPPLY 14,000.00 ค่าอุปกรณ์ควบคุมอื่นๆ 6,000.00
8	ระบายค่าไฟฟ้าส่วนกลาง No.60 งบประมาณปี 63-64 5,040,000.00 บาท เกิดจริงปี 62-63 4,699,919.66 บาท เพิ่มขึ้น 340,080.34 บาท	No.60	เพิ่มขึ้น เนื่องจากปี 63-64 ตั้งงบประมาณรองรับแผนงานซ่อมบำรุงดังนี้ การเปิดแอร์ลิอบบี้ 08.00-21.00น. , การเปิดระบบน้ำพุ + แอร์บันเบิ้ล(ชั้น7)



นิติบุคคลอาคารชุด ศุภาลัย พรีเม้า ริวา  
 ซื้อทรัพย์สินและรายจ่ายพิเศษนอกแผนงานประจำปี  
 เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2563 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2564

1. ซื้อทรัพย์สิน

ลำดับ	รายการ	สถานที่	วัตถุประสงค์	จำนวน	หน่วย	ราคา/หน่วย	จำนวนเงิน
1	Notebook	สำนักงานนิติฯ	ทดแทนชำรุด	1	เครื่อง	30,000.00	30,000.00
2	จัดซื้อเก้าอี้เพิ่มเติมชั้น 47 (ด้านในและด้านนอก)	พื้นที่ส่วนกลาง ชั้น 47	ซื้อเพิ่ม	2	ชุด	15,000.00	30,000.00
3	เครื่องทำน้ำร้อน (6000W) 6 เครื่อง @5,030 บาท	พื้นที่ส่วนกลาง ชั้น 7	ทดแทนชำรุด	6	เครื่อง	5,030.00	30,100.00
4	เครื่องกรองน้ำ	พื้นที่ส่วนกลาง	ทดแทนชำรุด	1	เครื่อง	8,800.00	8,800.00
5	ตู้น้ำดื่มสันทานการ ชั้น 7	ห้อง Fitness	ทดแทนชำรุด	1	เครื่อง	5,000.00	5,000.00
6	เครื่องพัดลมระบายอากาศ	พื้นที่ส่วนกลาง	ซื้อเพิ่ม	1	เครื่อง	10,000.00	10,000.00
7	เก้าอี้นั่งสีขา จำนวน 100 ตัว	พื้นที่ส่วนกลาง	ซื้อเพิ่ม	100	ตัว	250.00	25,000.00
8	พัดลม สันทานการ ชั้น 7 (จำนวน 2 ตัว)	พื้นที่ส่วนกลาง	ซื้อเพิ่ม	2	เครื่อง	5,000.00	10,000.00
<b>รวมรายจ่ายซื้อทรัพย์สิน</b>							<b>148,900.00</b>

2. รายจ่ายซ่อมบำรุงและปรับปรุงพัฒนาโครงการ

ลำดับ	รายการ	วัตถุประสงค์	จำนวนเงิน
1	ติดตั้งราวเหล็กกันตก ชั้น 7 (ข้างสระว่ายน้ำ, แทงค้ำน้ำ, คอมเพรสเซอร์แอร์ ดาดฟ้าชั้น 7)	เพิ่มราวเหล็กกันตกเพื่อความปลอดภัยต่อผู้ใช้งาน	100,000.00
2	งานทาสีจรรยาอาคารลานจอดรถและรอบโครงการ	เพื่อปรับปรุงและพัฒนาโครงการ	438,050.00
3	GUIDE ROLLER (NR) D= 160mm, d=20mm @ 146,575 บาท 8 ชุด	ตามแผนงานซ่อมบำรุง	1,172,600.00
4	TAIL CORD EVVF-H40x0.75 MM2 90.00 Mtr (สายเคเบิล ขนาด 0.75 mm2 x 40 เส้น)	ตามแผนงานซ่อมบำรุง	319,500.00
5	TAIL CORD EVVF-H60x0.75 MM2 90.00 Mtr (สายเคเบิล ขนาด 0.75 mm2 x 60 เส้น)	ตามแผนงานซ่อมบำรุง	396,000.00
6	PCB HVF3 - IOHA-50 (แผงวงจรอิเล็กทรอนิกส์)	ตามแผนงานซ่อมบำรุง	123,300.00
7	งานปรับปรุงจุดสูบบุหรี่	เพื่อปรับปรุงและพัฒนาโครงการ	10,000.00
8	งานปรับปรุงลิอบบี้ (จัดซื้อเฟอร์นิเจอร์เพิ่มเติม)	เพื่อปรับปรุงและพัฒนาโครงการ	100,000.00
9	จัดซื้อชุดไม้กั้นพร้อมติดตั้งระบบ (เพิ่มเติม 2 ชุด)	เพื่อปรับปรุงและพัฒนาโครงการ	400,000.00
10	งานย้ายระบบไม้กั้น และย้ายระบบ Visitor	เพื่อปรับปรุงและพัฒนาโครงการ	100,000.00
11	งานปรับปรุงห้อง Gameroom ชั้น 47	เพื่อปรับปรุงและพัฒนาโครงการ	100,000.00
12	งานปรับปรุงห้อง Theater ชั้น 47	เพื่อปรับปรุงและพัฒนาโครงการ	300,000.00
13	งานปรับปรุงประตูอัตโนมัติ (AUTOMATIC DOOR) 5 ประตู	เพื่อปรับปรุงและพัฒนาโครงการ	800,000.00
14	งานติดตั้งกล่องวงจรปิดเพิ่มเติม (จำนวน 9 ตัว)	เพื่อความปลอดภัยต่อเจ้าของร่วม/ผู้พักอาศัย	155,000.00
15	งานปรับปรุงกระบี่ลิอบบี้ (เปลี่ยนเป็นติดตั้งพรม)	เพื่อปรับปรุงและพัฒนาโครงการ	300,000.00
16	งานปรับปรุงหลังคาอาคารริมน้ำ (ชั้น 7)	เพื่อปรับปรุงและพัฒนาโครงการ	300,000.00
<b>รวมรายจ่ายซ่อมบำรุงพัฒนาระบบ</b>			<b>5,114,450.00</b>

จัดทำโดย : ผู้จัดการอาคาร

สอบทานโดย : ผู้จัดการฝ่ายบริหารอาคาร

สรุปการนำค่าใช้จ่ายส่วนกลางคงเหลือมาใช้ในการพัฒนาปรับปรุงอาคาร ตามมติที่ประชุมใหญ่ฯ ปี 2561

ลำดับ	รายการ	จำนวนเงิน
	ค่าส่วนกลางคงเหลือ ปี 2558-2560	10,955,242.87
	<b>หัก นำมาพัฒนาปรับปรุงอาคาร ดังนี้</b>	
1	ค่าเปลี่ยนสลิงลิฟต์ตัวที่ แผนงานปี 2562 ตัวที่ 4B , 8B (ดำเนินการแล้ว)	2,378,914.95
2	งานปรับปรุงทางเข้าอาคาร,ห้องช่างและลานจอดรถ เช่น ย้ายเสาไฟฟ้า,ติดตั้งที่จอดรถจักรยาน,ติดกระจกโค้ง (ดำเนินการแล้ว)	151,749.20
3	งานติดฟิล์มกันความร้อน (LOBBY,หลังคากระจกLOBBY,ห้อง Fitness และห้องอเนกประสงค์ ชั้น 7) (ดำเนินการแล้ว)	451,920.13
4	งานเปลี่ยนข้อต่อมิเตอร์น้ำทั้งโครงการ (ดำเนินการแล้ว)	187,424.80
5	จัดซื้อถังขยะ สำหรับโซน B (ดำเนินการแล้ว)	83,181.80
6	จัดซื้อ สูวิ่ง และเครื่องออกกำลังกาย ห้อง Fitness ชั้น 7 (ดำเนินการแล้ว)	1,053,763.29
7	ทาสีกันสาดโซนพลาซ่า, ทาสีระแนงเหล็ก ชั้น 7 และชั้น 47 (ดำเนินการแล้ว)	310,300.00
8	ปรับปรุงสีจราจรหน้าโครงการ, ลานจอดรถและทาสีเสาลานจอด (ดำเนินการแล้ว)	438,048.30
9	ติดตั้งรางระบายน้ำบริเวณหลังคาน้ำห้องออกกำลังกาย (ดำเนินการแล้ว)	9,400.00
10	ขุมทางเข้าโครงการ (ค่าจัดจ้างสถาปนิก)	282,000.00
	<b>ยอดรวมรายจ่ายพัฒนาปรับปรุงอาคาร (ที่ดำเนินการแล้ว)</b>	<b>5,346,702.47</b>
	<b>อยู่ระหว่างดำเนินการ</b>	
11	ขุมทางเข้าโครงการ , ป้อมรถปก. และขยายถนนทางเข้าออก (ค่าจัดจ้างสถาปนิก,ค่าธรรมเนียมดำเนินการ)	5,218,000.00
12	ซ่อมแซมพื้นถนนรอบโครงการ และลานจอดรถชั่วคราว ซ่อมแซมฝ้าที่ระบายน้ำชั่วคราว	110,000.00
13	ปรับปรุงมิเตอร์และเพิ่มพื้นที่สีเขียว	250,000.00
	<b>ยอดรวมรายจ่ายพัฒนาปรับปรุงอาคาร (อยู่ระหว่างดำเนินการ)</b>	<b>5,578,000.00</b>
	<b>ยอดรวมรายจ่ายพัฒนาปรับปรุงอาคารทั้งสิ้น</b>	<b>10,924,702.47</b>
	<b>คงเหลืองบค่าใช้จ่ายส่วนกลางเพื่อการพัฒนาปรับปรุงอาคาร</b>	<b>30,540.40</b>

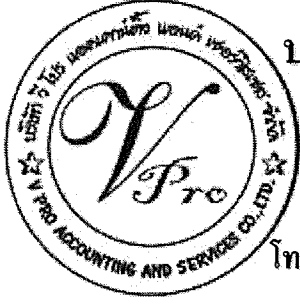
จัดทำโดย : ผู้จัดการอาคาร

สอบทานโดย : ผู้จัดการฝ่ายบริหารอาคาร



## วาระที่ 3.3

แต่งตั้งผู้สอบบัญชีประจำปี 2563 – 2564 (ปีที่ 6)  
(วันที่ 1 กรกฎาคม 2563 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2564)



บริษัท วี โปร แอคเคาน์ติ้ง แอนด์ เซอร์วิสเชส จำกัด

V PRO ACCOUNTING AND SERVICES CO.,LTD.

เลขที่ 98/65 หมู่ 10 ตำบลบางแม่นาง อำเภอบางใหญ่ จังหวัดนนทบุรี 11140

โทร. 02 - 194 9062, 089 - 121 9133 E-mail :ornchu\_p@hotmail.com

เลขประจำตัวผู้เสียภาษี 0125550037903

ใบเสนอราคา

ต้นฉบับ

ชื่อลูกค้า	นิติบุคคลอาคารชุด ศุภาลัย พรีเมา ริวา	วันที่	25 กรกฎาคม 2563
------------	---------------------------------------	--------	-----------------

ลำดับ	รายการ	จำนวนเงิน
1	ค่าบริการตรวจสอบบัญชีประจำปี (รอบบัญชีสิ้นสุด 30 มิถุนายน 2564) ขอบเขตการให้บริการ *ตรวจสอบรายการรายรับ และการนำฝากเข้าบัญชีนิติบุคคล *ตรวจสอบรายการจ่าย การตั้งเบิกจ่าย การอนุมัติตามเอกสารหลักฐานที่แนบ *ตรวจสอบรายการสินทรัพย์ตามทะเบียนสินทรัพย์ *ตรวจสอบรายการหนี้สินตามภาระผูกพันที่นิติบุคคลจะต้องชำระ *รายการอื่น ๆ ที่เกิดขึ้น กรณีต้องการเพิ่มงบการเงินฉบับภาษาอังกฤษคิดค่าใช้จ่าย 2,000.00 กรณีเข้าประชุมใหญ่ประจำปีคิดค่าใช้จ่าย 2,000.00 ผู้สอบบัญชี : นางสาวอรชуда ปรีชานาวารัฐ เลขทะเบียน 8131	15,000.00
	หนึ่งหมื่นเก้าพันบาทถ้วน	จำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 19,000.00

ในนามบริษัท วี โปร แอคเคาน์ติ้ง แอนด์

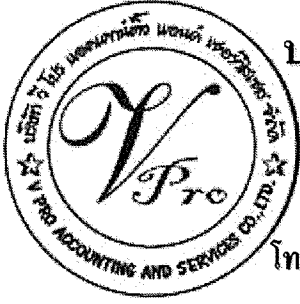
เซอร์วิสเชส จำกัด

นางสาวอรชуда ปรีชานาวารัฐ

ผู้มีอำนาจลงนาม/Autorized

เห็นชอบตามเสนอข้างต้น

.....  
(.....)  
...../...../.....



บริษัท วี โปร แอคเคาน์ติ้ง แอนด์ เซอร์วิส เซส จำกัด

V PRO ACCOUNTING AND SERVICES CO.,LTD.

เลขที่ 98/65 หมู่ 10 ตำบลบางแม่นาง อำเภอบางใหญ่ จังหวัดนนทบุรี 11140

โทร. 02 - 194 9062, 089 - 121 9133 E-mail : [ornchu\\_p@hotmail.com](mailto:ornchu_p@hotmail.com)

เลขประจำตัวผู้เสียภาษี 0125550037903

บริษัท วี โปร แอคเคาน์ติ้ง แอนด์ เซอร์วิส เซส จำกัด

### ข้อมูลทั่วไป

บริษัท วี โปร แอคเคาน์ติ้ง แอนด์ เซอร์วิส เซส จำกัด จดทะเบียนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เป็นนิติบุคคล ประเภท บริษัทจำกัด ทะเบียนเลขที่ 0125550037903 เมื่อวันที่ 10 เมษายน 2550

### สถานที่ตั้ง :

98/65 หมู่ 10 ตำบลบางแม่นาง อำเภอบางใหญ่ จังหวัดนนทบุรี 11140

### โทรศัพท์ :

02-194 9062, 089-121 9133

### โทรสาร :

02-194 9062

### ก่อตั้ง :

2550

### ทุนจดทะเบียน :

1,000,000 บาท

### ผู้จัดการสำนักงาน : นางสาวอรชуда ปรีชานาวารัฐ

การศึกษา : ปริญญาโท (บัญชีมหาบัณฑิต) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตำแหน่งทางวิชาการ : อาจารย์ประจำคณะการบัญชี มหาวิทยาลัยการจัดการและเทคโนโลยีอีสเทิร์น

### ผู้สอบบัญชีประจำสำนักงาน

น.ส.อรชуда ปรีชานาวารัฐ เลขทะเบียน 8131

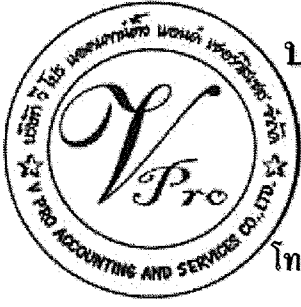
น.ส.อารีญา ซาลี เลขทะเบียน 8455

จำนวนพนักงาน : 8 คน

วัตถุประสงค์ : ให้บริการตรวจสอบบัญชี

### วิสัยทัศน์

บริษัทมุ่งมั่นที่จะดำเนินธุรกิจในงานด้านตรวจสอบบัญชีอย่างมีคุณภาพ และมีจริยธรรม



บริษัท วี โปร แอคเคาน์ติ้ง แอนด์ เซอร์วิสเชส จำกัด

V PRO ACCOUNTING AND SERVICES CO.,LTD.

เลขที่ 98/65 หมู่ 10 ตำบลบางแม่นาง อำเภอบางใหญ่ จังหวัดนนทบุรี 11140

โทร. 02 - 194 9062, 089 - 121 9133 E-mail : [ornchu\\_p@hotmail.com](mailto:ornchu_p@hotmail.com)

เลขประจำตัวผู้เสียภาษี 0125550037903

**ประสบการณ์ตรวจสอบนิติบุคคลอาคารชุด นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (ตัวอย่างบางส่วน)**

1. นิติบุคคลอาคารชุด เดอะ ไลน์ สุขุมวิท 71
2. นิติบุคคลอาคารชุด เซ็นทริก อารีย์ สเตชั่น
3. นิติบุคคลอาคารชุด ดี คอนโด กาญจนวนิช (ภูเก็ต)
4. นิติบุคคลอาคารชุด แอทเลียคอนโดเทล (ชะอำ)
5. นิติบุคคลอาคารชุด บางนาคอมเพล็กซ์ ออฟฟิศทาวเวอร์
6. นิติบุคคลอาคารชุด สุภาลัย คิวท์ รัชโยธิน — พหลโยธิน 34
7. นิติบุคคลอาคารชุด สตาร์วิว
8. นิติบุคคลอาคารชุด สุภาลัย ซิตี้ รีสอร์ท สถานีพระนั่งเกล้า-เจ้าพระยา
9. นิติบุคคลอาคารชุด วอเตอร์เกต พาวิลเลียน
10. นิติบุคคลอาคารชุดเดอะ คอมพลีท ราชปรารภ
11. นิติบุคคลอาคารชุด ภูผาราชินี (ระยอง)
12. นิติบุคคลอาคารชุด เดอะ โพลีเทน บริษัท
13. นิติบุคคลอาคารชุด ยูนิโอ สุขุมวิท 72 เฟส 1
14. นิติบุคคลอาคารชุด ไอดีโอ โอทู
15. นิติบุคคลอาคารชุด เวนิโอ สุขุมวิท 10

**ประสบการณ์ตรวจสอบนิติบุคคล บริษัทจำกัด/ห้างหุ้นส่วนจำกัด (ตัวอย่างบางส่วน)**

1. บริษัท ว.นวนิต โยธาการ จำกัด
2. บริษัท ไวเอเบิล เอ็นจิเนียริง กรุป จำกัด
3. บริษัท คิง โปรดักต์ คอนโทรล จำกัด
4. บริษัท ซานส์เบสท์ซัพพลาย จำกัด
5. บริษัท เจ.พี.แอล. โปรดักส์ 121 จำกัด
6. บริษัท เคสเทรล เทค จำกัด
7. ห้างหุ้นส่วนจำกัด ศรีพรกิจ โลจิสติกส์
8. บริษัท เอ็นเนอร์ยี เวฟ จำกัด
9. บริษัท เจนเนอร์ล เพาเวอร์ ควอลิตี้ จำกัด
10. ห้างหุ้นส่วนจำกัด ไทรน้อย มหานคร



# วาระที่ 4

## พิจารณาอนุมัติ

- 4.1 การติดตั้งระบบโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV) เพิ่มเติม รอบโครงการ
- 4.2 ขอสัตยาบันรับรองระเบียบนิติบุคคลอาคารชุด ศุภาลัย พรีเมา ริวา ที่ 001/2558 ว่าด้วย เรื่องการใช้ประโยชน์ห้องชุด การอยู่อาศัย และทรัพย์สินส่วนกลาง (ข้อ 19.6)





## วาระที่ 4.1

การติดตั้งระบบโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV)

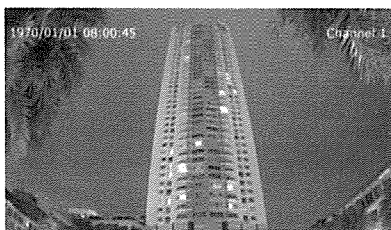
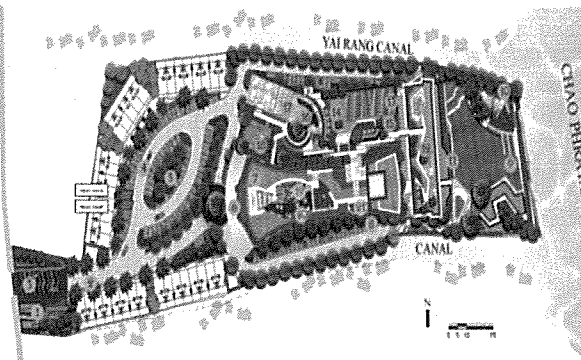
เพิ่มเติม รอบโครงการ

#### วาระที่ 4. 1 การติดตั้งระบบโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV) เพิ่มเติม รอบโครงการ

วัตถุประสงค์ : เพื่อเพิ่มความปลอดภัยให้เจ้าของร่วมและผู้พักอาศัยในโครงการและเป็นการป้องกันแก้ไข ปัญหาเรื่องการสูญบุหรือบริเวณระเบียงห้องชุดหรือการโยนสิ่งของและวัตถุต่างๆ ออกนอกระเบียงห้องชุด ส่งผลกระทบต่อเจ้าของร่วมและผู้พักอาศัยในโครงการที่จอดรถบริเวณด้านข้างอาคารได้รับความเดือดร้อน เสียหาย ดังนั้น ฝ่ายบริหารอาคารได้ติดต่อผู้รับเหมา บจก.นารายณ์เทคโนโลยี(ประเทศไทย) เสนอรูปแบบ การติดตั้งและงบประมาณ เพื่อขอมติท่านเจ้าของร่วมในการอนุมัติดำเนินการ งบประมาณการค่าใช้จ่าย : 160,000.00 บาท การพิจารณารูปแบบและขั้นตอนการดำเนินงานโดยความ เห็นชอบของคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

โดยติดตั้งระบบโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV) เพิ่มเติมรอบโครงการ ทั้งหมดจำนวน 9 ตัว ดังนี้

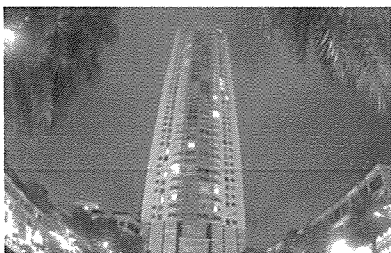
##### 1. รูปภาพมุมกล้องบริเวณด้านหน้าตึก 47 ชั้น (จำนวน 2 ตัว)



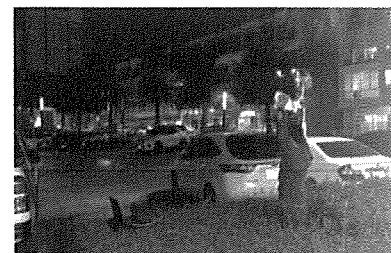
กล้อง IP\_CAMERA TIANDY C32LG 2.8-12mm



กล้อง IP\_CAMERA TIANDY C32LG 2.8-12mm ZOOM ครึ่งสีกบน

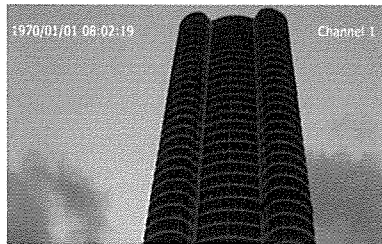
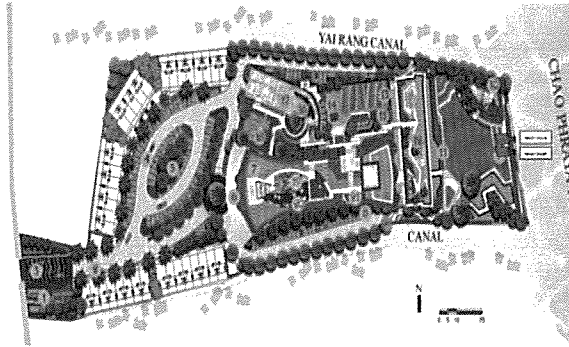


กล้อง IP\_CAMERA TIANDY C32HP



ตำแหน่งจุดติดตั้งกล้อง IP\_CAMERA ตั้งเสาสูง 4เมตร ขนาดเลนส์ 3.5นิ้ว

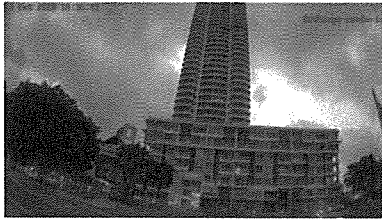
2. รูปภาพมุมมองกล้องบริเวณด้านหลังตึกริมน้ำ (จำนวน 2 ตัว)



กล้อง IP\_CAMERA TIANDY C32LG 2.8-12mm



กล้อง IP\_CAMERA TIANDY C32LG 2.8-12mm ZOOM  
ครึ่งตึกบน

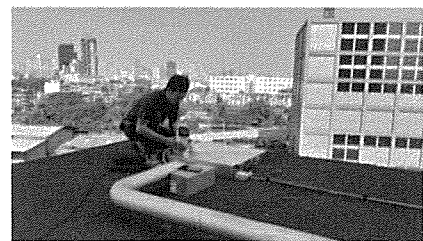
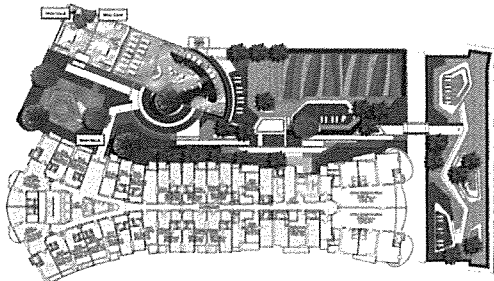


กล้อง IP\_CAMERA TIANDY C32HP

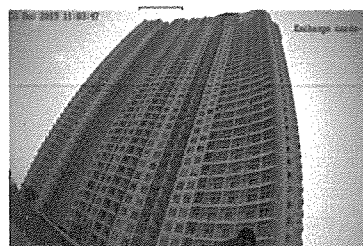


ตำแหน่งจุดติดตั้งกล้อง กล้อง IP\_CAMERA ตั้งเสาสูง 4เมตร  
ขนาดเสา 3.5นิ้ว

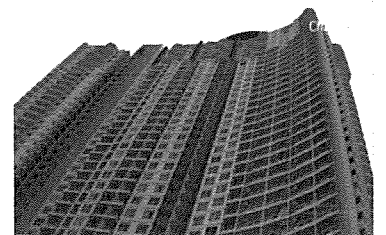
3. รูปภาพมุมมองกล้องบริเวณด้านข้างฝั่งธนาคารกรุงเทพ (จำนวน 2 ตัว)



ตำแหน่งจุดติดตั้งกล้อง กล้อง IP\_CAMERA ทำที่ยึดจากพื้น 30 CM

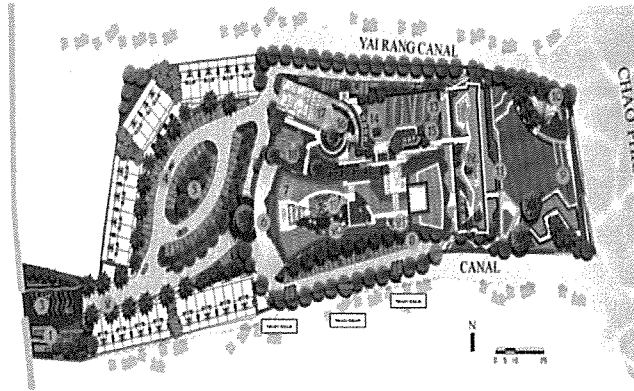


กล้อง IP\_CAMERA TIANDY C32HP

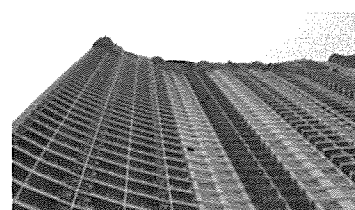
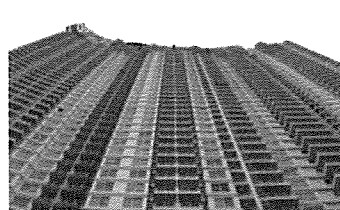
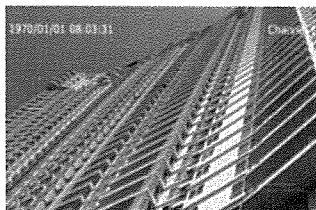


กล้อง IP\_CAMERA TIANDY C32LG 2.8-12mm ZOOM  
ครึ่งตึกบน

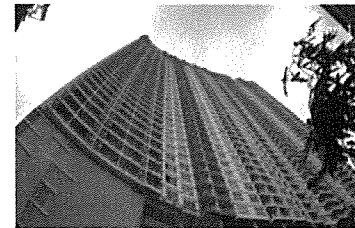
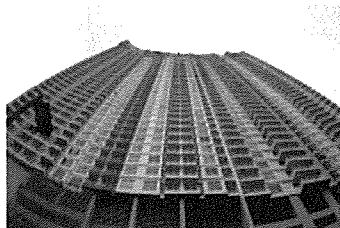
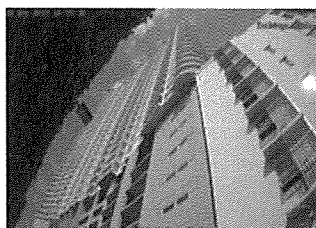
4. รูปภาพมุมกล้องบริเวณด้านข้างอาคารที่จอดรถฝั่งเชียงกง (จำนวน 3 ตัว)



ตำแหน่งจุดติดตั้งกล้อง กล้อง IP\_CAMERA ตั้งเสาสูง 4 เมตร ขนาดเสา 3.5 นิ้ว จำนวน 3 ต้น



กล้อง IP\_CAMERA TIANDY C32LG 2.8-12mm ZOOM ครึ่งดีกบน



กล้อง IP\_CAMERA TIANDY C32HP



## วาระที่ 4.2

ขอสัตยาบันรับรองระเบียบนิติบุคคลอาคารชุด  
ศุภาลัย พรีเมา ริวา ที่ 001/2558 ว่าด้วย  
เรื่องการใช้ประโยชน์ห้องชุด การอยู่อาศัย  
และทรัพย์สินส่วนกลาง (ข้อ 19.6)

ระเบียบนิติบุคคลอาคารชุด ศุภาลัย พรีเม้า ริวิว  
ที่ 001/2558 ว่าด้วย เรื่องการใช้ประโยชน์ห้องชุด การอยู่อาศัย และทรัพย์สินส่วนกลาง

---

1. ภายใต้ระเบียบของนิติบุคคลอาคารชุด ศุภาลัย พรีเม้า ริวิว

- 1.1 ผู้อยู่อาศัย หมายถึง เจ้าของร่วม บริวาร ผู้แทน ผู้พักอาศัยในห้องชุดโดยใช้สิทธิของเจ้าของร่วม
- 1.2 ฝ่ายจัดการฯ หมายถึง กลุ่มหรือคณะบุคคลที่เข้ามาดำเนินการดูแล และจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ศุภาลัย พรีเม้า ริวิว อันได้แก่ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดฯ ผู้จัดการอาคาร ผู้ช่วยผู้จัดการพนักงาน หรือเจ้าหน้าที่อื่น ๆ ที่ประจำอาคารชุด
- 1.3 บุคคลภายนอก หมายถึง บุคคลที่ไม่ใช่ผู้อาศัยร่วม

2. ผู้อยู่อาศัยจะต้องดูแลรักษาห้องชุด และทรัพย์สินส่วนบุคคลของตนให้อยู่ในสภาพที่ดีเสมอ และไม่กระทำการใด ๆ อันก่อให้เกิดอันตราย และสร้างมลภาวะทุกชนิดทั้งต่อส่วนตัว และส่วนรวม

- 2.1 ห้องชุดเลขที่ 1338/1-1338/16 กำหนดให้ชั้น 1 ใช้เพื่อพาณิชย์เท่านั้น
- 2.2 ห้องชุดเลขที่ 1338/17-1338/920 กำหนดให้ใช้เป็นห้องชุดพักอาศัยเท่านั้น
- 2.3 ห้องชุดเลขที่ 1338/921-1338/957 กำหนดให้ชั้น 1 ใช้เพื่อพาณิชย์เท่านั้น และชั้น 2-4 กำหนดให้ใช้เป็นห้องชุด
- 2.4 ห้องชุดเลขที่ 1338 กำหนดใช้ให้เป็นสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด
- 2.5 ห้ามก่อสร้าง ตัดตั้ง ดัดแปลง ต่อเติม แก้ไข หรือเปลี่ยนแปลงแบบ/รูปแบบทางด้านสถาปัตยกรรมที่มีอยู่เดิม บริเวณ ด่านนอกที่ติด และไม่ติดกับทางเดินร่วมหรือผนังห้องชุดบริเวณระเบียบด้านหลัง

3. ผู้อยู่อาศัยที่มีความประสงค์แก้ไขตกแต่งภายในห้องชุด และระบบสาธารณูปโภคภายในต้องส่งแบบแปลนการแก้ไข รวมทั้งรายละเอียดที่เกี่ยวข้องให้แก่ฝ่ายจัดการฯ เพื่อให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดฯ พิจารณานอมนิติก่อนดำเนินการแก้ไขตกแต่งภายในห้องชุด ทั้งนี้ ฝ่ายจัดการฯ มีสิทธิที่จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายชดเชยหรือ ค่าธรรมเนียมดำเนินการเข้าตกแต่งรวมทั้งมีสิทธิ และหน้าที่ในการเข้าไปตรวจสอบได้ตามสมควร เพื่อเป็นการป้องกันมิให้การแก้ไขตกแต่งห้องชุดนั้นกระทบกระเทือนโครงสร้างสาธารณูปโภคอื่น ๆ และแบบสถาปัตยกรรมของอาคารชุดฯ ตลอดจนความปลอดภัยในชีวิต และทรัพย์สินของผู้อยู่อาศัย และห้ามเปลี่ยนแปลงแก้ไข วัสดุ สี ขนาด ตำแหน่ง และทิศทางการเปิด-ปิดของประตูที่ติดกับทางเดินร่วม และหน้าต่างด้านหลังห้องชุดโดยเด็ดขาด

4. ผู้อยู่อาศัยจะต้องใช้สถานที่ด้วยความสงบเรียบร้อย และไม่ทำการใด ๆ อันเป็นเหตุรบกวนหรือเป็นที่เดือดร้อนรำคาญต่อความสงบเรียบร้อยของเจ้าของร่วมห้องอื่น หรือกระทบกระเทือนต่อการใช้สิทธิในทรัพย์สินส่วนบุคคลของเจ้าของร่วมห้องอื่น เช่น การเปิดเครื่องรับวิทยุ โทรทัศน์เสียงดัง การจัดการสังสรรค์ เป็นต้น

5. ห้ามสกัด เจาะหรือตัดแปลงแก้ไขพื้น เพดานห้องชุด หรือแก้ไขผนังห้องชุดด้านนอกที่ติดทางเดินร่วม ตลอดจนผนังของห้องชุดด้านนอกที่ใช้ร่วมกับเจ้าของร่วมอื่น ทั้งนี้ เพื่อคงไว้ซึ่งความมั่นคงแข็งแรงของโครงสร้างอาคาร และความสวยงามด้านสถาปัตยกรรมที่มีอยู่เดิมทั้งภายใน และภายนอกของอาคารชุด

6. ห้ามวางรองเท้า และตั้งที่วางรองเท้า หรือวัสดุอื่นใดอันเป็นการกีดขวางทางเดินร่วม และพื้นที่ส่วนกลางอื่น ๆ โดยเด็ดขาด เพื่อให้เกิดความสวยงาม และความเป็นระเบียบเรียบร้อย รวมทั้งเพื่อความสะดวกในการทำความสะอาดของพนักงานทำความสะอาด

7. ห้ามตากผ้าหรือแขวนเสื้อผ้า หรือวางวัสดุหรือสิ่งของใด ๆ บริเวณขอบระเบียบกันตก

8. ห้ามสูบบุหรี่ บริเวณระเบียบห้องชุด และพื้นที่ส่วนกลาง เว้นแต่สถานที่ซึ่งนิติบุคคลอาคารชุดฯ ได้จัดไว้ให้เป็นสถานที่สูบบุหรี่ เพื่อความปลอดภัย ป้องกันเหตุเพลิงไหม้ และควันบุหรี่ไปรบกวนผู้อื่น หรือห้องชุดอื่น

9. เรื่องต่อไปนี้เป็นห้ามดำเนินการโดยเด็ดขาด

- 9.1 ห้ามเปลี่ยนแปลงระบบเตือนภัย และระบบป้องกันอัคคีภัยของนิติบุคคลอาคารชุดฯ รวมทั้งภายในห้องชุด
- 9.2 ห้ามเลี้ยงสัตว์ภายในห้องชุด หรือนำสัตว์เลี้ยงเข้ามาภายในบริเวณนิติบุคคลอาคารชุดฯ
- 9.3 ห้ามใช้แก๊สหรือเตาถ่านในการประกอบอาหาร และเครื่องต้ม ยกเว้นห้องนิติบุคคลฯ ให้เช่าพื้นที่เพื่อทำเป็นร้านค้า เฉพาะที่ประกอบธุรกิจบริการประเภทอาหาร และเครื่องต้ม อนุญาตให้ประกอบอาหารในห้องชุดด้วยแก๊สหุงต้มที่เป็นเชื้อเพลิงได้ โดยต้องติดตั้งระบบป้องกันแก๊สรั่ว ระบบดับเพลิงเพิ่มเติมที่ได้มาตรฐานตามที่หน่วยของรัฐกำหนด ทั้งนี้ ต้องได้รับการพิจารณาอนุมัติจากผู้จัดการ

10. ห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงหรือต่อเติมบนราวระเบียง

11. ห้ามก่อสร้าง ติดตั้ง ดัดแปลง ต่อเติม แก้ไข หรือเปลี่ยนแปลงแบบ/รูปแบบทางด้านสถาปัตยกรรมที่มีอยู่เดิม บริเวณด้านนอกที่ติด และไม่ติดกับทางเดินร่วมหรือผนังห้องชุดบริเวณระเบียงด้านหลัง
12. ห้ามติดตั้งประตูเหล็กดัดที่ติดกับทางเดินร่วมและ/หรือห้ามติดตั้งเหล็กดัด กันสาดผ้าใบหรือวัสดุอื่นใดบริเวณหน้าต่าง และระเบียงด้านนอกอาคาร เว้นแต่ได้รับอนุญาตจากฝ่ายจัดการฯ ทั้งนี้ เฉพาะห้องชุดที่ได้รับอนุญาตจากฝ่ายจัดการฯ สามารถติดตั้งเหล็กดัดบริเวณด้านในขอบราวระเบียงกันตกได้ ตามรูปแบบที่นิติบุคคลอาคารชุดฯ กำหนด
13. การติดตั้งเครื่องปรับอากาศต้องเป็นไปตามที่ทางนิติบุคคลอาคารชุดฯ กำหนดไว้เท่านั้น หากเจ้าของร่วม/ผู้พักอาศัย ไม่ปฏิบัติตามนิติบุคคลอาคารชุดฯ สามารถดำเนินการรื้อถอนได้
14. ห้ามติดป้าย หรือแผ่นภาพโฆษณาบริเวณผนังภายนอกห้องชุด หรือระเบียงด้านนอกห้องชุด รวมทั้งบริเวณประตู-หน้าต่างด้านนอกของห้องชุด เว้นแต่ห้องชุดเพื่อประกอบการค้า และต้องได้รับอนุญาตจากผู้จัดการเป็นลายลักษณ์อักษร
15. ผู้อยู่อาศัยต้องยินยอมให้เจ้าหน้าที่ของฝ่ายจัดการฯ เข้าตรวจสอบและซ่อมแซมแก้ไขในกรณีที่ทรัพย์สินส่วนกลางชำรุดบกพร่อง หรือห้องชุดอื่น ๆ ได้รับความเสียหาย หรือมีผลกระทบกระเทือนอันเนื่องมาจากวัสดุอุปกรณ์ และ/หรือทรัพย์สินส่วนกลางภายในห้องชุดนั้นชำรุดบกพร่อง
16. ห้ามบุคคลใด ๆ เข้าไปในสถานที่ที่ทางนิติบุคคลอาคารชุดฯ กำหนดไว้ เช่น ห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง ห้องปั้มน้ำ ห้องชาร์ปไฟฟ้า ห้องเครื่องลิฟต์ ดาดฟ้า และพื้นที่ถึงเก็บน้ำชั้นดาดฟ้าของอาคารโดยมิได้รับอนุญาตจากฝ่ายจัดการฯ เพื่อความปลอดภัยของผู้อยู่อาศัย และความสงบเรียบร้อยของอาคารชุด
17. ผู้อยู่อาศัยต้องใช้บัตรคีย์การ์ดเปิดประตูเข้า-ออกอาคาร ด้วยตนเอง และต้องมารับแขกหรือญาติที่มาพบหรือมาส่งของที่บริเวณโถงรับแขกของอาคารด้วยตนเองทุกครั้ง รวมถึงแขกหรือญาติหรือผู้มาส่งของต้องปฏิบัติตามระเบียบของนิติบุคคลอาคารชุดฯ อย่างเคร่งครัด และห้ามผู้อยู่อาศัยใช้บัตรคีย์การ์ดเปิดประตูให้กับผู้อื่นที่มีไม่ใช่แขก หรือญาติที่มาพบ หรือมาส่งของหรือยินยอมให้ผู้อื่นเดินตามเข้ามาภายในอาคารชุด ทั้งนี้ เพื่อเป็นการป้องกันคนร้ายแฝงตัวเข้ามาลักทรัพย์ หรือโจรกรรมในอาคารชุด ซึ่งหากผู้ใดพบเห็นกรณีดังกล่าวให้รีบแจ้งฝ่ายจัดการฯ ทันที
18. นิติบุคคลอาคารชุดฯ สงวนสิทธิ์ที่จะไม่ต้อนรับบุคคลใด ๆ ที่แต่งกายหรือประพฤติตัวไม่สุภาพ หรือกระทำการใด ๆ ซึ่งขัดต่อข้อควรปฏิบัติของอาคารชุดฯ แห่งนี้

19. ผู้อยู่อาศัย หรือผู้ใดฝ่าฝืนระเบียบนี้ไม่ว่าข้อหนึ่งข้อใด และนิติบุคคลอาคารชุดฯ ได้แจ้งเตือนให้ปรับปรุงแก้ไขหรือปฏิบัติให้ถูกต้อง ภายในเวลาที่กำหนดแล้ว ยังคงเพิกเฉย นิติบุคคลอาคารชุดฯ จะถือว่าผู้นั้นจงใจฝ่าฝืนระเบียบนี้ และจะดำเนินมาตรการดังต่อไปนี้

19.1 กรณีฝ่าฝืนระเบียบในข้อ 9 ปรับตั้งแต่ 2,000 บาท ถึง 10,000 บาท และปรับอีกวันละ 1,000 บาท ตลอดเวลา ที่ฝ่าฝืนอยู่

19.2 กรณีฝ่าฝืนระเบียบในข้ออื่น ๆ ปรับไม่เกิน 1,000 บาท และปรับอีกวันละ 500 บาท ตลอดเวลาที่ฝ่าฝืนอยู่

19.3 หากนิติบุคคลอาคารชุดฯ ได้แจ้งให้ผู้ฝ่าฝืนมาชำระหนี้ค่าปรับแล้ว ผู้นั้นเพิกเฉย นิติบุคคลอาคารชุดฯ อาจระงับการ ให้บริการส่วนรวม หรือการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางแก่ผู้นั้นก็ได้ เช่น การระงับสิทธิ ในการใช้น้ำประปาส่วนกลาง สิทธิการ ให้บริการส่งนفايات เป็นต้น จนกว่าจะชำระหนี้ค่าปรับ และปฏิบัติให้ถูกต้องตามระเบียบ

19.4 ในการดำเนินมาตรการอย่างหนึ่งอย่างใดต่อผู้ฝ่าฝืนตามความในข้อ 19.1 - 19.3 และ 19.6 ฝ่ายจัดการฯ จะนำเสนอ ต่อคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดฯ เพื่อขอความเห็นชอบก่อนดำเนินการทุกครั้ง

19.5 หากการฝ่าฝืนระเบียบนี้ได้ก่อให้เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินส่วนกลาง นิติบุคคลอาคารชุดฯ ขอสงวนสิทธิ์ในการ เรียกชดเชยค่าเสียหายกับผู้ฝ่าฝืนอีกส่วนหนึ่งต่างหากด้วย

19.6 กรณีฝ่าฝืนระเบียบในข้อ 8. ผู้ฝ่าฝืนต้องชำระค่าปรับ จำนวน 5,000 บาท ผู้ที่ส่งเอกสารหลักฐานรูปภาพหรือวิดีโอ แจ้งข้อมูลต้องเป็นผู้แจ้งร้องทุกข์และได้รับความเดือดร้อน รำคาญ ได้รับผลกระทบต่อความสงบสุขของผู้อยู่ร่วมกันใน อาคารหรือทั้งโครงการ เป็นผู้แจ้งข้อมูลเรื่องสูบบุหรี่ให้แก่ฝ่ายจัดการฯ เพื่อดำเนินการปรับตามระเบียบ เมื่อมีการปรับ เป็นที่เรียบร้อยแล้ว จึงนำเงินค่าปรับแบ่งให้ผู้แจ้งร้องทุกข์และได้รับความเดือดร้อน รำคาญ ผู้ที่ส่งเอกสารหลักฐานรูปภาพ หรือวิดีโอแจ้งข้อมูลเรื่องสูบบุหรี่ จำนวน 50% ของจำนวนเงินค่าปรับ (จำนวนเงิน 2,500 บาท) และถูกหักค่าภาษี ณ ที่จ่าย 5% ในกรณีที่ผู้แจ้งร้องทุกข์เวลาเดียวกันเคสเดียวกัน (หลักฐานรูปภาพหรือวิดีโอคนละมุม) มีผู้แจ้งร้องทุกข์และ ได้รับความเดือดร้อน รำคาญ มากกว่า 1 ราย เงินรางวัล 50% ของจำนวนเงินค่าปรับ จะถูกแบ่งตามสัดส่วนจำนวนของผู้ แจ้งร้องทุกข์และได้รับความเดือดร้อน รำคาญ แต่ละราย

19.7 ลำดับขั้นตอนการดำเนินการปรับ กรณีฝ่าฝืนระเบียบ ดังนี้

1. ออกหนังสือแจ้งเตือนครั้งที่ 1 ผู้ฝ่าฝืนเซ็นรับทราบ
2. ออกหนังสือแจ้งเตือนครั้งที่ 2 ผู้ฝ่าฝืนเซ็นรับทราบ กรณีฝ่าฝืนระเบียบครั้งต่อไปดำเนินการปรับตามระเบียบ
3. ออกหนังสือแจ้งเตือนครั้งที่ 3 และผู้ฝ่าฝืนต้องชำระค่าปรับตามระเบียบ

ยกเว้นในกรณีเหตุร้ายแรงหรือมีผู้แจ้งร้องทุกข์และได้รับความเดือดร้อน รำคาญ หรือมีผู้ได้รับความเสียหายเป็นจำนวน มากหรือก่อให้เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินส่วนกลาง หรือมูลค่าความเสียหายเป็นจำนวนมาก นิติบุคคลอาคารชุดฯ สามารถดำเนินการพิจารณาค่าปรับตามระเบียบขั้นสูงสุดได้ทันที โดยไม่ต้องแจ้งเตือนตามลำดับขั้นตอน ออกหนังสือ แจ้งเตือนครั้งที่ 1 และครั้งที่ 2 ยกเว้นมีการพิจารณาเป็นอย่างอื่น หรือมติความเห็นชอบตามดุลพินิจของคณะกรรมการฯ ตามอำนาจหน้าที่ ที่ได้ประกาศไว้ในข้อบังคับอาคารชุดฯ

ประกาศ ณ วันที่ 18 ตุลาคม พ.ศ. 2563

บริษัท ลุมพินี พรอพเพอร์ตี้ มาเนจเม้นท์ จำกัด

ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

โดย...นางสาวปทุมพร เอี่ยมแจ้ง.....ผู้ดำเนินการแทน





**วาระที่ 5**  
**เรื่องอื่นๆ**  
**(ถ้ามี)**