

ภาคผนวก ข

เอกสารจากหน่วยงานราชการ

หนังสือสำคัญนิติบุคคลอาคารชุด



อ.ช.๑๐

## หนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด

สำนักงานที่ดินจังหวัด..... กรุงเทพมหานคร  
วันที่.....๓๑.....เดือน..... สิงหาคม..... พ.ศ. ๒๕๕๙.....

หนังสือนี้ออกให้เพื่อแสดงว่าพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ ตามคำขอของผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร ชื่อ..... บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย จำกัด ทะเบียนเลขที่..... ๑๓/๒๕๕๙ วันที่..... ๓๑.....เดือน..... สิงหาคม..... พ.ศ. ๒๕๕๙ โดยมีรายการ ดังนี้

๑. ชื่ออาคารชุด..... ไอทีโอ คิว จุฬา - สามย่าน.....
๒. โฉนดที่ดินเลขที่..... ๕๒๙๙๙..... ตำบล/แขวง..... มหาพฤฒาราม.....  
อำเภอ/เขต..... บางรัก..... จังหวัด..... กรุงเทพมหานคร.....
๓. จำนวนอาคาร..... ๑..... หลัง
๔. จำนวนห้องชุด..... ๑,๖๐๕..... ห้องชุด
๕. บันทึกรายละเอียด (รายการทรัพย์สินส่วนกลาง เฉพาะทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา ๑๕ (๕), (๖), (๗))  
..... ที่จอดรถ ๖๒๙ คัน.....  
..... สระว่ายน้ำ.....  
..... (รายละเอียดทรัพย์สินส่วนกลางปรากฏตามเอกสารแนบท้าย อ.ช.๑๐).....  
.....  
.....  
.....

### ๖. ทรัพย์สินส่วนบุคคล

ห้องชุดเพื่ออยู่อาศัย..... จำนวน..... ๑,๕๙๘..... ห้องชุด

ห้องชุดเพื่อประกอบการค้า..... จำนวน..... ๗..... ห้องชุด

ที่จอดรถส่วนบุคคล..... จำนวน..... -..... คัน

อื่น ๆ.....  
.....  
.....

(ลงชื่อ)..... พนักงานเจ้าหน้าที่.....  
.....)

ตำแหน่ง.....

แบบพิมพ์หมายเลข..... 0582



อ.ช.๑๓

## หนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด

สำนักงานที่ดินจังหวัด.....กรุงเทพมหานคร.....

วันที่.....๒๖.....เดือน.....กันยายน.....พ.ศ.๒๕๕๙.....

หนังสือสำคัญฉบับนี้ออกให้เพื่อแสดงว่า พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด  
ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ ทะเบียนเลขที่.....๑๓/๒๕๕๙.....  
เมื่อวันที่ ๒๖ เดือน กันยายน พ.ศ.๒๕๕๙ โดยมีรายการ ดังนี้

๑. ชื่อนิติบุคคลอาคารชุด.....ไอดีโอ คิว จูฬา - สามย่าน.....

๒. มีวัตถุประสงค์นิติบุคคลอาคารชุดเป็นไปตามมาตรา ๓๓ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด  
พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งบัญญัติว่า เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางและให้มีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์  
ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้.....

๓. ที่ตั้งสำนักงานอยู่ที่ เลขที่ ๖๖๐ หมู่ที่.....ตروق/ซอย.....  
ถนน.....พระรามที่ 4.....ตำบล/แขวง.....มหาพฤฒาราม.....อำเภอ/เขต.....บางรัก.....  
จังหวัด.....กรุงเทพมหานคร.....รหัสไปรษณีย์.....โทรศัพท์.....

(ลงชื่อ)

ตำแหน่ง.....

.....พนักงานเจ้าหน้าที่

.....)

เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร

**รายงานการประชุมใหญ่สามัญเจ้าของร่วม ประจำปี 2566**

**นิติบุคคลอาคารชุดไอดีโอ คิว จุฬา – สามย่าน**

**วันอาทิตย์ ที่ 23 มิถุนายน 2567 เวลา 09.00 – 14.15 น.**

**ณ อาคารลานจอดรถ ชั้น 6**

**เริ่มประชุมเวลา 09.15 น.**

เมื่อเจ้าของร่วม และผู้รับมอบฉันทะเข้าร่วมประชุมฯ รวมคะแนนเสียงได้ 12,255.09 อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ จากอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด 48,805.06 คิดเป็นร้อยละ 25.11 ของอัตราส่วนกรรมสิทธิ์เจ้าของร่วมทั้งหมด ซึ่งเกิน 1 ใน 4 ของอัตราส่วนกรรมสิทธิ์เจ้าของร่วมทั้งหมดถือว่าครบองค์ประชุม สามารถเปิดการประชุมฯตามพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551

จากนั้น ได้เรียนเชิญ [REDACTED] ประธานคณะกรรมการ เป็นประธานในที่ประชุม พร้อมกล่าวเปิดการประชุม แนะนำคณะกรรมการ ผู้จัดการนิติบุคคล ฝ่ายจัดการฯ และได้มอบหมายให้ฝ่ายจัดการฯ โดยคุณเบญจพร ใตต์ปยะวงศ์ ดำเนินการประชุมตามวาระการประชุมฯ ดังต่อไปนี้

**เรื่องแจ้งเพื่อทราบจากประธานกรรมการ**

1. ผลงานของคณะกรรมการที่ร่วมบริหารจัดการภายในอาคารที่ผ่านมา โดยเน้นการแก้ไข และปรับปรุงงานระบบต่างๆ ทั้งระบบสุขาภิบาล ที่ปัจจุบันกลิ่นไม่พึงประสงค์ได้ลดน้อยลง, สรรหาบริษัทชั้นนำรายตัวแก้ไขน้ำรั่วซึมผนังภายนอกอาคาร เพื่อบรรเทาปัญหาน้ำรั่วซึมเข้าห้องชุด 235 ห้องชุด โดยมีการรับประกันผลงานไว้ที่ 5 ปี, งานปรับปรุงระบบไฟส่องสว่างพื้นที่ส่วนกลาง, จัดหาสายตรวจจุดแดงเข้าตรวจสอบในพื้นที่, งานปรับปรุงพื้นที่เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญโดยคู่สัญญาเป็นผู้ลงทุนปรับปรุง, Internet ความเร็วสูงที่ปัจจุบันพร้อมให้บริการกับทุกท่านแล้วทั้ง 3 เครือข่าย และงานปรับปรุงระบบไม้กั้นรถยนต์แบบอ่านเลขทะเบียน

**วาระที่ 1 : แจ้งเพื่อทราบ**

**1.1 ความคืบหน้าเรื่องถนนรอบโครงการ โดย บริษัท อนันดา เอ็ม เอ็ม เอเซีย จำกัด**

[REDACTED] ผู้จัดการอาคาร ได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า นิติบุคคลอาคารชุดไอดีโอ คิว จุฬา – สามย่าน ได้จัดส่งเรื่องร้องเรียนไปยังสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค (สคบ.) เพื่อร้องทุกข์ ระหว่างนิติบุคคล และบริษัท อนันดา เอ็ม เอ็ม เอเซีย จำกัด ผู้พัฒนาโครงการไอดีโอ คิว จุฬา – สามย่าน ตามหนังสือของสำนักการโยธา ที่ กท ๐๙๐๗/ อ.๗๙๓ ลงวันที่ ๑๙ เมษายน ๒๕๖๖ และนิติบุคคลอาคารชุดฯ ได้เข้าให้การต่อเจ้าหน้าที่สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค (สคบ.) ครั้งที่ 1 เมื่อวันที่ 28 กันยายน 2566 ที่ผ่านมา

คณะกรรมการเล็งเห็นถึงความปลอดภัยหากต้องแก้ไขพื้นผิวถนนรอบอาคาร มีมติจัดจ้าง บริษัท เพอร์ฟอรั่ม แมกซ์ บิวติ้ง จำกัด เพื่อสูม Coring คอนกรีตได้สนามหญ้า ว่าจะมีความหนาถูกต้องตามกฎหมายกำหนด เพื่อใช้เป็นพื้นผิวถนนหรือไม่ โดยบริษัทฯ ได้เข้าสูมตรวจ เมื่อวันที่ 19 กันยายน 2566 ที่ผ่านมา พร้อมจัดทำรายงานหลังการสูมตรวจ ดังนี้

โครงสร้างพื้นที่รอบอาคารด้านหน้า สามารถรองรับน้ำหนักรถยนต์ได้ เมื่อพิจารณาจากความหนาจากชั้นตัวอย่างที่ได้ทำการเจาะพื้นถนน โดยพื้นที่ด้านหน้าอาคาร จะมีความหนาประมาณ 20 เซนติเมตร แต่เมื่อทำการพิจารณาพื้นที่รอบอาคารด้านหลัง พบว่าความหนาของชั้นตัวอย่างมีความหนาประมาณ 10 เซนติเมตร เท่านั้น ซึ่งมีค่าต่ำกว่ามาตรฐานที่กำหนด (ค่ามาตรฐานอยู่ที่ 23-25 เซนติเมตร)

**หากต้องการปรับปรุงพื้นที่รอบอาคารให้เป็นถนนรอบอาคาร**

1. พื้นที่ด้านหน้าสามารถใช้เป็นถนนรอบอาคารได้ แต่
2. พื้นที่ด้านหลังอาคารจะต้องปรับปรุงใหม่ โดยจัดทำถนนคอนกรีตเสริมเหล็กเพิ่มเติม เพื่อให้สามารถรองรับน้ำหนักรถยนต์ที่สัญจร ให้สอดคล้องต่อการใช้งานของโครงการ

ในขณะเดียวกันทางตัวแทนของ บริษัท อนันดาฯ ได้จัดส่งเจ้าหน้าที่เข้ารังวัดพื้นที่สำหรับแนวทางแก้ไข รวมถึงนำผู้รับเหมาเข้าสำรวจพื้นที่ สำหรับการแก้ไข รวม 4 ครั้ง ในวันที่ 2 มิถุนายน 2566, 21 สิงหาคม 2566, 19 เมษายน 2567 และ 25 เมษายน 2567 ซึ่งล่าสุดวันที่ 21 มิถุนายน 2567 ที่ผ่านมา ทางตัวแทนจากบ. อนันดาฯ ได้เข้าหารือกับท่านคณะกรรมการ เพื่อนำเสนอแบบแปลนการแก้ไขถนนรอบโครงการ 6 เมตร ซึ่งที่ประชุมมอบหมายให้ทางอนันดาฯ นำแบบดังกล่าวหารือกับสำนักงานเขตบางรัก และสำนักงานโยธา ก่อนมานำเสนอต่อท่านเจ้าของร่วม และคณะกรรมการพิจารณา

**มติที่ประชุม : รับทราบ**

**1.2 พิจารณางบค้ำคดียี่ห้อชุดต้นเพลิง ที่ทำความเสียหายต่อลิฟต์โดยสาร**

จากเหตุเพลิงไหม้ห้องชุด ชั้น 35 โซน S เมื่อวันที่ 5 มีนาคม 2566 ที่ผ่านมา ทำให้หั่วจ่ายน้ำดับเพลิง (สปริงเกล) ทำงานเพื่อระงับเหตุ ส่งผลให้มวลน้ำไหลจากห้องชุดลงลิฟต์โดยสารทั้ง 2 ตัว (ลิฟต์หมายเลข 6 และ 7) และได้ยื่นเคลมประกันภัย เพื่อเปลี่ยนอะไหล่ รวม 22 รายการ มูลค่ารวมภาษีมูลค่าเพิ่ม 4,160,160.- บาท ซึ่งบริษัทประกันพิจารณาชดเชยค่าความเสียหายให้ที่ 1,473,176.- บาท

มติที่ประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 2/2567 เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2567 อนุมัติรับค่าสินไหมชดเชยจำนวน 1,473,176.- บาท สำหรับส่วนต่างค่าความเสียหาย จำนวน 2,686,984.- บาท ที่บริษัทประกันภัยไม่ชดเชยให้ ด้วยเหตุผลเรื่องของค่าเสื่อมราคาตามอายุงานของอะไหล่ลิฟต์ (สลิง) มีมติให้นำมาหารือในที่ประชุมใหญ่สามัญท่านเจ้าของร่วม เพื่อพิจารณาร่วมกันสำหรับการเรียกร้องค่าความเสียหายจากห้องชุดต้นเพลิง

**มติที่ประชุม :** รับรองการบักค้ำคดียี่ห้อชุดต้นเพลิงที่ทำความเสียหายต่อลิฟต์โดยสารหมายเลข 6 และหมายเลข 7 ด้วยคะแนนเสียงรับรอง 3,569.64 อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ ไม่รับรอง 2,267.08 อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ งดออกเสียง 6,418.37 อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ โดยคะแนนเสียงรับรองคิดเป็นร้อยละ 61.16 ของผู้เข้าร่วมประชุมฯทั้งหมดที่ลงคะแนนเสียง

## วาระที่ 2 : รายงานผลดำเนินการของฝ่ายจัดการฯ

ผู้จัดการอาคาร ได้รายงานผลการดำเนินงานของฝ่ายจัดการฯ ประจำปี 2566 (มิถุนายน - ธันวาคม 2566) ให้กับที่ประชุมได้รับทราบ เนื่องจากผลการดำเนินงานของฝ่ายจัดการฯ ตั้งแต่ มกราคม พฤษภาคม 2566 ได้มีการรายงานไปในที่ประชุมใหญ่ ประจำปี 2565 แล้ว

มติที่ประชุม : รับทราบ

## วาระที่ 3 : รับรองรายงานการประชุมใหญ่สามัญเจ้าของร่วมประจำปี 2565

ผู้จัดการส่วนปฏิบัติการอาวุโส ได้ทบทวนรายงานการประชุมใหญ่สามัญเจ้าของร่วม ประจำปี 2565 ซึ่งจัดขึ้นเมื่อวันอาทิตย์ที่ 25 มิถุนายน 2566 เวลา 09.00 น. ณ ลานจอดรถ ชั้น 6 ต่อที่ประชุมเพื่อพิจารณา

มติที่ประชุม : รับรองรายงานการประชุมใหญ่สามัญเจ้าของร่วม ประจำปี 2565 เมื่อวันอาทิตย์ที่ 25 มิถุนายน 2566 เวลา 09.00 น. ณ ลานจอดรถชั้น 6 ของอาคาร โดยไม่มีการแก้ไข ด้วยคะแนนเสียงรับรอง 7,781.49 อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ ไม่รับรอง 125.53 อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ งดออกเสียง 4,348.07 อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ โดยคะแนนเสียงรับรองคิดเป็นร้อยละ 98.41 ของผู้เข้าร่วมประชุมฯทั้งหมดที่ลงคะแนนเสียง

## วาระที่ 4 : พิจารณารับรองงบการเงิน สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เจ้าหน้าที่บัญชี เสนอที่ประชุมฯพิจารณางบการเงิน ของนิติบุคคลอาคารชุด ไอดีโอ คว จูฬา - สามย่าน สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยบริษัทสำนักงาน ดี.เค การบัญชี ผู้ตรวจสอบบัญชี ประจำปี 2566 เพื่อรับรอง

มติที่ประชุม : รับรองงบการเงินสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต บริษัท สำนักงาน ดี.เค การบัญชี ด้วยคะแนนเสียงรับรอง 7,915.67 อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ ไม่รับรอง 165.64 อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ งดออกเสียง 4,173.78 อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ โดยคะแนนเสียงรับรองคิดเป็นร้อยละ 97.95 ของผู้เข้าร่วมประชุมฯทั้งหมดที่ลงคะแนนเสียง

## วาระที่ 5 : พิจารณาแต่งตั้งผู้ตรวจสอบบัญชี ประจำปี 2567

อ้างถึงพระราชบัญญัติอาคารชุด มาตราที่ 42/1 ซึ่งกำหนดให้ที่ประชุมใหญ่ฯ พิจารณาแต่งตั้งผู้ตรวจสอบบัญชี จากนั้น คุณเบญจพร โอตตปประวงศ์ ได้นำเสนอราคาผู้ตรวจสอบบัญชีรับอนุญาตจำนวน 3 ราย ให้ที่ประชุมประกอบการพิจารณา สำหรับงวดบัญชี 1 มกราคม 2567 - 31 ธันวาคม 2567 ทั้งนี้ ได้ให้ข้อมูลเพิ่มเติมว่านิติบุคคลฯ ได้ใช้บริการ บริษัท สำนักงาน เอ.เอ็ม.ที ออดิท กรุป จำกัด ในปี 2565 อัตราค่าบริการ 20,000.- บาท และใช้บริการ บริษัท สำนักงาน ดี.เค. การบัญชี จำกัด ในปี 2566 อัตราค่าบริการ 20,000.- บาท

มติที่ประชุม : แต่งตั้งบริษัทสำนักงาน ดี.เค. การบัญชี จำกัด เป็นผู้ตรวจสอบบัญชี นิติบุคคลอาคารชุด ไอดีโอ คว จูฬา - สามย่าน ประจำปี 2567 มีค่าใช้จ่ายรวมภาษีมูลค่าเพิ่ม 20,000.- บาท (สองหมื่นบาทถ้วน) ด้วยคะแนนเสียง ดังนี้

## 1. บริษัท สำนักงาน ดี.เค การบัญชี จำกัด

คะแนนเสียง 6,054.95 อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ คิดเป็นร้อยละ 49.11 ของผู้เข้าร่วมประชุมทั้งหมด

## 2. บริษัท สำนักงาน เอ เอ็ม ที ออดิท กรุ๊ป จำกัด

คะแนนเสียง 2,247.14 อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ คิดเป็นร้อยละ 18.34 ของผู้เข้าร่วมประชุมทั้งหมด

## 3. บริษัท สามสิบสี่ ออดิท จำกัด

คะแนนเสียง 113.12 อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ คิดเป็นร้อยละ 0.92 ของผู้เข้าร่วมประชุมทั้งหมด

## 4. งดออกเสียง 3,839.88 อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ คิดเป็นร้อยละ 31.63 ของผู้เข้าร่วมประชุมทั้งหมด

**วาระที่ 6 : พิจารณารับรองงบประมาณ และแผนงานประจำปี 2567 (1 มกราคม 2567 – 31 ธันวาคม 2567)**

ผู้จัดการส่วนปฏิบัติการอาวุโส เสนองบประมาณ และแผนงาน ประจำปี 2567 (1 มกราคม 2567 – 31 ธันวาคม 2567) ซึ่งผ่านการพิจารณาจากที่ประชุมคณะกรรมการแล้ว ต่อที่ประชุมใหญ่สามัญเจ้าของร่วมฯ เพื่อพิจารณารับรอง โดยแบ่งค่าใช้จ่ายเป็น 5 หมวด อาทิเช่น ค่าใช้จ่ายตามสัญญา, ค่าสาธารณูปโภค, ค่าใช้จ่ายดำเนินงานและสำนักงาน, ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา เพื่อให้ท่านเจ้าของร่วมได้รับทราบ ซึ่งในหลักการปฏิบัตินั้น ไม่ว่าจะเป็นการนำเสนอพิจารณาอนุมัติจัดซื้อ-จัดจ้างใดๆก็ตาม ฝ่ายจัดการฯ จะทำข้อมูลเปรียบเทียบจำนวน 3 ราย เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการพิจารณา ทั้งนี้ จึงนำเสนองบประมาณและแผนงานต่อที่ประชุมฯเพื่อพิจารณา

**มติที่ประชุม :** รับรองงบประมาณ และแผนงาน ประจำปี 2567 (1 มกราคม 2567 – 31 ธันวาคม 2567) ด้วยคะแนนเสียงรับรอง 7,775.98 อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ ไม่รับรอง 182.85 อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ งดออกเสียง 4,296.26 อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ โดยคะแนนเสียงรับรองคิดเป็นร้อยละ 97.70 ของผู้เข้าร่วมประชุมทั้งหมดที่ลงคะแนนเสียง

**วาระที่ 7 : พิจารณาแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด (วาระ 2 ปี)**

ผู้จัดการส่วนปฏิบัติการอาวุโส ได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า ปัจจุบันผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดฯ ซึ่งได้รับการแต่งตั้งจากการประชุมคณะกรรมการ วาระพิเศษ ครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 20 พฤษภาคม 2565 แต่งตั้งให้ คุณทรงฉัตร เจริญผล หนึ่งในคณะกรรมการ ขึ้นรักษาการตำแหน่งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไอทีโอ คิว จูฟา – สามย่าน จนกว่าจะมีการจัดประชุมใหญ่สามัญเจ้าของร่วม ประจำปี 2566 ซึ่งครบวาระการดำรงตำแหน่งแล้วนั้น

ฝ่ายจัดการฯ จึงขอเสนอพิจารณาแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดฯ ใหม่ขึ้นดำรงตำแหน่ง เพื่อบริหารจัดการอาคารชุดฯ โดยได้แจ้งขอบเขตอำนาจหน้าที่ และคุณสมบัติของผู้จัดการนิติบุคคลฯ ให้ที่ประชุมรับทราบ

เจ้าของร่วมห้องชุดเลขที่ 660/1523 แจ้งความประสงค์ในที่ประชุมฯ เพื่อสมัครเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไอทีโอ คิว จูฟา – สามย่าน ฝ่ายจัดการฯ นำเสนอต่อที่ประชุมพิจารณา

**มติที่ประชุม :** แต่งตั้ง เจ้าของร่วมห้องชุดเลขที่ 660/1523 เป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดฯ ด้วยคะแนนเสียง 7,317.41 อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ คิดเป็นร้อยละ 14.99 จากอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ของเจ้าของร่วมทั้งหมด แต่



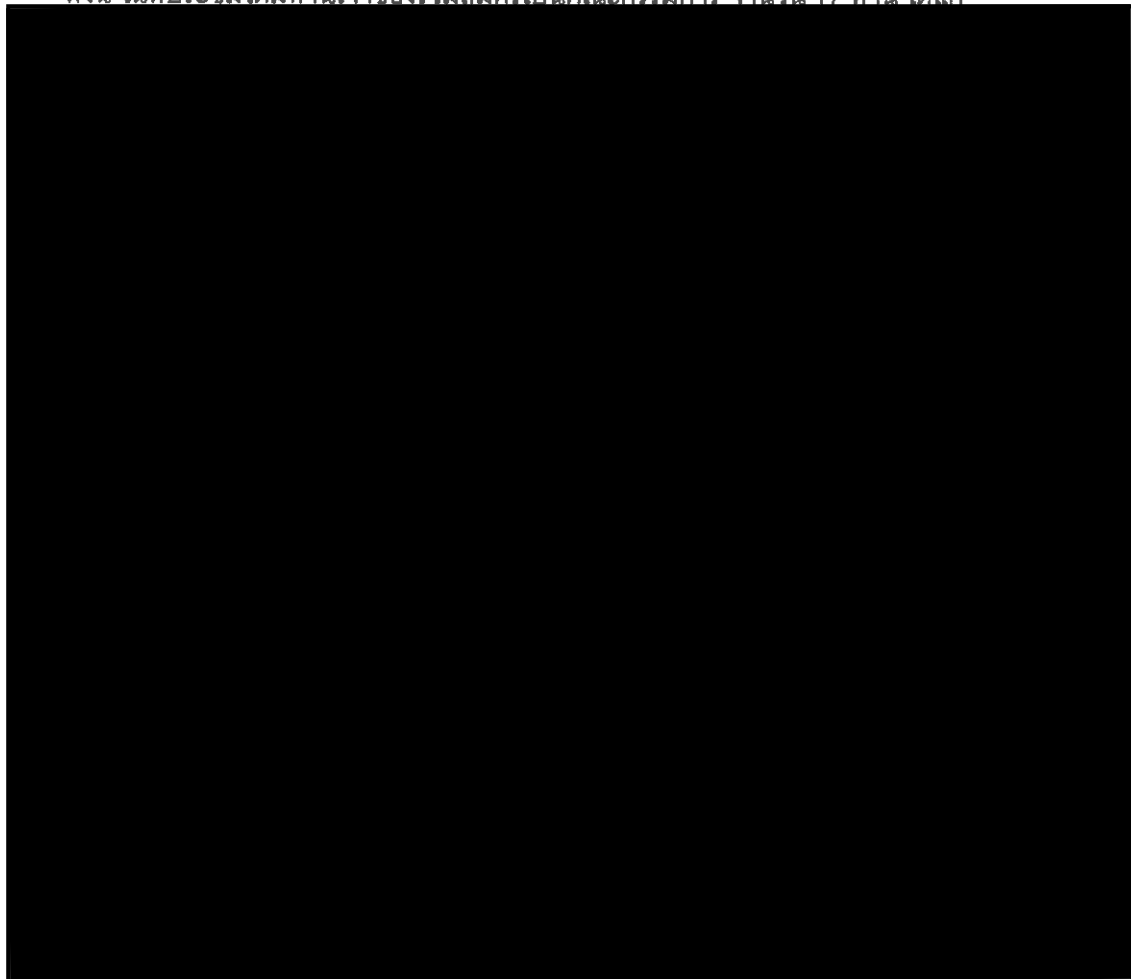
เนื่องจากคะแนนเสียงแต่งตั้งวาระผู้จัดการนิติบุคคลฯ มีคะแนนเสียงรับรองไม่ถึง 1 ใน 4 ของอัตราส่วนกรรมสิทธิ์เจ้าของร่วมทั้งหมด ตามพรบ. อาคารชุด และข้อบังคับของอาคารชุด จึงไม่สามารถพิจารณาแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลฯ ได้

#### 8. พิจารณาลือเลือกตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด (วาระ 2 ปี)

ผู้จัดการส่วนปฏิบัติการอาวุโส ได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า ปัจจุบันคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดไอทีโอ คิว จูฬา – สามย่าน จำนวน 6 ท่าน ได้ครบวาระดำรงตำแหน่ง 2 ปี เพื่อความเหมาะสมในการบริหารจัดการงานนิติบุคคล และความคล่องตัวในการจัดการ ดูแลอาคาร

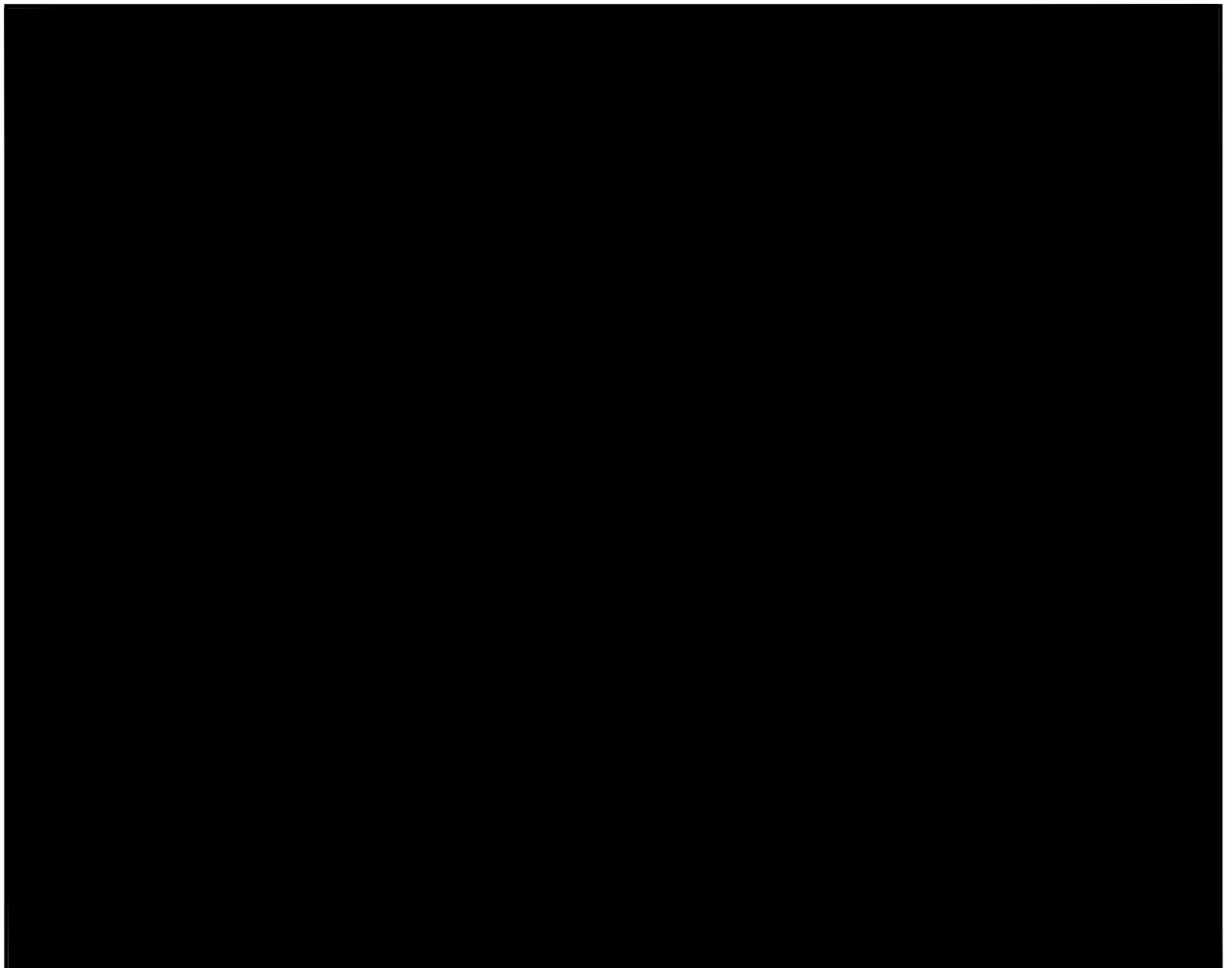
ฝ่ายจัดการฯ จึงขอให้ที่ประชุมพิจารณาผู้มีความเหมาะสมได้รับการแต่งตั้งดำรงตำแหน่งคณะกรรมการนิติบุคคล โดยมีวาระ 2 ปี ซึ่งจะครบวาระอีกครั้งในวันประชุมใหญ่สามัญเจ้าของร่วมปี 2568 พร้อมแจ้งขอบเขต อำนาจหน้าที่ และคุณสมบัติของคณะกรรมการให้ที่ประชุมรับทราบ (ตามเอกสารประกอบการประชุมหน้า 53 – 54))

ทั้งนี้ ในที่ประชุมได้มีท่านเจ้าของร่วมสมัครเป็นคณะกรรมการ จำนวน 17 ท่าน ได้แก่




ฝ่ายจัดการฯ ได้เชิญท่านเจ้าของร่วมผู้สมัครคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดไอทีโอ คิว จูฬา – สามย่าน ทั้ง 17 ท่าน เพื่อแนะนำตนเองให้ผู้เข้าร่วมประชุมฯ ได้รับทราบ

**มติที่ประชุม :** แต่งตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด (วาระ 2 ปี) จำนวน 9 ท่าน เพื่อทดแทนท่านเดิมที่ครบวาระ โดยคิดเป็นร้อยละจากคะแนนเสียงข้างมากในที่ประชุมใหญ่ฯ รายงานดังนี้



#### วาระที่ 9 : พิจารณามติ

##### 9.1 รับรองระเบียบข้อครก

 ผู้จัดการอาคาร ได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า ฝ่ายจัดการฯ ได้ตรวจสอบพบปัญหารถยนต์ที่จอดอยู่ที่ลานจอดรถของอาคาร และ/หรือสัญญาณในพื้นที่จอด และขับด้วยความไม่เป็นระเบียบ กีดขวาง และก่อให้เกิดการรบกวนผู้พักอาศัยท่านอื่น รวมถึงก่อให้เกิดอันตรายบนอาคารลานจอดรถ

ฝ่ายจัดการฯ ได้ทำการตรวจสอบระเบียบพักอาศัย และร่างระเบียบการจอดรถยนต์ พร้อมบทปรับนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 5/2566 เมื่อวันที่ 22 ตุลาคม 2566 เพื่อแก้ไขปัญหาที่พบในสถานการณ์ที่ผ่านมา

จึงเสนอต่อที่ประชุม เพื่อพิจารณา โดยมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 เป็นต้นไป ข้อความดังต่อไปนี้

ระเบียบการพักอาศัย (เดิม)	ระเบียบการพักอาศัย (แก้ไข)
<p><b>พื้นที่จอดรถ</b></p> <p><b>ระเบียบการใช้พื้นที่จอดรถ</b></p>	<p><b>พื้นที่จอดรถ</b></p> <p><b>ระเบียบการใช้พื้นที่จอดรถ</b></p> <p>26. พื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคารเป็นพื้นที่จอดรถแบบหมุนเวียน <u>ห้ามมิให้จอดเกิน 15 วัน กรณีมีความประสงค์จอดเกิน 15 วันแต่ไม่เกิน 30 วัน ให้ติดต่อเจ้าหน้าที่นิติบุคคลเป็นรายกรณี หากจอดเกิน 15 วัน โดยไม่มีการเคลื่อนย้ายที่ / ช่องจอด จะดำเนินการแจ้งเตือนครั้งที่ 1 และหากไม่ดำเนินการจะบังคับล็อคล้อพร้อมแจ้งปรับ วันละ 500 บาท</u></p> <p>27. รถยนต์ที่จอดภายในอาคาร ต้องเป็นเจ้าของร่วม/ผู้พักอาศัยภายในอาคารชุดนี้ และต้องติดสัญลักษณ์หรือเครื่องหมายอุปกรณ์แสดงความเป็นเจ้าของร่วม/ผู้พักอาศัยภายในอาคารชุดที่นิติบุคคลกำหนดที่บริเวณกระจกรถ เพื่อประสิทธิภาพสูงสุดในการตรวจสอบของเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย <u>รถยนต์ที่ไม่ติดสติ๊กเกอร์ต้องแลกบัตรทุกกรณี และหากนำรถขึ้นไปจอดบนลานจอดรถ จะดำเนินการจะบังคับล็อคล้อแจ้งปรับ วันละ 500 บาท</u></p> <p>28. สำหรับรถยนต์ที่สติ๊กเกอร์สูญหาย มีค่าใช้จ่ายในการจัดซื้อทดแทนใน <u>ราคาใบละ 1,000 บาท</u></p>

**มติที่ประชุม :** รับรองการแก้ไข เปลี่ยนแปลง ระเบียบการจอดรถยนต์ และบทปรับ ตามที่ฝ่ายจัดการฯ นำเสนอ ด้วยคะแนนเสียงรับรอง 7,391.24 อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ ไม่รับรอง 575.74 อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ และงดออกเสียง 4,288.11 อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ โดยคะแนนเสียงรับรองคิดเป็นร้อยละ 92.77 ของผู้เข้าร่วมประชุมฯทั้งหมดที่ลงคะแนนเสียง

## 9.2 พิจารณารับรองการใช้ผลประโยชน์จากทรัพย์สินส่วนกลาง (ผู้จำหน่ายน้ำดื่มอัดโนมิติ และวางตู้จำหน่ายผลไม้ และน้ำผักสกัดเพื่อสุขภาพอัดโนมิติ)

ผู้จัดการส่วนปฏิบัติการอาวุโส ได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2552 ได้กำหนดหลักการในการที่นิติบุคคลอาคารชุดจะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง อาทิ การทำสัญญาเช่าพื้นที่ส่วนกลาง การทำสัญญาเกี่ยวกับการติดตั้งอินเตอร์เน็ต เคเบิลทีวี ฯลฯ จะต้องได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม โดยต้องได้คะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมด ซึ่ง

การจัดประชุมแต่ละคราวนั้น มีค่าใช้จ่ายเป็นจำนวนมาก ดังนั้น เพื่อความสะดวกรวดเร็ว ประหยัดค่าใช้จ่ายในการจัดประชุม จึงเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติให้คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดฯ เป็นผู้มีอำนาจในการบริหารจัดการ และพิจารณาอนุมัติดำเนินการต่างๆ ในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลางได้ด้วย ทั้งนี้ ได้มีสัญญาบริการต่างๆ ที่นิติบุคคลอาคารชุดฯ ได้กระทำไปก่อนการประชุมใหญ่ในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง และเป็นการอำนวยความสะดวกให้กับท่านเจ้าของร่วม ดังนี้

1. สัญญาเช่าพื้นที่วางตู้จำหน่ายน้ำแข็งอัตโนมัติจำนวน 1 ตู้

ผู้รับผิดชอบ	:	บริษัท Nasket Water Service จำกัด
ระยะเวลาสัญญา	:	3 ปี เริ่มวันที่ 1 มีนาคม 2567 - 28 กุมภาพันธ์ 2570
อัตราค่าบริการ	:	ค่าบำรุงพื้นที่เดือนละ 1,500 บาท, ค่าไฟหน่วยละ 7 บาท

2. สัญญาเช่าพื้นที่วางตู้จำหน่ายผลไม้ และ น้ำผักสกัด เพื่อสุขภาพอัตโนมัติจำนวน 1 ตู้

ผู้รับผิดชอบ	:	บริษัท วาย – เทอมินอล จำกัด
ระยะเวลาสัญญา	:	1 ปี เริ่มวันที่ 1 พฤศจิกายน 2566 - 31 ตุลาคม 2567
อัตราค่าบริการ	:	ค่าบำรุงพื้นที่เดือนละ 400 บาท, ค่าไฟหน่วยละ 8 บาท

มติที่ประชุม : รับรองการใช้ผลประโยชน์จากทรัพย์สินส่วนกลาง (ตู้จำหน่ายน้ำดื่มอัตโนมัติ และ ตู้จำหน่ายผลไม้ และน้ำผักสกัดเพื่อสุขภาพอัตโนมัติ) ด้วยคะแนนเสียงรับรอง 7,511.81 อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ ไม่รับรอง 386.58 อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ และงดออกเสียง 4,356.70 อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ โดยคะแนนเสียงรับรองคิดเป็นร้อยละ 95.11 ของผู้เข้าร่วมประชุมฯทั้งหมดที่ลงคะแนนเสียง

เรื่องที่ประชุมฯ มอบหมาย

1. แก่ไชระเบียนการสแกนลายนิ้วมือ จากเดิม 1 ห้องชุด พื้นที่ไม่เกิน 44 ตารางเมตร สามารถลงทะเบียนได้ 3 ท่าน ซึ่งไม่ตอบโจทย์สำหรับครอบครัวที่มีบุตร 2 คน
2. แก่ไชระเบียนคู่มือจองรถ 24 ชั่วโมง ปัจจุบัน 1 ห้องชุด รับผิดชอบได้เดือนละ 3 ใบ ซึ่งไม่เพียงพอต่อการพักอาศัย ขอให้เพิ่มเป็นเดือนละ 4 - 6 ใบ
3. เพิ่มความเข้มงวดของพนักงาน เรื่องการตรวจสอบสิทธิการรับผิดชอบจองรถ 24 ชั่วโมง
4. เพิ่มบทปรับเรื่องการให้อาหารนกพิราบในพื้นที่ส่วนกลาง
5. ปรับเปลี่ยนพื้นที่บริเวณลานจอด และทางเข้าอาคาร เพื่ออำนวยความสะดวกสำหรับรถวีลแชร์ในการสัญจร
6. เพิ่มข้อมูลการนำเสนอของฝ่ายจัดการ เรื่องของรายจ่าย และเรื่องการลดค่าใช้จ่ายให้กับนิติบุคคลฯ
7. ห้องชุดที่ค้างค่าส่วนกลางครบ 1 ปี ให้นำเสนอยื่น Notice ทันที แทนการยื่นเมื่อมีหนี้ค้างชำระครบ 3 ปี
8. พิจารณารายได้จากพื้นที่ฝากขายฝากเช่า ของ บริษัท ดี เอเจนท์ ที่มอบให้กับนิติบุคคลฯ พร้อมสรรหาบริษัทอื่นมา เสนอราคาเปรียบเทียบ

9. สัญญาบริการมีค่าใช้จ่ายที่สูง เช่น ค่าบริหาร, ค่ารักษาความปลอดภัย และค่ารักษาความสะอาด
10. เปลี่ยนบริษัทประกัน เพื่อสรรหาบริษัทใหม่ที่อาจทำให้นิติบุคคลจ่ายค่าเบี้ยประกันภัยได้ต่ำกว่าปัจจุบัน
11. เจรจาต่อรองกับบริษัทประกัน เพื่อหาค่าเบี้ยประกันภัยกลุ่ม สำหรับห้องชุดที่ต้องการซื้อประกันเพิ่มเติม
12. อบรมพนักงานอย่างต่อเนื่อง เรื่องการช่วยเหลือผู้ติดลิฟต์โดยสาร
13. ถนนรอบโครงการ 6 เมตร ต้องเป็นถนนที่ต้องไม่ทำลายภาพลักษณ์ และความสวยงามของพื้นที่โครงการ

#### เรื่องแจ้งเพื่อทราบจากฝ่ายจัดการฯ

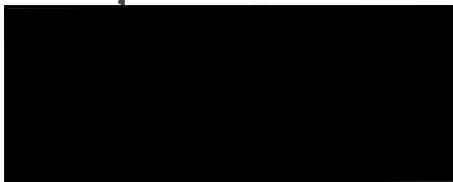
1. จำนวนพัสดุที่เพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ซึ่งในอนาคตอาจมีการนำเสนอนโยบายจำกัดขนาด จำนวนพัสดุ หรือจัดจ้างพนักงานเพิ่มสำหรับทำพัสดุ เพื่อรองรับการให้บริการ
2. ปัญหาท่อประปาภายในอาคารที่ผุ เป็นสนิม และเสี่ยงต่อความเสียหายภายในพื้นที่ส่วนกลาง รวมถึงสุขอนามัยของท่านผู้พักอาศัย ซึ่งฝ่ายจัดการฯมีแผนที่จะนำเสนอพิจารณาเปลี่ยนจากท่อกลวงในซีทีซีที่อยู่ในปัจจุบัน เป็นท่อ PPR

#### การแจกรางวัลสำหรับผู้เข้าร่วมประชุมฯ โดยการ (random)

- |                              |                |                    |   |
|------------------------------|----------------|--------------------|---|
| 1. พัดลมตั้งพื้น             | จำนวน 2 รางวัล | ผู้ที่ได้รับรางวัล | เจ้าของร่วมห้องชุด 660/41 และ 660/191   |
| 2. รางวัลไมโครเวฟ            | จำนวน 2 รางวัล | ผู้ที่ได้รับรางวัล | เจ้าของร่วมห้องชุด 660/703 และ 660/1048 |
| 3. หม้อหุงข้าว               | จำนวน 2 รางวัล | ผู้ที่ได้รับรางวัล | เจ้าของร่วมห้องชุด 660/507 และ 660/205  |
| 4. เครื่องทำน้ำแข็งอัตโนมัติ | จำนวน 2 รางวัล | ผู้ที่ได้รับรางวัล | เจ้าของร่วมห้องชุด 660/1595 และ 660/989 |
| 5. สร้อยคอทองคำหนัก 2 สลึง   | จำนวน 1 เส้น   | ผู้ที่ได้รับรางวัล | เจ้าของร่วมห้องชุด 660/467              |

เมื่อไม่มีเรื่องอื่นใดเสนอที่ประชุมพิจารณา ศ.ดร.บุษกร บินทสันต์ ประธานที่ประชุม ได้กล่าวขอบคุณท่านเจ้าของร่วม และผู้เข้าร่วมประชุมทุกท่าน และ กล่าวปิดการประชุม

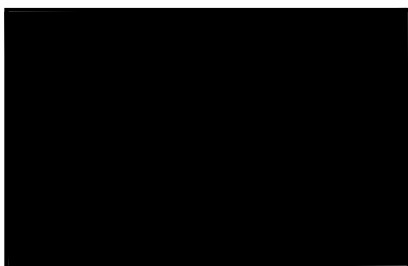
ปิดประชุม เวลา 14.15 น.



ผู้บันทึกการประชุม / ผู้จัดการอาคาร

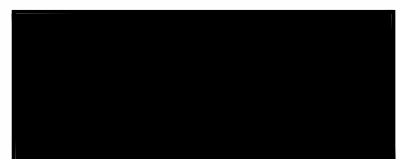


ผู้จัดการส่วนปฏิบัติการอาวุโส / ผู้ตรวจสอบ



ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดฯ

รับรองรายงานการประชุมฯโดย



ประธานในที่ประชุม

หนังสือสำคัญการขออนุญาต/รับรอง การก่อสร้าง ดัดแปลง  
เคลื่อนย้ายอาคาร



ให้จัดส่งรายงานผลการตรวจสอบใหญ่ของอาคาร ตามกฎกระทรวง

ว่าด้วยหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร พ.ศ. 2548 ภายใน 30 วัน

จนในรื้อรื้อการก่อสร้างอาคารจะมีระยะเวลาครบ 1 ปี

**ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร**

เลขที่ ๖๖ / ๒๕๕๙

โดย

บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย จำกัด

ใบรับรองฉบับนี้แสดงว่า เจ้าของอาคาร/ผู้ครอบครองอาคาร

อยู่บ้านเลขที่ ๕๑/๑ ตรอก/ซอย ถนน บางนา-ตราด กม.๑๐.๕ หมู่ที่ ๑๔

ตำบล บางพลีใหญ่ อำเภอ บางพลี จังหวัด สมุทรปราการ

ได้ทำการ ก่อสร้างและดัดแปลง อาคาร เป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาตในใบอนุญาต

เลขที่ ๑๐ / ๒๕๕๙ ลงวันที่ ๒๗ เดือน มกราคม พ.ศ. ๒๕๕๙

ซึ่งอาคารดังกล่าวเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงออกใบรับรองให้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ เป็นอาคาร ชั้นลอย ๑ ชั้น

(๑) ชนิด ตึก ๔๐ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็น อาคารชุดอยู่อาศัย (๑,๕๙๘ ห้อง)

โดยมีที่จอดรถ ที่กัลด และทางเข้าออกของรถ จำนวน ๖๒๙ คัน และจอดรถยนต์

(๒) ชนิด ป้ายโครงเหล็ก จำนวน ๑ ป้าย เพื่อใช้เป็น ป้ายชื่ออาคาร

โดยมีที่จอดรถ ที่กัลด และทางเข้าออกของรถ จำนวน คัน

(๓) ชนิด จำนวน เพื่อใช้เป็น

โดยมีที่จอดรถ ที่กัลด และทางเข้าออกของรถ จำนวน คัน

ที่บ้านเลขที่ ตรอก/ซอย ถนน พระรามที่ ๔

หมู่ที่ ตำบล/แขวง มหาพฤฒาราม อำเภอ/เขต บางรัก จังหวัด กรุงเทพมหานคร

โดย บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย จำกัด เป็นเจ้าของอาคาร และ บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย จำกัด

เป็นผู้ครอบครองอาคาร อยู่ในที่ดิน โฉนดที่ดิน เลขที่/น.ส./๓/เลขที่/ส.ค./๑/เลขที่ ๕๒๙๙๙

เป็นที่ดินของ บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย จำกัด

ค่าธรรมเนียมใบรับรองการก่อสร้างและดัดแปลงอาคาร ฉบับละ ๑๐.๐๐ บาท

ข้อ ๒ ผู้ได้รับใบรับรองต้องปฏิบัติตามเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ได้รับใบรับรองต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

และหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘ (๑๑) มาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติ

ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ และ (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓

(๒) ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขแนบท้ายใบรับรองฉบับนี้

ออกให้ ณ วันที่ ๒๗ เดือน ก.ค. ๒๕๕๙ พ.ศ.

(ลายมือชื่อ)



ผู้อำนวยการสำนักงานเขต

ตำแหน่ง ปฏิบัติราชการแทนผู้อำนวยการกรุงเทพมหานคร

เจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้อนุญาต





แบบ กทม.๖ เดิมเลขที่ ๒๓/๒๕๕๗  
 ลงวันที่ ๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๗  
 แบบ กทม.๖ เดิมเลขที่ ๘๕/๒๕๕๗  
 ลงวันที่ ๒๒ พฤษภาคม ๒๕๕๗



ตามแบบ ยผ.๑ เลขรับที่ ๑๐  
 ลงวันที่ ๒๗ มกราคม ๒๕๕๙

### ใบรับแจ้งการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๓๙ ตร

เลขที่ ..... ๑๐ / ๒๕๕๙ .....

โดย

ได้รับแจ้งจาก ..... บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย จำกัด ..... เจ้าของอาคาร

หรือตัวแทนเจ้าของอาคาร/ผู้ครอบครองอาคาร อยู่บ้านเลขที่ ๙๙/๑ ..... ตรอก/ซอย .....

ถนน ..... บางนา - ตราด กม.๑๐.๕ ..... หมู่ที่ ..... ตำบล/แขวง ..... บางพลีใหญ่ .....

อำเภอ/เขต ..... บางพลี ..... จังหวัด ..... สมุทรปราการ ..... ดังข้อความต่อไปนี้

#### ข้อ ๑ ทำการ

- ☒ ก่อสร้างอาคาร  
☒ ดัดแปลงอาคาร  
☐ รื้อถอนอาคาร

ที่บ้านเลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... พระรามที่ ๔ .....

หมู่ที่ ..... ตำบล/แขวง ..... มหาพฤฒาราม ..... อำเภอ/เขต ..... บางรัก .....

จังหวัด ..... กรุงเทพมหานคร .....

ในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่/น.ส.๓ เลขที่/ ส.ค.๑ เลขที่ ..... ๕๒๙๙๙ .....

เป็นที่ดินของ ..... บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย จำกัด ..... .....

#### ข้อ ๒ เป็นอาคาร

ผู้อำนวยการสำนักงานฯ พยานิชยกรรม (๗ ห้อง)

๒.๑ ชนิด ..... ตึก ๔๐ ชั้น ..... ชั้นลอย ๑ ชั้น ..... จำนวน ..... หลัง เพื่อใช้เป็น อาคารพาณิชย์ (๑,๕๙๘ ห้อง) -

มีพื้นที่รวมกัน/ความยาว ..... ๙๑,๔๔๘.๐๐ ..... ตารางเมตร/เมตร ที่จอดรถ ที่กั้บรด์ และทางเข้าออกของรถ

จำนวน ..... ๖๒๙ คัน มีพื้นที่ ..... ๑,๙๖๖.๐๐ ..... ตารางเมตร (พื้นที่ส่วนดัดแปลง ๓๘๔.๐๐ ตารางเมตร)

๒.๒ ชนิด ..... ป้ายโครงเหล็ก ..... จำนวน ๑ ป้ายเพื่อใช้เป็น ..... ป้ายชื่ออาคาร .....

มีพื้นที่รวมกัน/ความยาว ..... ๕.๐๐ ..... ตารางเมตร/เมตร ที่จอดรถ ที่กั้บรด์ และทางเข้าออกของรถ

จำนวน ..... คัน มีพื้นที่ ..... ตารางเมตร

๒.๓ ชนิด ..... รั้ว ค.ส.ล. .... จำนวน ..... เพื่อใช้เป็น ..... แนวเขต .....

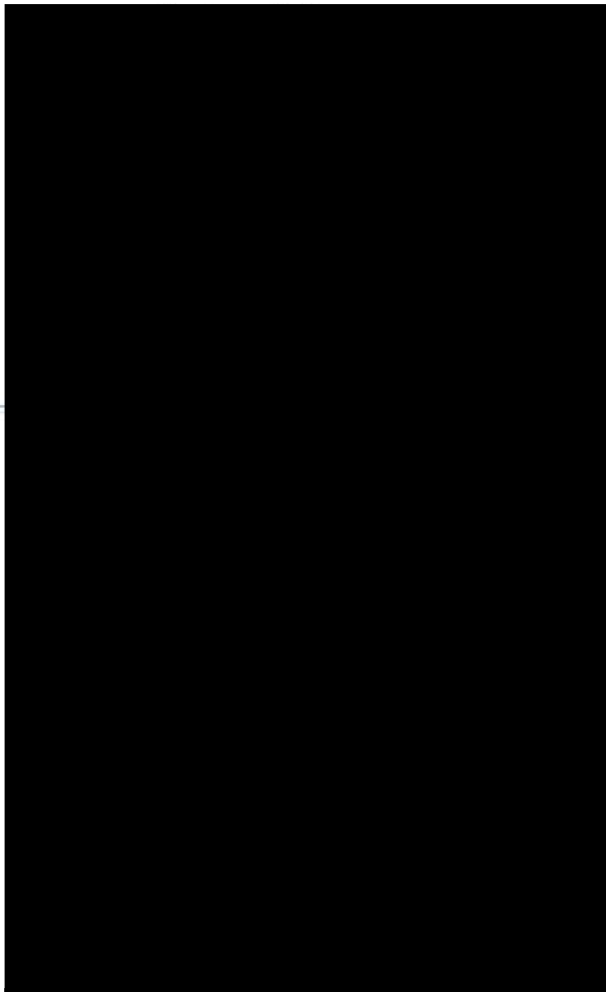
มีพื้นที่รวมกัน/ความยาว ..... ๙๐.๐๐ ..... ตารางเมตร/เมตร ที่จอดรถ ที่กั้บรด์ และทางเข้าออกของรถ

จำนวน ..... คัน มีพื้นที่ ..... ตารางเมตร

(หน้า ๑ ของ ยผ.๔ เลขที่ ๑๐/๒๕๕๙ ลงวันที่ ๒๗ มกราคม ๒๕๕๙) ฉบับแก้ไข



ข้อ ๓ โดยมี



- ... เป็นสถาปนิกผู้ออกแบบ
- ... เป็นสถาปนิกผู้ควบคุมงาน
- ... เป็นวิศวกรผู้ออกแบบและคำนวณโครงสร้าง
- ... เป็นวิศวกรผู้ควบคุมงานโครงสร้าง
- ... เป็นวิศวกรผู้ออกแบบระบบปรับอากาศ
- ... และระบบระบายอากาศและระบบป้องกันเพลิงไหม้
- ... เป็นวิศวกรผู้ควบคุมงานระบบปรับอากาศ
- ... และระบายอากาศ และระบบป้องกันเพลิงไหม้
- ... เป็นวิศวกรผู้ออกแบบระบบน้ำเสีย
- ... และการระบายน้ำทิ้ง
- ... เป็นวิศวกรผู้ควบคุมงานระบบบำบัดน้ำเสีย
- ... และการระบายน้ำทิ้ง
- ... เป็นวิศวกรผู้ออกแบบระบบประปา
- ... เป็นวิศวกรผู้ควบคุมงานระบบประปา
- ... เป็นวิศวกรผู้ออกแบบระบบลิฟต์
- ... เป็นวิศวกรผู้ควบคุมงานระบบลิฟต์
- ... เป็นวิศวกรผู้ออกแบบระบบไฟฟ้า
- ... เป็นวิศวกรผู้ควบคุมงานระบบไฟฟ้า
- ... เป็นวิศวกรผู้ดำเนินการตรวจสอบงานออกแบบ
- ... และคำนวณส่วนต่างๆ ของโครงสร้างอาคาร

ข้อ ๔ กำหนดแล้วเสร็จใน.....๓๖๕.....วัน โดยจะเริ่มต้นก่อสร้างอาคาร/ดัดแปลงอาคาร/รื้อถอนอาคาร  
วันที่..... ๒๗ มกราคม ๒๕๕๙ .....และจะแล้วเสร็จวันที่..... ๒๗ มกราคม ๒๕๖๐ .....

ข้อ ๕ ค่าธรรมเนียมในการตรวจแบบก่อสร้าง / ดัดแปลง



- (๑) อาคาร จำนวนเงิน.....๒๐๐,๐๐๐.....บาท
- (๒) ท่อระบายน้ำ รั้ว เชื้อเพลิง กว้างหรืออื่นๆ จำนวนเงิน.....๒๐,๐๐๐.....บาท
- (๓) ทางวิ่งหรือที่จอดรถยนต์ภายนอกอาคาร จำนวนเงิน.....๒๕,๐๐๐.....บาท
- (๔) ป้าย จำนวนเงิน.....๒๕,๐๐๐.....บาท
- (๕) ค่าธรรมเนียมใบอนุญาต จำนวนเงิน.....๒๐,๐๐๐.....บาท
- รวมทั้งสิ้น จำนวนเงิน.....๑,๖๕๖,๐๐๐.....บาท

(หน้า ๒ ของ ยผ.๔ เลขที่ ๑๐/๒๕๕๙ ลงวันที่ ๒๗ มกราคม ๒๕๕๙) ฉบับแก้ไข

ข้อ ๖ ผู้แจ้งต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘ (๑๑) มาตรา ๙ หรือ มาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

ข้อ ๗ ในกรณีที่ผู้แจ้งไม่ก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคารตามที่ได้แจ้งไว้ภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวัน นับแต่วันที่ได้ออกใบรับแจ้ง ให้ถือว่าผู้แจ้งไม่ประสงค์จะก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคารตามใบรับแจ้ง อีกต่อไป และให้ใบรับแจ้งเป็นอันยกเลิก

ข้อ ๘ ภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันที่ได้ออกใบรับแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ หรือนับแต่วันที่เริ่ม การก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร แล้วแต่กรณี หากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตรวจพบเหตุไม่ถูกต้อง เจ้าพนักงานท้องถิ่นยังคงมีอำนาจสั่งให้ผู้แจ้งดำเนินการ ดังต่อไปนี้

(๑) กรณีที่ผู้แจ้งได้แจ้งข้อมูลหรือยื่นเอกสารและหลักฐานตามมาตรา ๓๙ ทวิ ไว้ไม่ถูกต้อง เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะมีหนังสือแจ้งข้อบกพร่องให้ผู้แจ้งดำเนินการแก้ไขข้อมูล เอกสารและหลักฐานให้ถูกต้อง ครบถ้วน ทั้งนี้ ภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ในกรณีที่ผู้แจ้งไม่ดำเนินการแก้ไขให้แล้วเสร็จภายใน ระยะเวลาที่กำหนด และมีการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคารแล้ว เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะดำเนินการ ตามมาตรา ๔๐ (๑) และหากอาคารได้ก่อสร้าง หรือดัดแปลง จนแล้วเสร็จตามที่ได้แจ้งไว้ เจ้าพนักงานท้องถิ่น จะดำเนินการตามมาตรา ๔๐ (๒) จนกว่าจะดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้อง

(๒) กรณีที่แผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณ ของ อาคารที่ผู้แจ้งได้ยื่นไว้ตามมาตรา ๓๙ ทวิ ไม่ถูกต้องตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้ กฎกระทรวง หรือ ข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้ หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะมี หนังสือแจ้ง ข้อบกพร่องให้ผู้แจ้งแก้ไขแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณ ให้ถูกต้อง ตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้ กฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้ หรือ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ภายในระยะเวลาที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนดแต่ต้องไม่น้อยกว่าสามสิบวัน

(๓) กรณีการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคารที่ได้แจ้งไว้ไม่ถูกต้องตามบทบัญญัติ แห่งพระราชบัญญัตินี้ กฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้ หรือกฎหมายอื่น ที่เกี่ยวข้อง เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะมีหนังสือแจ้งข้อบกพร่องให้ผู้แจ้งดำเนินการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอน อาคารดังกล่าว ให้ถูกต้องตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้ กฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออก ตามพระราชบัญญัตินี้ หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องภายในระยะเวลาที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนดแต่ต้องไม่น้อยกว่า สามสิบวัน และในระหว่างระยะเวลาที่ผู้แจ้งดำเนินการแก้ไขตามหนังสือแจ้งข้อบกพร่อง ให้ผู้แจ้งระงับ การก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคารในส่วนที่ไม่ถูกต้องนั้นจนกว่าจะได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง เว้นแต่เป็น การกระทำ เพื่อแก้ไขให้เป็นไปตามข้อบกพร่องของเจ้าพนักงานท้องถิ่น ในกรณีที่ผู้แจ้งไม่ดำเนินการแก้ไขให้แล้วเสร็จ ภายในระยะเวลาที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้กำหนดไว้ในหนังสือแจ้งข้อบกพร่องให้ถือว่าผู้แจ้งไม่ประสงค์จะ ก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคารตามที่ได้แจ้งไว้วันนี้อีกต่อไป และให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีคำสั่งยกเลิกใบรับแจ้ง ที่ได้ออกไว้และมีอำนาจดำเนินการตามมาตรา ๔๐ (๑) และ (๒) และมาตรา ๔๒ แล้วแต่กรณี

(๔) ถ้าเจ้าพนักงานท้องถิ่นมิได้มีหนังสือแจ้งข้อบกพร่องให้ผู้แจ้ง ตามมาตรา ๓๙ ทวิ ทราบ ภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันที่ได้ออกใบรับแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ หรือนับแต่วันที่เริ่มการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร แล้วแต่กรณี ให้ถือว่าอาคารที่ก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคารดังกล่าว ได้รับอนุญาตจากเจ้า พนักงานท้องถิ่นแล้ว เว้นแต่กรณีดังต่อไปนี้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจแจ้งข้อบกพร่องได้ตลอดเวลา



(๔.๑) กรณีเกี่ยวกับการลู่ล่าที่สาธารณะ

(๔.๒) กรณีเกี่ยวกับระยะ หรือระดับระหว่างอาคารกับถนน ตรอก ซอย ทางเท้า หรือที่สาธารณะ ที่เป็นการฝ่าฝืนกฎกระทรวง ประกาศ หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้ หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องที่ใช้บังคับอยู่ในขณะที่ผู้แจ้งได้ยื่นแจ้ง หรือ

(๔.๓) กรณีเกี่ยวกับข้อกำหนดในการห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน ใช้ หรือเปลี่ยนการใช้ อาคารชนิดใดหรือประเภทใดที่เป็นการฝ่าฝืนกฎกระทรวง ประกาศ หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้ หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องที่ใช้บังคับอยู่ในขณะที่ผู้แจ้งได้ยื่นแจ้ง

ข้อ ๙ ผู้แจ้งยังคงมีหน้าที่ต้องขออนุญาตเกี่ยวกับอาคารนั้น ตามกฎหมายอื่นในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไปด้วย

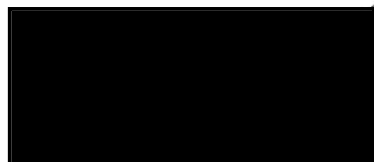
ข้อ ๑๐ ห้ามทำการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้ายอาคาร หรือใช้อาคารให้ผิดไปจากที่ได้แจ้งไว้

ข้อ ๑๑ แม้ผู้ได้รับอนุญาตฯ จะต้องแจ้งผลการตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงของป้ายโฆษณาทุกๆ ๑ ปี โดยวิศวกรโยธาตั้งแต่ประเภทสามัญวิศวกรขึ้นไป พร้อมสำเนาใบประกอบวิชาชีพเป็นผู้รับรองในการตรวจสอบ

ข้อ ๑๒ ผู้แจ้งฯ ต้องปฏิบัติตามมาตรการป้องกันแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและแผนการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม ตามรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ตามหนังสือที่ ทส ๑๐๐๙.๕/๓๑๗๘ ลงวันที่ ๒๕ มีนาคม ๒๕๕๗ อย่างเคร่งครัด

ข้อ ๑๓ ผู้แจ้งต้องปฏิบัติตามมาตรการลดผลกระทบการจราจรจากการเปิดทางเข้าออกรถยนต์ ตามข้อกำหนดเงื่อนไขของสำนักการจราจรและขนส่ง ตามหนังสือที่ กท ๑๖๐๓/๒๐๓๓ ลงวันที่ ๑๑ พฤศจิกายน ๒๕๕๖

ออกให้ ณ วันที่ ๒๗ เดือน มกราคม พ.ศ. ๒๕๕๙



ผู้อำนวยการสำนักการโยธา  
ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร  
เจ้าพนักงานท้องถิ่น  
๒๗ มี.ค. ๒๕๕๙

(ลายมือชื่อ)



รองผู้อำนวยการสำนักการโยธา  
รักษาราชการแทนผู้อำนวยการสำนักการโยธา  
ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร  
เจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้รับแจ้ง

เอกสารยืนยันการส่งรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ฉบับ  
เดือนมกราคม - มิถุนายน พ.ศ.2567



ใบรับรองการรับรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการ  
ที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

เลขรับรายงาน : 4ก214/67 วันที่รับรายงาน : 24 กรกฎาคม 2567  
ชื่อโครงการ : ไอทีโอ คิว จุฬา-สามย่าน  
เจ้าของโครงการ : นิติบุคคลอาคารชุด ไอทีโอ คิว จุฬา-สามย่าน  
เลขที่หนังสือเห็นชอบ : ทส 1009.5/3177 วันที่เห็นชอบ : 25 มีนาคม 2557  
ช่วงเดือน : มกราคม-มิถุนายน 2567 เขต : บางรัก  
ระยะโครงการ : ดำเนินการ ประเภทโครงการ อาคารอยู่อาศัยรวม  
สถานะการรายงาน : ส่งภายในระยะเวลากำหนด ผู้จัดทำรายงาน : บริษัท ศูนย์วิเคราะห์น้ำ จำกัด  
ผู้ส่ง : [REDACTED] เบอร์โทรผู้ส่ง : [REDACTED]

รายละเอียดเพิ่มเติม :

ลงชื่อ..... [REDACTED] .....ผู้รับรายงาน

นักวิชาการสิ่งแวดล้อม  
สำนักสิ่งแวดล้อม กรุงเทพมหานคร

หมายเหตุ : เอกสารฉบับนี้เป็นเพียงการรับรองการนำส่งรายงานฯ เท่านั้น ไม่ได้เป็นการรับรองความถูกต้อง สมบูรณ์ของเนื้อหารายงานฯ

ที่ QCS 044/07/2567

วันที่ 1 เดือน กรกฎาคม พ.ศ. 2567

เรื่อง นำส่งรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม  
โครงการ ไอดีโอ คิว จุฬา-สามย่าน ระยะดำเนินการ ช่วงเดือน มกราคม ถึง มิถุนายน พ.ศ. 2567

เรียน ผู้อำนวยการเขตบางรัก

- สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ โครงการ ไอดีโอ คิว จุฬา-สามย่าน ระยะดำเนินการ  
ช่วงเดือนมกราคม - มิถุนายน 2567 จำนวน 1 ชุด  
2. ไฟล์อิเล็กทรอนิกส์บันทึกลงแผ่นซีดี จำนวน 1 แผ่น

ตามที่ โครงการ ไอดีโอ คิว จุฬา-สามย่าน ตั้งอยู่เลขที่ 660 ถนนพระรามที่ 4 แขวง มหาพฤฒาราม  
เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร ได้จัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และผ่านความเห็นชอบ ตาม  
หนังสือที่ ทส 1009.5/3178 ลงวันที่ 25 มีนาคม พ.ศ. 2557 ทั้งนี้ โครงการฯ จะต้องจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตาม  
มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม เสนอต่อ  
หน่วยงานอนุญาต และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ปีละ 2 ครั้งนั้น

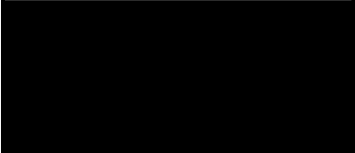
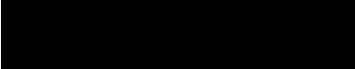
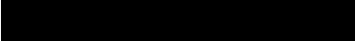
บัดนี้ นิติบุคคลอาคารชุด ไอดีโอ คิว จุฬา-สามย่าน ได้ว่าจ้างบริษัท ศูนย์วิเคราะห์น้ำ จำกัด จัดทำ  
รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบ  
ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ ไอดีโอ คิว จุฬา-สามย่าน (ระยะดำเนินการ) ฉบับเดือน มกราคม ถึง มิถุนายน พ.ศ.  
2567 แล้วเสร็จ จึงใคร่ขอส่งรายงานดังกล่าวให้หน่วยงานของท่านพิจารณาดำเนินการต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ไอดีโอ คิว จุฬา-สามย่าน

ยืนยันการรับข้อมูลเข้าสู่ระบบอิเล็กทรอนิกส์

เลขที่ Monitor : 256708-101  
ชื่อโครงการ : โครงการ ไฮดีโอ คิว จุฬา-สามย่าน  
รอบรายงาน : ม.ค 67 - มิ.ย. 67  
วันที่ยื่นรายงาน : 02/08/2567  
เลขที่ IEE/EIA/EHIA : 7975  
ผู้ยื่นรายงาน :   
อีเมล :   
โทรศัพท์ : 



QR Code สำหรับเรียกดูข้อมูลรายงานรายงาน Monitor นี้  
โดยท่านสามารถเรียกดูข้อมูลรายงานต่างๆ  
ที่เกี่ยวข้องกับโครงการได้ผ่านโมบายแอปพลิเคชัน Smart EIA  
อีกหนึ่งช่องทาง

สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม



กองพัฒนาระบบการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม  
Division of Environmental Impact Assessment Development