

การบริหารจัดการพื้นที่ส่วนกลางหมู่อาคารชุดพักอาศัย: การศึกษา โครงการอาคารชุดพักอาศัย
เขตห้วยขวาง-ดินแดง

นางสาวอรรชนียา วงศ์กิจการวานิช

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหะพัฒนาศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาการพัฒนาที่อยู่อาศัย ภาควิชาเคหการ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2554

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทคัดย่อและแฟ้มข้อมูลฉบับเต็มของวิทยานิพนธ์ตั้งแต่ปีการศึกษา 2554 ที่ให้บริการในคลังปัญญาจุฬาฯ (CUIR)
เป็นแฟ้มข้อมูลของนิสิตเจ้าของวิทยานิพนธ์ที่ส่งผ่านทางบัณฑิตวิทยาลัย

The abstract and full text of theses from the academic year 2011 in Chulalongkorn University Intellectual Repository(CUIR)
are the thesis authors' files submitted through the Graduate School.

A MANAGEMENT OF COMMON FACILITIES WITHIN CONDOMINIUM PROJECT
WITH MULTIPLE BUILDINGS: A STUDY OF PROJECT
IN HUAI KHWANG-DINDAENG DISTRICT BANGKOK

Ms. Atjaneeya Wongkitkanvanit

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Housing Development Program in Housing Development

Department of Housing

Faculty of Architecture

Chulalongkorn University

Academic Year 2011

Copyright of Chulalongkorn University

หัวข้อวิทยานิพนธ์	การบริหารจัดการพื้นที่ส่วนกลางหมู่อาคารชุดพักอาศัย: การศึกษา โครงการอาคารชุดพักอาศัย เขตห้วยขวาง-ดินแดง
โดย	นางสาวอรรจน์ิยา วงศ์กิจการวานิช
สาขาวิชา	การพัฒนาที่อยู่อาศัย
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก	รองศาสตราจารย์ ดร. เสรีชัย ไชติพานิช

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้ฉันวิทยานิพนธ์ฉบับนี้
เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบริหารบัณฑิต

..... คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. พงศ์ศักดิ์ วัฒนสินธุ์)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

..... ประธานกรรมการ
(รองศาสตราจารย์สุพรรณิชา หิรัญโระ, ศาสตราจารย์ชาน)

..... อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก
(รองศาสตราจารย์ ดร. เสรีชัย ไชติพานิช)

..... กรรมการ
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. กุณชวลทิพย์ พานิชภักดิ์)

..... กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย
(ดร. สมบัติ วณิชประกา)

..... กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย
(นายพิเชษฐ สุกกิจจานุสันต์)

อรรถเจนียา วงศ์กิจการวานิช: การบริหารจัดการพื้นที่ส่วนกลางหมู่อาคารชุดพักอาศัย: การศึกษา โครงการอาคารชุดพักอาศัย เขตห้วยขวาง-ดินแดง (A MANAGEMENT OF COMMON FACILITIES WITHIN CONDOMINIUM PROJECT WITH MULTIPLE BUILDINGS: A STUDY OF PROJECT IN HUAI KHWANG-DINDAENG DISTRICT BANGKOK) อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก: รศ.ดร. เสรีชัย โชติพานิช, 115 หน้า.

ในปัจจุบันมีโครงการอาคารชุดพักอาศัยขนาดใหญ่ที่มีหลายอาคารในพื้นที่เดียวกัน และอาคารชุดต้องมีการจดทะเบียนนิติบุคคลและจัดตั้งนิติบุคคลฯ โดยมีการจดทะเบียนแยกเป็นอาคาร ทำให้เกิดพื้นที่ที่ต้องมีการจัดการร่วมกัน การศึกษานี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาการบริหารหมู่นิติบุคคลอาคารชุด, ความร่วมมือ ความสัมพันธ์ ระหว่างหมู่นิติบุคคลอาคารชุดในพื้นที่เดียวกัน, ปัญหา และรูปแบบในการบริหาร แนวทางการศึกษาแบบกรณีศึกษา (Case study Approach) และใช้วิธีการเลือกกรณีศึกษาแบบเจาะจง (Purposive Sampling) เพื่อให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ในการศึกษา โดยใช้วิธีการสำรวจเอกสารและสัมภาษณ์เป็นเครื่องมือหลักในการรวบรวมข้อมูล

กรณีศึกษาทั้ง 5 โครงการได้แก่ โครงการเอ สเปซ อโศก-รัชดา โครงการกลางกรุงศรีสอร์ท โครงการแฮปปี้คอนโด โครงการซิติโฮม รัชดา และ โครงการลุมพินีเพลส พระราม9 พบว่า โครงการเอ สเปซมีฝ่ายบริหารจำนวน 4 ชุด จัดการ 4 ชุด ปฏิบัติการ 4 ชุดโครงการกลางกรุงศรีสอร์ทมีฝ่ายบริหารจำนวน 3 ชุด จัดการ 3 ชุด ปฏิบัติการ 3 ชุด โครงการแฮปปี้คอนโดมีฝ่ายบริหารจำนวน 1 ชุด จัดการ 1 ชุด ปฏิบัติการ 1 ชุด โครงการซิติโฮม รัชดามีฝ่ายบริหารจำนวน 1 ชุด จัดการ 1 ชุด ปฏิบัติการ 1 ชุด และโครงการลุมพินีเพลสมีฝ่ายบริหารจำนวน 2 ชุด จัดการ 1 ชุด ปฏิบัติการ 2 ชุด พื้นที่ที่มีการจัดการร่วมกันโครงการเอ สเปซ อโศก-รัชดา และ โครงการกลางกรุงศรีสอร์ท มีพื้นที่ ถนนและที่จอดรถ มีงานในการดูแลรักษาพื้นที่ 2 งานคือ งานรักษาความปลอดภัยและงานกวาดถนนโครงการแฮปปี้คอนโด และโครงการซิติโฮม รัชดา มีพื้นที่ถนน, ที่จอดรถ, สวนและบริการสาธารณะ มีงานในการดูแลรักษาพื้นที่ 4 งานคือ งานรักษาความปลอดภัย งานรักษาความสะอาด งานดูแลสวนและภูมิทัศน์ และงานบำรุงรักษาโมสตร ส่วนโครงการลุมพินีเพลส พระราม9 มีพื้นที่ถนน, ที่จอดรถและสวน มีงานในการดูแลรักษาพื้นที่ 3 งานคือ งานรักษาความปลอดภัย งานกวาดถนน และงานดูแลสวนและภูมิทัศน์

จากการศึกษาพบว่า มีรูปแบบการดำเนินงาน 3 รูปแบบ คือ รูปแบบการดำเนินการนิติบุคคลและปฏิบัติงาน หลายชุด รูปแบบการดำเนินการนิติบุคคลและปฏิบัติงาน 1 ชุด และรูปแบบการดำเนินการนิติบุคคล 1ชุด ปฏิบัติงานหลายชุด มีพื้นที่ส่วนกลางที่มีการจัดการร่วมกัน 4 พื้นที่ ได้แก่ ถนน ที่จอดรถ สวน และบริการสาธารณะ มีลักษณะเชิงกายภาพของพื้นที่ที่มีการจัดการร่วมกัน 3 ลักษณะคือ ตั้งอยู่ด้านหน้าโครงการ ตั้งอยู่ระหว่างนิติฯ และตั้งอยู่รอบโครงการ พบงานในการดูแลรักษาพื้นที่ส่วนกลางที่มีการจัดการร่วมกัน 4 งาน ได้แก่ งานรักษาความปลอดภัย งานกวาดถนน งานดูแลสวนและภูมิทัศน์ และงานบำรุงรักษาโมสตร

การศึกษานี้สรุปได้ว่า พื้นที่ที่ต้องมีการจัดการร่วมกันคือ พื้นที่ที่มีการใช้งานร่วมกันมากกว่าหนึ่งนิติบุคคลอาคารชุด และเป็นพื้นที่ส่วนกลางโครงการพบ 4 พื้นที่ ได้แก่ ถนน ที่จอดรถ สวน และบริการสาธารณะ มีความร่วมมือกันในการกำหนดกฎระเบียบ จัดสรรค่าใช้จ่าย ซ่อมบำรุงระบบประกอบอาคารซึ่งเป็นไปตามพรบ.อาคารชุด การพิจารณาคู่สัญญาร่วมกันทำให้เพิ่มอำนาจในการต่อรองกับบริษัทคู่สัญญา

ภาควิชาเคหการ..... ลายมือชื่อนิสิต.....

สาขาวิชาการพัฒนาที่อยู่อาศัย..... ลายมือชื่อ อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก.....

ปีการศึกษา.....2554

.....##5374138925 : MAJOR HOUSING DEVELOPMENT

KEYWORDS : MANAGEMENT / GROUP JURISTIC PERSONS / HUAI KHWANG-DINDAENG DISTRICT

ATJANEEYA WONGKITKANVANIT: A MANAGEMENT OF COMMON FACILITIES WITHIN CONDOMINIUM PROJECT WITH MULTIPLE BUILDINGS: A STUDY OF PROJECT IN HUAI KHWANG-DINDAENG DISTRICT BANGKOK. ADVISOR: ASSOC. PROF.SARICH CHOTIPANICH, Ph.D. 115 pp.

Nowadays, large condominium projects have a lot of buildings on the same site so they must be registered and have a juristic person for each separate building so operative management of all the building at the same under taken by these juristic person. The aim of this research was to study the management by groups of juristic persons, the cooperation between groups of juristic persons at the same site and the problems and patterns in their management. This research use case study approach and purposive sampling. The research tools consisted of a document survey and interview to collect data.

The case study examined 5 projects: A Space Asoke-Ratchada, Klangkrung Resort Condominium, Happy Condominium, City home Ratchada and Lumpini Place Rama9. The study found that, A Space has 4 administrations teams, 4 management and 4 operations teams. Klangkrung resort has 3 administrations teams, 3 management and 3 operations teams. Happy condominium has 4 administrations teams, 1 management and 1 operation team. City home has 3 administrations teams, 1 management and 1 operation team. Lumpini place has 2 administrations teams, 1 management and 2 operations teams. A space and Klangkrung each have a road and car park which are managed together by all juristic persons. They are responsible for 2 tasks security and cleaning. Happy condominium, City home and Lumini place have roads, car parks, parks and amenities. The juristic persons are responsible for security, cleaning, gardens and maintenance except in the case of lumini place which has no amenity or maintenance requirements.

There are 3 types of management structure: (1) multiple management and operation teams, (2) a single management team with multiple operation teams,and (3),a single management team with multiple operation teams.Their responsibilities are public or shared area management, which covers the roads, parking spaces, parks, and amenities. Take necessary space is 4 spaces such as road, car park, park and amenity. The physical space has 3 types such as located in front of condominium, between juristic person and around condominium. These spaces found 4 works such security, cleaning, gardening and maintenance.

It can be concluded from this study that the areas that must be managed by all juristic person are the public areas at the projects such as the roads, outdoor parking areas, green areas and amenities. There is cooperation among juristic persons in terms of regulation setting, sharing expenses, and undertaking building maintenance as required by the Condominium Act. Collaboration between juristic persons is beneficial as it increases their negotiating power relative to any companies that wish to sign a contract with them

Department :.....Housing..... Student's Signature.....

Field of Study :.....Housing Development..... Advisor's Signature.....

Academic Year :.....2011.....

##5374138925 : MAJOR HOUSING DEVELOPMENT

KEYWORDS : MANAGEMENT / GROUP JURISTIC PERSONS / HUAI KHWANG-DINDAENG DISTRICT

ATJANEEYA WONGKITKANVANIT: A MANAGEMENT OF COMMON FACILITIES WITHIN CONDOMINIUM PROJECT WITH MULTIPLE BUILDINGS: A STUDY OF PROJECT IN HUAI KHWANG-DINDAENG DISTRICT BANGKOK. ADVISOR: ASSOC. PROF.SARICH CHOTIPANICH, Ph.D. 115 pp.

Nowadays, large condominium projects have a lot of buildings on the same site so they must be registered and have a juristic person for each separate building so operative management of all the building at the same under taken by these juristic person. The aim of this research was to study the management by groups of juristic persons, the cooperation between groups of juristic persons at the same site and the problems and patterns in their management. This research use case study approach and purposive sampling. The research tools consisted of a document survey and interview to collect data.

The case study examined 5 projects: A Space Asoke-Ratchada, Klangkrung Resort Condominium, Happy Condominium, City home Ratchada and Lumpini Place Rama9. The study found that, A Space has 4 administrations teams, 4 management and 4 operations teams. Klangkrung resort has 3 administrations teams, 3 management and 3 operations teams. Happy condominium has 4 administrations teams, 1 management and 1 operation team. City home has 3 administrations teams, 1 management and 1 operation team. Lumpini place has 2 administrations teams, 1 management and 2 operations teams. A space and Klangkrung each have a road and car park which are managed together by all juristic persons. They are responsible for 2 tasks security and cleaning. Happy condominium, City home and Lumini place have roads, car parks, parks and amenities. The juristic persons are responsible for security, cleaning, gardens and maintenance except in the case of lumini place which has no amenity or maintenance requirements.

There are 3 types of management structure: (1) multiple management and operation teams, (2) a single management team with multiple operation teams, and (3), a single management team with multiple operation teams. Their responsibilities are public or shared area management, which covers the roads, parking spaces, parks, and amenities. Take necessary space is 4 spaces such as road, car park, park and amenity. The physical space has 3 types such as located in front of condominium, between juristic person and around condominium. These spaces found 4 works such security, cleaning, gardening and maintenance.

It can be concluded from this study that the areas that must be managed by all juristic person are the public areas at the projects such as the roads, outdoor parking areas, green areas and amenities. There is cooperation among juristic persons in terms of regulation setting, sharing expenses, and undertaking building maintenance as required by the Condominium Act. Collaboration between juristic persons is beneficial as it increases their negotiating power relative to any companies that wish to sign a contract with them

Department :.....Housing..... Student's Signature.....

Field of Study :.....Housing Development.... Advisor's Signature.....

Academic Year :.....2011.....

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดี เพราะผู้วิจัยได้รับการสนับสนุนจากบุคคลดังกล่าวต่อไปนี้

ขอขอบคุณความกรุณาที่ได้รับอย่างเต็มที่จาก รองศาสตราจารย์ ดร. เสริชย์ โชติพานิช อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ที่ท่านได้สละเวลาอย่างมากมาย ให้คำปรึกษา รวมถึง ชี้แนะ แนะนำ และให้ความรู้ มุมมองในด้านต่าง ๆ ตั้งแต่เริ่มทำการศึกษาค้นคว้าจนสำเร็จลุล่วง รวมทั้งขอขอบพระคุณคณาจารย์ที่เกี่ยวข้องทุกท่าน

ขอแสดงความขอบคุณหัวหน้างานที่เข้าใจในการเรียน เป็นกำลังใจอยู่เสมอในการเรียนให้ประสบความสำเร็จ อีกทั้งยังให้โอกาสในการทำงานขณะที่ทำการศึกษาค้นคว้าด้วย

ขอแสดงความขอบคุณเจ้าหน้าที่และคณะกรรมการที่ทำการศึกษาค้นคว้าทุกท่าน ที่ให้ความร่วมมือในการรวบรวมข้อมูล และตอบคำถามเป็นอย่างดี

ขอแสดงความขอบคุณบริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ที่สนับสนุนสำหรับการวิจัยในครั้งนี้

สุดท้ายนี้ ผู้ศึกษาขอขอบพระคุณ ทุกคนในครอบครัวที่เป็นกำลังใจอันสำคัญที่ให้ความเข้าใจ และเป็นกำลังใจสนับสนุนที่ดีอย่างต่อเนื่องตลอดระยะเวลาการทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้

สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ	ช
สารบัญตาราง.....	ณ
สารบัญภาพ	ญ
สารบัญแผนภูมิ.....	ฎ
บทที่ 1. บทนำ.....	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญ.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา	4
1.3 ขอบเขตของการศึกษา	4
1.4 นิยามศัพท์เฉพาะ	5
1.5 วิธีการดำเนินการวิจัย	5
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	10
บทที่ 2. แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	12
2.1 คอนโดมิเนียม	12
2.2 นิติบุคคลอาคารชุด	16
2.3 การบริหารอาคารชุด	19
2.4 พื้นที่ส่วนกลาง/ทรัพย์สินส่วนกลาง	26
2.5 ปัญหาอาคารชุด.....	27
บทที่ 3. หมู่นิติบุคคลอาคารชุด เขตห้วยขวาง-ดินแดง.....	29
3.1 กรณีศึกษาที่ 1 โครงการเอ สเปซ อโศก-รัชดา.....	29
3.2 กรณีศึกษาที่ 2 โครงการกลางกรุงรีสอร์ท.....	36

	หน้า
3.3 กรณีศึกษาที่ 3 โครงการแฮปปี้คอนโดมิเนียม	44
3.4 กรณีศึกษาที่ 4 โครงการชิตตี้ไฮม รัชดา.....	51
3.5 กรณีศึกษาที่ 5 โครงการลุมพินีเพลส พระราม 9.....	59
บทที่ 4 การวิเคราะห์ข้อมูล.....	66
4.1 วิเคราะห์พื้นที่ส่วนกลางที่มีการจัดการร่วมกันระหว่างกรณีศึกษา.....	66
4.1.1 วิเคราะห์ลักษณะเชิงกายภาพระหว่างพื้นที่ส่วนกลาง.....	68
4.2 วิเคราะห์งานในการดูแลรักษาพื้นที่ส่วนกลางระหว่างกรณีศึกษา.....	69
4.3 วิเคราะห์ความร่วมมือประสานงานระหว่างกรณีศึกษา.....	75
4.3.1 องค์การบริหารจัดการอาคารชุดระหว่างกรณีศึกษา.....	79
4.4 วิเคราะห์ปัญหาในการจัดการระหว่างกรณีศึกษา.....	80
4.5 วิเคราะห์การจัดโครงสร้างการบริหารหมุ่นิติบุคคลระหว่างกรณีศึกษา.....	81
4.5.1 วิเคราะห์รูปแบบการจัดการและปฏิบัติงานระหว่างปัญหา.....	83
บทที่ 5 สรุปผลการศึกษา อภิปรายผลและข้อเสนอแนะ	85
5.1 สรุปผลการศึกษา	85
5.2 อภิปรายผลการศึกษา.....	86
5.2.1 พื้นที่ที่ต้องมีการจัดการร่วมกัน และวิธีการในการจัดการ.....	87
5.2.2 มีความร่วมมือ ประสานงานระหว่างหมุ่นิติบุคคลอาคารชุดอย่างไร.....	92
5.2.3 แนวทาง วิธีการ แก้ไขปัญหาในการบริหารหมุ่นิติบุคคลอาคารชุด.....	93
5.3 ข้อเสนอแนะในการศึกษาครั้งต่อไป.....	96
รายการอ้างอิง	97
ภาคผนวก.....	99
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์	115

สารบัญตาราง

หน้า

ตารางที่ 4.1	พื้นที่ส่วนกลางโครงการ.....	66
ตารางที่ 4.2	ลักษณะร่วมของพื้นที่ส่วนกลางโครงการ.....	68
ตารางที่ 4.3	การจัดการถนน.....	70
ตารางที่ 4.4	การจัดการที่จอดรถ.....	72
ตารางที่ 4.5	การจัดการดูแลสวนและภูมิทัศน์.....	73
ตารางที่ 4.6	การจัดการบริการสาธารณะ.....	74
ตารางที่ 4.7	เกณฑ์ในการพิจารณาคู่สัญญา.....	76
ตารางที่ 4.8	การจัดสรรค่าใช้จ่าย.....	77
ตารางที่ 4.9	ความร่วมมือประสานงาน.....	78
ตารางที่ 4.10	องค์กรบริหารจัดการอาคารชุด.....	79
ตารางที่ 4.11	ปัญหาในการจัดการ.....	81
ตารางที่ 4.12	การจัดชุดบริหาร จัดการและปฏิบัติงาน.....	82
ตารางที่ 4.13	รูปแบบการจัดการและปฏิบัติงานระหว่างปัญหา.....	83
ตารางที่ 5.1	แนวทาง วิธีการ แก้ไขปัญหาในการบริหารหมื่นตึบคคลอาคารชุด.....	95

สารบัญแผนภูมิ

หน้า

แผนภูมิที่ 1.1	แสดงที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนในเขตกทม.-ปริมณฑล	
	แสดงจำนวนหน่วยแยกตามประเภทที่อยู่อาศัย รายเดือน.....	1
แผนภูมิที่ 1.2	จำนวนโครงการ และจำนวนอาคารชุดพักอาศัย.....	3
แผนภูมิที่ 1.3	วิธีการดำเนินการวิจัย.....	11
แผนภูมิที่ 2.1	โครงสร้างการบริหารอาคารชุด.....	22
แผนภูมิที่ 3.1	โครงสร้างการบริหารนิติบุคคลอาคารชุด เอสเปซ อโศก-รัชดา.....	35
แผนภูมิที่ 3.2	โครงสร้างการบริหารนิติบุคคลอาคารชุด A1.....	42
แผนภูมิที่ 3.3	โครงสร้างการบริหารนิติบุคคลอาคารชุด A2.....	42
แผนภูมิที่ 3.3	โครงสร้างการบริหารนิติบุคคลอาคารชุด B1-B4.....	43
แผนภูมิที่ 3.5	โครงสร้างการบริหารนิติบุคคลอาคารชุดแฮปปี้คอนโดมิเนียม.....	50
แผนภูมิที่ 3.6	โครงสร้างการบริหารนิติบุคคลอาคารชุดซีดีไฮม์ รัชดา.....	57
แผนภูมิที่ 3.7	โครงสร้างการบริหารนิติบุคคลอาคารชุดลูมฟินีเพลส พระราม9.....	65
แผนภูมิที่ 4.1	ขั้นตอนการคัดเลือกคู่สัญญา.....	76
แผนภูมิที่ 5.1	การจัดการถนน.....	88
แผนภูมิที่ 5.2	การจัดการที่จอดรถ.....	89
แผนภูมิที่ 5.3	การจัดการพื้นที่พักผ่อน.....	90
แผนภูมิที่ 5.4	การจัดการบริการสาธารณะ.....	91

สารบัญภาพ

	หน้า
ภาพที่ 1.1 แสดงพื้นที่ศึกษา.....	5
ภาพที่ 1.2 โครงการกลางกรุงศรีสอรัท.....	6
ภาพที่ 1.3 โครงการแสบปีคองโด.....	7
ภาพที่ 1.4 โครงการซีดีโฮม รัชดา.....	7
ภาพที่ 1.5 โครงการเอ สเปซ อโศก-รัชดา.....	8
ภาพที่ 1.6 โครงการลุมพินีเพลส พระราม9.....	8
ภาพที่ 3.1 โครงการเอสเปซ อโศก-รัชดา.....	29
ภาพที่ 3.2 จำนวนอาคารในโครงการเอ สเปซ อโศก-รัชดา.....	30
ภาพที่ 3.3 พื้นที่ส่วนกลางโครงการ.....	30
ภาพที่ 3.4 การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด.....	33
ภาพที่ 3.5 องค์การบริหารจัดการอาคารชุด.....	34
ภาพที่ 3.6 โครงการกลางกรุงศรีสอรัท.....	36
ภาพที่ 3.7 จำนวนอาคารในโครงการกลางกรุงศรีสอรัท.....	36
ภาพที่ 3.8 พื้นที่ส่วนกลางโครงการ.....	37
ภาพที่ 3.9 จำนวนนิติบุคคลอาคารชุด.....	39
ภาพที่ 3.10 องค์การบริหารจัดการอาคารชุด.....	40
ภาพที่ 3.11 โครงการแสบปีคองโดมิเนียม.....	44
ภาพที่ 3.12 จำนวนอาคาร.....	44
ภาพที่ 3.13 พื้นที่ส่วนกลางโครงการ.....	45
ภาพที่ 3.14 การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด.....	47
ภาพที่ 3.15 องค์การบริหารจัดการอาคารชุด.....	49
ภาพที่ 3.16 โครงการซีดีโฮม รัชดา.....	51
ภาพที่ 3.17 จำนวนอาคาร.....	51
ภาพที่ 3.18 พื้นที่ส่วนกลางโครงการ.....	52
ภาพที่ 3.19 การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด.....	54
ภาพที่ 3.20 องค์การบริหารจัดการอาคารชุด.....	56
ภาพที่ 3.21 โครงการลุมพินีเพลส พระราม9-รัชดา.....	59

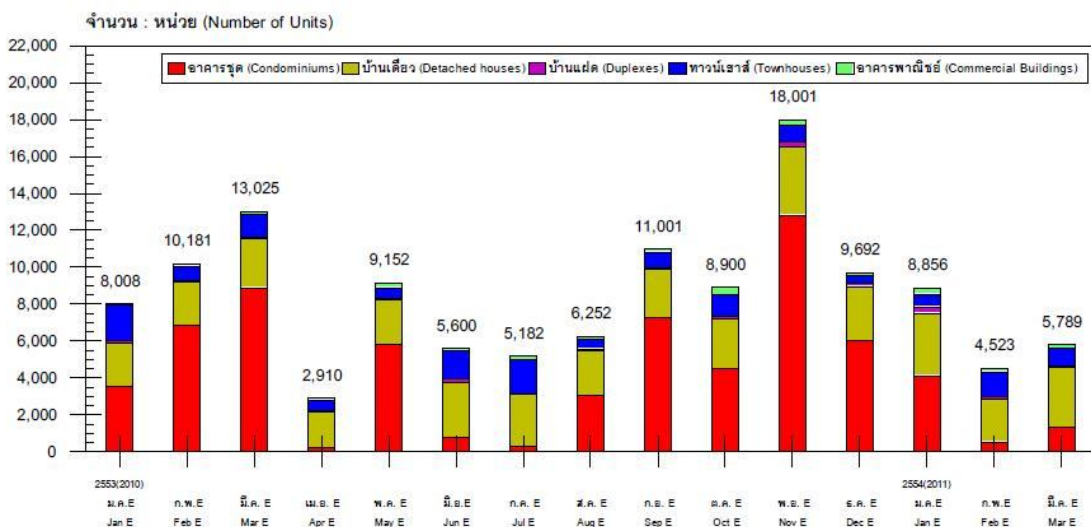
ภาพที่ 3.22 จำนวนอาคาร	59
ภาพที่ 3.23 พื้นที่ส่วนกลางโครงการ.....	60
ภาพที่ 3.24 จำนวนนิติบุคคลอาคารชุด.....	62
ภาพที่ 3.25 องค์การบริหารจัดการอาคารชุด.....	63
ภาพที่ 3.26 ข้อมูลการปฏิบัติการ.....	64
ภาพที่ 4.1 พื้นที่ส่วนกลางที่มีการจัดการร่วมกัน.....	67
ภาพที่ 5.1 ความสัมพันธ์ระหว่างพื้นที่ส่วนกลางกับนิติบุคคลอาคารชุด.....	87

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและสาระสำคัญ

ปัจจุบันคอนโดมิเนียมคอนโดมิเนียมได้รับความนิยมเพิ่มขึ้นอย่างมาก จนปฏิเสธไม่ได้ว่าคอนโดมิเนียมได้กลายเป็นส่วนหนึ่งของวิถีชีวิตคนกรุงยุคใหม่ไปแล้ว เห็นได้จากยอดจดทะเบียนที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมในปี 2550 มีสัดส่วนไม่เก็ยร้อยละ 25 ของที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ทั้งหมดในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ขณะที่กว่าร้อยละ 75 เป็นที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว และทาวน์เฮ้าส์ แต่เมื่อช่วงต้นปี 2553 กว่าร้อยละ 60 ของที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่กลับกลายเป็นที่อยู่อาศัย ประเภทคอนโดมิเนียม โดยมีเพียงร้อยละ 40 เป็นที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว และทาวน์เฮ้าส์ ปัจจัยหลักที่ส่งผลต่อความต้องการคอนโดมิเนียมโดยเฉพาะในส่วนของผู้ซื้อที่สำคัญ คือ สภาวะเศรษฐกิจ โครงข่ายระบบขนส่งมวลชนที่สนับสนุนการเติบโตของตลาดและโครงสร้างประชากรและพฤติกรรมกรอยู่อาศัยของประชากรที่เปลี่ยนแปลงไป



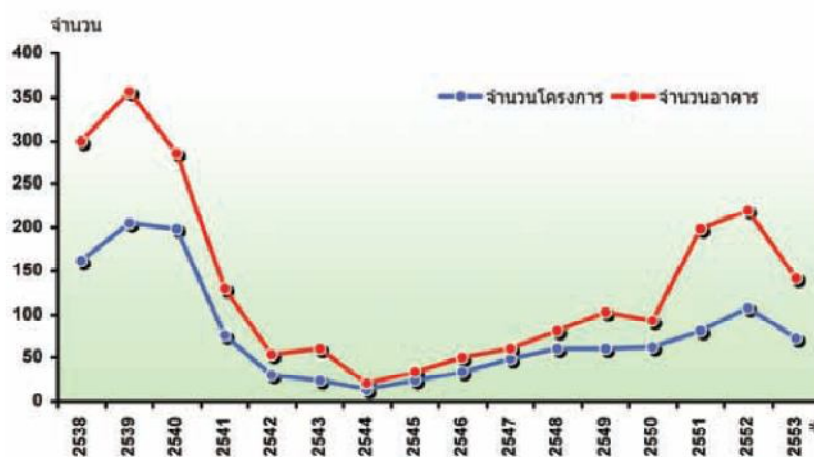
แผนภูมิที่ 1.1 ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนในเขตกทม.-ปริมณฑล แสดงจำนวนหน่วยแยกตามประเภทที่อยู่อาศัย รายเดือน

ปัจจุบันศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพมหานคร หรือ CBD เช่น ถนนสีลม ถนนสาทร และ ถนนสุขุมวิท เริ่มมีที่ดินที่เหลือในการพัฒนาน้อยลงเรื่อยๆ ผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยจึงต้องมองหาทำเลใหม่เพื่อขยายขยาย พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย และทำเลที่อาจจะกลายเป็น CBD แห่งต่อไปคือแยกรัชดา-พระรามเก้า เนื่องจากปัจจุบันพบว่า ทำเลย่านนี้เป็นหนึ่งในพื้นที่ซึ่งผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ทั้งที่อยู่อาศัย และอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ เช่น สำนักงาน และห้างสรรพสินค้า ให้ความสนใจเป็นอย่างมาก เนื่องจากสามารถเดินทางสัญจรได้ สะดวกรวดเร็ว มีรถไฟฟ้าใต้ดิน MRT ผ่าน อีกทั้งยังเชื่อมต่อกับย่านธุรกิจใหญ่ เช่น ถนนอโศก สามารถเดินทางเข้าใจกลางเมืองได้ภายในเวลาไม่ถึงสิบนาที อยู่ใกล้สถานี่อำนวยความสะดวก และสำนักงานต่างๆ เช่น โรงพยาบาล ห้างสรรพสินค้า และอาคารสำนักงานใหญ่ขนาดใหญ่ นอกจากนี้ ยังมีโครงการก่อสร้างอาคารสำนักงานของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งจะแล้วเสร็จในช่วง 2-3 ปีข้างหน้า (ธนาคารอาคารสงเคราะห์, 2555)

นอกจากนี้พบว่า โครงการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ดังกล่าวพบว่าช่วงเวลา 4-5 ปีที่ผ่านมา มีโครงการคอนโดมิเนียมที่อยู่ในรัศมี 700 เมตรจากแยกรัชดา-พระรามเก้า เปิดใหม่มากถึง 10 โครงการ รวมประมาณ 8,900 หน่วย มียอดจองหรือขายแล้วเกือบร้อยละ 80 โดยผู้ซื้อส่วนใหญ่เป็นผู้ที่ทำงานในเมือง โดยเฉพาะย่านอโศก-รัชดา และนักลงทุนเพื่อซื้อไว้ปล่อยเช่าให้ทั้งชาวไทย และต่างชาติ แบ่งเป็นโครงการจากผู้ประกอบการที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ (Listed Companies) 9 โครงการ รวมประมาณ 8,400 หน่วย หรือคิดเป็นถึงร้อยละ 95 ของหน่วยทั้งหมด มียอดขายแล้วประมาณร้อยละ 80

โครงการอาคารชุดคอนโดมิเนียมเหล่านี้มีอัตราการขายเฉลี่ยตั้งแต่ 10-30 หน่วยต่อโครงการต่อเดือน สำหรับโครงการที่เปิดตัวเมื่อ 4-5 ปีก่อนมีราคาขายประมาณตารางเมตรละ 45,000 บาท แต่ถึงปัจจุบัน ราคาขายสำหรับโครงการที่เพิ่งเปิดเมื่อปี 2554 มีราคาขายขึ้นไปอยู่ที่ประมาณตารางเมตรละ 80,000-135,000 บาท ส่วนราคาประเมินที่ดินของทางบริเวณถนนพระรามเก้า ช่วงแยกพระรามเก้า-รัชดาภิเษก อยู่ที่ประมาณ 150,000-220,000 บาทต่อตารางวา บริเวณถนนรัชดาภิเษก ช่วงแยกพระรามเก้าถึงแยกห้วยขวาง อยู่ที่ประมาณ 100,000-250,000 บาทต่อตารางวา อย่างไรก็ตาม ราคาซื้อขายจริงอาจสูงเป็นเท่าตัว แล้วแต่ที่ตั้งและทำเล โดยทำเลรัชดา-พระรามเก้า เป็นย่านที่ยังมีแนวโน้มการพัฒนาโครงการอาคารสำนักงานและศูนย์การค้าใหม่ ทั้งที่เพิ่งก่อสร้างเสร็จและอยู่ระหว่างการก่อสร้าง และอุปทานห้องชุดคอนโดมิเนียมในตลาดก็มีไม่น้อย ทำเลในช่วงแยกพระรามเก้าถึงแยกห้วยขวางอยู่ในเขตห้วยขวางและดินแดง

ซึ่งจากการเปิดตัวคอนโดมิเนียมในปัจจุบันพบว่ารูปแบบในการพัฒนาหลากหลายมากขึ้น ในปัจจุบันไม่เพียงแต่ขนาดใหญ่ขึ้น โดยสังเกตได้จากจำนวนโครงการอาคารชุดที่จดทะเบียน ได้ ลดลงในช่วงวิกฤตเศรษฐกิจตั้งแต่ 2541-2545 แต่กลับมีจำนวนเพิ่มมากขึ้น ตั้งแต่ปี 2545 จนถึง ปัจจุบันจำนวนยูนิตเพิ่มมากขึ้น โดยใน 1 โครงการมีจำนวนอาคารมากกว่า 1 อาคาร



แผนภูมิที่ 1.2 จำนวนโครงการ และจำนวนอาคารชุดพักอาศัย

อาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 กล่าวไว้ว่าเมื่อมีการจดทะเบียนเป็น อาคารชุดนั้น จะต้องมีการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด ทั้งนี้เพราะระบบกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดจะต้อง มีผู้จัดการดูแลเกี่ยวกับทรัพย์สินกลางแทนเจ้าของห้องชุดทุกคน เพราะอาคารชุดแต่ละแห่งย่อมมี ผู้อยู่อาศัยเป็นจำนวนมาก ทรัพย์สินกลางซึ่งใช้ร่วมกัน เช่น บันได หลังคา ลิฟต์ ฯลฯ ย่อมจะต้อง มีผู้ดูแลรักษา เพราะเมื่อทรัพย์สินกลางมีอายุมากขึ้นย่อมมีการชำรุดทรุดโทรมไปตามกาลเวลา และตามสภาพการใช้งาน ซึ่งจะต้องมีการซ่อมแซมรักษา จึงต้องมีนิติบุคคลอาคารชุด

เมื่อมีการจัดตั้งและจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแยกเป็นอาคาร โดยแต่ละอาคารแยก ออกจากกัน ทำให้มีหลายนิติบุคคลฯในพื้นที่เดียวกัน ทำให้เกิดพื้นที่ส่วนกลางที่ต้องมีการจัดการ ร่วมกันดังนั้นจึงเกิดคำถามการวิจัยดังนี้

1. การบริหารหมูนิติบุคคลอาคารชุดมีอะไรบ้างที่ต้องมีการจัดการร่วมกันและมีวิธีการ จัดการอย่างไร
2. มีความร่วมมือ ประสานงานระหว่างหมูนิติบุคคลอาคารชุดอย่างไร

3. แนวทาง วิธีการ แก้ไขปัญหาในการบริหารหมุนิติบุคคลอาคารชุดอย่างไรบ้าง

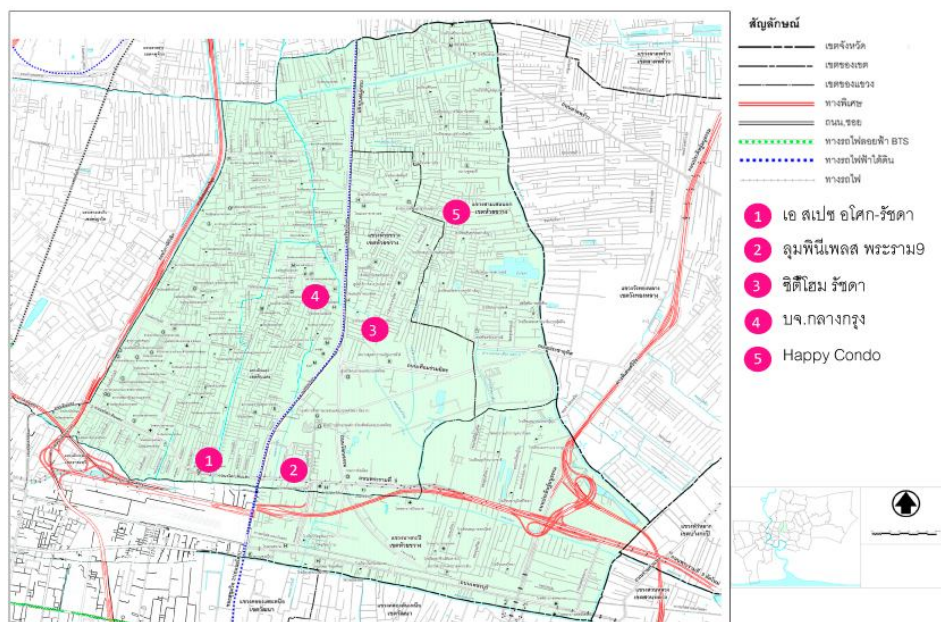
การศึกษาในเรื่องการบริหารจัดการหมุนิติบุคคลอาคารชุดนี้ จะนำไปสู่ความรู้ความเข้าใจในเรื่องการลักษณะการบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลางของโครงการ อันจะเป็นแนวทางในการบริหารการจัดการหมุนิติบุคคลอาคารชุดได้อย่างมีประสิทธิภาพ

1.2 วัตถุประสงค์

1. เพื่อศึกษาการบริหารหมุนิติบุคคลอาคารชุด
2. เพื่อศึกษาความร่วมมือ ระหว่างหมุนิติบุคคลอาคารชุดในโครงการเดียวกัน
3. เพื่อศึกษาลักษณะปัญหา จากการบริหารจัดการหมุนิติบุคคลอาคารชุด

1.3 ขอบเขตงานวิจัย

1.3.1 **ขอบเขตด้านพื้นที่** การวิจัยครั้งนี้ได้กำหนดขอบเขตการศึกษาที่โครงการอาคารชุดพักอาศัยแบบหมู่อาคารในเขตห้วยขวาง และดินแดง เนื่องจาก เป็นย่านธุรกิจใหม่ที่เชื่อมต่อการพัฒนาจากย่านการค้าหลักของเมือง และเป็นย่านที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูงที่ล้อมรอบด้วยย่านที่พักอาศัยหนาแน่นปานกลางและหนาแน่นน้อย ซึ่งทำเลดังกล่าวยังเป็นทำเลที่มีศักยภาพและเป็นที่ต้องการของประชาชน เนื่องจากมีเส้นทางรถไฟฟ้าใต้ดิน มีห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ เป็นแหล่งงานและมีพื้นที่สำนักงานจำนวนมาก ในอนาคตจะกลายเป็นย่านธุรกิจ(ซีบีดี)ใจกลางเมืองแห่งใหม่ของกรุงเทพฯ



ภาพที่ 1.1 พื้นที่ศึกษา

1.3.2 ขอบเขตด้านเนื้อหา ศึกษาเรื่องการบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลางของหมู่บ้านนิติบุคคลอาคารชุด ประกอบด้วย โครงสร้างของนิติบุคคล ลักษณะความสัมพันธ์ของแต่ละนิติบุคคล วิธีการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางโครงการปัญหาและวิธีแก้ไขในการบริหารจัดการ

1.4 นิยามศัพท์เฉพาะ

- หมู่บ้านนิติบุคคลอาคารชุด หมายถึง ลักษณะของกลุ่มนิติบุคคลอาคารชุดในหนึ่งโครงการ
- พื้นที่ส่วนกลางโครงการ หมายถึง พื้นที่ที่มีการใช้งานร่วมกันทุกนิติในโครงการ เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ประกอบการ
- สาธารณูปโภค/บริการสาธารณะ หมายถึง การให้บริการหรือสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ

1.5 วิธีดำเนินการวิจัย

1.5.1 การกำหนดกลุ่มตัวอย่าง

ศึกษาถึงกระบวนการและขั้นตอน ในการบริหารและจัดการพื้นที่ส่วนกลางโครงการหมู่บ้านอาคารชุดพักอาศัยในเขตห้วยขวาง ดินแดง โดยภายในพื้นที่เดียวกันมีหลายนิติบุคคลอาคารชุดพักอาศัย ซึ่งในนี้มีจำนวน 5 โครงการ ได้แก่ โครงการ เอ เอสเปซ อโคก-รัชดา, โครงการซีดีโฮม รัชดา, โครงการกลางกรุง รีสอร์ท, โครงการลุมพินีเพลส พระราม9, โครงการแฮปปี้คอนโด โดยคัดเลือกจากเกณฑ์ดังต่อไปนี้

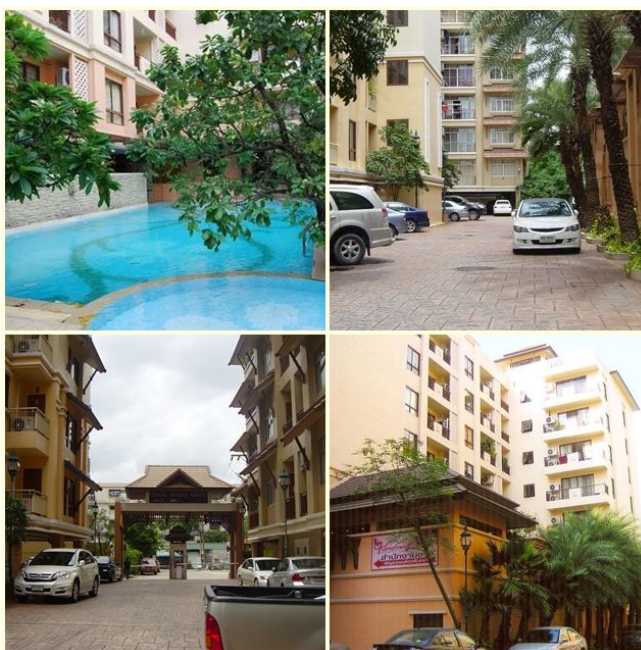
1.1 โครงการอยู่ในเขตห้วยขวาง และดินแดง

1.2 โครงการมีการจดทะเบียนนิติบุคคล และ ประกอบด้วยหลายนิติบุคคล ในพื้นที่เดียวกัน

1.3 โครงการมีการปิดการขายแล้ว เนื่องจากโครงการที่ยังไม่มีการปิดการขายเจ้าของโครงการจะยังดูแลให้อยู่สภาพสมบูรณ์เพื่อที่จะได้ขายได้

ตัวอย่างโครงการ

โครงการกลางกรุง



ภาพที่ 1.2 โครงการกลางกรุงรีสอร์ท

โครงการแอปปีคอนด์



ภาพที่ 1.3 โครงการแอปปีคอนด์

โครงการซีดีโฮม รัชดา



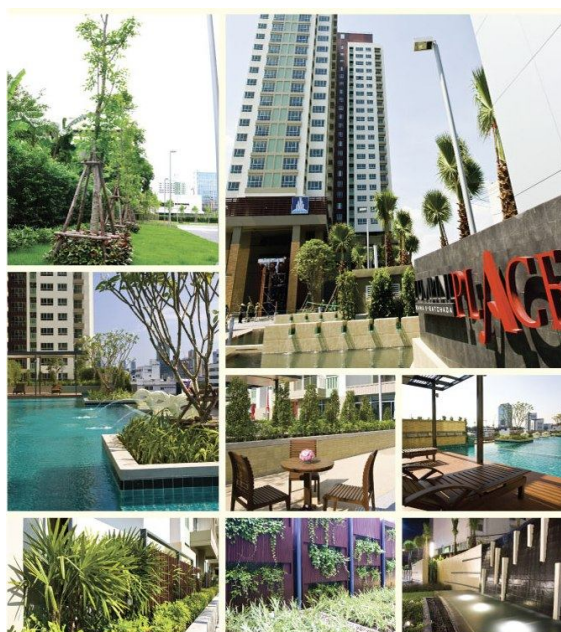
ภาพที่ 1.4 โครงการซีดีโฮม รัชดา

โครงการเอ สเปซ อโศก-รัชดา



ภาพที่ 1.5 โครงการเอ สเปซ อโศก-รัชดา

โครงการลุมพินีเพลส พระราม9



ภาพที่ 1.6 โครงการลุมพินีเพลส พระราม9

1.5.2 การสำรวจและเก็บรวบรวมข้อมูล

1) ศึกษารวบรวมข้อมูลเอกสารต่างๆ ในประเด็นดังต่อไปนี้

- ข้อมูลเบื้องต้นของโครงการ
- ตารางและคู่มือการปฏิบัติงาน
- เอกสารคู่สัญญาต่างๆของโครงการ

2) ศึกษารวบรวมข้อมูลจากการสำรวจ ในประเด็นดังต่อไปนี้

- การใช้งานพื้นที่ส่วนกลาง
- สภาพพื้นที่ส่วนกลาง

3) ศึกษารวบรวมข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้จัดการอาคารและคณะกรรมการในแต่ละนิติบุคคลฯในประเด็นดังนี้

- พื้นที่ที่ต้องการจัดการร่วมกัน
- งานในการดูแลรักษาพื้นที่ส่วนกลาง
- ข้อมูลการจดทะเบียนนิติบุคคลฯ
- ข้อมูลการจัดชุดบริหาร จัดการ ปฏิบัติงาน
- ลักษณะองค์การบริหารจัดการอาคารชุด
- โครงสร้างการบริหาร
- การจัดสรรค่าใช้จ่าย
- การพิจารณาคู่สัญญา
- การตรวจสอบ ควบคุม คู่สัญญา
- ปัญหาในการบริหารจัดการ

1.5.3 การวิเคราะห์ข้อมูล

1) วิเคราะห์พื้นที่ส่วนกลางระหว่างกรณีศึกษา

2) วิเคราะห์งานในการดูแลรักษาระหว่างพื้นที่ส่วนกลางที่มีการจัดการร่วมกัน

3) วิเคราะห์ความร่วมมือประสานงานระหว่างกรณีศึกษา

4) วิเคราะห์รูปแบบการบริหารจัดการหมูนิติบุคคลอาคารชุดระหว่างกรณีศึกษา

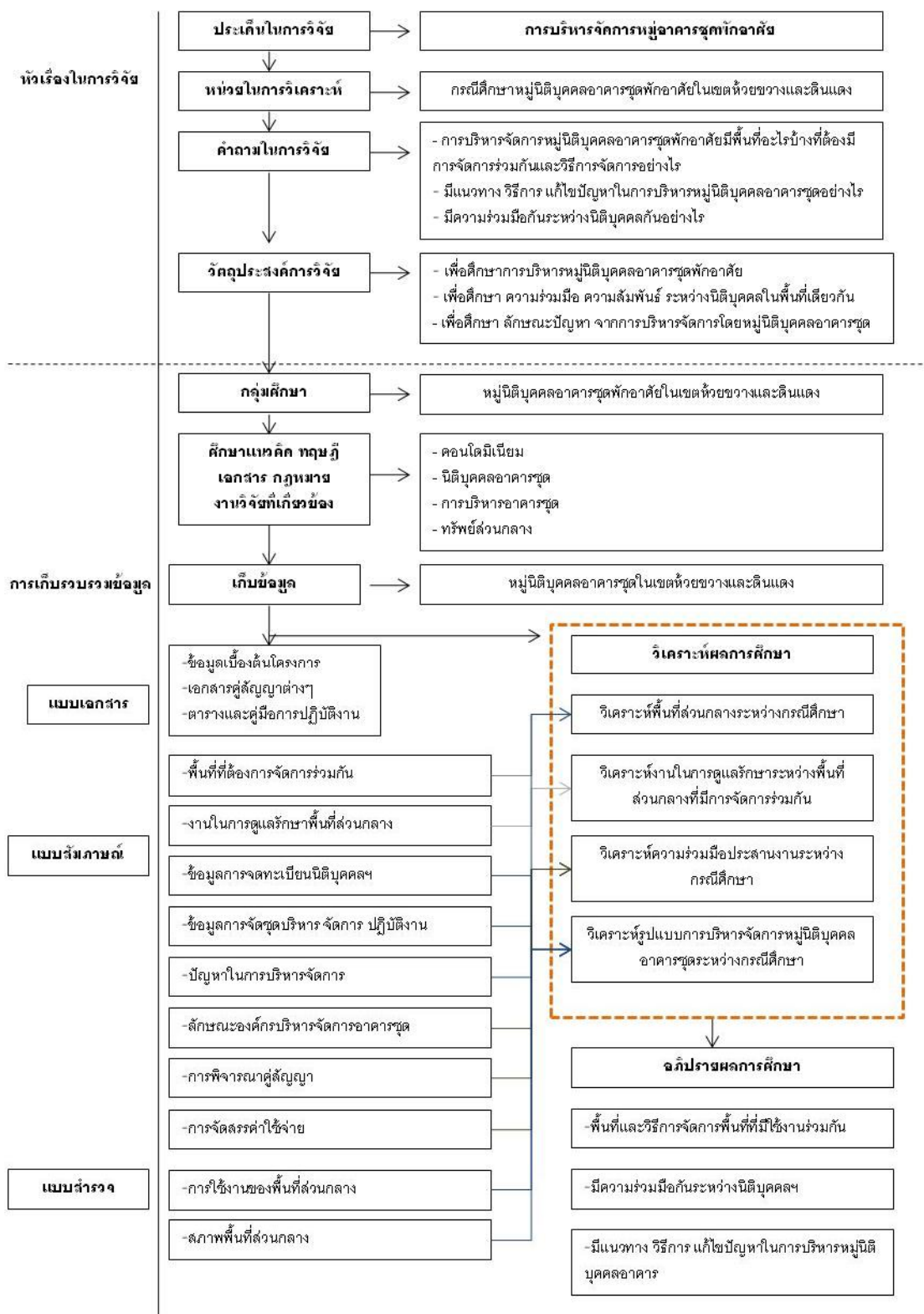
1.5.4 อภิปรายผลการศึกษา

- 1) พื้นที่ที่มีการใช้งานร่วมกันและขั้นตอนการจัดการพื้นที่
- 2) ความร่วมมือประสานงานระหว่างนิติบุคคลอาคารชุด
- 3) แนวทาง วิธีการแก้ไขปัญหาในการบริหารจัดการพื้นที่ส่วนกลาง

1.5.5 นำผลที่ได้มาวิเคราะห์หาข้อสรุปและข้อเสนอแนะ

1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. เพื่อใช้เป็นข้อมูลในการบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลางของหมู่อาคารชุดพักอาศัย
2. เพื่อให้บริษัทบริหารโครงการอาคารชุดพักอาศัย, คณะกรรมการนิติบุคคล และเจ้าของร่วม สามารถทราบถึงปัญหาและแนวทางแก้ไข ในการบริหารจัดการหมูนิติบุคคลอาคารชุดพักอาศัย
3. เพื่อเป็นแนวทางในพัฒนาความร่วมมือในการบริหารจัดการหมู่อาคารชุดพักอาศัย ให้มีภาพลักษณ์ที่ดี รักษามูลค่าของอาคาร



แผนภูมิที่ 1.3 วิธีการดำเนินการวิจัย

บทที่ 2

แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

จากที่กล่าวมาแล้วในบทนำ งานวิจัยครั้งนี้เป็นการศึกษาการบริหารจัดการอาคารชุดพักอาศัย โดยแบ่งเป็น 4 ส่วน คือ

- 2.1 คอนโดมิเนียม
- 2.2 นิติบุคคลอาคารชุด
- 2.3 การบริหารอาคารชุด
- 2.4 พื้นที่ส่วนกลาง/ทรัพย์สินส่วนกลาง
- 2.5 ปัญหาอาคารชุด

2.1 คอนโดมิเนียม

เนื่องจากสภาพบ้านเมืองเพิ่มความแออัดขึ้นทำให้การเดินทางไปมาระหว่างบ้านชานเมืองกับใจกลางเมือง ต้องกินเวลานาน ประกอบกับราคาน้ำมันแพงขึ้นทำให้ค่าใช้จ่ายเพิ่มสูงขึ้นอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ ทำให้เกิดการลงทุนสร้างที่อยู่อาศัยใจกลางเมืองมากขึ้น อย่างไรก็ตามเนื่องจากที่ดินบริเวณใจกลางเมืองมีราคาพุ่งสูงขึ้นอย่างรวดเร็วทำให้การขยายตัวไปในแนวราบ ใกล้ถึงจุดอิ่มตัวกระทำต่อไปไม่ได้จึงต้องขยายตัวไปในแนวตั้งหรือแนวสูง

2.1.1 ความหมายของคอนโดมิเนียม

คอนโดมิเนียมมีชื่อเรียกตามภาษาอังกฤษหมายถึง อาคารชุด คือ การอยู่อาศัยที่มีความหนาแน่นสูงขึ้นไปส่วนมากมักจะขึ้นไปในแนวสูงและมักจะอยู่ในบริเวณที่ที่ดินราคาแพงภายในเขตเมืองชั้นใน (มานพ พงศทัต, 2527) คอนโดมิเนียมแตกต่างกับอพาร์ทเมนต์ หรือแฟลต ตรงที่ลักษณะการถือกรรมสิทธิ์ หรือการครอบครอง ผู้อยู่อาศัยคอนโดมิเนียมสามารถเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้ แต่แฟลตและอพาร์ทเมนต์จะเป็นการเช่า ลักษณะของอาคารประเภทคอนโดมิเนียมนี้มักจะพยายามก่อสร้างให้เป็นชุมชนในตัวเอง โดยที่จะมีสาธารณูปโภค และส่วนประกอบความสะดวกสบายอยู่ในบริเวณนี้ด้วย ซึ่งสิ่งเหล่านี้เองจะเป็นที่ดึงดูดให้ผู้มีรายได้สูงเข้ามาอยู่ในอาคารคอนโดมิเนียมนี้

2.1.2 ประเภทของคอนโดมิเนียมหรืออาคารชุด แบ่งตามการใช้งานได้ 3 ประเภท คือ

1. คอนโดมิเนียมเพื่อการอยู่อาศัย เป็นคอนโดมิเนียมที่จัดสร้างขึ้นเป็นอาคารสูงหลายชั้น มีจุดประสงค์เพื่อใช้เป็นที่พักอาศัย จะมีขนาดในแต่ละยูนิตใหญ่หรือเล็กแตกต่างกันไปตามทำเลที่ตั้งของโครงการนั้นๆ บางโครงการอาจมีเฉพาะยูนิตเล็กๆ ผู้ที่ต้องการพื้นที่มากก็ต้องซื้อหลายยูนิตใหญ่ๆ ซึ่งประกอบด้วยห้องหลายห้อง เช่น ห้องนอน, ห้องรับแขก, ห้องนั่งเล่น, ห้องครัว ซึ่งไม่สามารถแบ่งขายเป็นห้องเล็กๆ ได้แบบนี้จะมีราคาแพงกว่ามาก นอกจากนี้ หากเป็นคอนโดมิเนียมที่สมบูรณ์แบบจะมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น ห้องประชุม, ชูปเปอร์มาร์เก็ต, สนามกีฬา, สระว่ายน้ำ ฯลฯ คอนโดมิเนียมที่มีราคาแพงนี้มักจะอยู่ในย่านการค้าที่สำคัญๆ หรือย่านที่อยู่อาศัยธุรกิจหนาแน่น (มานพ พงศทัต, 2527)

2. คอนโดมิเนียมเพื่อการพักผ่อน เป็นคอนโดมิเนียมลักษณะเช่นเดียวกันกับคอนโดมิเนียมเพื่อการอยู่อาศัย แต่ทำเลที่ตั้งนั้นจะอยู่ในบริเวณแหล่งท่องเที่ยว ตากอากาศที่สำคัญ และมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่เหมาะสมกับการพักผ่อนมากขึ้น เช่น อุปกรณ์กีฬาทางน้ำให้เช่า, สโมสรตกปลาแบบตากอากาศออกแบบให้รับแสงแดด และมองเห็นทิวทัศน์ได้ง่าย เป็นต้น ผู้ซื้อคอนโดมิเนียมประเภทนี้จึงมิได้มีจุดประสงค์เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยถาวรเพียงต้องการสถานที่พักผ่อนส่วนตัวได้ตลอดเวลา (มานพ พงศทัต, 2527)

3. คอนโดมิเนียมเพื่อการค้าหรือพาณิชย์ เป็นคอนโดมิเนียมเพื่อใช้เป็นสำนักงานหรือสถานประกอบการค้า มีลักษณะและการใช้งานเหมือนกับอาคารสำนักงานทั่วไป แต่คอนโดมิเนียมนี้บริษัทสามารถซื้อเป็นเจ้าของและเป็นทรัพย์สินส่วนหนึ่งของบริษัท คอนโดมิเนียมประเภทนี้สามารถแยกเป็น 2 ลักษณะคือ คอนโดมิเนียมสำนักงานให้เช่า หรือเช่าระยะยาว และคอนโดมิเนียมสำนักงานขาย (นคร มุฑาศรี, 2539)

คอนโดมิเนียมสำนักงานให้เช่า หรือเช่าระยะยาว เป็นอาคารสำนักงานให้เช่าสืบเนื่องจากเจ้าของอาคารต้องการที่จะมีสำนักงานของตนเอง หรือของบริษัทในเครือ เมื่อออกแบบในการก่อสร้างก็ได้เห็นผลประโยชน์ในการลงทุนระยะยาว จะเหลือพื้นที่อาคารไว้บางส่วนเพื่อให้เช่าและทำรายได้ และในบางกรณีเจ้าของที่ดินมีที่ว่างเปล่าไว้มิได้ทำประโยชน์ ก็เลยสร้างอาคารไว้ให้เช่าเช่นเดียวกัน อาคารสำนักงานให้เช่าจะพบได้ในย่านธุรกิจสำคัญๆ เช่น แถวถนนสีลม, สุรวงศ์, สาทร, สุขุมวิท, เพลินจิต และพระราม 4 เป็นต้น

อย่างไรก็ตามสำนักงานให้เขาจะไม่นับว่าเป็นคนโดมิเนียมที่แท้จริง เนื่องจากการถือกรรมสิทธิ์ ในห้องชุดนั้นไม่มีจะมีเพียงแต่การแบ่งกันเสียค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ซึ่งคำนวณออกมาเป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่าเท่านั้น

คนโดมิเนียมสำนักงาน เป็นคนโดมิเนียมที่สร้างขึ้นเพื่อให้เจ้าของร่วมใช้เป็นสำนักงาน โดยเฉพาะ คนโดมิเนียมชนิดนี้เกิดขึ้นหลังคนโดมิเนียมพักอาศัยและพักตากอากาศเล็กน้อยซึ่งมูลเหตุการเกิดโครงการชนิดนี้เนื่องจากอาคารสำนักงานให้เช่าข้างต้น มีราคาเช่าถีบตัวสูงขึ้น ผู้ลงทุนจึงเห็นว่าหากมีการเสนอกรรมสิทธิ์ ในคนโดมิเนียมสำนักงาน ให้โดยเพียงเสียค่าเช่าซื้อเพิ่มขึ้นจากค่าเช่าซึ่งต้องเสียแต่เดิมไม่มาก ก็จะเป็นการดึงดูดให้ลูกค้าหันมาสนใจคนโดมิเนียมชนิดนี้

2.1.3 วิวัฒนาการคนโดมิเนียม

ในปี 2513 ได้มีกลุ่มผู้ลงทุนจัดทำโครงการคนโดมิเนียมขึ้นบริเวณถนนราชดำริ (ปัจจุบันเป็นโรงแรมริเจนท์) ขายในราคาประมาณ 8 แสนถึง 1.2 ล้าน แต่โครงการไม่ประสบความสำเร็จ ต้องล้มเลิกโครงการไปในเวลาต่อมา ประมาณปี 2516 กลุ่มบริษัทพัฒนาที่ดินจากสิงคโปร์ฮ่องกง ได้ร่วมทุนกับบริษัท เฟเมอร์ เมอลินจำกัด ทำคนโดมิเนียมพักอาศัยบริเวณถนนสาทรใต้ราคาประมาณยูนิตละ 5 แสนบาท เป็นลักษณะเช่าซื้อระยะยาว อย่างไรก็ตามท้ายที่สุดก็ต้องล้มเลิกโครงการ จนกระทั่งในปี 2520 บริษัท สตรามิทเบอร์ด์ จำกัด ได้เริ่มโครงการที่อยู่อาศัยแบบพักผ่อนขึ้นที่พญาจันทร์ 30-40 ยูนิต ซึ่งได้จัดกรรมสิทธิ์ ในรูปแบบบริษัท ร่วมกรรมสิทธิ์ จำกัด โดยที่ให้ผู้ซื้อซื้อหุ้นในบริษัทไว้ 1 หุ้น ซึ่งเท่ากับเป็นเจ้าของห้องชุด 1 ห้อง เป็นโครงการแรกที่ประสบความสำเร็จเป็นอย่างมาก (ประทีป ตังมดีธรรม, 2548)

ในช่วงปี 2519-2520 การเคหะแห่งชาติมีนโยบายการขายแฟลตสร้างสูงหลายชั้นแต่ก็ติดขัดเรื่องกฎหมายกรรมสิทธิ์ รongรับ จึงได้มีการฟื้นฟูกฎหมายคนโดมิเนียมขึ้น ซึ่งในอดีตกลุ่มนิติบัญญัติได้เคยมีการพยายามจะร่างกันมาครั้งหนึ่งแล้ว แต่ก็ได้มีการให้ความสนใจอย่างจริงจัง และถูกคัดค้านตไปเนื่องจากข้อขัดแย้งบางประการในส่วนของกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งเป็นกฎหมายหลักของไทย ในครั้งนี้การเคหะแห่งชาติเป็นเจ้าของเรื่อง ได้มีความพยายามอย่างหนักที่จะเห็นกฎหมายออกมาโดยนำกฎหมายของต่างชาติมาเปรียบเทียบ เช่น ฝรั่งเศส อเมริกา อังกฤษ และได้นำมาปรับปรุงเป็น พระราชบัญญัติอาคารชุด ประกาศใช้ในวันที่ 18 เมษายน 2522 เป็นต้นมา (สุนันทา เขียรถาวร, 2540)

นับตั้งแต่ปี 2522 มาจนถึงปี 2526 มีการลงทุนในโครงการคอนโดมิเนียมแบบอยู่อาศัยใน ระดับราคาต่างๆ ประมาณ 78 โครงการ ซึ่งในช่วงนั้นการสร้างคอนโดมิเนียมขึ้นในเมืองไทยยังไม่ ประสบผลสำเร็จเมื่อเปรียบเทียบกับการพัฒนาการของหมู่บ้านจัดสรร อย่างไรก็ตามเคยมีการเชื่อกันว่า แนวโน้มการอยู่อาศัยคอนโดมิเนียมในเมืองไทยจะต้องเป็นที่ยอมรับของประชาชนอย่างรวดเร็วอันเนื่องมาจากการพัฒนาของเมืองที่เป็นไปแบบไม่มีขอบเขตและเป็นไปตามยถากรรมทำให้รัฐบาลไม่สามารถขยายระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการไปทั่วถึงได้ ปัญหาการขาดแคลนพลังงานการที่ราคาที่ดินสูงอย่างรวดเร็วและหาที่อยู่ใกล้ตัวเมืองได้ยากขึ้นทุกขณะ คอนโดมิเนียม จึงเกิดขึ้นมา (มานพ พงศทัต, 2527)

ในช่วงเวลาดังกล่าวมีคอนโดมิเนียมที่สร้างเสร็จและมีการอยู่อาศัยได้แล้วประมาณ 50 โครงการ แต่มีโครงการที่ประสบผลสำเร็จเพียง 10 โครงการ

ความแตกต่างของคอนโดมิเนียมในระดับราคาต่างๆคือ ความกล้าลงทุน พบว่า คอนโดมิเนียมระดับราคาสูงจัดเตรียมโครงการและคาดคะเนตลาดได้ถูกต้องกว่าโครงการระดับราคาอื่น ๆ เนื่องจากใช้ทุนส่วนหนึ่งในการเตรียมงานเป็นเวลาพอสมควรไม่ใช่ทำตามกระแส ซึ่งผู้ซื้อส่วนใหญ่เป็นชาวต่างประเทศเป็นผู้เก็งกำไร และเจ้าของโครงการต้องเก็บพื้นที่ขายบางส่วนที่ขายไม่หมดให้เช่าต่อ

ในระยะเริ่มต้นกลุ่มเป้าหมายในธุรกิจนี้คือ กลุ่มผู้มีรายได้สูงผู้ที่เคยอยู่อาศัยใน ต่างประเทศและชาวต่างประเทศเท่านั้น แต่เวลาผ่านไปประมาณ 2 ปี โครงการคอนโดมิเนียมมี แนวโน้มเจริญเติบโตได้ดี โครงการราคาต่ำจึงเกิดขึ้นอย่างมากมายและรวดเร็วจนกระทั่งมีปริมาณ ล้นเกินในช่วงปลายปี 2525 มีโครงการคอนโดมิเนียมทั้งสิ้นประมาณ 56 โครงการ

(สมยศ แสงสุวรรณ, 2542) แบ่งออกเป็น

- โครงการราคาสูง 7 โครงการ
- โครงการราคาปานกลาง 12 โครงการ
- โครงการราคาถูก 37 โครงการ

จะเห็นได้ว่าการขยายตัวอย่างรวดเร็วของคอนโดมิเนียมระดับราคาต่ำนี้เป็นผลกระทบ จากการที่ธุรกิจบ้านจัดสรรประสบปัญหา และคอนโดมิเนียมชนิดนี้ก็มุ่งลูกค้ากลุ่มเดียวกับบ้าน จัดสรร ทำให้คนทั่วไปเกิดความรู้สึกไม่เชื่อมั่นต่อคอนโดมิเนียมประเภทนี้เนื่องจากเป็นสินค้าชนิด ใหม่ และระยะแรกยังไม่มีปัญหาและไม่มีกฎหมายหรือกฎระเบียบควบคุม คู่แข่งของผู้บริโภคมาก

นักแต่พอช่วงปลายปี 2525 ได้มีการออกกฎหมายห้ามการก่อสร้างและควบคุมมากยิ่งขึ้น ทำให้โครงการหลายโครงการต้องเผชิญกับปัญหา ทำให้ล้มเลิกโครงการไป บางโครงการพยายามทำต่อไปแต่ก็พบปัญหาการขายไม่ออก เป็นต้น

2.2 นิติบุคคลอาคารชุด

2.2.1 พระราชบัญญัติอาคารชุด

วางหลักในการถือกรรมสิทธิ์ โดยให้เจ้าของห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุด(ทรัพย์สินส่วนบุคคล) แต่ละคนโดยเอกเทศ และมีกรรมสิทธิ์ ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้ร่วมกันซึ่งต่างจากกรรมสิทธิ์ รวมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งไม่อาจแบ่งแยกออกจากกันได้ (ไชยยศ เหมะรัชตะ, 2534)

บัญญัติเกี่ยวกับการใช้สอยทรัพย์สินส่วนกลาง โดยที่บัญญัติให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดขึ้น เพื่อดูแลและรักษาทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้เพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วม และจัดการเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายและดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง

มีการออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ ให้เป็นหลักฐานในการจำหน่ายจ่ายโอน และเป็นหลักประกันใช้กับบุคคลทั่วไปได้

2.2.2 ความหมายของอาคารชุด

จากการสืบค้นพระราชบัญญัติอาคารชุดมาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ให้ความหมายของศัพท์ไว้

อาคารชุด หมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ ออกได้เป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง

ทรัพย์สินส่วนบุคคล หมายความว่า ห้องชุดและหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย

ห้องชุด หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ ออกได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล กล่าวคือ ในอาคารแต่ละแห่งไม่ว่าจะเป็นอาคารประเภทใด หากมีการแบ่งแยกเป็นหน่วยย่อยสำหรับให้อยู่อาศัยหรือประกอบกิจการอื่นใด โดยบุคคลสามารถเข้าไปถือกรรมสิทธิ์ได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคลแล้ว ย่อมถือเป็นห้องชุด ห้องชุดอาจมีลักษณะแตกต่างกันออกไป แต่รวมแล้วต้องเป็นห้องที่สามารถแยกเป็นส่วนเฉพาะบุคคลได้

ทรัพย์ส่วนบุคคลกลาง หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุดและที่ดินหรือทรัพย์อื่นที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกับเจ้าของร่วม

เจ้าของร่วม หมายความว่า เจ้าของห้องชุดในอาคารชุดแต่ละอาคารชุด

2.2.3 สิทธิเจ้าของห้องชุด

จากการสืบค้นพระราชบัญญัติอาคารชุดเจ้าของห้องชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ย่อมมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลที่เป็นของตน อันได้แก่ ตัวห้องชุดแต่ละห้องชุด และสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย เช่น โรงเก็บรถยนต์ส่วนตัว เป็นต้น โดยที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดย่อมมีสิทธิใช้สอยทรัพย์ส่วนบุคคลของตนได้แต่ผู้เดียว และเจ้าของห้องชุดอื่นจะมาใช้ร่วมด้วยไม่ได้ รวมทั้งมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนบุคคลกลาง

เจ้าของห้องชุด แม้จะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ดังกล่าว แต่การใช้ทรัพย์ซึ่งหมายถึงการใช้ประโยชน์จากตัวทรัพย์นั้นโดยตรง และการใช้สิทธิเหนือทรัพย์นั้นด้วย จะถูกจำกัดโดยข้อกำหนดของกฎหมาย หรือข้อบังคับ เพื่อวัตถุประสงค์แห่งการอยู่ร่วมกันของส่วนรวมในอาคารชุดนั้น โดยแยกพิจารณาตามประเภททรัพย์ได้ดังนี้

ทรัพย์ส่วนบุคคล เป็นกรรมสิทธิ์ เฉพาะของเจ้าของห้องชุด เจ้าของห้องชุดจึงมีสิทธิใช้และจัดการทรัพย์ส่วนบุคคลของตนได้โดยเสรี เช่นเดียวกับเจ้าของตามกรรมสิทธิ์ แต่มีข้อจำกัดอยู่ว่า จะต้องไม่กระทำการใดๆ ต่อทรัพย์ส่วนบุคคลของตนอันอาจจะเป็นการกระทบกระเทือนต่อโครงสร้าง ความมั่นคง การป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคาร หรือการอื่นตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ

ทรัพย์ที่เป็นกรรมสิทธิ์ รวม ได้แก่ พื้นห้องและผนังกันห้องที่แบ่งห้องชุดแต่ละห้องชุดออกจากกัน และหมายความรวมถึงเพดานห้องซึ่งเป็นพื้นห้องของห้องชุดที่อยู่ถัดขึ้นไปข้างบนด้วย ทรัพย์ดังกล่าวนี้เป็นกรรมสิทธิ์ รวมระหว่างเจ้าของห้องชุดที่ถูกแบ่งแยกนั้น การใช้สิทธิเกี่ยวกับทรัพย์ที่เป็นกรรมสิทธิ์ รวม กฎหมายกำหนดว่าให้เป็นไปตามข้อบังคับ (มาตรา 13 วรรค 2) กล่าวคือ เจ้าของรวมคนหนึ่งๆ ย่อมมีสิทธิใช้ทรัพย์ที่เป็นกรรมสิทธิ์ รวมได้ แต่การใช้นั้นจะต้องไม่ขัดต่อสิทธิเจ้าของรวมคนอื่น และมีสิทธิจัดการร่วมกัน

ทรัพย์ส่วนบุคคลกลาง ได้แก่ ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุดและที่ดินหรือทรัพย์อื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม (มาตรา 4) แต่รวมถึงสังหาริมทรัพย์ด้วย เช่น เครื่องมือและเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน (มาตรา 15 (5))

การจัดการและการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้และตามข้อบังคับ (มาตรา 17) ซึ่งแยกออกพิจารณาได้ดังนี้

การใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง หมายถึง การใช้ตัวทรัพย์สินโดยตรง เช่นการใช้ทางเดินร่วม การใช้ ลิฟต์ขึ้นลง เป็นต้น พรบ.อาคารชุด ไม่ได้กำหนดเกี่ยวกับการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางไว้โดยตรง เพราะ การใช้ทรัพย์สินส่วนกลางมีรายละเอียดปลีกย่อยมาก และขึ้นอยู่กับลักษณะอาคารชุดแต่ละแห่ง ดังนั้น จึงเป็นหน้าที่ของเจ้าของห้องชุดในฐานะเจ้าของร่วมที่จะตกลงกันกำหนดเป็นข้อบังคับขึ้น และเจ้าของร่วมมีสิทธิ ใช้ทรัพย์สินส่วนกลางได้ภายใต้ข้อบังคับที่กำหนดไว้

การจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง พรบ.อาคารชุดได้กำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดทำหน้าที่ จัดการ และดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางแทนเจ้าของร่วมทั้งหมด ดังนั้น เจ้าของร่วมจึงไม่มีสิทธิที่จะ เข้าจัดการทรัพย์สินส่วนกลางโดยตรงได้ คงมีแต่สิทธิจัดการโดยอ้อม คือ สิทธิในการเข้าร่วมประชุม เจ้าของร่วมและออกเสียงลงมติจัดการในเรื่องต่างๆ

2.2.4 การจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด

จากการสืบค้นพระราชบัญญัติอาคารชุด ในการที่อาคารซึ่งได้จดทะเบียนเป็นอาคารชุด นั้น จะต้องมีการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ทั้งนี้เพราะระบบกรรมสิทธิ์ ในอาคารชุดจะต้องมี ผู้จัดการดูแลเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางแทนเจ้าของห้องชุดทุกคน เพราะอาคารชุดแต่ละแห่งย่อมมีผู้อยู่อาศัยเป็นจำนวนมาก ทรัพย์สินส่วนกลางซึ่งใช้ร่วมกัน เช่น บันได หลังคา ลิฟต์ ฯลฯ ย่อมจะต้องมี ผู้ดูแลรักษา เพราะเมื่อทรัพย์สินส่วนกลางมีอายุมากขึ้นย่อมมีการชำรุดทรุดโทรมไปตามกาลเวลาและ ตามสภาพการใช้งาน ซึ่งจะต้องมีการซ่อมแซมรักษา จึงต้องมีนิติบุคคลอาคารชุด โดยมีผู้จัดการ เป็นผู้ดำเนินการแทนเจ้าของร่วมทุกคน รวมถึงยังสามารถใช้สิทธิของเจ้าของร่วมครอบคลุมไปถึงทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมด ในการต่อสู้กับบุคคลภายนอกหรือเรียกร้องเอาทรัพย์สินคืนเพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมทั้งหมดได้ด้วย จากนั้นต้องการจัดตั้งคณะกรรมการเพื่อควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดโดยคณะกรรมการมาจากตัวแทนเจ้าของร่วมไม่ต่ำกว่า 5 คนแต่ไม่เกิน 9 คน

2.2.5 ค่าใช้จ่ายร่วม

ค่าใช้จ่ายร่วมตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แบ่งออกได้เป็น 2 ประเภทคือ

1. ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการส่วนรวม เช่น ค่าไฟฟ้า และน้ำประปาส่วนกลาง ค่าจ้างขนขยะส่วนกลาง เป็นต้น ค่าใช้จ่ายประเภทนี้เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุดแต่ละห้อง

2. ค่าใช้จ่ายที่เป็นค่าภาษีอากรและค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง เช่น ค่าดูแลรักษาความสะอาดทรัพย์สินส่วนกลาง เงินเดือนผู้จัดการและพนักงาน เป็นต้น

2.3 การบริหารอาคารชุด

คอนโดมิเนียมหรืออาคารชุด เป็นเพียงวิธีการในการพัฒนาการอยู่อาศัยร่วมกันของกลุ่มชนในสภาพที่ต้องพึ่งพาอาศัยกัน แต่คงรักษาไว้ด้วยสิทธิ และเอกภาพ ตลอดจนสถานภาพของแต่ละบุคคลอย่างชัดเจนและเป็นสัดส่วน และยังเป็นวิธีการในการบริหารการปกครองกลุ่มชนให้อยู่ร่วมกันได้ในกรอบกติกาประชาคม ที่ทุกคนยอมรับปฏิบัติและร่วมกันมีส่วนบริหาร

(พงศศักดิ์ สัมภวคูปต์ 2535)

ชีวิตการอยู่อาศัยในอาคารชุดนั้นมีลักษณะเฉพาะตัว ที่แตกต่างจากการอยู่อาศัยประเภทอื่น อาคารชุด (Condominium) นั้นเปรียบเสมือนชุมชนที่เป็นที่รวมของหลายครอบครัวที่อยู่ร่วมกัน (Multi-family community) โดยพื้นที่ส่วนกลาง (common area) ร่วมกัน เช่น ลิฟต์ ลิอบบี้ ทางเดินเท้า บันได ถนนในโครงการ สระว่ายน้ำ ที่จอดรถและสวน เป็นต้น ซึ่งลักษณะของการบริหารและจัดการพื้นที่ส่วนกลางเหล่านี้ มีลักษณะที่เป็นเอกลักษณ์ โดยกระบวนการบริหารที่เกิดขึ้นทั้งหมดก็เพื่อประสิทธิภาพของอาคารและประโยชน์สูงสุดของเจ้าของห้องชุดทั้งหมด

(วีระภัทร พรหมบุตร, 2532)

2.3.1 วิธีการบริหารอาคารชุดในรูปแบบต่าง ๆ

จากการสืบค้น พัลลภ กฤตยานวัช ผู้อำนวยการฝ่ายวิชาการธนาคารอาคารสงเคราะห์ และ ธงชัย หวานจำ อู๋ปนายกฝ่ายวิชาการ สมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ได้จำแนกรูปแบบการบริหารอาคารชุดออกเป็น 3 รูปแบบได้แก่

1.บริหารโดยเจ้าของโครงการ หรือบริษัทในเครือ เป็นการบริหารอาคารชุดโดยเจ้าของโครงการแต่งตั้งบุคคลที่มีคุณสมบัติที่เหมาะสมเข้าไปเป็นผู้จัดการอาคารและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเอง หรือใช้บริษัทในเครือเป็นผู้บริหารแทน ข้อดีคือ มีความเข้าใจในระบบประกอบอาคาร มีความรวดเร็วในการทำงานเนื่องจากไม่ยุ่งยากซับซ้อนในการขออนุมัติจัดการ แต่มีข้อเสียคือ ควบไปรงใไลในการทำงานเนื่องจากเจ้าหน้าที่หรือผู้ปฏิบัติงานเป็นคนของเจ้าของโครงการทำให้ตรวจสอบได้ยาก

2.บริหารโดยบริษัทบริหารอาคารชุดอิสระ เป็นการบริหารอาคารชุดโดยเจ้าของโครงการหรือคณะกรรมการจัดจ้างบริษัทบริหารอาคารชุดอิสระเข้ามาดูแล ซึ่งเกิดจากกลุ่มบุคคลที่มีความชำนาญ มีประสบการณ์ทั้งในและต่างประเทศรวมตัวกันจัดตั้งบริษัทบริหารโครงการขึ้นมา ซึ่งมีข้อดีดังนี้ มีความเชี่ยวชาญในการบริหารอาคารชุดทุกขนาด, มีประสบการณ์ที่หลากหลายสามารถนำไปปรับใช้ตามสถานการณ์, มีความพร้อมในด้านบุคลากร, มีองค์ความรู้มากมายและเฉพาะด้าน, มีความรอบรู้ในด้านกฎหมาย ส่วนข้อเสียมีดังนี้ ค่าบริการที่แพง เนื่องจากต้นทุนสูงอันเกิดจากการแข่งขันในทางธุรกิจ, มีขั้นตอนล่าช้า, ในบริษัทเล็กเมื่อเกิดความเสียหายอาจจะไม่สามารถรับผิดชอบได้เนื่องจากกำลังไม่เพียงพอ, ดูแลไม่ทั่วถึง ไม่สามารถสนองต่อความต้องการของเจ้าของร่วมได้เนื่องจาก มีโครงการที่ดูแลจำนวนมาก

3.บริหารโดยคณะบุคคลและบุคคลธรรมดา เป็นการบริหารอาคารชุดโดยมีการแต่งตั้งให้คณะกรรมการคนใดคนหนึ่งหรือจัดจ้างบุคคลธรรมดาทำหน้าที่ผู้จัดการนิติบุคคลหรือผู้จัดการอาคาร เพราะยังไม่เห็นความสำคัญของการบริหารจัดการ หรืออาจมีงบประมาณไม่เพียงพอจึงต้องบริหารโดยการจ้างบุคคลธรรมดาเป็นผู้จัดการจะมีค่าใช้จ่ายเฉพาะเงินเดือนผู้จัดการ 1 คนหรือถ้าบริหารโดยคณะบุคคล คือในรูปของคณะกรรมการของอาคารชุดส่วนใหญ่จะไม่มีเงินเดือนให้ หรือมีบ้างแต่เพียงเล็กน้อยในรูปของเบี้ยประชุมเท่านั้น ข้อดีของการบริหารแบบนี้คือ ประหยัดงบประมาณ, มีความรวดเร็วในการทำงานเนื่องจากไม่ต้องผ่านขั้นตอนการทำงาน ส่วนข้อเสียผู้บริหารไม่มีประสบการณ์ด้านการบริหารชุมชนอาจนำไปสู่ความผิดพลาดได้, ไม่มีความรู้ด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้อง, มีความขัดแย้งกันเนื่องจากเป็นเจ้าของร่วมเหมือนกัน และไม่มีคนคอยตรวจสอบช่วยประสานงาน, ไม่มีคนคอยตรวจสอบ

ในการวิจัย (พัสดรารภรณ์ มีศิริ, 2542) พบว่า การบริหารอาคารชุดระดับราคาปานกลางมี 4 รูปแบบ คือ

- 1.เจ้าของร่วมบริหารเองโดยคัดเลือกจากตัวแทนของเจ้าของร่วม เพื่อเป็นผู้จัดการนิติ
- 2.เจ้าของร่วมบริหารเอง โดยจัดจ้างบุคคลภายนอกเป็นผู้จัดการนิติ
- 3.จัดจ้างบริษัทบริหารอาคารชุด โดยผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นตัวแทนจากบริษัท อยู่ประจำโครงการ
- 4.จัดจ้างบริษัทบริหารอาคารชุด โดยผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นตัวแทนจากบริษัท แต่ไม่อยู่ประจำโครงการ

2.3.2 ภาระงานในการบริหารจัดการอาคารชุด

การบริหารอาคารชุดให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อทรัพย์สินและเจ้าของร่วม เป็นภารกิจร่วมกันของเจ้าของทรัพย์สิน ผู้อยู่อาศัย องค์การชุมชน และผู้จัดการอาคารโดยตรง ภารกิจเหล่านี้มีหลายประการ โดยแยกได้ดังนี้ (มานพ พงศทัต, 2547)

การบริหารจัดการทรัพย์สิน

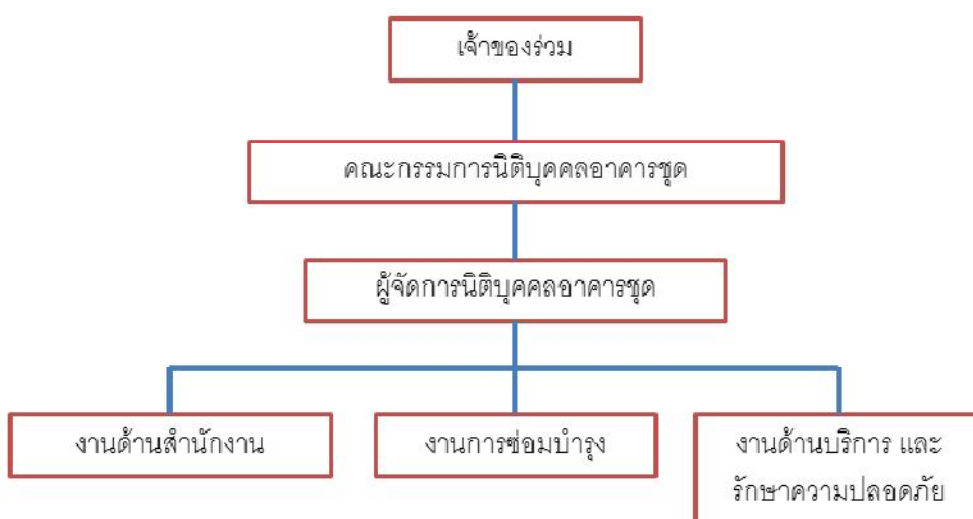
- การบำรุงรักษาและซ่อมแซม (Maintenance and Repaires) การบำรุงรักษาอาคารและทรัพย์สินส่วนกลางให้อยู่ในสภาพที่ดีเสมอ รวมถึงการซ่อมแซมส่วนที่ชำรุดใช้งานไม่ได้ให้กลับมาอยู่ในสภาพดังเดิม ซึ่งการบำรุงรักษาและซ่อมแซมจะอำนวยความสะดวกให้แก่เจ้าของร่วมด้วยแต่มีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติม
- การรักษาความปลอดภัย (Security protection) การป้องกันการโจรกรรมและอัคคีภัยภายในโครงการ
- การรักษาความสะอาด (Cleaning) การรักษาความสะอาดทั้งภายในและภายนอกอาคารเพื่อให้สภาพแวดล้อมและบรรยากาศที่ดี
- การประกันภัย (Insurance) การประกันอัคคีภัย (Fire Insurance), การประกันการสูญหายของทรัพย์สินจากการโจรกรรม (Thef Insurance), การประกันความเสียหายจากอุบัติเหตุอื่นๆ ตามที่เห็นสมควร
- การจัดประโยชน์ในทรัพย์สิน (Income Producing) การจัดบริการอำนวยความสะดวกต่างๆแก่ผู้อยู่อาศัย โดยมุ่งแสวงหารายได้ให้แก่นิติบุคคล เช่น ค่าจอดรถ เป็นต้น การเป็นตัวแทนหรือนายหน้าในการติดต่อ หรือเช่าห้องชุดในอาคาร
- การจัดเก็บค่าใช้จ่ายต่างๆ (Expense Collection) ค่าใช้จ่ายประจำเดือนในการบริหารทรัพย์สินส่วนกลาง, ค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายส่วนบุคคลอื่นๆ, ค่าออกหนังสือทวงหนี้
- ค่าจัดทำบัญชีการเงินและการรายงาน (Accounting and recording) การจัดทำงบประมาณรายจ่ายระยะยาวและงบประมาณประจำปี, การจัดทำบัญชีรายรับรายจ่าย, การจัดทำงบการเงินและงบดุลประจำปี, การจัดทำรายงานผลการปฏิบัติงานด้านต่างๆ

ภาระงานต่อชุมชนหรือบุคคลผู้อยู่อาศัย

- การจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการต่างๆ (Serving) บริการด้านกีฬา, บริการด้านบันเทิง, บริการด้านร้านค้า อาหาร เครื่องดื่ม, บริการสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆในโครงการ
- การสร้างสัมพันธ์ภาพระหว่างผู้อยู่อาศัย (Resident Relations) การจัดงานรื่นเริงตามประเพณี, การส่งเสริมการพบปะสังสรรค์หรือนันทนาการแก่ผู้อยู่อาศัย
- การแก้ไขปัญหาข้อร้องทุกข์ (Complaint Handling) การรับเรื่องราວร้องเรียนร้องทุกข์, การแก้ไขปัญหาข้อร้องเรียนต่างๆโดยรวดเร็ว
- การประชาสัมพันธ์ (Public Relations) กาแจ้งข่าวสารต่างๆโดยใช้สื่อที่เหมาะสม, การเสริมสร้างสัมพันธ์ภาพที่ดีระหว่างผู้อยู่อาศัยและผู้บริหารอาคาร

2.3.3 โครงสร้างการบริหารอาคารชุด

จากการสืบค้นพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และ 2551 เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่บุคคลใดบุคคลหนึ่งแล้ว ตามกฎหมายจะต้องมีการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด หลังจากการจดทะเบียนนิติบุคคลแล้วต้องมีการเรียกประชุมใหญ่เจ้าของร่วมเพื่อให้มีการแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด โดยจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้ และให้เจ้าของร่วมจัดการเลือกคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดจำนวนไม่น้อยกว่า 3 คน แต่ไม่เกิน 9 คน เมื่อมีการแต่งตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องนำรายชื่อไปจดทะเบียนต่อเจ้าหน้าที่ภายใน 30 วัน นับตั้งแต่มีมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม



แผนภูมิ 2.1 โครงสร้างการบริหารอาคารชุด

2.3.4 บทบาทและหน้าที่ของ “คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด”

จากการสืบค้นพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และ 2551 ได้กำหนดบทบาทและหน้าที่ของคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดไว้ดังนี้

- ควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด
- แต่งตั้งกรรมการคนหนึ่งขึ้นทำหน้าที่ผู้จัดการ ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการหรือผู้จัดการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ตามปกติเกิน 7 วัน
- จัดประชุมคณะกรรมการอย่างหนึ่งครั้งในทุก 6 เดือน เป็นอย่างน้อย

2.3.5 บทบาทและหน้าที่ของ “ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด”

จากการสืบค้นพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และ 2551 ได้กำหนดบทบาทและหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไว้ดังนี้

- ดูแลและจัดการทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด เช่น จ้างคนงานมาทำความสะอาดทรัพย์สินส่วนกลาง จ้างหน่วยรักษาความปลอดภัยเพื่อมาดูแลรักษาความปลอดภัยอาคารชุดนั้น
- ปฏิบัติ ตามมติของที่ประชุมเจ้าของร่วม (เจ้าของห้องชุด) หรือตามมติของคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ทั้งนี้โดยไม่ขัดต่อข้อบังคับ
- ในกรณี จำเป็นและเร่งด่วน ผู้จัดการมีอำนาจในกิจการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางโดยความคิดริเริ่มของตนเอง โดยไม่ต้องรอมติของที่ประชุมเจ้าของร่วม หรือคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด แต่ต้องเป็นเรื่องกระทำไปเพื่อความปลอดภัยของอาคารชุด หรือมีความจำเป็นเร่งด่วน เช่น กรณีหลังคาอาคารชุดรั่ว หรือท่อน้ำประปารั่วไหลต้องรีบจัดการซ่อมแซมโดยเร็ว เป็นต้น
- เรียกเก็บ “เงินกองทุน” และ “ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง” จากเจ้าของร่วม เพื่อนำมาใช้เป็นค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาซ่อมแซมระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง รวมทั้งทรัพย์สินส่วนกลาง และการให้บริการอื่น ๆ ในอาคารชุด
- ควบคุมดูแลการใช้ประโยชน์ทั้งภายในห้องชุด และการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางให้เกิดความเป็นระเบียบเรียบร้อยไม่ขัดต่อข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด

- เป็นผู้แทนนิติบุคคลอาคารชุดในการทำนิติกรรม รวมทั้งมีอำนาจติดตาม ทวงหนี้ ฟ้องร้อง บังคับคดี เป็นต้น

- จัดซื้อ/จัดหา บริการสิ่งอำนวยความสะดวกแก่เจ้าของร่วม ภายใต้ระเบียบข้อบังคับของ คณะกรรมการ (สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, 2551)

- จัดให้มีการประชุมใหญ่ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด

จากการสืบค้น นคร มุทศรี นายกก่อตั้งสมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ได้กำหนด บทบาทของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดนอกเหนือจากที่พระราชบัญญัติอาคารชุดกำหนดไว้ โดยมี ดังต่อไปนี้

- เสนอแนะและจัดทำงบประมาณรวมทั้งบริหารงานตามงบประมาณที่ได้รับอนุมัติ

- ปฏิบัติงานตามนโยบายและแนวทางที่คณะกรรมการกำหนด

- แก้ไข รับข้อร้องเรียนต่างๆ และเสนอแนะวิธีการแก้ไขปัญหาที่เหมาะสม

- ดำเนินการเบิกจ่ายเงินตามที่ได้รับอนุมัติ

- ใช้จ่ายเงินตามลำดับความสำคัญ

- กำหนดแผนปฏิบัติงานตามลำดับความสำคัญของงาน

- ดำเนินการจัดทำเอกสารประชาสัมพันธ์จากคณะกรรมการสู่เจ้าของร่วม

- ให้ข้อมูล ข้อเสนอนแนะ และจัดเตรียมเอกสารประกอบวาระการประชุม รวมทั้งอำนวยความสะดวกต่างๆในการประชุม

- เสนอแนะประสานงานคณะอนุกรรมการต่างๆ

2.3.6 หลักในการบริหารงานอาคารชุด

เพื่อให้การบริหารงานอาคารชุดมีประสิทธิภาพ ผู้บริหารงานอาคารชุดจะต้องมีหลักในการ บริหารดังต่อไปนี้ คือ (ประสงค์ แสงพ่ายัพ, 2531)

วางแผนการปฏิบัติงานให้ดี มีการจัดระบบตำแหน่งของงานให้เหมาะสมกับหน้าที่ การ มอบหมายงาน การควบคุม ติดตามการปฏิบัติงาน ตลอดจนการประเมินผลงานและแก้ไข ข้อบกพร่องที่เกิดขึ้นอยู่ตลอดเวลา

สร้างเข้าใจที่ดี เสริมสร้างความเข้าใจในการบริหารงานของคณะกรรมการ แก่เจ้าของร่วม ให้เข้าใจถึง กฎระเบียบ เงื่อนไขต่างๆอย่างทั่วถึง

มีความสุจริตยุติธรรม เนื่องจากมีการเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางจากเจ้าของร่วม ดังนั้น จำเป็นต้องมีการแสดงรายการหรือบัญชีรายรับรายจ่ายที่ถูกต้องและเป็นธรรมอยู่เสมอ นอกจากนี้ เมื่อมีปัญหาจะต้องมีการปฏิบัติอย่างเท่าเทียมกัน

2.3.7 ต้นทุนค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายของอาคาร ไม่ได้มีเพียงแต่การลงทุนเพื่อสร้างหรือครอบครองอาคารเท่านั้น แต่ ยังต้องรวมถึงค่าใช้จ่ายประจำอาคาร และค่าดำเนินการปรับปรุงอาคาร ซึ่งสามารถแบ่งประเภท ต้นทุนค่าใช้จ่ายได้ 2 ประเภท ดังนี้ (เสรีชัย โชติพานิช, 2553)

Operating cost หมายถึง ค่าใช้จ่ายประจำที่เกิดขึ้นในระหว่างการใช้อาคาร ประกอบด้วย ค่าสาธารณูปโภค ค่าจ้างปฏิบัติงานอาคาร ค่าบริหารจัดการ ภาษีและค่าวัสดุใช้สอย ต่างๆ

Capital investment หมายถึง ค่าใช้จ่ายเพื่อทำให้อาคารและระบบประกอบอาคาร กลับคืนสู่สภาพพร้อมใช้งาน มีลักษณะเป็นค่าใช้จ่ายเฉพาะครั้ง หรือเป็นค่าดำเนินการโครงการ ค่าใช้จ่ายหมวดนี้จะใช้เพื่อวัตถุประสงค์ต่อไปนี้

การรักษาระดับสมรรถนะของอาคาร

- การปรับสภาพทรัพยากรกายภาพให้สอดคล้องกับความต้องการใหม่
- การรักษามูลค่าสินทรัพย์

ผลการศึกษา (นฤมล อารณรัตน์กุล , 2550) พบว่าต้นทุนค่าใช้จ่ายในการบริหารพื้นที่ ส่วนกลางของอาคารชุดพักอาศัย เป็นสิ่งที่สำคัญและส่งผลกระทบต่ออายุอาศัยของเจ้าของร่วมและ สภาพอาคาร จากการศึกษาจะพบว่า ต้นทุนค่าใช้จ่ายของอาคารชุดพักอาศัยจะมีแนวโน้มที่สูงขึ้น ตามอายุอาคาร และ สิ่งที่ส่งผลกระทบต่อต้นทุนดังกล่าวได้แก่ บริการสิ่งอำนวยความสะดวก และ งาน ระบบประกอบอาคาร

2.4 พื้นที่/ทรัพย์สินส่วนกลาง

โครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมเป็นการพัฒนาทางด้านกายภาพ เพื่อให้เป็นที่อยู่อาศัยแบบหลายครัวเรือนในพื้นที่หรืออาคารเดียวกัน พร้อมจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ การพัฒนาโครงการประเภทนี้จึงเป็นการก่อสร้างให้เกิดทรัพยากรกายภาพขนาดใหญ่ขึ้น ทรัพยากรกายภาพในโครงการฯ สามารถจำแนกได้เป็น 2 ส่วน ตามประเภทของสิทธิในการครอบครอง ได้แก่ ทรัพย์สินส่วนบุคคล และทรัพย์สินส่วนกลาง (วิชัย ตันติกุลนันท์, 2541)

ตามกฎหมายแล้ว ทรัพย์สินที่ต้องมีการดำเนินการร่วมกันของทั้งชุมชนเพื่อจัดการและดูแลรักษาให้อยู่ในสภาพที่ดี คือทรัพย์สินส่วนกลาง เมื่อวิเคราะห์ตามลักษณะและหน้าที่ใช้สอยสามารถจำแนก ทรัพย์สินส่วนกลาง ได้เป็น 4 กลุ่ม ดังนี้ (วิระภัทร พรหมบุตร, 2532)

ระบบสาธารณูปโภค หรือระบบประกอบอาคาร โดยที่ระบบสาธารณูปโภคของโครงการฯ แนวนราบ ได้แก่ ถนน ทางเท้า ระบบระบายน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบไฟฟ้าแสงสว่าง ระบบรักษาความปลอดภัย เป็นต้น ส่วนระบบประกอบอาคารของอาคารชุดพักอาศัย ได้แก่ ลิฟต์ ระบบไฟฟ้าแสงสว่าง ระบบไฟฟ้ากำลัง ระบบประปาและสุขาภิบาล ระบบปรับอากาศ ระบบอัดอากาศ ระบบระบายอากาศ ระบบรักษาความปลอดภัย เป็นต้น

พื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการฯ แนวนราบ ได้แก่ สวน สนาม ภูมิทัศน์ อาคารสโมสร ที่จอดรถ ฯลฯ ส่วนในอาคารชุด ได้แก่ ห้องโถง ห้องประชุม ทางเดิน โถงลิฟต์ ส่วนในอาคาร ห้องออกกำลังกาย ที่จอดรถของผู้มาติดต่อ บริเวณโดยรอบอาคาร เป็นต้น

สิ่งแวดล้อม ได้แก่ คู คลอง ทางน้ำสาธารณะที่ผ่านเข้ามาหรืออยู่โดยรอบพื้นที่โครงการฯ อากาศ พลังงาน ทัศนียภาพ สัตว์ และแมลง ฯลฯ

พื้นที่อื่นๆ เช่น สิ่งประดับโครงการ ได้แก่ ชุมประตู่ทางเข้าหมู่บ้าน ภูมิทัศน์ริมถนน เป็นต้น จุดบริการขนส่ง แปลงที่ดิน/บ้าน/ห้องชุด ที่รอการขาย

การมีหรือครอบครองทรัพยากรกายภาพในฐานะทรัพย์สินส่วนกลางเหล่านี้ ก่อให้เกิดภาระเรื่องการดูแลและบำรุงรักษา ภาระเหล่านี้กลายเป็นความจำเป็นที่สำคัญของทุกชุมชนหรือโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวม ไม่ว่าจะเป็นระดับราคาขายใด ไม่ว่าจะเป็นโครงการที่สร้างโดยรัฐหรือเอกชน ทั้งนี้เนื่องจากทรัพยากรกายภาพจะเสื่อมโทรมไปตามกาลเวลา อายุและการใช้งาน โดย

หากไม่มีการดำเนินการบำรุงรักษาและซ่อมแซมอย่างต่อเนื่องทรัพย์สินกายภาพก็จะทรุดโทรมและชำรุด ไม่สามารถใช้งานต่อไปได้ และกลายเป็นปัญหาหรืออาจก่อให้เกิดความเดือดร้อนแก่ผู้อยู่อาศัยตามมาได้ ทั้งนี้ปัญหาทางด้านกายภาพที่พบบ่อย (สุรพิชญ์ ศรีนนท์, 2553) ได้แก่ อาคารเสื่อมชำรุดหรือถูกทิ้งร้าง ความชำรุดและทรุดโทรมของระบบสาธารณูปโภคของหมู่บ้าน และในระยะยาวหากทรัพย์สินกายภาพไม่มีการปรับปรุง ปรับเปลี่ยน หรือเปลี่ยนแปลง ให้สอดคล้องกับความต้องการ และพฤติกรรมการใช้ของผู้อยู่อาศัยที่อาจเปลี่ยนแปลงไป ก็อาจทำให้ทรัพย์สินกายภาพนั้นไม่สามารถรองรับการใช้งานได้อย่างเต็มที่ หรือคุ้มค่า

นอกจากนี้เมื่อมีการใช้งานไปจนถึงช่วงเวลานึงทรัพย์สินกายภาพจำเป็นต้องได้รับการบูรณะหรือซ่อมแซมใหญ่ เพื่อให้กลับมามีสภาพสมบูรณ์อีกครั้งหนึ่งเพื่อให้สามารถใช้งานได้ดีดังเดิม ดังนั้นทั้งในระยะสั้นและระยะยาวนิติบุคคลจำเป็นต้องมีการเตรียมการหรือวางแผนล่วงหน้าเพื่อเตรียมรับมือกับปัญหาที่อาจเกิดขึ้นเหล่านี้ นอกจากนี้ การจะใช้ทรัพย์สินกายภาพและการทำให้ทรัพย์สินกายภาพทำงานได้จำเป็นต้องมีการดำเนินงานบางอย่างที่มักรู้จักกันโดยทั่วไปว่า การบริการอาคารสถานที่ งานบริการที่กล่าวถึงนี้มี 7 ประเภทงาน (ภคพร ช้อนทอง, 2551) ได้แก่ งานรักษาความปลอดภัย, งานดูแลสวนและภูมิทัศน์, งานกวาดถนน, งานเก็บขยะ, งานดูแลบำรุงรักษาระบบสาธารณูปโภค, งานบำรุงรักษาสโมสร, งานกำจัดแมลง แต่พบว่าบริการต่างๆ เหล่านี้มี 4 ประเภทที่ทำเหมือนกัน คือ งานรักษาความปลอดภัย, งานดูแลสวนและภูมิทัศน์, งานกวาดถนน และงานเก็บขยะ เพราะว่าทั้ง 4 งานมีความสำคัญต่อสภาพความเป็นอยู่ของผู้พักอาศัย ความสะอาด ความปลอดภัยตลอดจนสุขอนามัยของผู้พักอาศัย

2.5 ปัญหาอาคารชุด

เนื่องจากปัจจุบันคอนโดมิเนียมเป็นที่นิยมในการพักอาศัยมากขึ้น และเมื่อมีการปิดการขายของผู้ประกอบการแล้ว การบริหารอาคารชุดและการให้บริการต่างๆ ที่เจ้าของร่วมจะต้องให้ความร่วมมือและให้ความสำคัญในการอยู่อาศัยภายในอาคาร ซึ่งในความเป็นจริง เจ้าของร่วมยังไม่เข้าใจในเรื่องของระเบียบและกฎหมายอาคารชุดดีพอ ซึ่งส่งผลกระทบต่อการบริหารงานอาคารชุดและผลกระทบต่อเจ้าของร่วมคนอื่นๆ โดยพบปัญหาดังนี้ (สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, 2551)

ปัญหาบุคคล คุณสมบัติไม่เหมาะสม ได้แก่ รับข้อต่อนิติเตียนไม่ได้ ไม่รับฟังความคิดเห็นของผู้อื่น ไม่มีความเกรงใจผู้อื่น ไม่มีความเสียสละ ไม่มีลักษณะผู้นำ เกรงครัดต่อระเบียบเกินไป ไม่มีมนุษยสัมพันธ์ ไม่เป็นนักประชาสัมพันธ์ ไม่ถนัดในการเขียนหนังสือ ไม่มีประสบการณ์

ปัญหาค่าใช้จ่าย เช่น นำเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลางไปใช้ส่วนตัว ไม่ติดตามเร่งรัดหนี้จากเจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง หรือเรียกร้องผลประโยชน์จากเจ้าของร่วมในการออกหนังสือรับรองหนี้

ปัญหาที่เกิดจากผู้ประกอบการ เช่น ไม่จัดให้มีทรัพย์สินส่วนกลาง ที่จอดรถ ให้ตรงตามที่โฆษณาไว้ ไม่ยอมชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางสำหรับห้องชุดที่ยังขายไม่หมด ปัญหาในการตกแต่งต่อเติมเจ้าของห้องชุดข้างเคียงได้รับความเดือดร้อน ทรัพย์สินส่วนกลางเสียหาย ความสะอาด ความปลอดภัย เปลี่ยนแปลงสภาพภายนอก อาทิ ติดตั้งเหล็กดัด เปลี่ยนประตูหน้าต่างฯลฯ ฝ่าฝืนกฎระเบียบ

บทที่ 3

หมูนิตบุคคลอาคารชุดพักอาศัย เขตห้วยขวาง-ดินแดง

ในบทนี้เป็นการแสดงผลการศึกษา การบริหารจัดการหมูนิตบุคคลอาคารชุดพักอาศัย การศึกษาโครงการขนาดใหญ่หลายอาคารพื้นที่เดียวกันใน เขตห้วยขวาง-ดินแดง ในการเก็บข้อมูล ทั้งหมด 5 โครงการ ได้แก่ โครงการเอสเปซ อโศก-รัชดา, โครงการกลางกรุงวีส์ออร์ท, โครงการแฮปปี้ คอนโดมิเนียม, โครงการซีดีโฮม รัชดา และ โครงการลุมพินีเพลส พระราม9 ในแต่ละโครงการมีการ จดทะเบียนนิตบุคคลอาคารชุดตั้งแต่ 2 นิตฯ ขึ้นไป

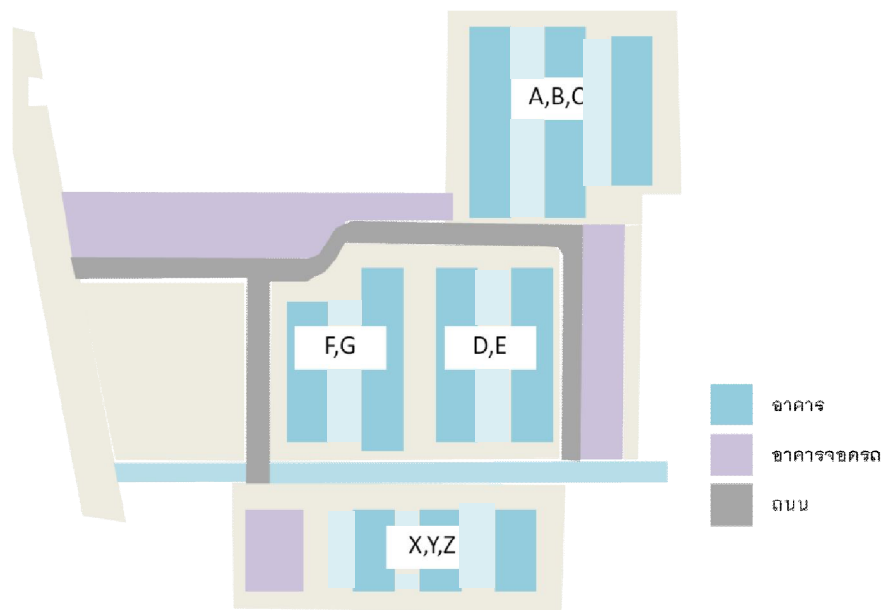
3.1 กรณีศึกษาที่ 1 โครงการเอสเปซ อโศก-รัชดา



ภาพที่ 3.1 โครงการเอสเปซ อโศก-รัชดา

3.1.1 ข้อมูลโครงการ

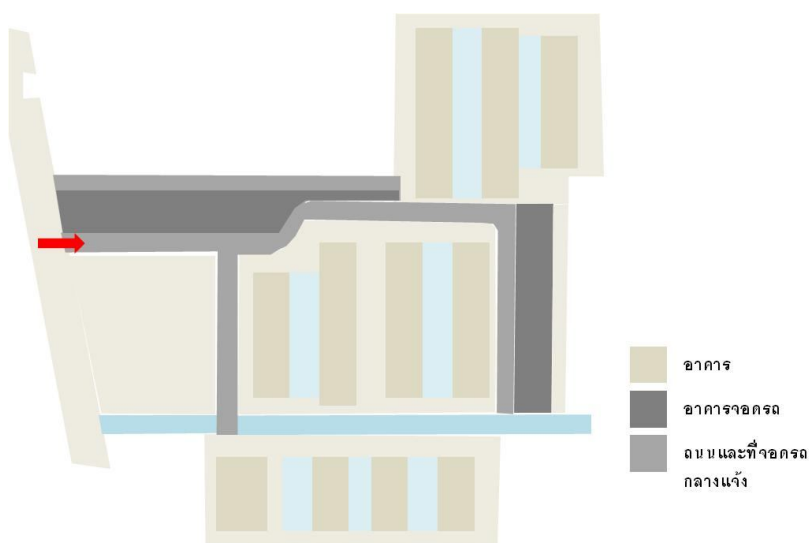
โครงการเอสเปซ อโศก-รัชดา มีอาคารทั้งหมด 8 อาคาร แบ่งเป็นอาคาร A, B, C มีความสูง 8 ชั้น จำนวนยูนิต 546 ยูนิต อาคาร A,B,C เชื่อมต่อกันด้วยสรวายน้ำระหว่างอาคาร อาคาร D,E มีความสูง 14 ชั้น จำนวนยูนิต 638 ยูนิต อาคาร D,E เชื่อมต่อกันด้วยสรวายน้ำระหว่างอาคาร อาคาร F,G มีความสูง 14 ชั้น จำนวนยูนิต 554 ยูนิต อาคาร F,G เชื่อมต่อกันด้วยสรวายน้ำระหว่างอาคาร และ X,Y,Z มีความสูง 16 ชั้น มีจำนวนยูนิต 439 ยูนิต อาคาร X,Y,Z เชื่อมต่อกันด้วยสรวายน้ำระหว่างอาคาร รวมจำนวนยูนิตในโครงการทั้งหมดมี 2177 ยูนิต พื้นที่ส่วนกลาง ได้แก่ ถนน และ ที่จอดรถ



ภาพที่ 3.2 จำนวนอาคารในโครงการเอ สเปซ อโศก-รัชดา

พื้นที่ส่วนกลางโครงการ

พื้นที่ส่วนกลางโครงการหมายถึง พื้นที่ที่มีการใช้งานร่วมกันทั้งทุกนิติบุคคลอาคารชุดไม่ได้เป็นกรรมสิทธิ์ ของนิติบุคคลฯใด นิติบุคคลฯหนึ่งซึ่งในโครงการนี้ได้แก่ ถนน และ ที่จอดรถ โดยมีรายละเอียดในการจัดการงานดังนี้



ภาพที่ 3.3 พื้นที่ส่วนกลางโครงการ

ถนน เป็นเส้นทางสัญจรหลักของทั้ง 4 นิติบุคคลอาคารชุด มีลักษณะกายภาพคือ ตั้งอยู่ระหว่างนิติฯ ABC และ นิติฯ นอร์ธ รวมถึงเคลื่อนที่ไปยังรอบโครงการ

มีการออกกฎระเบียบในการใช้ถนนร่วมกัน โดยมีผู้จัดการอาคารในแต่ละนิติเป็นผู้รับกฎระเบียบไปปฏิบัติตาม ซึ่งผู้จัดการอาคารแต่ละนิติเป็นผู้ดูแลควบคุมเฉพาะบริเวณรอบนิติฯ ของตัวเองเท่านั้น โดยพิจารณาจากรายงานประจำวัน และประจำเดือนของผู้ปฏิบัติงาน รวมถึงการสุ่มตรวจสอบ การตรวจสอบหลังจากการปฏิบัติงานเสร็จสิ้น

นอกจากนี้ยังมีการจัดชุดเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยบริเวณทางเข้าออกโครงการร่วมกันโดยพิจารณาคู่สัญญาและรับผิดชอบค่าใช้จ่ายร่วมกัน เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยมีหน้าที่อำนวยความสะดวกแก่เจ้าของร่วม ตรวจสอบการขนย้ายสิ่งของออก ตรวจสอบจากใบขออนุญาตขนย้ายที่เจ้าของร่วมต้องให้สำนักงานนิติเป็นผู้อนุมัติ ตรวจสอบนับเครื่องใช้ไฟฟ้าให้ตรงกับใบขออนุญาต ให้คำแนะนำเบื้องต้นเรื่องตำแหน่งที่ตั้งแก่ผู้มาติดต่อ เป็นต้น

ที่จอดรถ โครงการนี้สามารถแบ่งเป็นที่จอดรถได้เป็น 2 ประเภท คือ ในอาคาร ซึ่งได้แก่ อาคาร P1 และ P2 และที่จอดรถกลางแจ้ง ซึ่งเป็นการจอดรถบริเวณพื้นที่ถนนจึงมีลักษณะกายภาพคือตั้งอยู่ระหว่างนิติฯ รวมถึงเคลื่อนที่ไปยังรอบโครงการและหน้าโครงการ

อาคาร P1 แบ่งเป็นชั้นที่ 1 ส่วนร้านค้าอาคารและที่จอดรถของสำนักงานขาย ชั้น 2-7 เป็นที่จอดรถของนิติ F-G และ ชั้น 8-9 เป็นที่จอดรถของนิติฯ D-E อาคารจอดรถ P2 ผังซ้ายนิติฯ ABC ผังขวานิติฯ D-E ที่จอดรถกลางแจ้ง คือบริเวณรอบๆ นิติบุคคลอาคารชุด

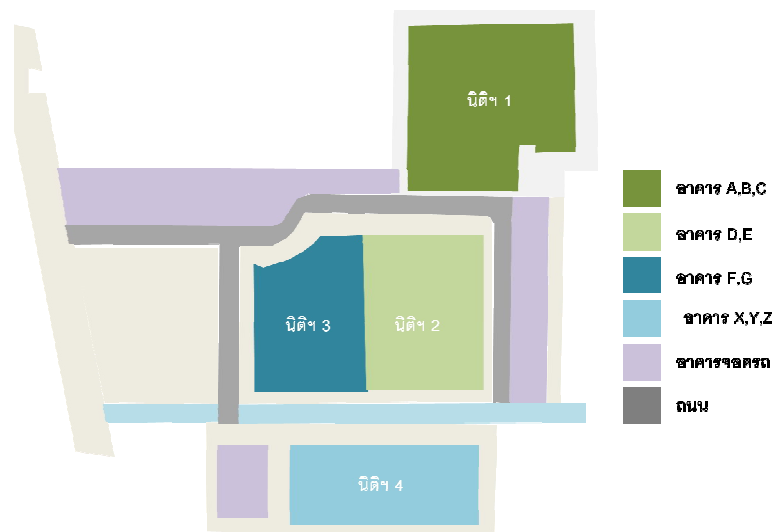
ที่จอดรถทั้งภายในอาคารและกลางแจ้งมีการออกกฎระเบียบในการจอดรถ ได้แก่ การกำหนดบริเวณที่จอดรถชั่วคราว การห้ามจอดรถรอบอาคาร การกำหนดชั้นหรือผังในการจอดรถของแต่ละนิติ การกำหนดบทลงโทษเจ้าของร่วมที่ไม่ปฏิบัติตามกฎระเบียบ เป็นต้น มีผู้จัดการอาคารแต่ละนิติเป็นผู้ควบคุมกฎระเบียบนั้น โดยดูแลเฉพาะบริเวณรอบนิติฯ ของแต่ละนิติฯ เท่านั้น พิจารณาจากรายงานประจำวัน และประจำเดือนของผู้ปฏิบัติงาน รวมถึงการสุ่มตรวจสอบ การตรวจสอบหลังจากการปฏิบัติงานเสร็จสิ้น เมื่อพบการกระทำผิดกฎระเบียบบริเวณที่จอดรถภายในอาคารหรือที่จอดรถกลางแจ้งในครั้งแรกของเจ้าของร่วมหรือผู้ที่เข้ามาภายในโครงการจะมีการแจ้งเตือน แต่เมื่อพบการกระทำผิดซ้ำจะมีค่าปรับซึ่งค่าปรับที่ได้เมื่อมีการกระทำผิดบริเวณนิติฯ ใด เบี้ยปรับถือว่าเป็นรายได้ของนิติฯ นั้นไป

การจัดชุดเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยร่วมกันในส่วนของอาคารจอดรถโดยนิติฯที่มีกรรมสิทธิ์ มากกว่าเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดหาผู้ปฏิบัติงาน ซึ่งหน้าที่ของพนักงานรักษาความปลอดภัยคือ ประจำบริเวณทางเข้าออกอาคารจอดรถ อำนวยความสะดวกให้แก่เจ้าของร่วมที่ไม่พกบัตรคีย์การ์ด ตรวจสอบการผ่านเข้าออกของรถ ให้คำแนะนำสำหรับรถที่ไม่มีสติ๊กเกอร์ตรวจสอบการกระทำผิดเฉพาะบริเวณชั้นที่เป็นกรรมสิทธิ์ ของนิติตนเองเท่านั้น เป็นต้น โดยในการเดินตรวจตราประจำชั้นเป็นหน้าที่ของเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยในแต่ละนิติฯ ส่วนที่จอดรถกลางแจ้งการตรวจตราการกระทำผิดกฎระเบียบเป็นหน้าที่ของเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยประจำแต่ละนิติฯเท่านั้น

การจัดชุดเจ้าหน้าที่กวาดถนนมีเฉพาะการทำความสะอาดใหญ่ประจำ 6 เดือน โดยบริษัทคู่สัญญาและแม่บ้านทั้งสองนิติฯเป็นผู้ปฏิบัติงานเนื่องจากเป็นบริษัทคู่สัญญาเดียวกัน งานกวาดถนนประจำ 6 เดือนผู้จัดการอาคารที่มีกรรมสิทธิ์ มากกว่าเป็นผู้ตรวจสอบการปฏิบัติงานพิจารณาจากรายงานของผู้ปฏิบัติงานหลังจากเสร็จสิ้นการปฏิบัติงานและการเดินตรวจสอบความเรียบร้อยด้วยตัวเอง ในการกวาดถนนหรือดูแลรักษาความสะอาดประจำวันเป็นการร้องขอให้แม่บ้านช่วยดูแล นอกเหนือจากการปฏิบัติงานประจำวัน

3.1.2 ข้อมูลการจัดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด

โครงการเอ สเปซ อโศก-รัชดา มีนิติบุคคลอาคารชุด 4 นิติ โดยแบ่งการจัดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเป็น อาคาร A,B,C เป็นนิติบุคคลอาคารชุด A,B,C อาคาร D,E เป็นนิติบุคคลอาคารชุดนอร์ธทาวเวอร์ อาคาร F,G เป็นนิติบุคคลอาคารชุดเซาธ์ทาวเวอร์ และ อาคาร X,Y,Z เป็นนิติบุคคลอาคารชุดอโศก-รัชดา ไฮด์อะเวย์



ภาพที่ 3.4 การจัดระเบียบนิติบุคคลอาคารชุด

3.1.3 ข้อมูลการบริหารจัดการนิติบุคคลฯ

เนื่องจากมีพื้นที่ส่วนกลางที่มีการใช้งานร่วมกัน มีงานในการบำรุงรักษาพื้นที่ส่วนกลางยังมีการจัดการร่วมกันในเรื่องอื่นๆดังต่อไปนี้

ความร่วมมือ ประสานงานระหว่างนิติฯ

ความร่วมมือประสานงานระหว่างนิติฯในการแก้ไขปัญหา ออกกฎระเบียบต่างๆที่เกิดขึ้นภายในโครงการหรือบริเวณพื้นที่ส่วนกลางโครงการ ผ่านการประชุมร่วมกันของทุกนิติฯ โดยเป็นการประชุมร่วมกันทั้งหมดของคณะกรรมการในโครงการ ผู้จัดการอาคารของแต่ละนิติฯจะเป็นผู้ตรวจสอบวันว่างของกรรมการในแต่ละนิติฯ จากนั้นผู้จัดการอาคารจะมาประชุมร่วมกัน เพื่อกำหนดวันในการประชุม หลังจากนั้นจึงออกจดหมายเวียนแจ้งคณะกรรมการในแต่ละนิติฯ ในการประชุมประธานในการประชุมจะเลือกจากการโหวตในแต่ละครั้ง การลงมติต้องมีคณะกรรมการเข้าร่วมประชุมเกินกึ่งหนึ่งถึงจะลงมติได้และใช้เสียงส่วนมากในการประชุมโดยไม่มีการแบ่งแยกนิติฯ นอกจากนี้ยังมีการประชุมร่วมกันแบบไม่เป็นทางการของคณะกรรมการ โดยคณะกรรมการติดต่อสื่อสารกันผ่านทางอีเมล

การพิจารณาคู่สัญญา

ในแต่ละนิติฯมีการแยกกันพิจารณาคู่สัญญาทุกเว้น การพิจารณาคัดเลือกคู่สัญญารักษาความปลอดภัยบริเวณป้อมหน้าทางเข้าออกโครงการที่มีการคัดเลือกคู่สัญญาร่วมกัน แต่ขั้นตอนและวิธีพิจารณาใน 4 นิติฯ เหมือนกันคือ คณะกรรมการให้ภาระงานเพิ่มเติมแก่ผู้จัดการอาคาร

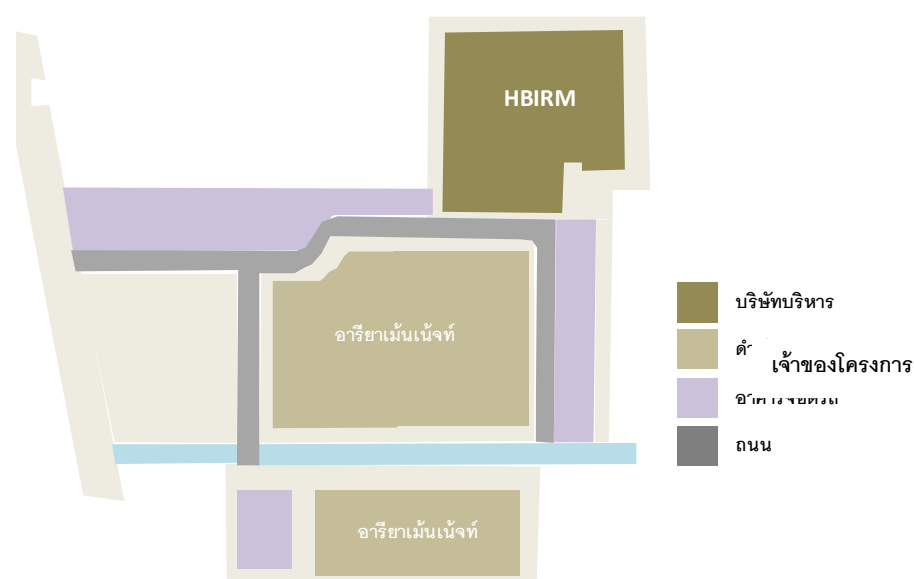
ผู้จัดการอาคารมีหน้าที่สนับสนุนกระบวนการในการจัดการได้แก่ สืบค้นบริษัทคู่สัญญา จากนั้นทำการคัดเลือกบริษัทคู่สัญญา 3 บริษัท โดยพิจารณาเบื้องต้นจากราคาที่สมเหตุสมผลอยู่ในงบประมาณที่คณะกรรมการได้ตั้งไว้, ขอบเขตการปฏิบัติงานที่ครอบคลุม, ประวัติในการปฏิบัติงานเพื่อดูความน่าเชื่อถือของบริษัท จากนั้นจึงมีการนำเสนอต่อคณะกรรมการเพื่อให้คณะกรรมการเป็นผู้พิจารณาคัดเลือกโดยมีการพิจารณาจาก มีค่าใช้จ่ายเหมาะสม, การปฏิบัติงานที่เหมาะสมสอดคล้องกับความต้องการ, ผู้ปฏิบัติงานมีประสิทธิภาพ ทักษะเฉพาะ

การจัดสรรค่าใช้จ่าย

โครงการเอ สเปซมีความร่วมมือกันในการบริหารจัดการ ถนนและที่จอดรถ เมื่อมีการบริหารจัดการพื้นที่ส่วนกลางทำให้มีค่าใช้จ่ายเกิดขึ้นนอกเหนือจากการจัดชุดปฏิบัติงานแล้ว ยังมีค่าใช้จ่ายในการจัดกิจกรรมทางกฎหมายอีกเป็นต้น วิธีรับผิดชอบค่าใช้จ่าย คือ เฉลี่ยเท่ากันทั้ง 4 นิติบุคคลอาคารชุด เนื่องจากมีการใช้งานเท่ากันในทุกนิติฯ และชำระค่าใช้จ่ายพร้อมกัน

องค์กรบริหารจัดการอาคารชุด

องค์กรบริหารจัดการอาคารชุดมี 2 ลักษณะคือ เจ้าของโครงการได้แก่บริษัท อารียามันเนจท์ จำกัด ดำเนินการบริหารอาคารในนิติบุคคลอาคารชุดอโศก-รัชดา ไฮด์อะเวย์ นิติบุคคลอาคารชุดนอร์ธทาวเวอร์ นิติบุคคลอาคารชุดเซาท์ทาวเวอร์ และ บริษัทบริหารคือ บริษัท เอช บี อินเตอร์ เรียลตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้บริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด A,B,C



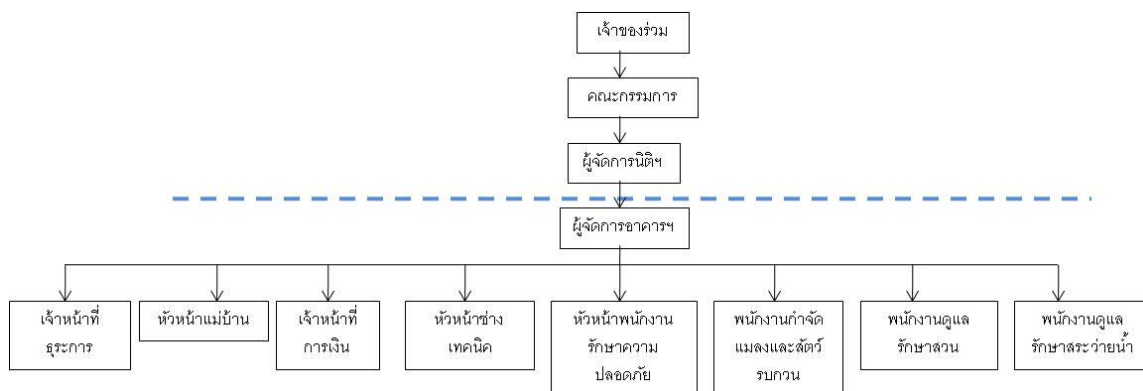
ภาพที่ 3.5 องค์กรบริหารจัดการอาคารชุด

ปัญหาและแนวทางการแก้ไข

ปัญหาพื้นที่ส่วนกลางขาดการดูแลรักษา ขำรุดทรุดโทรม ได้แก่พื้นที่ทางเดินเท้าบริเวณหน้าโครงการ, อาคารจอดรถ เนื่องจากการแบ่งพื้นที่ส่วนกลางที่ไม่ชัดเจนทั้งยังไม่มี การส่งมอบจากทางโครงการ ทำให้ไม่สามารถจัดเจ้าหน้าที่ปฏิบัติงานตามรอบเวลาหรือตามแผนที่วางไว้ วิธีการแก้ไขคือ การพิจารณาร่วมกันในทุกนิติฯในการแบ่งทรัพย์สินส่วนกลางที่ชัดเจน การต่อรองกับเจ้าของโครงการ รวมถึงการจัดชุดปฏิบัติงานและค่าใช้จ่าย โดยการใช้มติในที่ประชุม

การจัดโครงสร้างการดำเนินงานบริหาร

การบริหารจัดการในแต่ละนิติฯมีชุดการบริหาร จัดการ และปฏิบัติการ ประจำแต่ละนิติฯ โดยในโครงการจะมีชุดการบริหาร 4 ชุด การจัดการ 4 ชุด และการปฏิบัติการ 4 ชุด มีโครงสร้างการบริหารงานดังต่อไปนี้



แผนภูมิที่ 3.1 โครงสร้างการบริหารนิติบุคคลอาคารชุดเอสเปซ อโศก-รัชดา

โครงสร้างการบริหารนิติบุคคลอาคารชุดในแต่ละนิติฯ มีคณะกรรมการเป็นตัวแทนจากเจ้าของร่วมในการบริหารงานอาคาร เช่น การวางแผน, การออกกฎ นโยบายต่างๆ เป็นต้น โดยมีผู้จัดการนิติฯเป็นฝ่ายบริหารร่วมกับคณะกรรมการ ผู้จัดการนิติฯเป็นตัวแทนจากบริษัทบริหาร คือ บริษัท อารียามันเนจท์ จำกัด และ บริษัท เอช บี อินเตอร์ เรยลตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด มีผู้จัดการอาคารเป็นฝ่ายจัดการมีหน้าที่ควบคุมตรวจสอบการปฏิบัติงานของฝ่ายปฏิบัติงาน ซึ่งฝ่ายปฏิบัติงานได้แก่ การเงิน ธุรการ เทคนิค ทำความสะอาด รักษาความปลอดภัย กำจัดแมลงและสัตว์รบกวน สวนและภูมิทัศน์ รักษาสระว่ายน้ำ

3.2 กรณีศึกษาที่ 2 โครงการกลางกรุงรีสอร์ท



ภาพที่ 3.6 โครงการกลางกรุงรีสอร์ท

3.2.1 ข้อมูลโครงการ

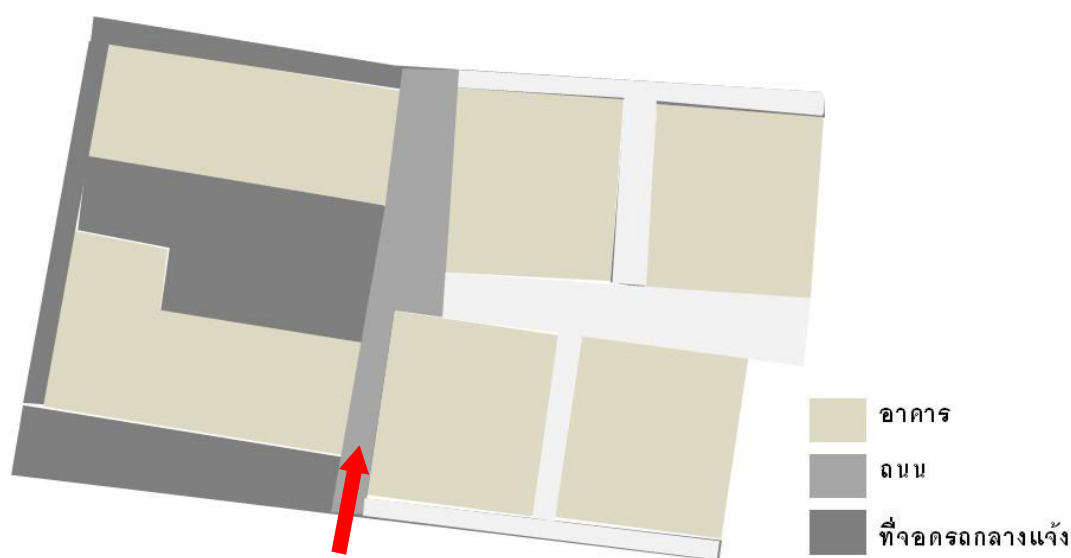
โครงการกลางกรุงรีสอร์ท มีอาคารทั้งหมด 6 อาคาร มีขนาดความสูง 8 ชั้น สามารถแบ่งเป็นอาคาร A1 มีจำนวนยูนิต 79 ยูนิต อาคาร A2 มีจำนวนยูนิต 76 ยูนิต อาคาร B1 มีจำนวนยูนิต 72 ยูนิต อาคาร B2 มีจำนวนยูนิต 72 ยูนิต อาคาร B3 มีจำนวนยูนิต 72 ยูนิต และ อาคาร B4 มีจำนวนยูนิต 72 ยูนิต อาคาร B1 และ B2 เชื่อมต่อกับอาคาร B3 และ B4 ด้วยสะพานน้ำและสวน รวมทั้งโครงการมีจำนวนยูนิตทั้งสิ้น 443 ยูนิต มีพื้นที่ส่วนกลางได้แก่ ถนน และ ที่จอดรถ



ภาพที่ 3.7 จำนวนอาคารในโครงการกลางกรุง รีสอร์ท

พื้นที่ส่วนกลางโครงการ

พื้นที่ส่วนกลางโครงการหมายถึง พื้นที่ที่มีการใช้งานร่วมกันทั้งทุกนิติบุคคลอาคารชุดไม่ได้เป็นกรรมสิทธิ์ ของนิติบุคคลฯใด นิติบุคคลฯหนึ่งซึ่งในโครงการนี้ได้แก่ ถนน และ ที่จอดรถ โดยมีรายละเอียดดังนี้



ภาพที่ 3.8 พื้นที่ส่วนกลางโครงการ

ถนน เป็นเส้นทางสัญจรหลักของทั้ง 3 นิติบุคคลอาคารชุด มีลักษณะกายภาพคือ ตั้งอยู่ระหว่างนิติฯ A1, A2 และ นิติฯ B1-B4 รวมถึงเคลื่อนที่ไปยังรอบโครงการ

มีการออกกฎระเบียบในการใช้ถนนร่วมกัน โดยมีผู้จัดการอาคารนิติฯ B1-B4 เป็นผู้ควบคุมกฎระเบียบในพื้นที่ถนน ลักษณะถนนในโครงการเป็นเส้นตรงอยู่ระหว่างนิติฯ B1-B4 กับ นิติฯ A1, A2 มีทางเข้าออก 2 ทาง มีการควบคุมการปฏิบัติงานโดยผ่านการรายงานประจำวัน และ ประจำเดือนของผู้ปฏิบัติงาน รวมถึงการสุ่มตรวจสอบ การตรวจสอบหลังจากการปฏิบัติงานเสร็จสิ้น

มีการจัดชุดเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยร่วมกันโดยนิติฯ A1 และ A2 ให้อำนาจในการบริหารจัดการแก่นิติฯ B1-B4 เพราะมีกรรมสิทธิ์ ที่มากกว่าและมีการใช้จำนวนเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยที่มากกว่าสามารถต่อรองเรื่องราคาได้ แต่รับผิดชอบค่าใช้จ่ายร่วมกัน เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยมีหน้าที่คือ ตระเวนตรวจตราดูแลสถานที่, ระมัดระวังอัคคีภัยและคนแปลก

หน้า, ส่งเหตุการณ์บริเวณเขตพื้นที่รับผิดชอบ ตรวจสอบ จับกุมบุคคลที่มีพฤติการณ์น่าสงสัยและแจ้งให้ผู้ว่าจ้างหรือตำรวจทราบทันที เป็นต้น

นอกจากนี้ยังมีการจัดเจ้าหน้าที่กวาดถนนร่วมกันแต่เป็นการทำความสะอาดประจำ 6 เดือน โดยมีการนัดหมายในการทำความสะอาดร่วมกันในแต่ละนิติฯจะจัดเตรียมอุปกรณ์ และน้ำยาสำหรับทำความสะอาด ขัดล้างบริเวณถนนทั้งหมดในโครงการ

ที่จอดรถ แบ่งเป็นที่จอดรถใต้อาคารและที่จอดรถกลางแจ้ง ซึ่งเป็นการจอดรถบริเวณพื้นที่ถนนจึงมีลักษณะกายภาพคือตั้งอยู่ระหว่างนิติฯ รวมถึงเคลื่อนที่ไปยังรอบโครงการและหน้าโครงการ

ซึ่งในโครงการมีจอดรถใต้อาคารทั้งหมด 6 อาคาร โดยที่จอดรถใต้อาคารจะสงวนสิทธิ์เฉพาะรถที่มีสติ๊กเกอร์เท่านั้น ส่วนที่จอดรถกลางแจ้ง คือบริเวณระหว่างนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งเป็นการใช้งานร่วมกันทั้งโครงการ ทำให้ที่จอดรถกลางแจ้งมีการออกกฎระเบียบในการจอดรถ โดยผู้จัดการอาคารแต่ละนิติฯเป็นผู้ควบคุมกฎระเบียบนั้นดูแลเฉพาะบริเวณรอบนิติฯของตัวเองเท่านั้น ผ่านการรายงานประจำวัน และประจำเดือนของผู้ปฏิบัติงาน รวมถึงการสุ่มตรวจสอบ การตรวจสอบหลังจากการปฏิบัติงานเสร็จสิ้น ซึ่งพบเฉพาะในนิติฯ B1-B4 เท่านั้น

มีการจัดชุดเจ้าหน้าที่กวาดถนนร่วมกันเฉพาะการทำความสะอาดประจำปีซึ่งเป็นการล้างทำความสะอาดพร้อมกับการล้างถนน โดยผู้จัดการอาคารในแต่ละนิติฯเป็นผู้ตรวจสอบการปฏิบัติงานรอบนิติฯตัวเองภายหลังเสร็จสิ้นการทำงาน แต่พื้นที่บริเวณหน้าโครงการผู้จัดการอาคารนิติฯ B1-B4 จะเป็นผู้ตรวจสอบดูแลความสะอาดเรียบร้อยผ่านการเดินตรวจ

3.2.2 ข้อมูลการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด

โครงการกลางกรุงริสอร์ท มีนิติบุคคลอาคารชุด 3 นิติฯ โดยมีการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเป็น อาคาร B1, B2, B3, B4 เป็นนิติบุคคลอาคารชุด B1-B4 อาคาร A1 เป็นนิติบุคคลอาคารชุด A1 และอาคาร A2 เป็นนิติบุคคลอาคารชุด A2



ภาพที่ 3.9 จำนวนนิติบุคคลอาคารชุด

3.2.3 ข้อมูลการบริหารจัดการ

เนื่องจากมีพื้นที่ส่วนกลางที่มีการใช้งานร่วมกัน มีงานในการบำรุงรักษาพื้นที่ส่วนกลางยังมีการจัดการร่วมกันในเรื่องอื่นๆดังต่อไปนี้

ความร่วมมือ ประสานงานระหว่างนิติฯ

ความร่วมมือประสานงานระหว่างนิติฯในการแก้ไขปัญหา ออกกฎระเบียบต่างๆที่เกิดขึ้นภายในโครงการหรือบริเวณพื้นที่ส่วนกลางโครงการ ผ่านการประชุมร่วมกันของทุกนิติฯ โดยเป็นการประชุมร่วมกันทั้งหมดของคณะกรรมการในโครงการ ผู้จัดการอาคารของแต่ละนิติฯจะเป็นผู้ตรวจสอบวันว่างของกรรมการในแต่ละนิติฯ จากนั้นผู้จัดการอาคารจะมาประชุมร่วมกันเพื่อกำหนดวันเวลาในการประชุม หลังจากนั้นจึงออกจดหมายเวียนแจ้งคณะกรรมการในแต่ละนิติฯ ในการประชุมประธานในการประชุมเลือกจากการนิติฯที่เป็นเจ้าภาพในแต่ละครั้ง การลงมติต้องมีคณะกรรมการเข้าร่วมประชุมเกินกึ่งหนึ่งถึงจะลงมติได้และคณะกรรมการทุกคนต้องเห็นชอบด้วย มตินั้นถึงจะผ่าน ยังมีการประชุมร่วมกันแบบไม่เป็นทางการของคณะกรรมการ โดยคณะกรรมการติดต่อสื่อสารกันผ่านทางอีเมล

การพิจารณาคู่สัญญา

ในแต่ละนิติขมีการแยกกันพิจารณาคู่สัญญา แม้ในงานรักษาความปลอดภัยบริเวณทางเข้าออกโครงการที่มีการจัดเจ้าหน้าที่ประจำจุดและจัดสรรค่าใช้จ่ายด้วยกัน โดยนิติบุคคลฯ B1-B4 เป็นผู้พิจารณาคัดเลือกบริษัทคู่สัญญา

การจัดสรรค่าใช้จ่าย

โครงการกลางกรุงริสอร์ทมีความร่วมมือกันในการบริหารจัดการ ถนนและที่จอดรถ เมื่อมีการบริหารจัดการพื้นที่ส่วนกลางทำให้มีค่าใช้จ่ายเกิดขึ้นนอกเหนือจากการจัดชุดปฏิบัติงานแล้วยังมีค่าทำป้ายโครงการ ค่าจัดสวน เป็นต้น วิธีรับผิดชอบค่าใช้จ่าย คือ นำค่าใช้จ่ายมาเฉลี่ยตามจำนวนอาคาร โดยที่นิติฯ A1 และ A2 มี คณะ 1 อาคาร แต่นิติฯ B1-B4 มี 4 อาคาร ในการรับผิดชอบค่าใช้จ่ายนิติฯใดเป็นผู้เสนอหรือเจ้าภาพในการจัดทำเรื่องนั้น นิติฯนั้นจะต้องสำรองค่าใช้จ่ายออกไปก่อนแล้วจึงเรียกเก็บกับนิติฯอื่นๆภายหลัง

องค์กรบริหารจัดการอาคารชุด

องค์กรบริหารจัดการอาคารชุดแบ่งได้ 2 ลักษณะคือ เจ้าของร่วมดำเนินการเอง ได้แก่ นิติบุคคลอาคารชุด A1 และ A2 เนื่องจากจำนวนยูนิตน้อยต้องการลดค่าใช้จ่ายจึงดำเนินการบริหารเอง และ บริษัท จัดการทรัพย์สินและชุมชน จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทบริหาร เป็นผู้บริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด B1-B4



ภาพที่ 3.10 องค์กรบริหารจัดการอาคารชุด

ปัญหาและวิธีการแก้ไข

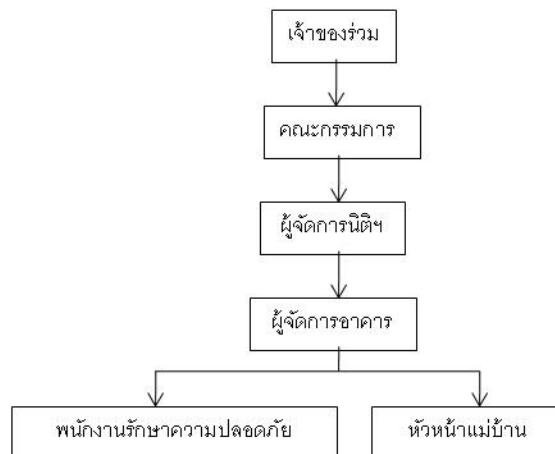
ปัญหาพื้นที่ส่วนกลางขาดการดูแลรักษา ซ้ำรูดทูดโทรม เนื่องจากการแบ่งพื้นที่ส่วนกลางที่ไม่ชัดเจนเนื่องจากทรัพย์สินส่วนกลางคือ บริการสาธารณะยังเป็นของนิติฯ A1 ทั้งที่มีการใช้งานร่วมกันทั้งโครงการโดยนิติฯอื่นจ่ายค่าเช่าให้แก่นิติฯ A1 ซึ่งไม่เพียงพอต่อค่าใช้จ่ายในการดูแลพื้นที่ส่วนกลาง ทำให้รายรับรายจ่ายของนิติฯนั้นไม่เพียงพอ ไม่สามารถดำเนินการบำรุงรักษาตามแผนที่วางไว้ได้ วิธีการแก้ไขคือ การพิจารณาร่วมกันในทุกนิติฯในการแบ่งทรัพย์สินส่วนกลางที่ชัดเจน รวมถึงการจัดชุดปฏิบัติงานและค่าใช้จ่าย โดยการชี้มติในที่ประชุม

ปัญหาความล่าช้าในการอนุมัติรวมถึงการจัดการงานต่างอย่างเช่น การขออนุมัติในการล้างบ่อเกรอะที่มีการใช้งานร่วมกันในนิติฯ A1 และ A2 แต่ผู้จัดการนิติฯ A2 ยังไม่เซ็นต่อนุมัติทั้งที่มีการเสนอไปเป็นเวลานานแล้ว ซึ่งเกิดจากทัศนคติที่ไม่ตรงกัน จึงขาดความเข้าใจการติดต่อประสานงานกัน รวมถึงโครงสร้างในการบริหารที่แตกต่างกันเนื่องจากนิติฯ A1 ผู้จัดการอาคารและผู้จัดการนิติฯเป็นคนคนเดียวกันมีการเข้าทำงานในโครงการทุกวัน ขณะที่นิติฯ A2 ผู้จัดการอาคารและผู้จัดการนิติฯเป็นคนละคน และผู้จัดการนิติฯเข้ามาที่โครงการเพียงอาทิตย์ละวันเท่านั้น ทำให้เกิดปัญหาในการรออนุมัติที่ต้องผ่านในแต่ละขั้นตอน ซึ่งทำให้คณะกรรมการมีการลงมากำกับควบคุมด้วยตัวเอง

ปัญหาคคนนอกจอตลอดภายในโครงการ เป็นปัญหาในส่วนการรักษาความปลอดภัยซึ่งเกิดจากการขาดความเข้มงวดของผู้ปฏิบัติงานในการตรวจตรารถที่ผ่านเข้าออกรวมถึงรถที่จอดค้างคืน ทำให้มีบุคคลภายนอกที่ไม่ได้พักอาศัยในโครงการนำรถมาจอดในโครงการ รวมถึงการขาดการควบคุมตรวจสอบจากฝ่ายจัดการ ซึ่งทำให้คณะกรรมการมีการลงมากำกับควบคุมด้วยตัวเอง

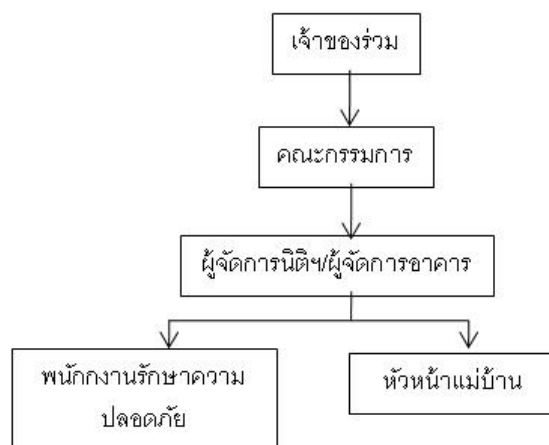
การจัดโครงสร้างการดำเนินงานบริหาร

การบริหารจัดการในแต่ละนิติฯมีชุดการบริหาร จัดการ และปฏิบัติการ ประจำแต่ละนิติฯ โดยในโครงการจะมีชุดการบริหาร 3 ชุด การจัดการ 3 ชุด และการปฏิบัติการ 3 ชุด มีโครงสร้างในการบริหารดังต่อไปนี้



แผนภูมิที่ 3.2 โครงสร้างการบริหารนิติบุคคลอาคารชุด A1

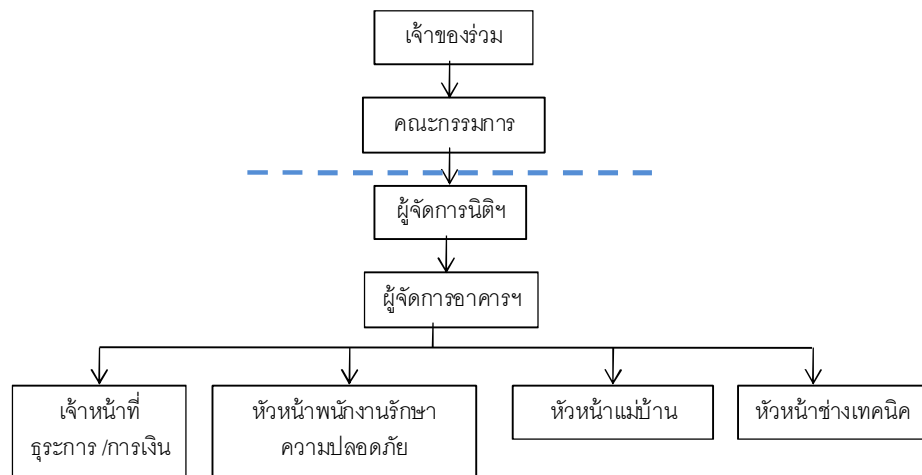
โครงสร้างการบริหารของนิติฯ A1 คณะกรรมการเป็นตัวแทนจากเจ้าของร่วมในการบริหารงานอาคาร เช่น การวางแผน, การออกกฎ นโยบายต่างๆ เป็นต้น มีผู้จัดการนิติฯทำหน้าที่ร่วมในการบริหารเป็นการว่าจ้างบุคคลภายนอก ผู้จัดการอาคารเป็นฝ่ายจัดการเป็นการว่าจ้างบุคคลภายนอกเช่นเดียวกันโดยมาจากการเลือกของคณะกรรมการ ควบคุมการปฏิบัติงานของฝ่ายปฏิบัติงานได้แก่ รักษาความปลอดภัย และ ทำความสะอาด



แผนภูมิที่ 3.3 โครงสร้างการบริหารนิติบุคคลอาคารชุด A2

โครงสร้างการบริหารของนิติฯ A2 คณะกรรมการเป็นตัวแทนจากเจ้าของร่วมในการบริหารงานอาคาร เช่น การวางแผน, การออกกฎ นโยบายต่างๆ เป็นต้น มีผู้จัดการนิติฯและ

ผู้จัดการอาคารเป็นคนเดียวกันทำหน้าที่ทั้งบริหารและจัดการซึ่งเป็นบุคคลภายนอกที่คณะกรรมการได้ว่าจ้างในการบริหารอาคาร ควบคุมการปฏิบัติงานของฝ่ายปฏิบัติงานได้แก่ รักษาความปลอดภัย และ ทำความสะอาด



แผนภูมิที่ 3.4 โครงสร้างการบริหารนิติบุคคลอาคารชุด B1-B4

โครงสร้างการบริหารของนิติฯ B1-B4 คณะกรรมการเป็นตัวแทนจากเจ้าของร่วมในการบริหารงานอาคาร เช่น การวางแผน, การออกกฎ นโยบายต่างๆ เป็นต้น มีผู้จัดการนิติฯทำหน้าที่ร่วมในการบริหารซึ่งเป็นตัวแทนจากบริษัท จัดการทรัพย์สินและชุมชน จำกัด มีผู้จัดการอาคารเป็นฝ่ายจัดการ ควบคุมการปฏิบัติงานของฝ่ายปฏิบัติงานได้แก่ ธุรการ เทคนิค รักษาความปลอดภัย และ ทำความสะอาด

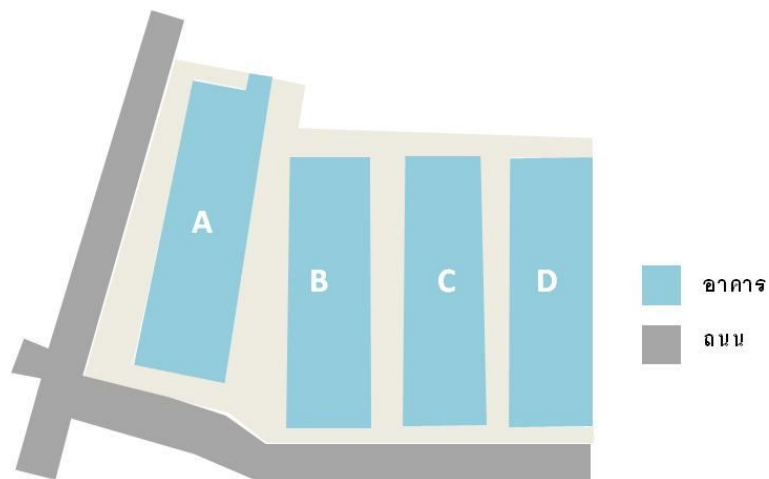
3.3 กรณีศึกษาที่ 3 โครงการแฮปปี้คอนโดมิเนียม



ภาพที่ 3.11 โครงการแฮปปี้คอนโดมิเนียม

3.3.1 ข้อมูลโครงการ

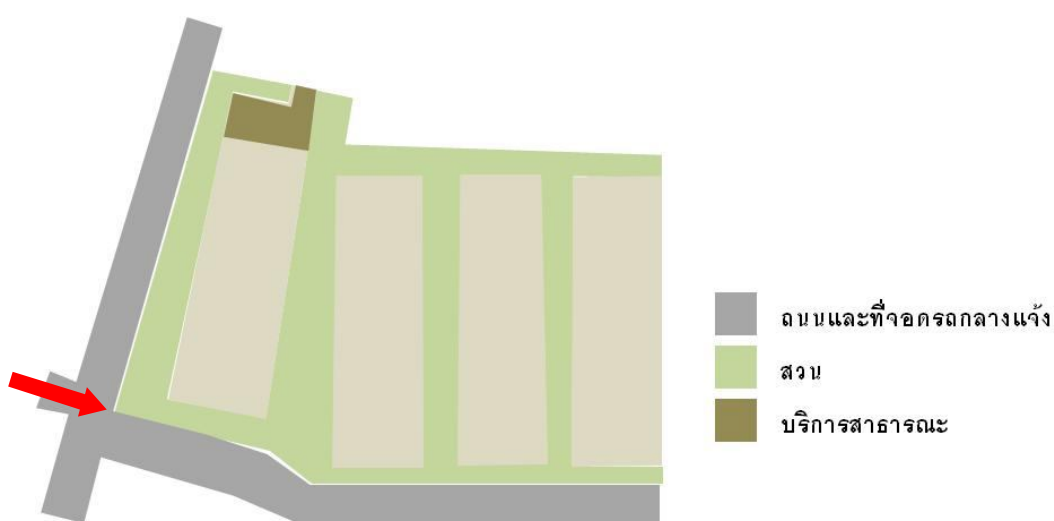
โครงการแฮปปี้คอนโดมิเนียม มีอาคารทั้งหมด 4 อาคาร มีความสูง 8 ชั้นทั้ง 4 อาคาร แบ่งเป็นอาคาร A, B, C, D ในแต่ละอาคารมี 125 ยูนิต รวมจำนวนยูนิตในโครงการทั้งหมด 500 ยูนิต พื้นที่ส่วนกลางได้แก่ ถนน, ที่จอดรถ, สวน และบริการสาธารณะ



ภาพที่ 3.12 จำนวนอาคาร

พื้นที่ส่วนกลางโครงการ

พื้นที่ส่วนกลางโครงการหมายถึง พื้นที่ที่มีการใช้งานร่วมกันทั้งทุกนิติบุคคลอาคารชุดไม่ได้เป็นกรรมสิทธิ์ ของนิติบุคคลฯใด นิติบุคคลฯหนึ่งซึ่งในโครงการได้แก่ ถนน, ที่จอดรถ, สวน และ บริการสาธารณะ โดยมีรายละเอียดดังนี้



ภาพที่ 3.13 พื้นที่ส่วนกลางโครงการ

ถนน เป็นเส้นทางสัญจรหลักของทั้ง 4 นิติบุคคลอาคารชุด มีลักษณะกายภาพคือ ตั้งอยู่ระหว่างนิติฯ 1 นิติฯ 2 นิติฯ 3 และ นิติฯ 4 รวมถึงเคลื่อนที่ไปยังรอบโครงการ

มีการออกกฎระเบียบในการใช้ถนนร่วมกัน โดยมีผู้จัดการอาคารเป็นผู้ควบคุมกฎระเบียบในพื้นที่ถนน เนื่องจากเป็นการบริหารจัดการแบบรวมทำให้ในโครงการมีผู้จัดการอาคารเพียงคนเดียว มีการควบคุมการปฏิบัติงานโดยผ่านการรายงานประจำวัน และประจำเดือนของผู้ปฏิบัติงาน รวมถึงการสุ่มตรวจสอบ การตรวจสอบหลังจากการปฏิบัติงานเสร็จสิ้น

มีการจัดชุดเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยบริเวณป้อมหน้าร่วมกันรับผิดชอบค่าใช้จ่ายร่วมกัน โดยเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยมีหน้าที่อำนวยความสะดวกด้านการจราจรแก่รถที่ผ่านเข้า-ออก ทุกครั้ง, ตรวจสอบทรัพย์สินของโครงการให้อยู่ในสภาพปกติ เป็นต้น

นอกจากนี้มีการจัดชุดเจ้าหน้าที่กวาดถนนร่วมกัน โดยเป็นการตกลงกันในทุกนิติฯจัดให้มีผู้ปฏิบัติงานกวาดถนน โดยการกวาดถนนถือว่าเป็นหนึ่งในภาระงานประจำวัน เป็นความร่วมมือของแม่บ้านในแต่ละนิติฯนัดหมายช่วงเวลาในการทำความสะอาดร่วมกัน

ที่จอดรถ แบ่งเป็นที่จอดรถใต้อาคารและที่จอดรถกลางแจ้ง ซึ่งในโครงการมีที่จอดรถใต้อาคารทั้งหมด 4 อาคาร โดยที่จอดรถใต้อาคารจะสงวนสิทธิ์ เฉพาะรถที่มีสติ๊กเกอร์เท่านั้น ส่วนที่จอดรถกลางแจ้ง คือบริเวณรอบนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งเป็นการใช้งานร่วมกันทั้งโครงการ มีลักษณะกายภาพคือตั้งอยู่ระหว่างนิติฯ รวมถึงเคลื่อนที่ไปยังรอบโครงการและหน้าโครงการ

ที่จอดรถกลางแจ้งมีการออกกฎระเบียบในการจอดรถ ได้แก่ การกำหนดบริเวณที่จอดรถชั่วคราว การกำหนดบดทลงโทษผู้กระทำผิด เป็นต้น โดยผู้จัดการอาคารเป็นผู้ควบคุมกฎระเบียบนั้นผ่านการรายงานประจำวัน และประจำเดือนของผู้ปฏิบัติงาน รวมถึงการสุ่มตรวจสอบ การตรวจสอบหลังจากการปฏิบัติงานเสร็จสิ้น

ซึ่งในโครงการไม่ได้มีการจัดชุดเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยประจำที่จอดรถกลางแจ้งมีเพียงเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยประจำอาคารช่วยตรวจดูบริเวณโดยรอบเท่านั้น

มีการจัดชุดเจ้าหน้าที่กวาดถนนร่วมกันซึ่งเป็นชุดการปฏิบัติงานเดียวกับการดูแลพื้นที่ถนน คือ เป็นการตกลงกันในทุกนิติฯให้มีการทำความสะอาด กวาดถนนประจำวันโดยเป็นความร่วมมือของแม่บ้านในแต่ละนิติฯนัดหมายกันดูแลทำความสะอาดพื้นที่ถนนทุกวัน มีผู้จัดการอาคารเป็นผู้ตรวจสอบการปฏิบัติงาน

สวน เป็นพื้นที่ที่อยู่ระหว่างนิติบุคคลอาคารชุดทำให้ต้องมีการบริหารจัดการร่วมกัน โดยมีการวางแผนการบำรุงรักษา, การจัดชุดปฏิบัติงานร่วมกัน แต่เนื่องจากพื้นที่สวนทางโครงการยังไม่ได้มีการส่งมอบให้ โครงการยังมีการส่งเจ้าหน้าที่ปฏิบัติงานเข้ามาดูแลตลอด ทำให้การดูแลพื้นที่สวนจึงมีเพียงงานประจำวันคือ รดน้ำต้นไม้ และเก็บขยะบริเวณสวน เท่านั้น ซึ่งในการจัดชุดปฏิบัติงานเป็นการตกลงให้แม่บ้านแต่ละนิติฯร่วมกันดูแลโดยกำหนดช่วงเวลาในการปฏิบัติงาน และภาระหน้าที่ร่วมกันผ่านการประชุมร่วมกัน โดยผู้จัดการอาคารเป็นผู้ตรวจสอบการปฏิบัติงานผ่านการเดินตรวจหลังจากการปฏิบัติงาน และ ข้อร้องเรียนของเจ้าของร่วม รวมถึงรายงานประจำวัน

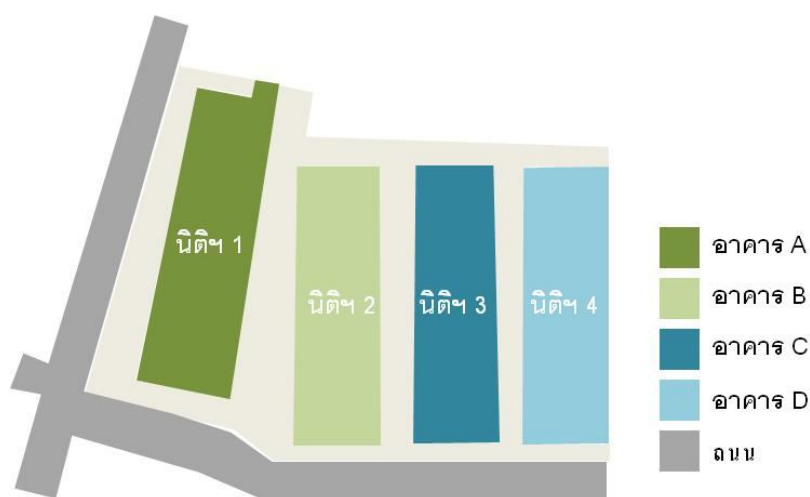
บริการสาธารณะ คือ สระว่ายน้ำ, ห้องออกกำลังกาย, ซาวน่า เป็นต้น ตั้งอยู่บริเวณหน้าโครงการ มีการออกกฎระเบียบในการใช้งานบริการสาธารณะ จัดชุดปฏิบัติงาน วางแผนการบำรุงรักษา ร่วมกัน มีการจัดชุดเจ้าหน้าที่กวาดถนนร่วมกัน เพื่อดูแลความสะอาดรอบๆบริเวณ

บริการสาธารณะ เป็นการขอความร่วมมือจากแม่บ้านในแต่ละนิติฯ ให้ช่วยดูแลพื้นที่บริการสาธารณะโดยมีการจัดตารางพัดเวรกันมาดูแลรักษาความสะอาด โดยมีผู้จัดการอาคารคอยตรวจสอบด้วยการเดินตรวจหลังจากการปฏิบัติงาน รวมทั้งจากรายงานประจำวัน

นอกจากนี้ยังมีงานบำรุงรักษาสมิธรโดยช่างประจำอาคารเป็นผู้ดำเนินการซึ่งเป็นการบริการที่มาพร้อมกับบริษัทที่มีความชำนาญเฉพาะทางอยู่แล้วซึ่งค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นก็รวมอยู่กับค่าจ้างบริษัทบริหาร งานประจำวันคือ กាตรวจสอบเครื่องปั้มน้ำ สระว่ายน้ำ, ตรวจสอบระดับสารคลอรีน และความเป็นกรด-ด่างของสระว่ายน้ำ เป็นต้น ผู้จัดการอาคารเป็นผู้ตรวจสอบโดยการเดินตรวจสอบระหว่างปฏิบัติงาน

3.3.2 ข้อมูลการจัดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด

โครงการแฮปปี้คอนโด มีนิติบุคคลอาคารชุด 4 นิติฯ โดยมีการจดทะเบียนเป็น อาคาร A เป็นนิติบุคคลอาคารชุด A, อาคาร B นิติบุคคลอาคารชุด B, อาคาร C นิติบุคคลอาคารชุด C และอาคาร D นิติบุคคลอาคารชุด D



ภาพที่ 3.14 การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด

3.3.3 ข้อมูลการบริหารจัดการ

เนื่องจากมีพื้นที่ส่วนกลางที่มีการใช้งานร่วมกัน มีงานในการบำรุงรักษาพื้นที่ส่วนกลางยังมีการจัดการร่วมกันในเรื่องอื่นๆดังต่อไปนี้

ความร่วมมือ ประสานงานระหว่างนิติฯ

มีความร่วมมือประสานงานระหว่างนิติฯในการแก้ไขปัญหา ออกกฎระเบียบต่างๆที่เกิดขึ้นภายในโครงการหรือบริเวณพื้นที่ส่วนกลางโครงการ ผ่านการประชุมร่วมกันของทุกนิติฯ โดยเป็นการประชุมร่วมกันทั้งหมดของคณะกรรมการในโครงการ ผู้จัดการอาคารเป็นผู้ตรวจสอบวันว่างของกรรมการจากนั้นจึงออกจดหมายเวียนแจ้งคณะกรรมการในแต่ละนิติฯ ในการประชุมประธานในการประชุมเลือกจากการโหวตในแต่ละครั้ง การลงมติต้องมีคณะกรรมการเข้าร่วมประชุมเกินกึ่งหนึ่งถึงจะลงมติได้และใช้เสียงส่วนใหญ่ในการลงมติ ยังมีการประชุมร่วมกันแบบไม่เป็นทางการของคณะกรรมการ โดยคณะกรรมการติดต่อสื่อสารกันผ่านทางอีเมล

การพิจารณาคู่สัญญา

ในแต่ละนิติฯมีพิจารณาคู่สัญญาร่วมกัน ขั้นตอนในการพิจารณาคู่สัญญาคือ คณะกรรมการให้ภาระงานเพิ่มเติมแก่ผู้จัดการอาคาร ผู้จัดการอาคารมีหน้าที่สนับสนุนกระบวนการในการจัดการได้แก่ สืบค้นบริษัทคู่สัญญา จากนั้นทำการคัดเลือกบริษัทคู่สัญญา 3 บริษัท โดยพิจารณาเบื้องต้นจากราคาที่สมเหตุสมผลอยู่ในงบประมาณที่คณะกรรมการได้ตั้งไว้, ขอบเขตการปฏิบัติงานที่ครอบคลุม, ประวัติในการปฏิบัติงานเพื่อดูความน่าเชื่อถือของบริษัท จากนั้นจึงมีการนำเสนอต่อคณะกรรมการในการประชุมร่วมกันเพื่อให้คณะกรรมการเป็นผู้พิจารณาคัดเลือกโดยมีการพิจารณาจาก มีค่าใช้จ่ายเหมาะสม, การปฏิบัติงานที่เหมาะสมสอดคล้องกับความต้องการ, ผู้ปฏิบัติงานมีประสิทธิภาพ ทักษะเฉพาะ

กาจัดสรรค่าใช้จ่าย

โครงการแฮปปี้คอนโดมีความร่วมมือกันในการบริหารจัดการ ถนน ที่จอดรถ สวน และบริการสาธารณะ เมื่อมีการบริหารจัดการพื้นที่ส่วนกลางทำให้มีค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นนอกเหนือจากการจัดชุดปฏิบัติงานแล้วยังค่าใช้จ่ายอื่นๆ เช่น การจัดกิจกรรม, จัดชุดปฏิบัติงาน วัสดุวัสดุของ ค่าใช้จ่าย คือ การเฉลี่ยเท่ากันในทั้ง 4 นิติฯ เนื่องจากในแต่ละนิติฯมีจำนวนยูนิตที่ใกล้เคียงกัน โดยในแต่ละนิติฯชำระค่าใช้จ่ายพร้อมกัน

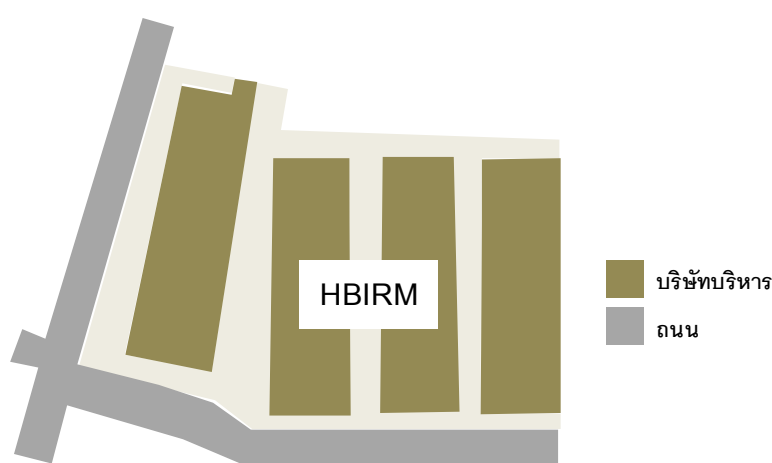
การซ่อมบำรุงระบบประกอบอาคาร

แต่ละนิติบุคคลมีความร่วมมือกันในการซ่อมบำรุงระบบประกอบอาคารร่วมกัน อาทิ ติดตั้งกล้องวงจรปิด เป็นต้น ผ่านการประชุมร่วมกันของคณะกรรมการทั้งหมดในโครงการ วิธีการคัดเลือกช่างที่มีความชำนาญเฉพาะทางหรือผู้รับเหมาจากภายนอกมีวิธีการเหมือนการพิจารณาคู่สัญญา การซ่อมบำรุงระบบประกอบอาคารร่วมกันจะช่วยลดค่าใช้จ่าย เนื่องจากมีปริมาณงานที่

เยอะทำให้มีอำนาจในการต่อรองด้านราคาและขอบเขตในการปฏิบัติงาน อีกทั้งทำให้สภาพอาคารทั้งโครงการมีสภาพที่เหมือนกัน

องค์กรบริหารจัดการอาคารชุด

องค์กรบริหารจัดการอาคารชุด คือ บริษัทบริหาร ได้แก่ บริษัท เอช บี อินเตอร์ เรียลตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้บริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด A, นิติบุคคลอาคารชุด B, นิติบุคคลอาคารชุด C และ นิติบุคคลอาคารชุด D



ภาพที่ 3.15 องค์กรบริหารจัดการอาคารชุด

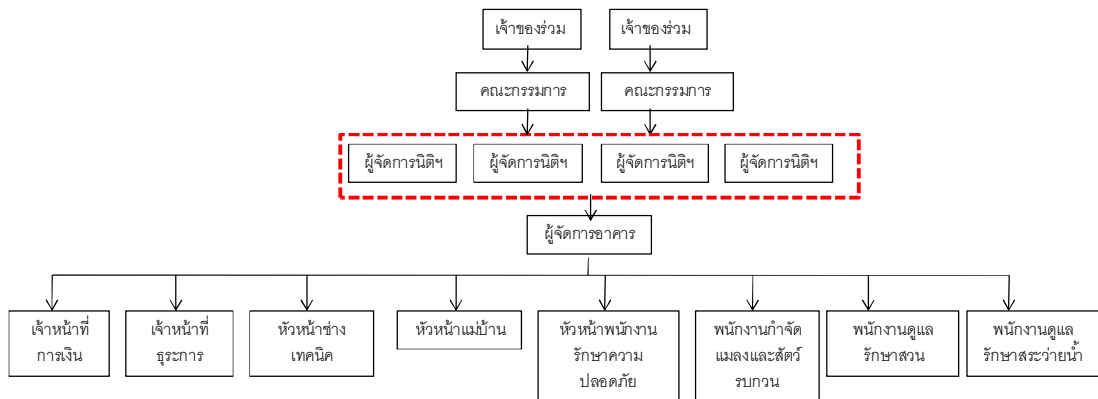
ปัญหาและวิธีการแก้ไข

ปัญหาพื้นที่ส่วนกลางขาดการดูแลรักษา ขำรุดทรุดโทรม เนื่องจากการแบ่งพื้นที่ส่วนกลางที่ไม่ชัดเจนเนื่องจากบริกาสาธารณณะตั้งอยู่ในพื้นที่นิติข A ทั้งที่มีการใช้งานร่วมกันทั้งโครงการ ทำให้รายรับรายจ่ายของนิติขนั้นไม่เพียงพอ ไม่สามารถดำเนินการบำรุงรักษาตามแผนที่วางไว้ได้ วิธีการแก้ไขคือ การพิจารณาร่วมกันในทุกนิติขในการแบ่งทรัพย์สินส่วนกลางที่ชัดเจน มีการแยกมิเตอร์น้ำ ไฟฟ้า ออกจากพื้นที่ส่วนกลางของนิติข A รวมถึงการจัดชุดปฏิบัติงานและค่าใช้จ่าย โดยการชี้มติในที่ประชุม

ปัญหาคคนนอกจอดรถภายในโครงการ เป็นปัญหาในส่วนการรักษาความปลอดภัยซึ่งเกิดจากการขาดความเข้มงวดของผู้ปฏิบัติงานในการตรวจตรารถที่ผ่านเข้าออกรวมถึงรถที่จอดค้างคืน ทำให้มีบุคคลภายนอกที่ไม่ได้พักอาศัยในโครงการนำรถมาจอดในโครงการ รวมถึงการขาดการควบคุมตรวจสอบจากฝ่ายจัดการ ซึ่งทำให้คณะกรรมการมีการลงมำกำกับควบคุมด้วยตัวเอง

การจัดโครงสร้างการดำเนินงานบริหาร

การบริหารจัดการในแต่ละนิติขมีชุดการบริหารประจำแต่ละนิติข แต่ทั้ง 4 นิติข มีชุดการบริหาร 1 ชุด การจัดการ 1 ชุด และการปฏิบัติการ 1 ชุด มีโครงสร้างการบริหารงานดังต่อไปนี้



แผนภูมิที่ 3.5 โครงสร้างการบริหารนิติบุคคลอาคารชุดแฮปปี้คอนโดมิเนียม

คณะกรรมการเป็นตัวแทนจากเจ้าของร่วมในการบริหารงานอาคาร เช่น การวางแผน, การออกกฎ ระเบียบต่างๆ เป็นต้น โดยมีผู้จัดการนิติขเป็นฝ่ายบริหารร่วมกับคณะกรรมการแต่ในโครงการนี้ผู้จัดการนิติขเป็นคนเดียวกันทั้งโครงการโดยเป็นตัวแทนจากบริษัทบริหาร คือ บริษัท เอช บี อินเตอร์ เรียลตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่มีความชำนาญเฉพาะทางผ่านการคัดเลือกจากคณะกรรมการ มีผู้จัดการอาคารเป็นฝ่ายจัดการมีหน้าที่ควบคุมตรวจสอบการปฏิบัติงานของฝ่ายปฏิบัติงาน ซึ่งฝ่ายปฏิบัติงานได้แก่ การเงิน ธุรการ เทคนิค ทำความสะอาด รักษาความปลอดภัย กำจัดแมลงและสัตว์รบกวน สวนและภูมิทัศน์ รักษาสระว่ายน้ำ

3.4 กรณีศึกษาที่ 4 โครงการซีดีโฮม รัชดา



ภาพที่ 3.16 โครงการซีดีโฮม รัชดา

3.4.1 ข้อมูลโครงการ

โครงการซีดีโฮม รัชดา มีอาคารทั้งหมด 10 อาคาร โดยมีขนาดความสูง 8 ชั้น แบ่งเป็น อาคาร A1, A2, A3, A4 มีจำนวนยูนิตรวมกัน 340 ยูนิตหรือคิดเป็น 27% อาคาร I1, I2, I3 มีจำนวนยูนิตรวมกัน 538 ยูนิตหรือคิดเป็น 37% และ อาคาร V1, V2, V3 มีจำนวนยูนิต 536 ยูนิตหรือคิดเป็น 36% จำนวนยูนิตทั้งหมด 1414 ยูนิต และ คลับเฮ้าส์ 1 อาคาร พื้นที่ส่วนกลางได้แก่ ถนน, ที่จอดรถ, สวน และคลับเฮ้าส์



ภาพที่ 3.17 จำนวนอาคาร

พื้นที่ส่วนกลางโครงการ

พื้นที่ส่วนกลางโครงการหมายถึง พื้นที่ที่มีการใช้งานร่วมกันทั้งทุกนิติบุคคลอาคารชุด ไม่ได้เป็นกรรมสิทธิ์ ของนิติบุคคลใด นิติบุคคลหนึ่ง ซึ่งในโครงการนี้ได้แก่ถนน, ที่จอดรถ, สวน และ บริการสาธารณะ โดยมีรายละเอียดดังนี้



ภาพที่ 3.18 พื้นที่ส่วนกลางโครงการ

ถนน เป็นเส้นทางสัญจรหลักของทั้ง 3 นิติบุคคลอาคารชุด มีลักษณะกายภาพคือ ตั้งอยู่ระหว่างนิติฯ 1 นิติฯ 2 และ นิติฯ 3 รวมถึงเคลื่อนที่ไปยังรอบโครงการ

มีการออกกฎระเบียบในการใช้ถนนร่วมกัน โดยมีผู้จัดการอาคารเป็นผู้ควบคุมกฎระเบียบในพื้นที่ถนน เนื่องจากการบริหารจัดการแบบรวมทำให้ในโครงการมีผู้จัดการอาคารเพียงคนเดียว มีการควบคุมการปฏิบัติงานโดยผ่านการรายงานประจำวัน และประจำเดือนของผู้ปฏิบัติงาน รวมถึงการสุ่มตรวจสอบ การตรวจสอบหลังจากการปฏิบัติงานเสร็จสิ้น

มีการจัดชุดเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยบริเวณทางเข้าออกโครงการ และ ป้อมหน้าโดยทั้ง 3 นิติฯ รับผิดชอบค่าใช้จ่ายร่วมกัน เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยมีหน้าที่อำนวยความสะดวกด้านการจราจรแก่รถที่ผ่านเข้า-ออก ทุกครั้ง, ตรวจสอบทรัพย์สินของโครงการให้อยู่ในสภาพปกติเป็นต้น

นอกจากนี้มีการจัดชุดเจ้าหน้าที่กวาดถนนร่วมกัน โดยเป็นการตกลงกันในทุกนิติฯ ให้มีการทำความสะอาดกวาดถนนประจำวันโดยเป็นความร่วมมือของแม่บ้านในแต่ละนิติฯ ให้ดูแลพื้นที่ถนนรอบนิติฯ ของตัวเอง หัวหน้าแม่บ้านเป็นผู้ดูแลในส่วนบริเวณรอบสำนักงานนิติฯ

ที่จอดรถ แบ่งเป็นที่จอดรถใต้อาคารและที่จอดรถกลางแจ้ง ซึ่งในโครงการมีจอดรถใต้อาคารทั้งหมด 8 อาคาร โดยที่จอดรถใต้อาคารจะสงวนสิทธิ์ เฉพาะรถที่มีสติ๊กเกอร์เท่านั้น ส่วนที่จอดรถกลางแจ้ง คือบริเวณรอบนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งเป็นการใช้งานร่วมกันทั้งโครงการ ยกเว้นบริเวณรอบอาคาร A1-A4 ถือว่าเป็นพื้นที่ส่วนกลางเฉพาะอาคาร A1-A4 ส่วนที่จอดรถกลางแจ้งคือบริเวณรอบนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งเป็นการใช้งานร่วมกันทั้งโครงการ มีลักษณะกายภาพคือตั้งอยู่ระหว่างนิติฯ รวมถึงเคลื่อนที่ไปยังรอบโครงการและหน้าโครงการ

ที่จอดรถกลางแจ้งมีการออกกฎระเบียบในการจอดรถ ได้แก่ การกำหนดบริเวณที่จอดรถชั่วคราว การกำหนดบทลงโทษผู้กระทำผิด เป็นต้น โดยผู้จัดการอาคารเป็นผู้ควบคุมกฎระเบียบนั้นผ่านการรายงานประจำวัน และประจำเดือนของผู้ปฏิบัติงาน รวมถึงการสุ่มตรวจสอบ การตรวจสอบหลังจากการปฏิบัติงานเสร็จสิ้น

โครงการไม่ได้มีการจัดชุดเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยประจำที่จอดรถกลางแจ้งมีเพียงการให้เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยประจำอาคารช่วยตรวจสอบบริเวณโดยรอบของแต่ละนิติฯ เท่านั้น

มีการจัดชุดเจ้าหน้าที่กวาดถนนร่วมกันซึ่งเป็นชุดการปฏิบัติงานเดียวกับการดูแลพื้นที่ถนน คือ เป็นการตกลงกันในทุกนิติฯให้มีการทำความสะอาด กวาดถนนประจำวันโดยเป็นความร่วมมือของแม่บ้านในแต่ละนิติฯในการดูแลเรื่องความสะอาดรอบนิติฯของตัวเอง มีผู้จัดการอาคารเป็นผู้ควบคุมตรวจสอบ

สวน เป็นพื้นที่ที่อยู่ด้านหน้าโครงการมีการใช้งานร่วมกันทำให้ต้องมีการบริหารจัดการร่วมกัน โดยมีการวางแผนการบำรุงรักษา, การจัดชุดปฏิบัติงานร่วมกัน, พิจารณาคู่สัญญาาร่วมกัน โดยในพื้นที่สวนส่วนกลางโครงการพบงานดูแลสวนและภูมิทัศน์เท่านั้นเป็นการจัดชุดปฏิบัติงานร่วมกันด้วยการผลัดเปลี่ยนกันในแต่ละนิติฯมาดูแลพื้นที่ส่วนกลาง เนื่องจากทั้ง 3 นิติฯ มีพนักงานดูแลสวนและภูมิทัศน์ประจำในทุกนิติฯและปฏิบัติงานทุกวัน มีหน้าที่ตัดหญ้า, เก็บกวาดใบไม้ และขยะต่างๆในพื้นที่สวนหย่อม, พรวดดินบริเวณโคนไม้ใหญ่ และโดยรอบแปลงไม้พุ่ม เป็นต้น มีผู้จัดการอาคารเป็นตรวจสอบ ควบคุมการปฏิบัติงานโดยพิจารณาจากรายงานประจำวัน, การเดินตรวจประจำวัน

บริการสาธารณะ คือ สระว่ายน้ำ, ห้องออกกำลังกาย, สนามเด็กเล่น ตั้งอยู่ด้านหน้าโครงการเพื่อนอำนวยความสะดวกแก่เจ้าของร่วม ซึ่งทำให้มีการออกกฎระเบียบในการใช้งานบริการสาธารณะ จัดชุดปฏิบัติงาน วางแผนการบำรุงรักษาาร่วมกัน มีการจัดชุดเจ้าหน้าที่กวาดถนนร่วมกัน เพื่อดูแลความสะอาดรอบๆบริเวณบริการสาธารณะ เป็นการขอความร่วมมือจากแม่บ้าน

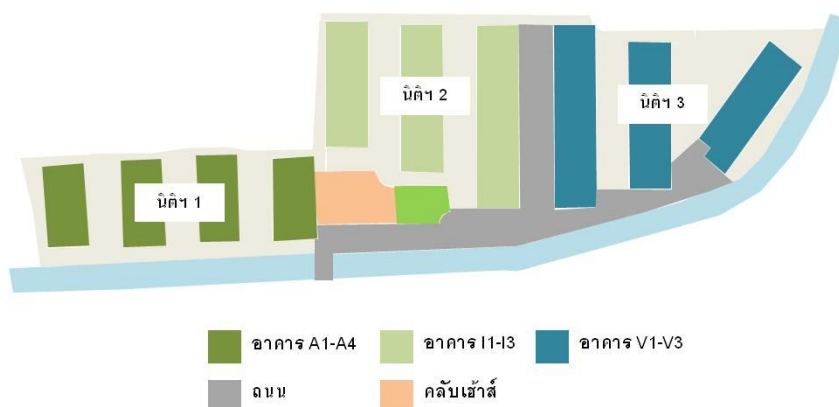
ในแต่ละนิติฯให้ช่วยดูแลพื้นที่บริการสาธารณะโดยมีการจัดตารางพลาตเวรกันมาดูแลรักษาความสะอาด โดยมีผู้จัดการอาคารคอยตรวจสอบด้วยการเดินตรวจหลังจากการปฏิบัติงาน รวมทั้งจากรายงานประจำวัน

นอกจากนี้ยังมีงานบำรุงรักษาโมสรโดยช่างประจำอาคารเป็นผู้ดำเนินการซึ่งเป็นการบริการที่มาพร้อมกับบริษัทที่มีความชำนาญเฉพาะทางอยู่แล้วซึ่งค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นก็รวมอยู่กับค่าจ้างบริษัทบริหาร งานประจำวันคือ กาทตรวจสอบเครื่องปั้มน้ำ สระว่ายน้ำ, ตรวจสอบระดับสารคลอรีน และความเป็นกรด-ด่างของสระว่ายน้ำ เป็นต้น ผู้จัดการอาคารเป็นผู้ตรวจสอบโดยการเดินตรวจสอบระหว่างปฏิบัติงาน

นอกจากนี้ในโครงการยังจัดมีชุดเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยประจำสโมสรเพื่อดูแลความปลอดภัยและป้องกันบุคคลภายนอกเข้ามาใช้งานโดยมีเพียง 1 กะ เริ่มทำงานในเวลา 10.00-22.00 น. มีหัวหน้าเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยคอยพลาตเปลี่ยนเวลาพักกลางวันหรือไม่ประจำบริเวณนั้น การจัดชุดเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยบริเวณสโมสรเป็นการประชุมตกลงร่วมกัน และรับผิดชอบค่าใช้จ่ายร่วมกัน มีผู้จัดการอาคารเป็นผู้ประเมิน และตรวจสอบการปฏิบัติงาน

3.4.3 ข้อมูลการจัดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด

โครงการซีดีไฮม รัชดา มีนิติบุคคลอาคารชุด 3 นิติฯ โดยมีการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเป็น อาคาร A1, A2, A3, A4 เป็นนิติบุคคลอาคารชุด 1 อาคาร I1, I2, I3 เป็นนิติบุคคลอาคารชุด2 อาคาร V1, V2, V3 เป็นนิติบุคคลอาคารชุด3



ภาพที่ 3.19 การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด

3.4.4 ข้อมูลการบริหารจัดการ

เนื่องจากมีพื้นที่ส่วนกลางที่มีการใช้งานร่วมกัน มีงานในการบำรุงรักษาพื้นที่ส่วนกลางยังมีการจัดการร่วมกันในเรื่องอื่นๆดังต่อไปนี้

ความร่วมมือ ประสานงานระหว่างนิติฯ

มีความร่วมมือประสานงานระหว่างนิติฯในการแก้ไขปัญหา ออกกฎระเบียบต่างๆที่เกิดขึ้นภายในโครงการหรือบริเวณพื้นที่ส่วนกลางโครงการ ผ่านการประชุมร่วมกันของทุกนิติฯ โดยเป็นการประชุมร่วมกันทั้งหมดของคณะกรรมการในโครงการ ผู้จัดการอาคารเป็นผู้ตรวจสอบวันว่างของกรรมการจากนั้นจึงออกจดหมายเวียนแจ้งคณะกรรมการในแต่ละนิติฯ ในการประชุมประธานในการประชุมเลือกจากการโหวตในแต่ละครั้ง การลงมติต้องมีคณะกรรมการเข้าร่วมประชุมเกินกึ่งหนึ่งถึงจะลงมติได้และใช้เสียงส่วนใหญ่ในการลงมติ ยังมีการประชุมร่วมกันแบบไม่เป็นทางการของคณะกรรมการ โดยคณะกรรมการติดต่อสื่อสารกันผ่านทางอีเมลล์

การพิจารณาคู่สัญญา

ในแต่ละนิติฯมีพิจารณาคู่สัญญาร่วมกัน ขั้นตอนในการพิจารณาคู่สัญญาคือ คณะกรรมการให้ภาระงานเพิ่มเติมแก่ผู้จัดการอาคาร ผู้จัดการอาคารมีหน้าที่สนับสนุนกระบวนการในการจัดการได้แก่ สืบค้นบริษัทคู่สัญญาจาก internet และ คำแนะนำของคณะกรรมการ สืบค้นจากการสอบถามจากโครงการอื่น จากนั้นทำการคัดเลือกบริษัทคู่สัญญา 3 บริษัท โดยพิจารณาเบื้องต้นจากราคาที่สมเหตุสมผลอยู่ในงบประมาณที่ได้ตั้งไว้, ขอบเขตการปฏิบัติงานที่ครอบคลุม, ประวัติในการปฏิบัติงานเพื่อดูความน่าเชื่อถือของบริษัท จากนั้นจึงมีการนำเสนอต่อคณะกรรมการในการประชุมร่วมกันเพื่อให้คณะกรรมการเป็นผู้พิจารณาคัดเลือกโดยมีการพิจารณาจาก มีค่าใช้จ่ายเหมาะสม, การปฏิบัติงานที่เหมาะสมสอดคล้องกับความต้องการ, ผู้ปฏิบัติงานมีประสิทธิภาพ ทักษะเฉพาะ

การจัดสรรค่าใช้จ่าย

โครงการซีดีโฮมมีความร่วมมือกันในการบริหารจัดการ ถนน ที่จอดรถ สวน และบริการสาธารณะ เมื่อมีการบริหารจัดการพื้นที่ส่วนกลางทำให้มีค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นนอกเหนือจากการจัดชุดปฏิบัติงาน เช่น การจัดกิจกรรม, จัดชุดปฏิบัติงาน วิธีรับผิดชอบค่าใช้จ่าย คือ การรับผิดชอบตามสัดส่วนกรรมสิทธิ์ โดยนิติฯ1 รับผิดชอบ 27% นิติฯ 2 รับผิดชอบ 36% นิติฯ 3 รับผิดชอบ 37% โดยให้นิติฯใดนิติฯหนึ่งสำรองเงินออกไปก่อนนิติฯที่เหลือจึงเฉลี่ยคืน

การซ่อมบำรุงระบบประกอบอาคาร

แต่ละนิติบุคคลที่มีความร่วมมือกันในการซ่อมบำรุงระบบประกอบอาคารร่วมกัน อาทิ ติดตั้งกล่องวงจรปิด เป็นต้น ผ่านการประชุมร่วมกันของคณะกรรมการทั้งหมดในโครงการ วิธีการคัดเลือกช่างที่มีความชำนาญเฉพาะทางหรือผู้รับเหมาจากภายนอกมีวิธีการเหมือนการพิจารณา คู่สัญญา การซ่อมบำรุงระบบประกอบอาคารร่วมกันจะช่วยลดค่าใช้จ่าย เนื่องจากมีปริมาณงานที่เยอะทำให้มีอำนาจในการต่อรองด้านราคาและขอบเขตในการปฏิบัติงาน อีกทั้งทำให้สภาพอาคารทั้งโครงการมีสภาพที่เหมือนกัน

องค์กรบริหารจัดการอาคารชุด

องค์กรบริหารจัดการอาคารชุด คือ บริษัทบริหาร ได้แก่ บริษัท เอช บี อินเตอร์ เรียลตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้บริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด 1, นิติบุคคลอาคารชุด 2 และ นิติบุคคลอาคารชุด 3



ภาพที่ 3.20 องค์กรบริหารจัดการอาคารชุด

ปัญหาและวิธีการแก้ไข

ปัญหาไม่สามารถซ่อมบำรุงระบบประกอบอาคาร สาเหตุเกิดจากการเก็บค่าส่วนกลางไม่เหมาะสมเพราะแต่ละนิติฯมีจำนวนทรัพย์สินส่วนกลางไม่เท่ากัน เช่น นิติบุคคลอาคารชุด 1 มีพื้นที่ส่วนกลางมากกว่านิติฯอื่นรวมถึงมีจำนวนอาคารที่มากกว่าทำให้ต้องมีผู้ปฏิบัติงานมากกว่านิติฯอื่น ทำให้มีรายจ่ายที่มากกว่านิติฯอื่นในขณะที่มีการเก็บค่าส่วนกลางเท่ากับนิติฯอื่น ส่งผลให้

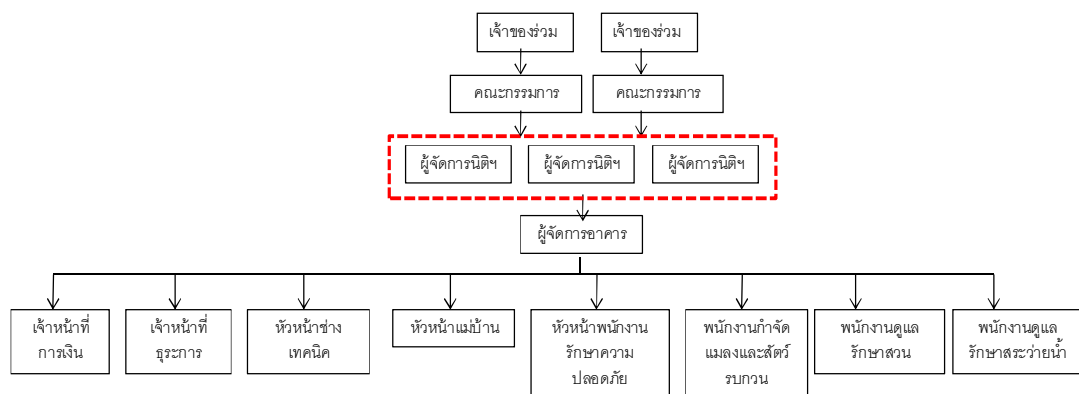
รายรับที่มีน้อยกว่านิติคนอื่น ทำให้เมื่อมีการประชุมหรือเรื่องบำรุงรักษาระบบประกอบอาคารซึ่งมีค่าใช้จ่ายที่สูง เช่น ทาสีอาคาร หรือ ติดกล่องวงจรปิด นิติบุคคลอาคารชุดที่รายรับน้อยกว่านิติคนอื่น จะไม่เห็นชอบด้วย ซึ่งการแก้ไขปัญหาคือ การใช้มติส่วนมากในที่ประชุม หรือแยกการติดตั้งหรือบำรุงรักษาระบบประกอบอาคารเฉพาะนิติที่เห็นชอบและเรื่องนั้นไม่กระทบกับภาพลักษณ์ทั้งหมดของโครงการ

ปัญหาการจัดการที่ไม่มีประสิทธิภาพขาดการกำกับควบคุม ประเมินผลตามมาตรฐาน รวมถึงการมีผลประโยชน์ทับซ้อนในบางกรณี เกิดจากผู้จัดการอาคารไม่ได้มีการปฏิบัติงานอย่างเข้มงวดหรือทำงานอย่างเต็มประสิทธิภาพรวมถึงการเอื้อประโยชน์ให้แก่บริษัทคู่สัญญาทำให้ผลการปฏิบัติงานไม่ได้ตามมาตรฐานที่ฝ่ายบริหารกำหนด ซึ่งทำให้คณะกรรมการมีการลงมามากำกับควบคุมด้วยตัวเอง รวมถึงการตั้งคณะกรรมการรับผิดชอบในแต่ละส่วนงานเพื่อที่จะกำกับควบคุมการจัดการรวมถึงแก้ไขปัญหาด้วยตัวเอง

ปัญหาคอนออกจอตลอดภายในโครงการ เป็นปัญหาในส่วนการรักษาความปลอดภัยซึ่งเกิดจากการขาดความเข้มงวดของผู้ปฏิบัติงานในการตรวจตรารถที่ผ่านเข้าออกรวมถึงรถที่จอดค้างคืน ทำให้มีบุคคลภายนอกที่ไม่ได้พักอาศัยในโครงการนำรถมาจอดในโครงการ รวมถึงการขาดการควบคุมตรวจสอบจากฝ่ายจัดการ ซึ่งทำให้คณะกรรมการมีการลงมามากำกับควบคุมด้วยตัวเอง

การจัดโครงสร้างการดำเนินงานบริหาร

การบริหารจัดการในแต่ละนิติมีชุดการบริหารประจำแต่ละนิติ แต่ทั้ง 3 นิติ มีชุดการจัดการ และ ปฏิบัติงานเพียงหนึ่งชุดการจัดการภายในหนึ่งโครงการ มีโครงสร้างการบริหารงานดังต่อไปนี้



แผนภูมิที่ 3.6 โครงสร้างการบริหารนิติบุคคลอาคารชุดซีทีไอเอ็ม รัชดา

คณะกรรมการเป็นตัวแทนจากเจ้าของร่วมในการบริหารงานอาคาร เช่น การวางแผน, การออกกฎ นโยบายต่างๆ เป็นต้น โดยมีผู้จัดการนิติฯเป็นฝ่ายบริหารร่วมกับคณะกรรมการแต่ในโครงการนี้ผู้จัดการฯเป็นคนเดียวกันทั้งโครงการโดยเป็นตัวแทนจากบริษัทบริหาร คือ บริษัท เอช บี อินเตอร์ เรียลตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่มีความชำนาญเฉพาะทางผ่านการคัดเลือกจากคณะกรรมการ มีผู้จัดการอาคารเป็นฝ่ายจัดการมีหน้าที่ควบคุมตรวจสอบการปฏิบัติงานของฝ่ายปฏิบัติงาน ซึ่งฝ่ายปฏิบัติงานได้แก่ การเงิน ธุรการ เทคนิค ทำความสะอาด รักษาความปลอดภัย กำจัดแมลงและสัตว์รบกวน สวนและภูมิทัศน์ รักษาสระว่ายน้ำ

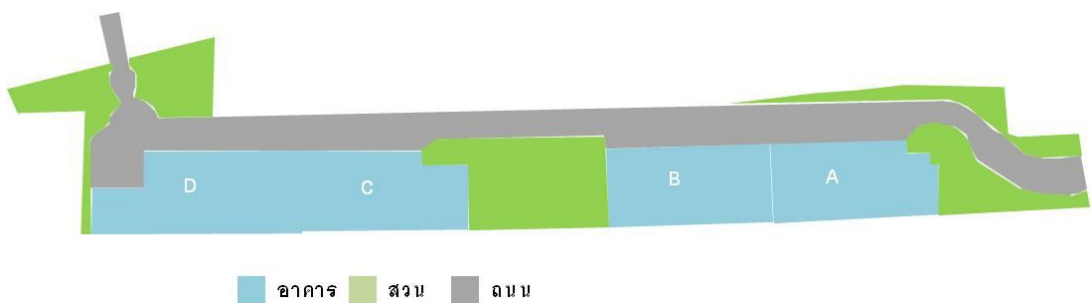
3.5 กรณีศึกษาที่ 5 โครงการลุมพินีเพลส พระราม9-รัชดา



ภาพที่ 3.21 โครงการลุมพินีเพลส พระราม9-รัชดา

3.5.1 ข้อมูลโครงการ

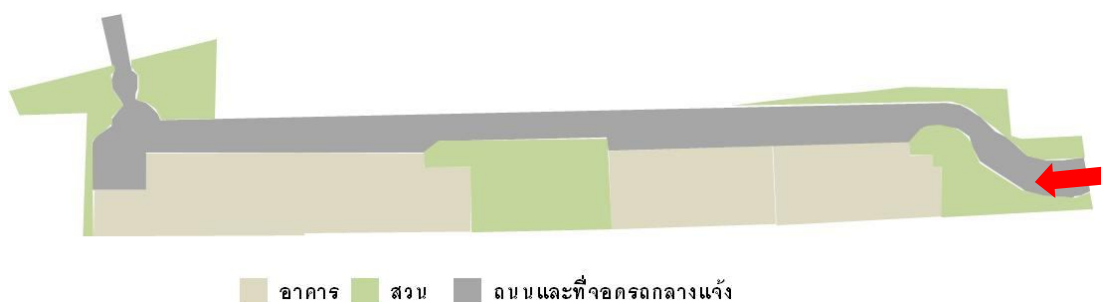
โครงการลุมพินีเพลส พระราม9 มีอาคารทั้งหมด 4 อาคาร แบ่งเป็นอาคาร A สูง 25 ชั้น อาคาร B สูง 30 ชั้น อาคาร A และ B มีจำนวนยูนิตรวมกันทั้งสิ้น 1165 ยูนิต โดยตัวอาคาร A และ B เชื่อมต่อกันบริเวณชั้น 6 ซึ่งเป็นสระว่ายน้ำและห้องออกกำลังกาย อาคาร C สูง 29 ชั้น และอาคาร D สูง 24 ชั้น โดยตัวอาคาร C และ D เชื่อมต่อกันบริเวณชั้น 6 ซึ่งเป็นสระว่ายน้ำและห้องออกกำลังกาย จำนวนยูนิตรวมกันทั้งสิ้น 1165 ยูนิต มีจำนวนยูนิตทั้งโครงการ 2330 ยูนิต มีพื้นที่ส่วนกลางได้แก่ ถนน, ที่จอดรถ และ สวน



ภาพที่ 3.22 จำนวนอาคาร

พื้นที่ส่วนกลางโครงการ

พื้นที่ส่วนกลางโครงการหมายถึง พื้นที่ที่มีการใช้งานร่วมกันทั้งทุกนิติบุคคลอาคารชุดไม่ได้เป็นกรรมสิทธิ์ ของนิติบุคคลฯใด นิติบุคคลฯหนึ่งซึ่งในโครงการนี้ได้แก่ ถนน, ที่จอดรถ และ สวน โดยมีรายละเอียดดังนี้



ภาพที่ 3.23 พื้นที่ส่วนกลางโครงการ

ถนน เป็นเส้นทางสัญจรหลักของทั้ง 2 นิติบุคคลอาคารชุด มีการออกกฎระเบียบในการใช้ถนนร่วมกันเช่น การกำหนดพื้นที่จอดรถชั่วคราว, การกำหนดบดทลงโทษผู้ที่กระทำผิด เป็นต้น โดยมีผู้จัดการอาคารเป็นผู้ควบคุมกฎระเบียบในพื้นที่ถนน เนื่องจากเป็นการบริหารแบบรวมทำให้ในโครงการมีผู้จัดการอาคารเพียงคนเดียว มีการควบคุมการปฏิบัติงานโดยการรายงานประจำวัน และประจำเดือนของผู้ปฏิบัติงาน รวมถึงการสุ่มตรวจสอบ การตรวจสอบหลังจากการปฏิบัติงานเสร็จสิ้น

มีการจัดชุดเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยบริเวณทางเข้าออกโครงการ โดยรับผิดชอบค่าใช้จ่ายร่วมกัน เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยมีหน้าที่อำนวยความสะดวก และการเข้า-ออก ให้เกิดความคล่องตัวและปลอดภัย, ตรวจสอบใบผ่านการนำของเข้า-ออก จากสถานที่ให้ถูกต้อง เป็นต้น

นอกจากนี้มีการจัดชุดเจ้าหน้าที่กวาดถนนร่วมกัน โดยเป็นการตกลงกันในทุกนิติฯให้มีการทำความสะอาดกวาดถนนประจำวันโดยเป็นความร่วมมือของแม่บ้านในแต่ละนิติฯให้ดูแลพื้นที่ถนนรอบนิติฯของตัวเอง

ที่จอดรถ แบ่งเป็นที่จอดรถในอาคารและที่จอดรถกลางแจ้ง ซึ่งในโครงการมีจอดรถในอาคารทั้งหมด 2 อาคาร โดยที่จอดรถใต้อาคารจะสงวนสิทธิ์ เฉพาะรถที่มีสติ๊กเกอร์เท่านั้น ส่วนที่

จอตรกกลางแจ้ง คือบริเวณหน้านิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งเป็นการใช้งานร่วมกันทั้งโครงการ มีลักษณะกายภาพคือตั้งอยู่ระหว่างนิติฯ รวมถึงเคลื่อนที่ไปยังรอบโครงการและหน้าโครงการ

ที่จอตรกกลางแจ้งมีการออกกฎระเบียบในการจอตรก ได้แก่ การกำหนดบริเวณที่จอตรกชั่วคราว การกำหนดบทลงโทษผู้กระทำผิด เป็นต้น โดยผู้จัดการอาคารเป็นผู้ควบคุมกฎระเบียบนั้น ผ่านการรายงานประจำวัน และประจำเดือนของผู้ปฏิบัติงาน รวมถึงการสุ่มตรวจสอบ การตรวจสอบหลังจากการปฏิบัติงานเสร็จสิ้น

ซึ่งในโครงการไม่ได้มีการจัดชุดเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยประจำที่จอตรกกลางแจ้งมีเพียงเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยที่เป็นสายตรวจของแต่ละนิติฯเป็นผู้รับผิดชอบในการตรวจสอบการกระทำผิด

มีการจัดชุดเจ้าหน้าที่กวาดถนนร่วมกันซึ่งเป็นชุดการปฏิบัติงานเดียวกับการดูแลพื้นที่ถนน คือ เป็นการตกลงกันในทุกนิติฯให้มีการทำความสะอาดบริเวณนิติฯของตนเอง มีผู้จัดการอาคารเป็นผู้ควบคุมตรวจสอบ

สวน เป็นพื้นที่ที่อยู่ระหว่างนิติฯและหน้าโครงการจึงมีการใช้งานร่วมกันทำให้ต้องมีการบริหารจัดการร่วมกัน โดยมีการวางแผนการบำรุงรักษา, การจัดชุดปฏิบัติงานร่วมกัน โดยในพื้นที่สวนส่วนกลางโครงการพบงานดูแลสวนและภูมิทัศน์เท่านั้นเป็นการจัดชุดปฏิบัติงานร่วมกันด้วยการแบ่งขอบเขตพื้นที่สวนส่วนกลางให้ผู้ปฏิบัติงานในแต่ละนิติฯรับผิดชอบไป ซึ่งงานประจำวัน ได้แก่ รดน้ำต้นไม้, เก็บกวาดขยะในสวน เป็นต้น มีผู้จัดการอาคารเป็นตรวจสอบ ควบคุมการปฏิบัติงานโดยพิจารณาจากรายงานประจำวัน, การเดินตรวจประจำวัน และ ข้อร้องเรียนของเจ้าของร่วม

3.5.3 ข้อมูลการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด

โครงการลุมพินีเพลส พระราม9 มีนิติบุคคลอาคารชุด 2 นิติฯ โดยมีการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดคือ อาคาร A และ อาคาร B เป็นนิติบุคคลอาคารชุดลุมพินีเพลส พระราม9-รัชดา เฟส1, อาคาร C และ อาคาร D เป็นนิติบุคคลอาคารชุดลุมพินีเพลส พระราม9-รัชดา เฟส2



ภาพที่ 3.24 จำนวนนิติบุคคลอาคารชุด

3.5.4 ข้อมูลการบริหารจัดการ

เนื่องจากมีพื้นที่ส่วนกลางที่มีการใช้งานร่วมกัน มีงานในการบำรุงรักษาพื้นที่ส่วนกลางยังมีการจัดการร่วมกันในเรื่องอื่นๆดังต่อไปนี้

ความร่วมมือ ประสานงานระหว่างนิติฯ

มีความร่วมมือประสานงานระหว่างนิติฯในการแก้ไขปัญหา ออกกฎระเบียบต่างๆที่เกิดขึ้นภายในโครงการหรือบริเวณพื้นที่ส่วนกลางโครงการ ผ่านการประชุมร่วมกันของทุกนิติฯ โดยเป็นการประชุมร่วมกันโดยการส่งตัวแทนนิติฯละ 3 คน ผู้จัดการอาคารเป็นผู้ตรวจสอบวันว่างของกรรมการจากนั้นจึงออกจดหมายเวียนแจ้งคณะกรรมการในแต่ละนิติฯ ในการประชุมประสานในการประชุมเลือกจากการโหวตในแต่ละครั้ง การลงมติต้องมีคณะกรรมการเข้าร่วมประชุมเกินกึ่งหนึ่งถึงจะลงมติได้และใช้เสียงส่วนใหญ่ในการลงมติ ยังมีการประชุมร่วมกันแบบไม่เป็นทางการของคณะกรรมการ โดยคณะกรรมการติดต่อสื่อสารกันผ่านทางอีเมล นอกจากนี้ยังมีการส่งตัวแทนคณะกรรมการให้แต่ละนิติฯสลับสับเปลี่ยนเข้าร่วมในการประชุมของอีกนิติฯ

การพิจารณาคู่สัญญา

ในแต่ละนิติฯมีการแยกกันพิจารณาคู่สัญญาเนื่องจากนิติฯเฟส 1 มีการจัดตั้งก่อน เมื่อนิติฯเฟส 2 มีการตั้งขึ้นจึงมีการใช้คู่สัญญาเดียวกันตามนิติฯเฟส 1 แต่ให้อายุสัญญาสั้นมุดเท่ากับนิติฯเฟส 1 เพื่อให้ในปีต่อไปมีการพิจารณาคู่สัญญาร่วมกัน ขั้นตอนในการพิจารณาคู่สัญญาคือคณะกรรมการให้ภาระงานเพิ่มเติมแก่ผู้จัดการอาคาร ผู้จัดการอาคารมีหน้าที่สนับสนุนกระบวนการในการจัดการได้แก่ สืบค้นบริษัทคู่สัญญาจาก บริษัทที่เป็นพันธมิตรกับผู้ประกอบการ, บริษัทที่ทำการติดตั้งเป็นผู้ดูแลรักษา และ สอบถามจากฝ่ายจัดซื้อที่บริษัทซึ่งจะพิจารณารายชื่อที่เหมาะสมกับระดับราคาให้ผู้จัดการอาคารเลือกอีกที

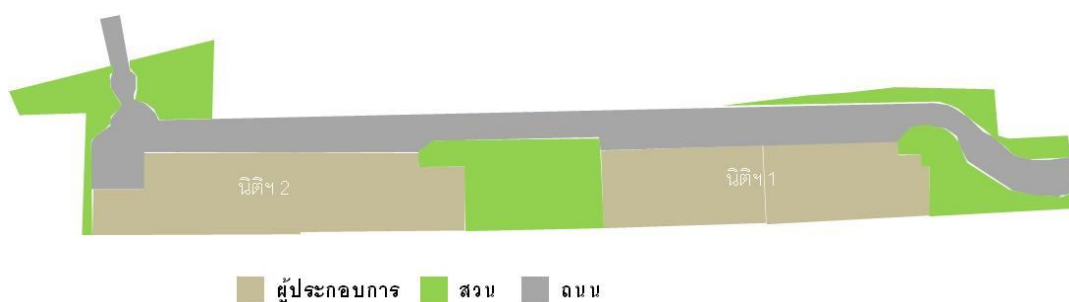
จากนั้นทำการคัดเลือกบริษัทคู่สัญญา 3 บริษัท โดยพิจารณาเบื้องต้นจาก ราคาที่สมเหตุสมผลอยู่ในงบประมาณที่คณะกรรมการได้ตั้งไว้, ขอบเขตการปฏิบัติงานที่ครอบคลุม, ผลงานในการปฏิบัติงาน และ ประวัติในการปฏิบัติงานเพื่อดูความน่าเชื่อถือของบริษัท จากนั้นจึงมีการนำเสนอต่อคณะกรรมการในการประชุมร่วมกันเพื่อให้คณะกรรมการเป็นผู้พิจารณาคัดเลือก โดยมีการพิจารณาจาก มีค่าใช้จ่ายเหมาะสม, การปฏิบัติงานที่เหมาะสมสอดคล้องกับความต้องการ, ผู้ปฏิบัติงานมีประสิทธิภาพ ทักษะเฉพาะ

การจัดสรรค่าใช้จ่าย

โครงการลุ่มพินีเพลสมีความร่วมมือกันในการบริหารจัดการ ถนน ที่จอดรถ สวน เมื่อมีการบริหารจัดการพื้นที่ส่วนกลางทำให้มีค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นนอกเหนือจากการจัดชุดปฏิบัติงาน เช่น การจัดกิจกรรม, จัดชุดปฏิบัติงาน วิธีรับผิดชอบค่าใช้จ่าย คือ การเฉลี่ยเท่ากันในทั้ง 2 นิติฯ เนื่องจากทั้ง 2 นิติฯ มีจำนวนยูนิตที่เท่ากัน พื้นที่ส่วนกลางโครงการตั้งอยู่ระหว่างทั้ง 2 นิติฯ ในการจัดสรรค่าใช้จ่ายทั้ง 2 นิติฯ ชำระเงินพร้อมกัน

องค์กรบริหารจัดการอาคารชุด

องค์กรบริหารจัดการอาคารชุด คือ ผู้ประกอบการ ได้แก่ บริษัท ลุ่มพินี พรอพเพอร์ตี้ มาเนจเม้นท์ จำกัด



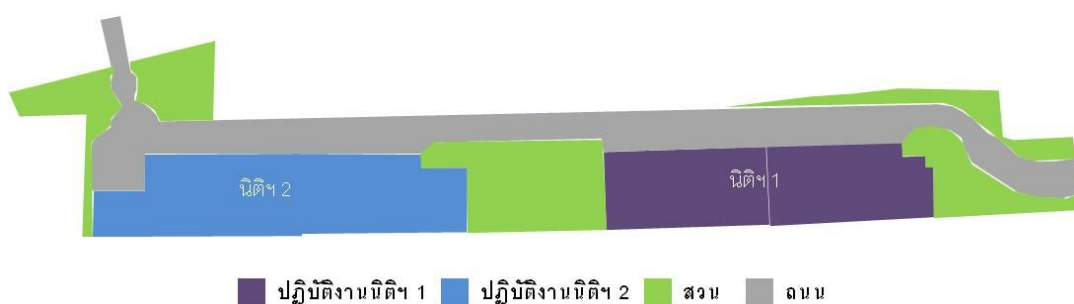
ภาพที่ 3.25 องค์กรบริหารจัดการอาคารชุด

ปัญหาและวิธีการแก้ไข

ปัญหาไม่สามารถต่อรองกับคู่สัญญาได้แม้จะมีการพิจารณาคู่สัญญาร่วมกันของทุกนิติฯ ทั้งหมดในโครงการ ซึ่งทางบริษัทบริหารได้มีการต่อรองให้แล้วในเบื้องต้นจึงไม่สามารถต่อรองได้อีก จึงต้องใช้งบส่วนมากในที่ประชุมในการตัดสินใจ

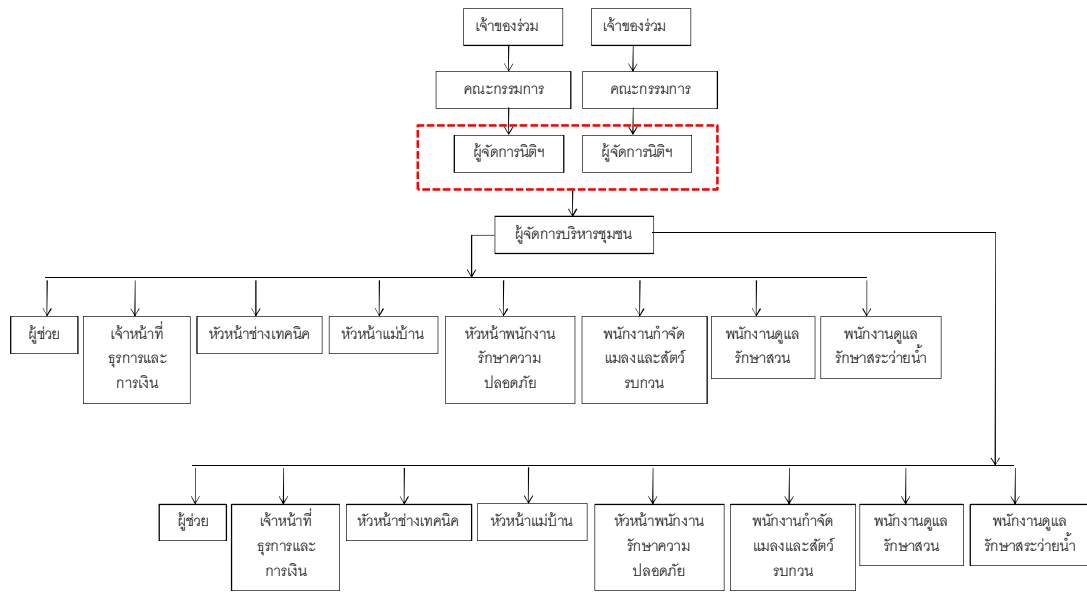
การจัดโครงสร้างการดำเนินงานบริหาร

การบริหารจัดการในแต่ละนิติขมีชุดการบริหารประจำในแต่ละนิติข แต่ทั้ง 2 นิติข มีชุดการจัดการเพียงชุดเดียวในโครงการ มีการแยกชุดการปฏิบัติงานเป็น 2 ชุด ประจำแต่ละนิติขเพื่ออำนวยความสะดวกแก่เจ้าของร่วม



ภาพที่ 3.26 ข้อมูลการปฏิบัติการ

โครงสร้างการบริหารงานในโครงการ คณะกรรมการเป็นตัวแทนจากเจ้าของร่วมในการบริหารงานอาคาร เช่น การวางแผน, การออกกฎ นโยบายต่างๆ เป็นต้น โดยมีผู้จัดการนิติขเป็นฝ่ายบริหารร่วมกับคณะกรรมการแต่ในโครงการนี้ผู้จัดการนิติขเป็นคนเดียวกันทั้งโครงการโดยเป็นตัวแทนจากบริษัทตัวแทนผู้ประกอบการ คือ บริษัท ลุมพินี พรอพเพอร์ตี้ มาเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัททางผ่านการคัดเลือกจากคณะกรรมการ มีผู้จัดการบริหารชุมชนเป็นฝ่ายจัดการของทั้ง 2 นิติข มีหน้าที่ควบคุมตรวจสอบการปฏิบัติงานของฝ่ายปฏิบัติงาน แต่ฝ่ายปฏิบัติงานแยกเป็น 2 ชุดตามแต่ละนิติข ได้แก่ การเงิน ธุรการ เทคนิค ทำความสะอาด รักษาความปลอดภัย กำจัดแมลงและสัตว์รบกวน สวนและภูมิทัศน์ รักษาสระว่ายน้ำ



แผนภูมิที่ 3.7 โครงสร้างการบริหารนิติบุคคลอาคารชุดลุมพินีเพลส พระราม9

บทที่ 4

การวิเคราะห์ข้อมูล

สำหรับบทนี้จะนำเสนอการวิเคราะห์ข้อมูลที่ได้จากบทรายงานผลการศึกษา โดยจะวิเคราะห์ข้อมูลในหัวข้อดังต่อไปนี้

- 1) วิเคราะห์พื้นที่ส่วนกลางที่มีการจัดการร่วมกันระหว่างกรณีศึกษา
- 2) วิเคราะห์งานในการดูแลรักษาระหว่างพื้นที่ส่วนกลางที่มีการจัดการร่วมกัน
- 3) วิเคราะห์ความร่วมมือประสานงานระหว่างกรณีศึกษา
- 4) วิเคราะห์รูปแบบการบริหารจัดการหมูนิตบุคคลอาคารชุดระหว่างกรณีศึกษา

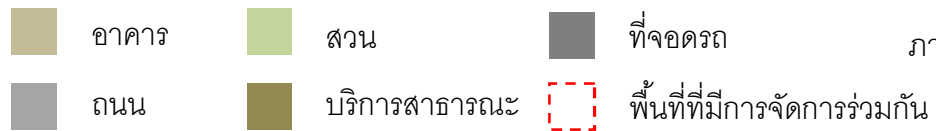
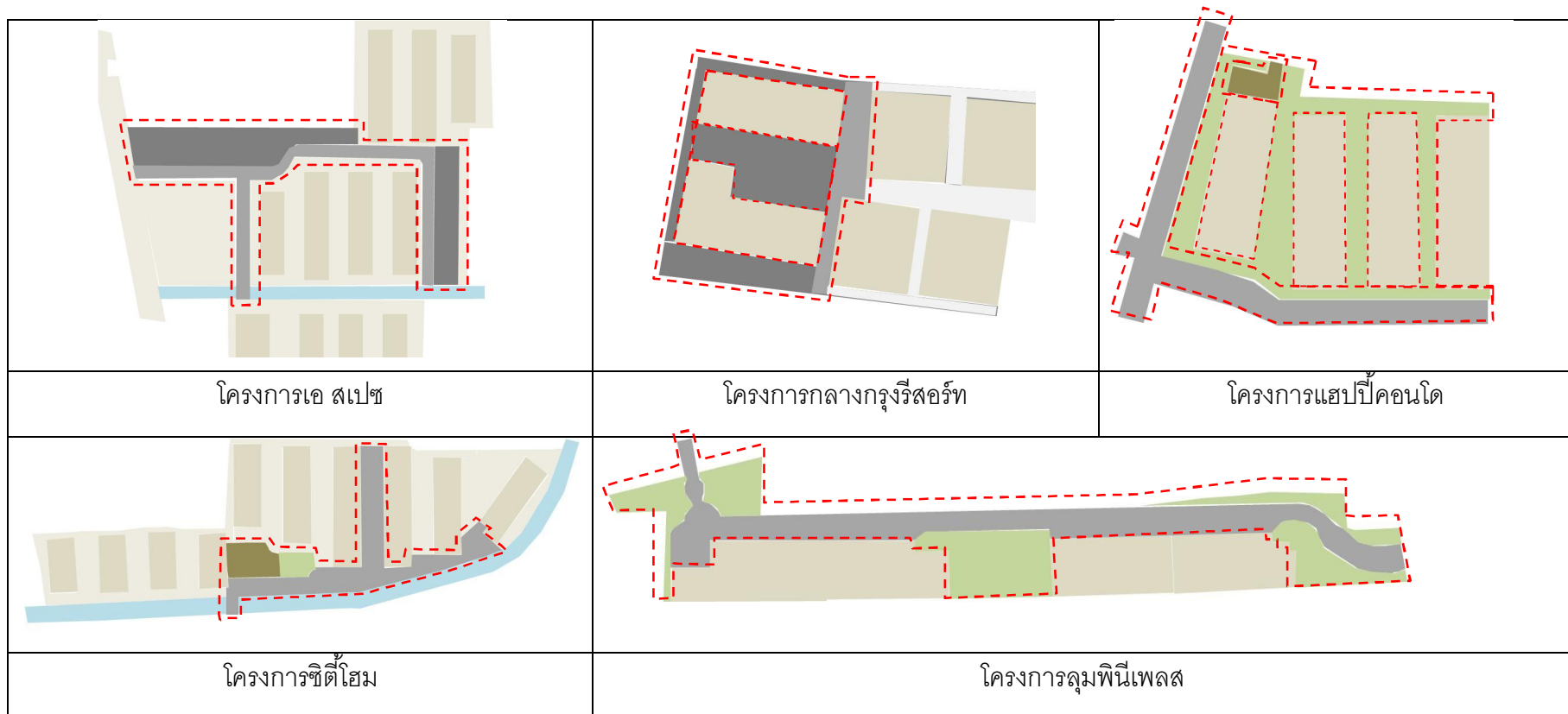
4.1 วิเคราะห์พื้นที่ส่วนกลางที่มีการจัดการร่วมกันระหว่างกรณีศึกษา

จากการศึกษาพบว่า พื้นที่ส่วนกลางที่มีการจัดการร่วมกันทั้งหมดมี 4 พื้นที่ ได้แก่ ถนน ที่จอดรถ สวน บริการสาธารณะ ในทุกกรณีศึกษามีพื้นที่ส่วนกลางที่มีการจัดการร่วมกันเหมือนกัน คือ ถนนและที่จอดรถ เพราะเป็นเส้นทางสัญจรของโครงการรวมถึงพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร กำหนดให้มีถนนและที่จอดรถ และในกรณีศึกษาหากมีพื้นที่ ถนน ที่จอดรถ สวน และบริการสาธารณะก็มีการจัดการร่วมกันของทุกนิติบุคคลฯ

กรณีศึกษา	ถนน	ที่จอดรถ	สวน	บริการสาธารณะ
เอ สเปซ อโศก-รัชดา	•	•	×	×
กลางกรุงริสอร์ท	•	•	×	×
แฮปปี้คอนโดมิเนียม	•	•	•	•
ซิติโฮม รัชดา	•	•	•	•
ลุมพินีเพลส	•	•	•	×

● พื้นที่ส่วนกลางที่มีการจัดการร่วมกัน × พื้นที่ส่วนกลางเฉพาะนิติบุคคลฯ

ตาราง 4.1 พื้นที่ส่วนกลางโครงการ



ภาพที่ 4.1 พื้นที่ส่วนกลางที่มีการจัดการร่วมกัน

4.1.1 วิเคราะห์ลักษณะเชิงกายภาพระหว่างพื้นที่ส่วนกลางที่มีการจัดการร่วมกัน

ลักษณะเชิงกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางมี 3 ลักษณะ ได้แก่ ตั้งอยู่ระหว่างนิติบุคคลฯ ตั้งอยู่หน้าโครงการ และตั้งอยู่รอบโครงการ

จากการศึกษาพบว่า พื้นที่ถนนและที่จอดรถ มีลักษณะเชิงกายภาพทั้ง 3 ลักษณะคือ ตั้งอยู่ระหว่างนิติบุคคลฯ เนื่องจากเป็นเส้นทางสัญจรของทุกนิติบุคคลฯ ตั้งอยู่หน้าโครงการ เป็นการเชื่อมต่อระหว่างถนนสาธารณะภายนอกโครงการกับภายในโครงการ ตั้งอยู่รอบโครงการ เนื่องจากพระราชบัญญัติควบคุมอาคารกำหนดให้มีถนนรอบโครงการเพื่อป้องกันการลามาขณะเกิดอัคคีภัย และทำให้สามารถดับเพลิงขณะเกิดเหตุได้ง่าย

สวน พบ 2 ลักษณะ คือ ตั้งอยู่ระหว่างนิติบุคคลฯ เนื่องจากกฎหมายสิ่งแวดล้อมกำหนดให้มีพื้นที่สีเขียวในแนวราบ ตั้งอยู่หน้าโครงการ เพื่อประดับตกแต่งให้โครงการมีสภาพสวยงามสมบูรณ์

บริการสาธารณะ พบเพียงลักษณะเดียว คือ ตั้งอยู่หน้าโครงการ เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่เจ้าของร่วม

ลักษณะเชิงกายภาพ	ถนน	ที่จอดรถ	สวน	บริการสาธารณะ
ตั้งอยู่ระหว่างนิติ	●	●	●	×
ตั้งอยู่หน้าโครงการ	●	●	●	●
ตั้งอยู่รอบโครงการ	●	●	×	×

ตารางที่ 4.2 ลักษณะร่วมของพื้นที่ส่วนกลางโครงการ

4.2 วิเคราะห์งานในการดูแลรักษาพื้นที่ส่วนกลางระหว่างกรณีศึกษา

การจัดการถนน พบ 2 งาน ได้แก่ งานรักษาความปลอดภัยบริเวณทางเข้าออกโครงการ และ งานกวาดถนน

งานรักษาความปลอดภัยบริเวณทางเข้าออกโครงการ จากการศึกษารวบรวมข้อมูลจาก กรณีศึกษาพบ 6 ขั้นตอน ได้แก่ กำหนดกฎระเบียบ จัดชุดปฏิบัติการอาคารร่วมกัน จัดเตรียมงบประมาณ การจัดหาบริษัทคู่สัญญาร่วมกัน สนับสนุนกระบวนการจัดหาผู้ปฏิบัติงาน และ ควบคุม ตรวจสอบประเมินผล

กรณีศึกษาส่วนใหญ่คือ 3 จาก 5 กรณีศึกษามีขั้นตอนการจัดการงานรักษาความปลอดภัยบริเวณทางเข้าออกโครงการทั้ง 6 ขั้นตอน โดยขั้นตอนการกำหนดกฎระเบียบ จัดชุดปฏิบัติการอาคารร่วมกัน จัดเตรียมงบประมาณ เป็นขั้นตอนที่ทุกกรณีศึกษาปฏิบัติเหมือนกัน

งานกวาดถนนจากการศึกษารวบรวมข้อมูลจาก กรณีศึกษาพบ 6 ขั้นตอน ได้แก่ กำหนดกฎระเบียบ จัดชุดปฏิบัติการอาคารร่วมกัน การจัดหาบริษัทคู่สัญญาร่วมกัน จัดทำแผนการปฏิบัติงานบริการอาคาร สนับสนุนกระบวนการจัดหาผู้ปฏิบัติงาน ควบคุม ตรวจสอบ ประเมินผล

กรณีศึกษาส่วนใหญ่คือ 3 จาก 5 กรณีศึกษามีขั้นตอนการจัดการงานกวาดถนนทั้ง 6 ขั้นตอน โดยขั้นตอนการกำหนดกฎระเบียบ จัดชุดปฏิบัติการอาคารร่วมกัน จัดทำแผนการปฏิบัติงานบริการอาคาร เป็นขั้นตอนที่ทุกกรณีศึกษาปฏิบัติเหมือนกัน

การจัดการถนน		ถนน				
		1	2	3	4	5
งานรักษาความปลอดภัยบริเวณทางเข้าออกโครงการ	กำหนดกฎระเบียบ	●	●	●	●	●
	จัดชุดปฏิบัติการอาคารร่วมกัน	●	●	●	●	●
	จัดเตรียมงบประมาณ	●	●	●	●	●
	การจัดหาบริษัทคู่สัญญาร่วมกัน	✕	✕	●	●	●
	สนับสนุนกระบวนการจัดหาผู้ปฏิบัติงาน	✕	✕	●	●	●
	ควบคุม ตรวจสอบ ประเมินผล	✕	✕	●	●	●
งานกวาดถนน	กำหนดกฎระเบียบ	●	●	●	●	●
	จัดชุดปฏิบัติการอาคารร่วมกัน	●	●	●	●	●
	การจัดหาบริษัทคู่สัญญาร่วมกัน	✕	✕	●	●	●
	จัดทำแผนการปฏิบัติงานบริการอาคาร	●	●	●	●	●
	สนับสนุนกระบวนการจัดหาผู้ปฏิบัติงาน	✕	✕	●	●	●
	ควบคุม ตรวจสอบ ประเมินผล	✕	✕	●	●	●

มีขั้นตอน
 ไม่มีขั้นตอน
 1 = เอเชีย 2 = กลางกรุงศรีอยุธยา 3 = แสบปีคอนโด
 4 = ซิติโฮม 5 = ลุมพินีเพลส

ตารางที่ 4.3 การจัดการถนน

การจัดการที่จตุรต พบ 2 งาน ได้แก่ งานรักษาความปลอดภัยและอำนวยความสะดวกงานดูแลทำความสะอาดที่จตุรต

งานรักษาความปลอดภัยและอำนวยความสะดวก จากการศึกษารวบรวมข้อมูลจากกรณีศึกษาพบ 6 ขั้นตอน ได้แก่ กำหนดกฎระเบียบ จัดชุดปฏิบัติการอาคารร่วมกัน จัดเตรียมงบประมาณ การจัดหาบริษัทคู่สัญญาร่วมกัน สนับสนุนกระบวนการจัดหาผู้ปฏิบัติงาน และควบคุม ตรวจสอบ ประเมินผล แต่ไม่มีกรณีศึกษาใดเลยที่มีการจัดการทั้ง 6 ขั้นตอน

กรณีศึกษาส่วนใหญ่มีการจัดการ 4 ขั้นตอน ได้แก่ การกำหนดกฎระเบียบ การจัดหาบริษัทคู่สัญญาร่วมกัน สนับสนุนกระบวนการจัดหาผู้ปฏิบัติงาน ควบคุม ตรวจสอบ ประเมินผล กรณีศึกษาส่วนใหญ่ไม่มีขั้นตอนการจัดชุดปฏิบัติการอาคารร่วมกันและเตรียมงบประมาณ เพราะว่า ไม่มีการจัดเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยและอำนวยความสะดวกโดยเป็นการร้องขอให้เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยประจำอาคารช่วยปฏิบัติงาน โดยขั้นตอนการกำหนดกฎระเบียบเป็นขั้นตอนที่ทุกกรณีศึกษามีการจัดการเหมือนกัน

งานดูแลทำความสะอาดที่จอดรถ จากการศึกษารวบรวมข้อมูลจากกรณีศึกษาพบ 6 ขั้นตอน ได้แก่ กำหนดกฎระเบียบ จัดชุดปฏิบัติการอาคารร่วมกัน การจัดหาบริษัทคู่สัญญาร่วมกัน จัดทำแผนการปฏิบัติงานบริการอาคาร สนับสนุนกระบวนการจัดหาผู้ปฏิบัติงาน ควบคุม ตรวจสอบ ประเมินผล

กรณีศึกษาส่วนใหญ่คือ 3 จาก 5 กรณีศึกษามีขั้นตอนการจัดการงานดูแลทำความสะอาดที่จอดรถครบทั้ง 6 ขั้นตอน โดยขั้นตอนการกำหนดกฎระเบียบ จัดชุดปฏิบัติการอาคารร่วมกัน จัดทำแผนการปฏิบัติงานบริการอาคาร เป็นขั้นตอนที่ทุกกรณีศึกษาปฏิบัติเหมือนกัน เนื่องจากมีการกำหนดให้มีการทำความสะอาดที่จอดรถร่วมกันทุก 6 เดือน

การจัดการที่จอดรถ		กรณีศึกษา				
		1	2	3	4	5
งานรักษา ความ ปลอดภัย และ อำนวยความสะดวก จราจร	กำหนดกฎระเบียบ	●	●	●	●	●
	จัดชุดปฏิบัติการอาคารร่วมกัน	●	×	×	×	×
	จัดเตรียมงบประมาณ	●	×	×	×	×
	การจัดหาบริษัทคู่สัญญาร่วมกัน	×	×	●	●	●
	สนับสนุนกระบวนการจัดหาผู้ปฏิบัติงาน	×	×	●	●	●
	ควบคุม ตรวจสอบ ประเมินผล	×	×	●	●	●
งานดูแลทำ ความ สะอาดที่ จอดรถ	กำหนดกฎระเบียบ	●	●	●	●	●
	จัดชุดปฏิบัติการอาคารร่วมกัน	●	●	●	●	●
	การจัดหาบริษัทคู่สัญญาร่วมกัน	×	×	●	●	●
	จัดทำแผนการปฏิบัติงานบริการอาคาร	●	●	●	●	●
	สนับสนุนกระบวนการจัดหาผู้ปฏิบัติงาน	×	×	●	●	●
	ควบคุม ตรวจสอบ ประเมินผล	×	×	●	●	●

มีขั้นตอน
 ไม่มีขั้นตอน
 1 = เอเชีย 2 = กลางกรุงศรีสอร์ท 3 = แอปเปิ้ลคอนโด
 4 = ซิตีโฮม 5 = ลุมพินีเพลส

ตารางที่ 4.4 การจัดการที่จอดรถ

การจัดการสวนและภูมิทัศน์พบ 1 งาน ได้แก่ งานดูแลสวนและภูมิทัศน์ จากการศึกษา
 รวบรวมข้อมูลจากกรณีศึกษาพบ 6 ขั้นตอน ได้แก่ กำหนดกฎระเบียบ จัดชุดปฏิบัติการอาคาร
 ร่วมกัน จัดเตรียมงบประมาณ การจัดหาบริษัทคู่สัญญาร่วมกัน สนับสนุนกระบวนการจัดหา
 ผู้ปฏิบัติงาน และควบคุม ตรวจสอบ ประเมินผล และในทุกกรณีศึกษามีการจัดการครบทั้ง 6
 ขั้นตอน

การจัดการดูแลสวนและภูมิทัศน์		สวนและภูมิทัศน์		
		3	4	5
งานดูแลสวนและภูมิทัศน์	กำหนดกฎระเบียบ	●	●	●
	จัดชุดปฏิบัติการอาคารร่วมกัน	●	●	●
	การจัดหาบริษัทคู่สัญญาร่วมกัน	●	●	●
	จัดทำแผนการปฏิบัติงานบริการอาคาร	●	●	●
	สนับสนุนกระบวนการจัดหาผู้ปฏิบัติงาน	●	●	●
	ควบคุม ตรวจสอบ ประเมินผล	●	●	●

มีขั้นตอน
 ไม่มีขั้นตอน
 3 = แสบปี๋คอนโด 4 = ซิตีโฮม 5 = ลุมพินีเพลส

ตารางที่ 4.5 การจัดการดูแลสวนและภูมิทัศน์

การจัดการบริการสาธารณะ ได้แก่ สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย ชาวน่า สนามเด็กเล่น เป็นต้น พบ 3 งาน ได้แก่ งานรักษาความปลอดภัยบริเวณบริการสาธารณะ งานดูแลทำความสะอาด งานบำรุงรักษา

งานรักษาความปลอดภัยบริเวณบริการสาธารณะ จากการศึกษารวบรวมข้อมูลจากกรณีศึกษาทั้งหมดพบ 6 ขั้นตอน ได้แก่ กำหนดกฎระเบียบ จัดชุดปฏิบัติการอาคารร่วมกัน จัดเตรียมงบประมาณ การจัดหาบริษัทคู่สัญญาร่วมกัน สนับสนุนกระบวนการจัดหาผู้ปฏิบัติงาน ควบคุม ตรวจสอบ ประเมินผล

มีเพียงกรณีศึกษาเดียวที่มีงานรักษาความปลอดภัยบริเวณบริการสาธารณะ เนื่องจากมีการจัดชุดเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยประจำบริเวณบริการสาธารณะ โดยมีขั้นตอนการจัดการงานครบทั้ง 6 ขั้นตอน

งานดูแลทำความสะอาด จากการศึกษารวบรวมข้อมูลจากกรณีศึกษาพบ 6 ขั้นตอน ได้แก่ กำหนดกฎระเบียบ จัดชุดปฏิบัติการอาคารร่วมกัน การจัดหาบริษัทคู่สัญญาร่วมกัน จัดทำแผนปฏิบัติงานบริการอาคาร สนับสนุนกระบวนการจัดหาผู้ปฏิบัติงาน ควบคุม ตรวจสอบ ประเมินผล และในทุกกรณีศึกษามีการจัดการงานดูแลทำความสะอาดทั้ง 6 ขั้นตอน

งานบำรุงรักษา จากการศึกษารวบรวมข้อมูลจากกรณีศึกษาทั้งหมดพบ 7 ขั้นตอนได้แก่ กำหนดกฎระเบียบ จัดชุดปฏิบัติการอาคารร่วมกัน จัดเตรียมงบประมาณ การจัดหาบริษัท คู่สัญญาร่วมกัน จัดทำแผนการปฏิบัติงานบริการอาคาร สนับสนุนกระบวนการจัดหาผู้ปฏิบัติงาน ควบคุม ตรวจสอบ ประเมินผล และในทุกกรณีศึกษามีการจัดการงานบำรุงรักษาทั้ง 7 ขั้นตอน

การจัดการบริการสาธารณะ(สระว่ายน้ำ, ห้องออกกำลังกาย, ซาวน่า)		บริการสาธารณะ	
		3	4
งานรักษาความปลอดภัยบริเวณบริการสาธารณะ	กำหนดกฎระเบียบ	✗	●
	จัดชุดปฏิบัติการอาคารร่วมกัน	✗	●
	จัดเตรียมงบประมาณ	✗	●
	การจัดหาบริษัทคู่สัญญาร่วมกัน	✗	●
	สนับสนุนกระบวนการจัดหาผู้ปฏิบัติงาน	✗	●
	ควบคุม ตรวจสอบ ประเมินผล	✗	●
งานดูแลทำความสะอาด	กำหนดกฎระเบียบ	●	●
	จัดชุดปฏิบัติการอาคารร่วมกัน	●	●
	การจัดหาบริษัทคู่สัญญาร่วมกัน	●	●
	จัดทำแผนการปฏิบัติงานบริการอาคาร	●	●
	สนับสนุนกระบวนการจัดหาผู้ปฏิบัติงาน	●	●
	ควบคุม ตรวจสอบ ประเมินผล	●	●
งานบำรุงรักษา	กำหนดกฎระเบียบ	●	●
	จัดชุดปฏิบัติการอาคารร่วมกัน	●	●
	จัดเตรียมงบประมาณ	●	●
	การจัดหาบริษัทคู่สัญญาร่วมกัน	●	●
	จัดทำแผนการปฏิบัติงานบริการอาคาร	●	●
	สนับสนุนกระบวนการจัดหาผู้ปฏิบัติงาน	●	●
	ควบคุม ตรวจสอบ ประเมินผล	●	●

มีขั้นตอน
 ไม่มีขั้นตอน
 3 = แอปเปิ้ลคอนโด 4 = ซิตีไฮม

ตารางที่ 4.6 การจัดการบริการสาธารณะ

4.3 วิเคราะห์ความร่วมมือประสานงานระหว่างกรณีศึกษา

ความร่วมมือประสานงานนอกเหนือจากการจัดงานในพื้นที่ส่วนกลางที่มีการจัดการร่วมกันแล้วยังพบความร่วมมือในด้านอื่นๆอีก 4 เรื่องได้แก่ กำหนดนโยบายและกฎระเบียบ การพิจารณาคู่สัญญาาร่วมกัน การจัดสรรค่าใช้จ่าย การซ่อมบำรุงรักษาระบบประกอบอาคาราร่วมกัน

การกำหนดนโยบายและกฎระเบียบ ในการใช้พื้นที่ส่วนกลางโครงการร่วมกัน เช่น การห้ามจอดรถรอบอาคาร การกำหนดพื้นที่จอดรถชั่วคราว เป็นต้น โดยผ่านการประชุมร่วมกันของคณะกรรมการทุกนิติ โดยมีวิธีการประชุม 2 รูปแบบคือ 1) คณะกรรมการทั้งหมดโครงการ 2) ส่งตัวแทนคณะกรรมการนิติละ 3 คน ในการประชุมประธานในที่ประชุมขึ้นอยู่กับการเลือกในแต่ละครั้ง และเลือกจากนิติที่เป็นเจ้าภาพในการจัดประชุม กำหนดในการประชุมร่วมกัน สองเดือนครั้ง หรือ สามเดือนครั้งตามแต่ละที่จะเป็นผู้กำหนด พบในกรณีศึกษา 3 กรณีศึกษาจาก 5 กรณีศึกษา

กรณีศึกษา 2 กรณีศึกษาจาก 5 กรณีศึกษา มีการประชุมเมื่อมีเกิดปัญหาในพื้นที่ส่วนกลางซึ่งในการแก้ไขมีทั้งในรูปกฎระเบียบ และการปฏิบัติงาน เมื่อมีการออกกฎระเบียบเพิ่มเติมภายในโครงการต้องมีการติดประกาศเพื่อแจ้งให้เจ้าของร่วมรับทราบโดยการติดที่บอร์ดประชาสัมพันธ์, ประตูทางเข้าอาคาร และลิฟต์ ซึ่งพบในการบริหารจัดการนิติบุคคลหลายชุด และการจัดการนิติบุคคลแบบ 1 ชุดทั้งหมด

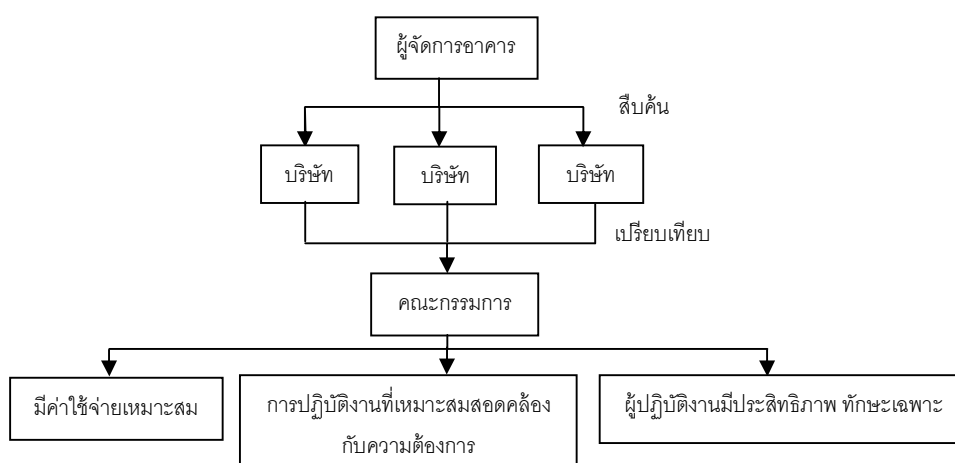
พิจารณาคู่สัญญาาร่วมกัน คือ การที่คณะกรรมการทุกนิติมาประชุมร่วมกันเพื่อร่วมพิจารณาในการจัดจ้างบริษัทคู่สัญญาาร่วมกันทั้งในพื้นที่ส่วนกลางที่มีการจัดการร่วมกันและพื้นที่ส่วนกลางของแต่ละนิติพบในกรณีศึกษา 3 กรณีศึกษาจาก 5 กรณีศึกษา ซึ่งแต่ละนิติบุคคลมีประเด็นในการพิจารณาคู่สัญญาแตกต่างกันไป ได้แก่ ราคา ขอบเขตการปฏิบัติงานงาน ประวัติในการปฏิบัติงาน ประสิทธิภาพการทำงาน และผลงาน แต่ที่ทุกนิติบุคคลพิจารณาเหมือนกันได้แก่ ราคา แสดงให้เห็นว่าราคามีผลต่อการตัดสินใจ

เกณฑ์ในการพิจารณา	1	2	3	4	5
ราคา	●	●	●	●	●
ขอบเขตการปฏิบัติงาน	●	×	●	●	●
ประวัติในการปฏิบัติงาน	●	×	×	●	×
ประสิทธิภาพการทำงาน	×	●	●	×	●
ผลงาน	×	●	●	×	●

- มีขั้นตอน × ไม่มีขั้นตอน 1 = เอสเปซ 2 = กลางกรุงศรีสอร์ท 3 = แสบปีคอนโด
4 = ซิตีโฮม 5 = ลุมพินีเพลส

ตารางที่ 4.7 เกณฑ์ในการพิจารณาคู่สัญญา

การพิจารณาคู่สัญญามีขั้นตอนดังต่อไปนี้ ผู้จัดการอาคารสืบค้นหาข้อมูลของคู่สัญญา จากนั้นผู้จัดการอาคารจะคัดเลือกมา 3 บริษัทเสนอให้กับคณะกรรมการเป็นผู้พิจารณา ขอบเขตในการพิจารณาได้แก่ มีค่าใช้จ่ายเหมาะสมต่องบประมาณที่ตั้งไว้, การปฏิบัติงานที่เหมาะสมสอดคล้องกับความต้องการ และผู้ปฏิบัติงานมีประสิทธิภาพ ทักษะเฉพาะเหมาะสมกับงานในโครงการหรือไม่ ซึ่งพบได้ในทุกกรณีศึกษา



แผนภูมิที่ 4.1 ขั้นตอนการคัดเลือกคู่สัญญา

การจัดสรรค่าใช้จ่าย การดำเนินการของนิติบุคคลต้องมีค่าใช้จ่ายซึ่งมีการพิจารณาจัดสรรค่าใช้จ่ายดังนี้ 1) รับผิดชอบค่าใช้จ่ายเท่ากันในทุกนิติฯ เนื่องจากจำนวนยูนิตในแต่ละนิติใกล้เคียงกันทำให้มีการนำรายจ่ายมาเฉลี่ยเท่ากันในแต่ละนิติ 2) รับผิดชอบค่าใช้จ่ายตามจำนวนอาคาร เนื่องจากมีจำนวนอาคารที่ต่างกันมากในนิติฯที่มีจำนวนอาคารมากก็จะมีสัดส่วนในการจ่ายค่าใช้จ่ายมากตามจำนวนอาคาร 3) รับผิดชอบตามสัดส่วนกรรมสิทธิ์ คือในแต่ละนิติฯมีจำนวนอาคารเท่ากันแต่จำนวนยูนิตในแต่ละนิติฯไม่เท่ากัน จึงเรียกเก็บตามสัดส่วนกรรมสิทธิ์

ซึ่งวิธีในการจ่ายค่าใช้จ่ายพบ 2 รูปแบบ คือ 1) จ่ายพร้อมกัน ไม่มีการสำรองค่าใช้จ่ายออกก่อน ให้จ่ายโดยการกำหนดวัน 2) สำรองค่าใช้จ่าย นิติบุคคลที่เป็นผู้เสนอโครงการ นิติบุคคลนั้นจะเป็นผู้สำรองค่าใช้จ่ายทั้งหมดให้แล้วจึงมีการเรียกเก็บย้อนหลังกับนิติบุคคลอื่น

การจัดสรรค่าใช้จ่าย	กรณีศึกษา				
	1	2	3	4	5
เท่ากันทุกนิติบุคคล	●	×	●	×	●
จำนวนอาคาร	×	●	×	×	×
สัดส่วนกรรมสิทธิ์	×	×	×	●	×

● มีขั้นตอน × ไม่มีขั้นตอน 1 = เอสเปซ 2 = กลางกรุงศรีสอร์ท 3 = แสบปีคอนโด

4 = ซิตีไฮม 5 = ลุมพินีเพลส

ตารางที่ 4.8 การจัดสรรค่าใช้จ่าย

การซ่อมบำรุงระบบประกอบอาคารร่วมกัน แต่ละนิติบุคคลมีความร่วมมือกันในการซ่อมบำรุงระบบประกอบอาคารร่วมกัน อาทิ ติดตั้งกล่องวงจรปิด เป็นต้น ผ่านการประชุมร่วมกันของคณะกรรมการทั้งหมดในโครงการ วิธีการคัดเลือกช่างที่มีความชำนาญเฉพาะทางหรือผู้รับเหมาจากภายนอกมีวิธีการเหมือนการพิจารณาคู่สัญญา

ความร่วมมือประสานงาน	กรณีศึกษา				
	1	2	3	4	5
กำหนดนโยบายและกฎระเบียบ	●	●	●	●	●
การพิจารณาคู่สัญญาร่วมกัน	×	×	●	●	●
การจัดสรรค่าใช้จ่าย	●	●	●	●	●
ซ่อมบำรุงระบบประกอบอาคาร	×	×	●	●	×

- มีขั้นตอน × ไม่มีขั้นตอน 1 = เอสเปซ 2 = กลางกรุงรีสอร์ท 3 = แสบปีคอนโด
- 4 = ซิตีโฮม 5 = ลุมพินีเพลส

ตารางที่ 4.9 ความร่วมมือประสานงาน

จากตารางที่ 4.9 พบว่า การกำหนดนโยบายและกฎระเบียบ การจัดสรรค่าใช้จ่าย เป็นเรื่องส่วนมากที่ทุกกรณีศึกษาปฏิบัติ เนื่องจากการทำให้เจ้าของร่วมอยู่กันอย่างสงบสุขและนิติบุคคลสามารถดำเนินการบริหารอาคารได้ รองลงมาคือการพิจารณาคู่สัญญาร่วมกันซึ่งขึ้นอยู่กับแนวทางในการดำเนินการบริหารและคณะกรรมการในแต่ละโครงการ น้อยสุดคือการซ่อมบำรุงรักษาระบบประกอบอาคารร่วมกัน ขึ้นอยู่การตกลงร่วมกันของคณะกรรมการและในแต่ละนิติบุคคลมีอายุ ระบบประกอบอาคารที่ใกล้เคียงกัน

4.3.1 องค์การบริหารจัดการอาคารชุดระหว่างกรณีศึกษา

องค์การบริหารจัดการอาคารชุดมี 3 ลักษณะ 1) ดำเนินการเอง เป็นการบริหารนิติบุคคลอาคารชุดโดยคณะกรรมการจ้างบุคคลธรรมดาเข้าไปทำหน้าที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดและผู้จัดการอาคาร พบเพียงกรณีศึกษาเดียว 2) เจ้าของโครงการ เป็นการบริหารนิติบุคคลอาคารชุดโดยเจ้าของโครงการแต่งตั้งบุคคลที่เหมาะสมเข้าไปเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดและผู้จัดการอาคารเอง หรือบริษัทในเครือเป็นผู้บริหารแทน พบ 2 กรณีศึกษาจาก 5 กรณีศึกษา และ 3) บริษัทบริหาร เป็นการจ้างบริษัทบริหารอาคารชุดอิสระ มีประสบการณ์ที่หลากหลาย มีความเชี่ยวชาญในการบริหาร พบ 4 กรณีศึกษาจาก 5 กรณีศึกษา

องค์การบริหารจัดการอาคารชุด	กรณีศึกษา				
	1	2	3	4	5
ดำเนินการเอง	×	●	×	×	×
เจ้าของโครงการ	●	×	×	×	●
บริษัทบริหาร	●	●	●	●	×

- มีขั้นตอน × ไม่มีขั้นตอน 1 = เอเชีย 2 = กลางกรุงศรีวิสัย 3 = แสบปีคอนโด
4 = ซิตีโฮม 5 = ลุมพินีเพลส

ตารางที่ 4.10 องค์การบริหารจัดการอาคารชุด

จากตารางที่ 4.10 พบว่า กรณีศึกษาส่วนใหญ่เลือกองค์การบริหารจัดการอาคารชุดแบบบริษัทบริหาร รองลงมาคือ เจ้าของโครงการ และดำเนินการเอง พบเพียงกรณีศึกษาเดียว

4.4 วิเคราะห์ปัญหาในการจัดการระหว่างกรณีศึกษา

มีปัญหาจากการบริหารจัดการหมุนิติบุคคลอาคารชุดหลายปัญหาซึ่งเมื่อแบ่งตามลักษณะการดำเนินการจะพบว่ามีปัญหาต่างๆ 6 ปัญหา ดังนี้

- ปัญหาพื้นที่ส่วนกลางโครงการขาดการดูแลรักษา ซ้ำรูดทูดโทรม เนื่องจากการแบ่งพื้นที่ส่วนกลางไม่ชัดเจน การที่พื้นที่ส่วนกลางโครงการยังไม่ได้รับการส่งมอบจากเจ้าของโครงการทำให้แต่ละนิติฯไม่สามารถเข้าไปดูแลจัดการพื้นที่ตรงนั้น เกิดการซ้ำรูดทูดโทรม สกปรก ขาดการดูแล

- ความล่าช้าในการอนุมัติรวมถึงการจัดการงานต่างๆ เนื่องจากโครงสร้างการบริหารงานในแต่ละนิติต่างกันทำให้ขั้นตอนในการขออนุมัติการจัดการพื้นที่ส่วนกลางเกิดความ

- ปัญหาไม่สามารถซ่อมบำรุงระบบประกอบอาคารร่วมกัน สาเหตุเกิดจากการเก็บค่าส่วนกลางไม่เหมาะสมเพราะแต่ละนิติฯมีจำนวนทรัพย์สินส่วนกลางไม่เท่ากัน แต่มีการเก็บค่าส่วนกลางในอัตราที่เท่ากันทำให้รายรับรายจ่ายไม่สมดุล อีกทั้งไม่มีแผนในการซ่อมบำรุงล่วงหน้าทำให้ไม่สามารถคาดการณ์ค่าใช้จ่ายที่จะเกิดขึ้นในปีถัดไป

- ปัญหาการจัดการที่ไม่มีประสิทธิภาพขาดการกำกับควบคุม ประเมินผลตามมาตรฐาน รวมถึงการมีผลประโยชน์ทับซ้อนในบางกรณี

- ปัญหาคนนอกจอตลอดภายในโครงการ เป็นปัญหาในส่วนการรักษาความปลอดภัยซึ่งเกิดจากการขาดความเข้มงวดของผู้ปฏิบัติงานงาน รวมถึงการขาดการควบคุมตรวจสอบจากฝ่ายจัดการ

- ปัญหาไม่สามารถต่อรองกับคู่สัญญาได้แม้จะมีการพิจารณาคู่สัญญาร่วมกันของทุกนิติทั้งหมดในโครงการซึ่งทางบริษัทบริหารได้มีการต่อรองให้แล้วในเบื้องต้นจึงไม่สามารถต่อรองได้อีก

ปัญหา	กรณีศึกษา				
	1	2	3	4	5
พื้นที่ส่วนกลางชำรุด ทรุดโทรม	●	●	●	×	×
ความล่าช้าในการอนุมัติ	×	●	×	×	×
ไม่สามารถซ่อมบำรุงระบบประกอบอาคาร	×	×	×	●	×
การจัดการที่ไม่มีประสิทธิภาพ	×	×	×	●	×
คนนอกจอตลอดภายในโครงการ	×	×	●	●	×
ไม่สามารถต่อรองกับคู่สัญญา	×	×	×	×	●

- มีขั้นตอน × ไม่มีขั้นตอน 1 = เอสเปซ 2 = กลางกรุงศรีสอร์ท 3 = แสบปีคอนโด
4 = ซิตีโฮม 5 = ลุมพินีเพลส

ตารางที่ 4.11 ปัญหาในการจัดการ

จากตารางที่ 4.10 พบว่า ปัญหาที่พบมากที่สุดคือ พื้นที่ส่วนกลางชำรุดทรุดโทรม อันเนื่องจากขาดการดูแลรักษาที่ดี ปัญหาปานกลางคือ คนนอกจอตลอดภายในโครงการ และที่พบเพียงกรณีศึกษาเดียวได้แก่ ไม่สามารถซ่อมบำรุงระบบประกอบอาคาร การจัดการที่ไม่มีประสิทธิภาพ และไม่สามารถต่อรองกับคู่สัญญาได้

4.5 วิเคราะห์การจัดโครงสร้างการบริหารหมูนิตบุคคลฯระหว่างกรณีศึกษา

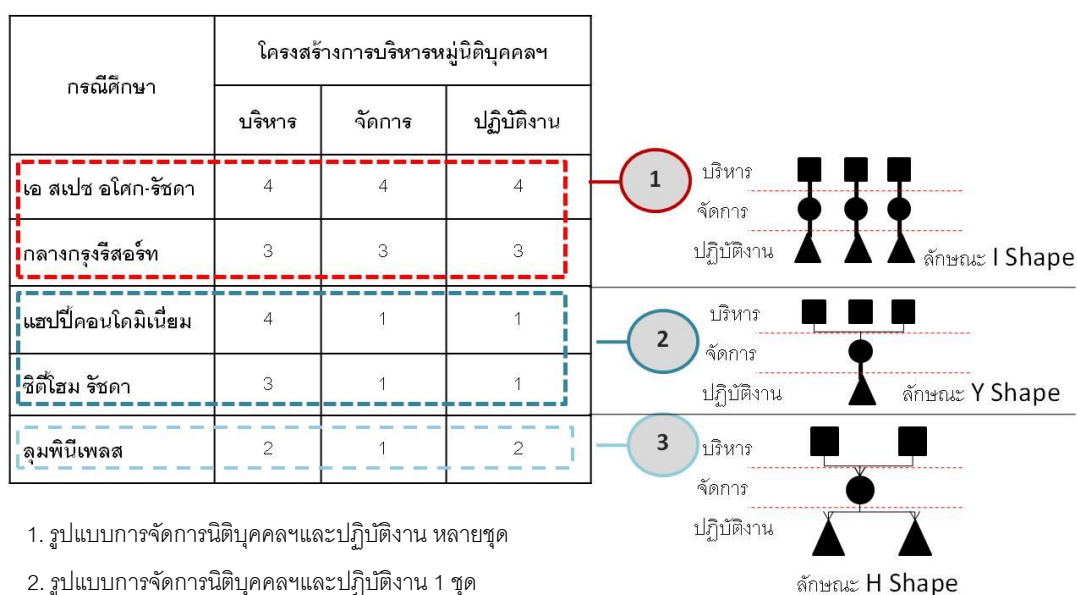
การจัดโครงสร้างการบริหารใช้แนวคิดว่าด้วยเรื่องการค้าเนนการ FM ซึ่งแบ่งการค้าเนนการ เป็น 3 ขั้นตอนได้แก่ บริหาร จัดการ และปฏิบัติงาน มาใช้ในการวิเคราะห์ ร่วมกับการจัดชุดบริหาร จัดการและปฏิบัติงานในแต่ละโครงการ ซึ่งพบว่าแบ่งได้เป็น 3 รูปแบบ ได้แก่

1. รูปแบบการจัดการนิติบุคคลและปฏิบัติงาน หลายชุด แต่ละนิติจะมีชุดการบริหารจัดการ และปฏิบัติงานการประจำในแต่ละนิติบุคคลฯ พบในโครงการเอสเปซ อโศกรัชดา และโครงการกลางกรุงศรีสอร์ท

2. รูปแบบการจัดการนิติบุคคลและปฏิบัติงาน 1 ชุด รูปแบบนี้จะมีการจัดการและปฏิบัติงานงานร่วมกัน คือ มีฝ่ายจัดการและปฏิบัติงานงานเพียงชุดเดียวในโครงการ พบในโครงการแสบปีคอนโดมิเนียม และซีดีโฮม รัชดา

3. รูปแบบการจัดการนิติบุคคล 1ชุด ปฏิบัติงานหลายชุด รูปแบบนี้จะมีการจัดการเพียง 1 ชุดในโครงการ แต่ปฏิบัติงานหลายชุดแยกตามแต่ละนิติฯ พบในโครงการลุมพินีเพลส พระราม 9

นอกจากนั้นยังพบว่า โครงสร้างการบริหาร จัดการ และปฏิบัติงาน มี 3 ลักษณะดังนี้ได้แก่ รูปแบบการจัดการนิติบุคคลและปฏิบัติงาน หลายชุด มีลักษณะ I Shape รูปแบบการจัดการนิติบุคคลและปฏิบัติงาน 1 ชุด มีลักษณะ Y Shape และรูปแบบการจัดการนิติบุคคล 1ชุด ปฏิบัติงานหลายชุด มีลักษณะ H Shape



ตารางที่ 4.12 การจัดชุดบริหาร จัดการและปฏิบัติงาน

4.5.1 วิเคราะห์รูปแบบการจัดการและปฏิบัติงานระหว่างปัญหา

ปัญหามีทั้งหมด 6 ปัญหา ได้แก่ พื้นที่ส่วนกลางชำรุด ทรุดโทรม ความล่าช้าในการอนุมัติ ไม่สามารถซ่อมบำรุงระบบประกอบอาคาร การจัดการที่ไม่มีประสิทธิภาพ คนนอกจอดรถภายในโครงการ ไม่สามารถต่อรองกับคู่สัญญา แต่พบว่าทั้ง 3 รูปแบบ ไม่มีรูปแบบใดที่มีปัญหาครบทั้ง 6 ปัญหา

รูปแบบ Y Shape มีประเภทปัญหามากที่สุด 4 ปัญหาในเรื่อง พื้นที่ส่วนกลางชำรุด ทรุดโทรม ไม่สามารถซ่อมบำรุงระบบประกอบอาคาร การจัดการที่ไม่มีประสิทธิภาพ คนนอกจอดรถภายในโครงการ

รูปแบบ I Shape มีประเภทปัญหาปานกลาง 2 ปัญหา คือ พื้นที่ส่วนกลางชำรุด ทรุดโทรม ความล่าช้าในการอนุมัติ

รูปแบบ H Shape มีประเภทปัญหาน้อยที่สุด 1 ปัญหา คือ ไม่สามารถต่อรองกับคู่สัญญา

ปัญหา	I Shape	Y Shape	H Shape
พื้นที่ส่วนกลางชำรุด ทรุดโทรม	●	●	×
ความล่าช้าในการอนุมัติ	●	×	×
ไม่สามารถซ่อมบำรุงระบบประกอบอาคาร	×	●	×
การจัดการที่ไม่มีประสิทธิภาพ	×	●	×
คนนอกจอดรถภายในโครงการ	×	●	×
ไม่สามารถต่อรองกับคู่สัญญา	×	×	●

ตารางที่ 4.13 รูปแบบการจัดการและปฏิบัติงานระหว่างปัญหา

จากตารางที่ 4.13 พบว่า I Shape และ H Shape มีปัญหาที่เหมือนกันคือ พื้นที่ส่วนกลางชำรุด ทรุดโทรม และจำนวนปัญหาของทั้ง 3 รูปแบบ มีจำนวนปัญหาที่ใกล้เคียงกัน ซึ่งการที่รูปแบบการจัดการและปฏิบัติงานมีประเภทปัญหามากยังไม่สามารถระบุได้ว่ารูปแบบนั้นไม่ดีเนื่องจากมีปัจจัยในด้านอื่นๆ

บทที่ 5

สรุปผลการศึกษา อภิปรายผลและข้อเสนอแนะ

ในบทนี้จะกล่าวถึงบทสรุปของการศึกษา การบริหารจัดการหมู่บ้านโคกอากาศอุดัก อาศัย การศึกษา โครงการขนาดใหญ่หลายอาคารในพื้นที่เดียวกันใน เขตห้วยขวาง-ดินแดง โดยการรวบรวมผลการศึกษา และการวิเคราะห์ผลการศึกษาจากบทที่ 3-4 จากนั้นจึงทำการสรุปผลการศึกษา

5.1 สรุปผลการศึกษา

ในปัจจุบันพบว่ารูปแบบในการพัฒนาอาคารชุดพักอาศัยมีความหลากหลายมากขึ้นในปัจจุบันไม่เพียงแต่ขนาดใหญ่ขึ้น มีหลายอาคารในพื้นที่เดียวกัน อาคารชุดตามกฎหมายต้องมีการจัดตั้งและจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด โดยมีการจดทะเบียนแยกเป็นอาคาร ทำให้เกิดพื้นที่ส่วนกลางที่ต้องมีการจัดการร่วมกัน อย่างเช่น ถนน ที่จอดรถ สระว่ายน้ำ สวน เป็นต้น

ลักษณะทางกายภาพของโครงการขนาดใหญ่ที่มีหลายอาคารในพื้นที่เดียวกันทำให้การบริหารจัดการอาคารและพื้นที่ส่วนกลางเป็นเรื่องที่มีความสำคัญ เพราะปัญหาด้านกายภาพ จะเป็นบ่อเกิดของความขัดแย้งก่อให้เกิดความเดือดร้อน ไม่สะดวก และยังส่งผลให้ทรัพย์สินส่วนบุคคลมีมูลค่าลดลงเนื่องจากสภาพแวดล้อมที่ชำรุดทรุดโทรม

ในการศึกษานี้ทำการศึกษาคอนโดมิเนียมเพื่อการอยู่อาศัยเท่านั้นจากประเภทของคอนโดมิเนียมทั้งหมด จากการศึกษาพบว่าหมู่บ้านโคกอากาศอุดักพักอาศัยมีพื้นที่ที่ต้องการจัดการร่วมกัน ทำให้เกิดความจำเป็นในการบริหารจัดการพื้นที่ส่วนกลางนำไปสู่ความร่วมมือในการบริหารจัดการพื้นที่ ซึ่งงานในการดูแลรักษาพื้นที่ส่วนกลางโครงการตามทฤษฎีมีทั้งหมด 7 งาน ได้แก่ งานรักษาความปลอดภัย, งานดูแลสวนและภูมิทัศน์, งานกวาดถนน, งานเก็บขยะ, งานดูแลบำรุงรักษาระบบสาธารณูปโภค, งานบำรุงรักษาสโมสร, งานกำจัดแมลง ซึ่งในงานต่างๆ เหล่านี้มี 4 งานที่พบในโครงการ ได้แก่ งานรักษาความปลอดภัย, งานกวาดถนน, งานดูแลสวน และภูมิทัศน์ และงานบำรุงรักษา

ผลจากการวิเคราะห์ การบริหารหมู่บ้านโคกอากาศอุดักพบ 4 พื้นที่ที่ต้องมีการจัดการร่วมกัน ได้แก่ ถนน ที่จอดรถ สวน และบริการสาธารณะ และในแต่ละพื้นที่ที่มีการจัดการงาน

ดังต่อไปนี้ ถนน พบ 2 งาน ได้แก่ งานรักษาความปลอดภัยบริเวณทางเข้าออกโครงการ และงานกวาดถนน ที่จอดรถ พบ 2 งาน ได้แก่ งานรักษาความปลอดภัยและอำนวยความสะดวก และงานดูแลทำความสะอาดที่จอดรถ สวน พบ 1 งาน ได้แก่ งานดูแลสวนและภูมิทัศน์ บริการสาธารณะ พบ 3 งาน ได้แก่ ได้แก่ งานรักษาความปลอดภัยบริเวณบริการสาธารณะ งานดูแลทำความสะอาด งานบำรุงรักษา มีความร่วมมือประสานงานใน 4 เรื่อง ได้แก่ กำหนดนโยบายและกฎระเบียบ การพิจารณาผู้สัญญาาร่วมกัน การจัดสรรค่าใช้จ่าย การซ่อมบำรุงรักษาระบบประกอบอาคารร่วมกัน แต่พบว่า การกำหนดนโยบายและกฎระเบียบ การจัดสรรค่าใช้จ่าย เป็นเรื่องส่วนมากที่ทุกกรณีศึกษาปฏิบัติ มีปัญหาในการจัดการ 6 ปัญหา ได้แก่ ปัญหาพื้นที่ส่วนกลางโครงการขาดการดูแลรักษา ขำรดทรดโทรม ความล่าช้าในการอนุมัติ ปัญหาไม่สามารถซ่อมบำรุงระบบประกอบอาคารร่วมกัน ปัญหาการจัดการที่ไม่มีประสิทธิภาพ ปัญหาคนนอกจรถรกภายในโครงการ ปัญหาไม่สามารถต่อรองกับผู้สัญญา การจัดโครงสร้างการบริหารหมู่นิติบุคคลฯ พบ 3 รูปแบบ ได้แก่ รูปแบบการจัดการนิติบุคคลฯและปฏิบัติงาน หลายชุด (I Shape) รูปแบบการจัดการนิติบุคคลฯและปฏิบัติงาน 1 ชุด (Y Shape) รูปแบบการจัดการนิติบุคคลฯ 1ชุด ปฏิบัติงานหลายชุด (H Shape)

5.2 อภิปรายผลการศึกษา

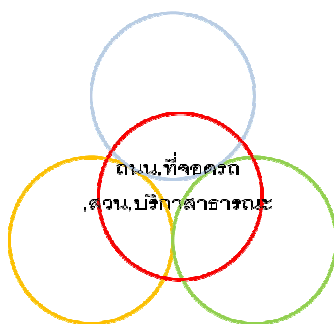
ในปัจจุบันอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมมีการพัฒนาที่เปลี่ยนไปมีขนาดใหญ่ขึ้น มีหลายอาคารในพื้นที่เดียวกัน และในแต่ละอาคารมีการก่อสร้างที่ไม่พร้อมกัน มีการแยกออกจากกันอย่างชัดเจนทำให้การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดมีการจดทะเบียนแยกกัน ฉะนั้นในหนึ่งโครงการจึงมีหลายนิติบุคคลอาคารชุด โดยมีพื้นที่/สิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางที่มีการใช้งานร่วมกันในทุกนิติหรืออยู่ระหว่างนิติ เรียกว่า “พื้นที่ส่วนกลางโครงการ” ซึ่งตามกฎหมายพระราชบัญญัติอาคารชุด กล่าวถึงแต่พื้นที่ส่วนกลางแต่ละนิติ เนื่องจากในอดีตมีการพัฒนาโครงการที่มีลักษณะเดียวหรือแยก จึงไม่มีการกล่าวถึง การบริหารจัดการหรือดูแลทรัพย์สินส่วนกลางที่อยู่ระหว่างนิติหรือพื้นที่ส่วนกลางโครงการ ทำให้เกิดรูปแบบและวิธีการในการดูแลที่ต่างกัน ไม่ได้มีแบบแผนในการดูแลที่แน่นอน

ข้อค้นพบที่ได้จากการศึกษาการบริหารจัดการหมู่นิติบุคคลอาคารชุดพักอาศัยเขตห้วยขวาง-ดินแดง ในเรื่องของการบริหารจัดการ ความร่วมมือ ประสานงาน ระหว่างนิติบุคคลอาคารชุด โดยมีขอบเขต ดังนี้

- 1) พื้นที่ที่ต้องมีการจัดการร่วมกันและวิธีการจัดการ
- 2) ความร่วมมือ ประสานงาน ระหว่างนิติบุคคลอาคารชุด
- 3) แนวทาง วิธีการ แก้ปัญหา ในการจัดการหมุ่นิติบุคคลอาคารชุด

5.2.1 พื้นที่ที่ต้องมีการจัดการร่วมกัน และวิธีการในการจัดการ

พื้นที่ที่ต้องมีการจัดการร่วมกันคือ พื้นที่ที่มีการใช้งานร่วมกันมากกว่าหนึ่งนิติบุคคลอาคารชุด ในการศึกษานี้มีพื้นที่ที่ต้องมีการจัดการร่วมกัน 4 พื้นที่ ได้แก่ ถนน, ที่จอดรถ, พื้นที่พักผ่อนและบริการสาธารณะ/สาธารณูปโภค



ภาพที่ 5.1 ความสัมพันธ์ระหว่างพื้นที่ส่วนกลางกับนิติบุคคลอาคารชุด

ถนน มีการใช้งานร่วมกันทุกนิติในโครงการเนื่องจากเป็นทางสัญจรหลักของโครงการ มีการเคลื่อนที่ผ่านไปยังทุกนิติในโครงการ

ที่จอดรถ เป็นสิ่งอำนวยความสะดวกที่ผู้พัฒนาโครงการได้จัดเตรียมให้แก่เจ้าของร่วม ตามที่กฎหมายกำหนดมี 2 ลักษณะ คือ ที่จอดรถภายในอาคาร ซึ่งถือเป็นทรัพย์สินส่วนกลางของแต่ละนิติ และ ที่จอดรถภายนอกอาคาร คือการจอดรถบนถนนหรือพื้นที่ว่างภายในโครงการ จากการศึกษาพบว่าที่จอดรถที่มีการจัดการร่วมกัน คือ ที่จอดรถภายนอกอาคาร ซึ่งถือว่าเป็นทรัพย์สินส่วนกลางโครงการทำให้มีการใช้งานร่วมกัน

พื้นที่พักผ่อน มี 2 ลักษณะ คือ สวน และ สนาม ซึ่งเป็นพื้นที่ที่อยู่ระหว่างนิติหรืออยู่บริเวณด้านหน้าโครงการ มีเพื่อการพักผ่อนหรือประดับตกแต่ง

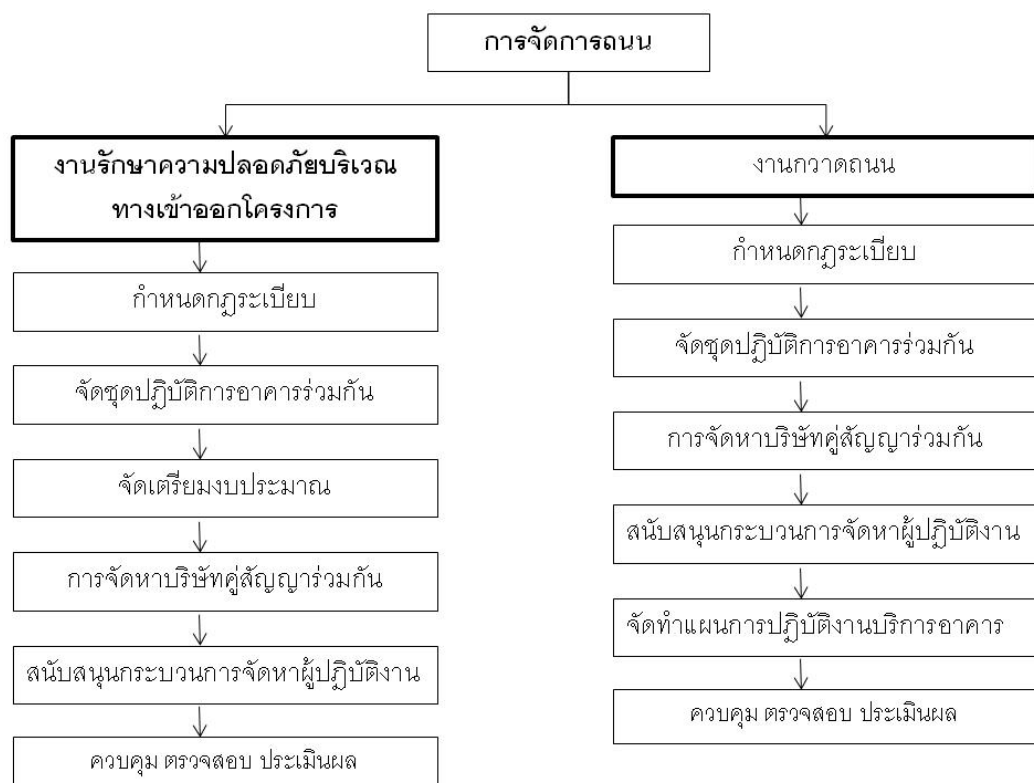
งานบริการสาธารณะ เช่น สระว่ายน้ำ, สนามเด็กเล่น, ชานา เป็นสิ่งอำนวยความสะดวกนอกเหนือจากที่กฎหมายพระราชบัญญัติควบคุมอาคารและกฎหมายสิ่งแวดล้อม มีการใช้งานร่วมกันในทุกนิติ

วิธีการจัดการพื้นที่ส่วนกลางที่มีการใช้งานร่วมกัน

การจัดการถนน พบ 2 งาน ได้แก่ งานรักษาความปลอดภัยบริเวณทางเข้าออกโครงการ และ งานกวาดถนน

งานรักษาความปลอดภัยบริเวณทางเข้าออกโครงการ มีขั้นตอนการจัดการงาน 6 ขั้นตอน ได้แก่ กำหนดกฎระเบียบ จัดชุดปฏิบัติการอาคารร่วมกัน จัดเตรียมงบประมาณ การจัดหาบริษัทคู่สัญญาร่วมกัน สนับสนุนกระบวนการจัดหาผู้ปฏิบัติงาน และควบคุม ตรวจสอบ ประเมินผล

งานกวาดถนน มีขั้นตอนการจัดการงาน 6 ขั้นตอน ได้แก่ กำหนดกฎระเบียบ จัดชุดปฏิบัติการอาคารร่วมกัน การจัดหาบริษัทคู่สัญญาร่วมกัน จัดทำแผนการปฏิบัติงานบริการอาคาร สนับสนุนกระบวนการจัดหาผู้ปฏิบัติงาน ควบคุม ตรวจสอบ ประเมินผล

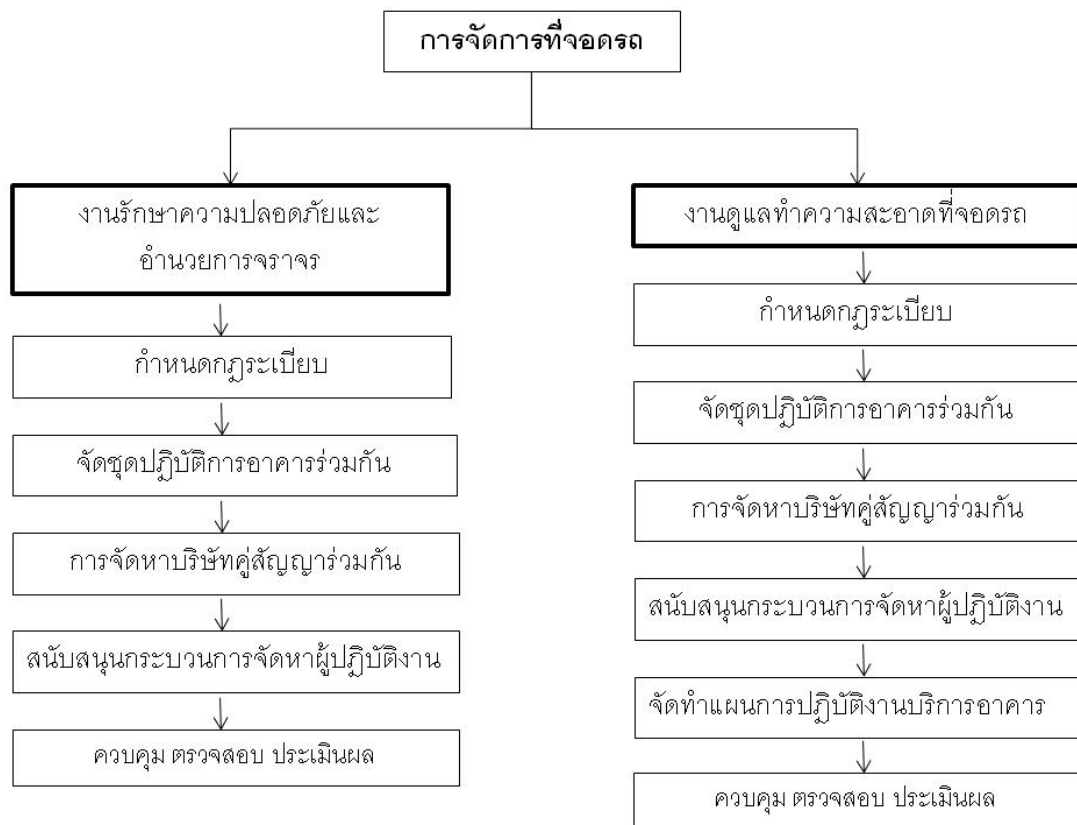


แผนภูมิที่ 5.1 การจัดการถนน

การจัดการที่จอดรถ พบ 2 งาน ได้แก่ งานรักษาความปลอดภัยและอำนวยความสะดวก งานดูแลทำความสะอาดที่จอดรถ

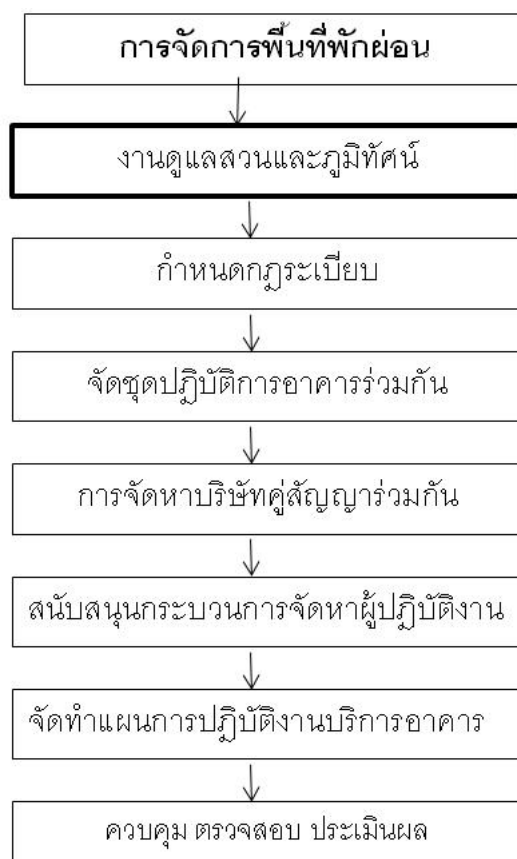
งานรักษาความปลอดภัยและอำนวยความสะดวก มีขั้นตอนการจัดการงาน 4 ขั้นตอน ได้แก่ การกำหนดกฎระเบียบ การจัดหาบริษัทคู่สัญญาาร่วมกัน สนับสนุนกระบวนการจัดหาผู้ปฏิบัติงาน ควบคุม ตรวจสอบ ประเมินผล

งานดูแลทำความสะอาดที่จอดรถ มีขั้นตอนการจัดการงาน 6 ขั้นตอน ได้แก่ กำหนดกฎระเบียบ จัดชุดปฏิบัติการอาคาราร่วมกัน การจัดหาบริษัทคู่สัญญาาร่วมกัน จัดทำแผนการปฏิบัติงาน บริการอาคาร สนับสนุนกระบวนการจัดหาผู้ปฏิบัติงาน ควบคุม ตรวจสอบ ประเมินผล



แผนภูมิที่ 5.2 การจัดการที่จอดรถ

การจัดการพื้นที่พักผ่อน พบ 1 งาน ได้แก่ งานดูแลสวนและภูมิทัศน์ มีการจัดการ 6 ขั้นตอน ได้แก่ ได้แก่ กำหนดกฎระเบียบ จัดชุดปฏิบัติการอาคารร่วมกัน จัดเตรียมงบประมาณ การจัดหาบริษัทคู่สัญญาร่วมกัน สนับสนุนกระบวนการจัดหาผู้ปฏิบัติงาน และควบคุม ตรวจสอบ ประเมินผล



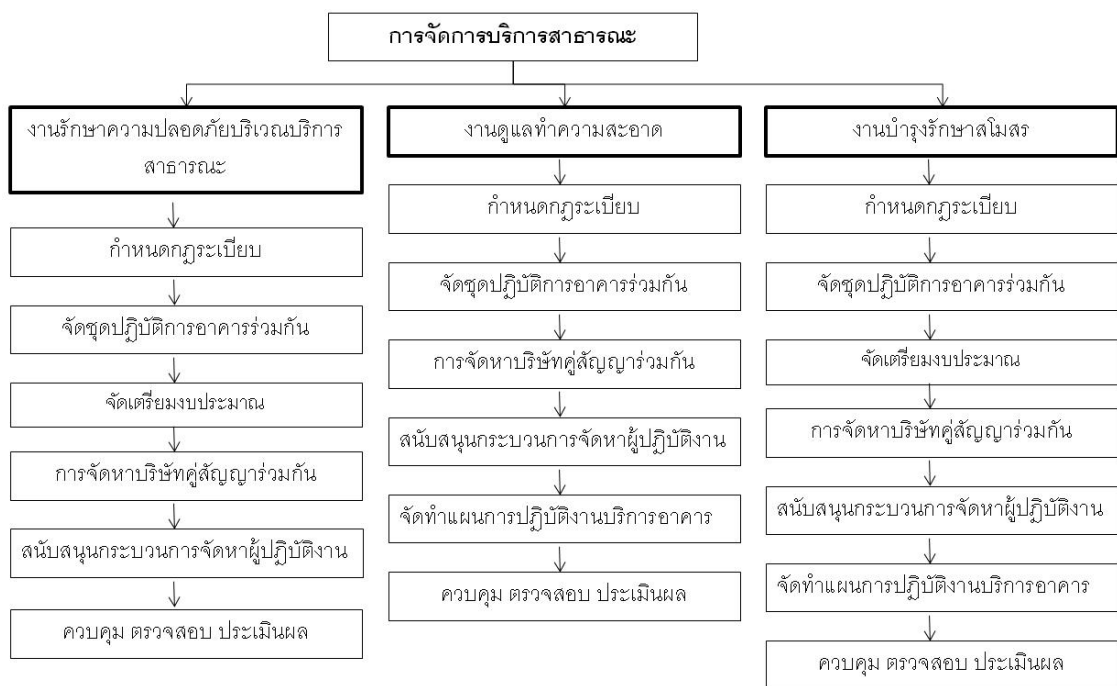
แผนภูมิที่ 5.3 การจัดการพื้นที่พักผ่อน

การจัดการบริการสาธารณะ พบ 3 งาน ได้แก่ งานรักษาความปลอดภัยบริเวณบริการสาธารณะ งานดูแลทำความสะอาด งานบำรุงรักษา

งานรักษาความปลอดภัยบริเวณบริการสาธารณะ มีการจัดการงาน 6 ขั้นตอน ได้แก่ กำหนดกฎระเบียบ จัดชุดปฏิบัติการอาคารร่วมกัน จัดเตรียมงบประมาณ การจัดหาบริษัทคู่สัญญาร่วมกัน สนับสนุนกระบวนการจัดหาผู้ปฏิบัติงาน ควบคุม ตรวจสอบ ประเมินผล

งานดูแลทำความสะอาด มีการจัดการงาน 6 ขั้นตอน ได้แก่ กำหนดกฎระเบียบ จัดชุดปฏิบัติการอาคารร่วมกัน การจัดหาบริษัทคู่สัญญาพร้อมกัน จัดทำแผนปฏิบัติงานบริการอาคาร สนับสนุนกระบวนการจัดหาผู้ปฏิบัติงาน ควบคุม ตรวจสอบ ประเมินผล

งานบำรุงรักษา มีการจัดการงาน พบ 7 ขั้นตอน ได้แก่ กำหนดกฎระเบียบ จัดชุดปฏิบัติการอาคารร่วมกัน จัดเตรียมงบประมาณ การจัดหาบริษัทคู่สัญญาพร้อมกัน จัดทำแผนการปฏิบัติงาน บริการอาคาร สนับสนุนกระบวนการจัดหาผู้ปฏิบัติงาน ควบคุม ตรวจสอบ ประเมินผล



แผนภูมิที่ 5.4 การจัดการบริการสาธารณะ

5.2.2 มีความร่วมมือ ประสานงานระหว่างหมูนิตินุคคณาการชุดอย่างไร

จากการที่มีพื้นที่ส่วนกลางที่ใช้งานร่วมกันในทุกนิตินุค ทำให้มีความจำเป็นในการจัดการ เพื่อให้พื้นที่ส่วนกลางมีสภาพที่สมบูรณ์ พร้อมใช้งานรวมถึงมีความเป็นระเบียบเรียบร้อย ซึ่งช่วยรักษามูลค่าของอาคาร ส่งผลให้ต้องมีความร่วมมือในการบริหารจัดการในทุกนิตินุคคณาการ

ความร่วมมือประสานงานระหว่างหมูนิตินุคคณาการชุดมี 4 เรื่อง ได้แก่ การกำหนดกฎระเบียบ, การจัดสรรค่าใช้จ่าย, การพิจารณาคู่สัญญา, การซ่อมบำรุงระบบประกอบอาคารร่วมกัน

การกำหนดกฎระเบียบ เพื่อความเป็นระเบียบเรียบร้อยของโครงการ เจ้าของร่วมเคารพสิทธิซึ่งกันและกัน ทำให้เกิดภาพลักษณ์ที่ดีแก่โครงการ

การจัดสรรค่าใช้จ่าย เนื่องจากมีการดูแลรักษาพื้นที่ส่วนกลางโครงการให้มีสภาพสมบูรณ์ พร้อมใช้งาน รวมถึงทำให้เกิดความปลอดภัยแก่เจ้าของร่วมทำให้เกิดค่าใช้จ่าย อาทิ ค่าจ้างผู้ปฏิบัติงาน, ค่าสาธารณูปโภค, ค่าใช้จ่ายฉุกเฉิน เป็นต้น

การซ่อมบำรุงรักษาระบบประกอบอาคาร มีปริมาณในการจัดจ้างมากทำให้สามารถต่อรองราคาได้ต่ำกว่าปกติ รวมถึงทำให้สภาพอาคารเหมือนกันทั้งโครงการ

การพิจารณาคู่สัญญา การพิจารณาคู่สัญญาร่วมกันช่วยเพิ่มอำนาจต่อรองให้กับนิตินุคคณาการ เนื่องจากมีปริมาณที่จะว่าจ้างคู่สัญญาจำนวนมาก ทำให้สามารถต่อรองกับบริษัทคู่สัญญาได้ทั้งทางด้านราคาและขอบเขตการปฏิบัติงาน

การกำหนดกฎระเบียบ จัดสรรค่าใช้จ่าย ซ่อมบำรุงรักษาระบบประกอบอาคาร เป็นความร่วมมือประสานงานที่เหมือนกับวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งนิตินุคคณาการชุด ตามที่พระราชบัญญัติอาคารชุดกำหนดไว้ เพื่อให้เจ้าของร่วมอยู่กันอย่างเป็นระเบียบเรียบร้อย สามารถดำเนินงานนิตินุคคณาการในการบริหารอาคารได้อย่างราบรื่นมีประสิทธิภาพ อีกทั้งยังช่วยให้สภาพอาคารสมบูรณ์พร้อมใช้งาน มีความปลอดภัยแก่เจ้าของร่วม

5.2.3 แนวทาง วิธีการ แก้ไขปัญหาในการบริหารหมู่นิติบุคคลอาคารชุด

ปัญหาที่พบในทุกรูปแบบการดำเนินงานมีทั้งหมด 6 ปัญหา ได้แก่ พื้นที่ส่วนกลางชำรุดทรุดโทรม, ความล่าช้าในการอนุมัติ, ไม่สามารถซ่อมบำรุงระบบประกอบอาคาร, การจัดการที่ไม่มีประสิทธิภาพ, ไม่สามารถต่อรองกับคู่สัญญา, คนนอกจอตระกภายในโครงการ มีรายละเอียดดังนี้

- ปัญหาพื้นที่ส่วนกลางขาดการดูแลรักษา ชำรุดทรุดโทรม เนื่องจากการแบ่งพื้นที่ส่วนกลางที่ไม่ชัดเจนทั้งยังไม่มีคำสั่งมอบจากทางโครงการซึ่งพบในโครงการ เอ เอสเปซ ทำให้พื้นที่บริเวณทางเท้าหน้าโครงการไม่ได้รับการดูแล ทำให้ไม่สามารถวางแผนบำรุงรักษารวมถึงค่าใช้จ่ายที่ไม่เพียงพอในการบำรุงรักษาตามรอบเวลา วิธีการแก้ไขคือ การพิจารณาร่วมกันในทุกนิติในการแบ่งทรัพย์สินส่วนกลางที่ชัดเจน รวมถึงการจัดชุดปฏิบัติงานและค่าใช้จ่าย โดยการใช้มติในที่ประชุม

- ปัญหาไม่สามารถซ่อมบำรุงระบบประกอบอาคาร สาเหตุเกิดจากการจัดเก็บค่าส่วนกลางที่ไม่เหมาะสมกับรายจ่าย อย่างเช่น โครงการซีดีโฮม นิติ A มีพื้นที่ส่วนกลางมากกว่านิติอื่นแต่มีการเก็บค่าส่วนกลางที่เท่ากับนิติอื่น เป็นต้น ทำให้เมื่อมีการประชุมหารือข้อตกลงกันมักจะไม่ได้รับความร่วมมือจากนิติที่มีปัญหาด้านการเงิน ซึ่งการแก้ไขปัญหาคือ การใช้มติส่วนมากในที่ประชุมหรือ เรื่องใดที่ไม่เกี่ยวข้องกับภาพลักษณ์ของโครงการก็จะมีการแยกไปซ่อมบำรุงหรือติดตั้งตามแต่ละนิติเอง

- ปัญหาไม่สามารถต่อรองกับคู่สัญญาได้แม้จะมีการพิจารณาคู่สัญญาร่วมกันของทุกนิติทั้งหมดในโครงการ ซึ่งทางบริษัทบริหารได้มีการต่อรองให้แล้วในเบื้องต้นจึงไม่สามารถต่อรองได้อีก จึงต้องใช้มติส่วนมากในที่ประชุมในการตัดสินใจ

- ปัญหาการจัดการที่ไม่มีประสิทธิภาพขาดการกำกับควบคุม ประเมินผลตามมาตรฐาน รวมถึงการมีผลประโยชน์ทับซ้อนในบางกรณี เกิดจากผู้จัดการอาคารไม่ได้มีการปฏิบัติงานอย่างเข้มงวดหรือทำงานอย่างเต็มประสิทธิภาพรวมถึงการเอื้อประโยชน์ให้แก่บริษัทคู่สัญญาทำให้ผลการปฏิบัติงานไม่ได้ตามมาตรฐานที่ฝ่ายบริหารกำหนด ซึ่งทำให้คณะกรรมการมีการลงมากำกับควบคุมด้วยตัวเอง รวมถึงการตั้งคณะกรรมการรับผิดชอบในแต่ละส่วนงานเพื่อที่จะกำกับควบคุมการจัดการรวมถึงแก้ไขปัญหาด้วยตัวเอง

- ความล่าช้าในการอนุมัติรวมถึงการจัดการงานต่าง ซึ่งเกิดทัศนคติของผู้จัดการอาคารไม่ตรงกัน จึงขาดความเข้าใจการติดต่อประสานงานกัน รวมถึงโครงสร้างในการบริหารที่แตกต่างกัน ทำให้เกิดปัญหาในการรออนุมัติที่ต้องผ่านในแต่ละขั้นตอน ซึ่งทำให้คณะกรรมการมีการลงมากำกับควบคุมด้วยตัวเอง รวมถึงการตั้งคณะกรรมการรับผิดชอบในแต่ละส่วนงานเพื่อที่จะกำกับควบคุมการจัดการรวมถึงแก้ไขปัญหาด้วยตัวเอง

- ปัญหาคนนอกจอตระกภายในโครงการ เป็นปัญหาในส่วนการรักษาความปลอดภัยซึ่งเกิดจากการขาดความเข้มงวดของผู้ปฏิบัติงาน รวมถึงการขาดการควบคุมตรวจสอบจากฝ่ายจัดการ ซึ่งทำให้คณะกรรมการมีการลงมากำกับควบคุมด้วยตัวเอง



ตารางที่ 5.1 แนวทาง วิธีการ แก้ไขปัญหาในการบริหารหมู่บ้านบุคคลอาคารชุด

5.3 ข้อเสนอแนะในการศึกษาครั้งต่อไป

การศึกษาในครั้งนี้เป็นการศึกษาการบริหารจัดการจากหลักแนวคิดการบริหารทรัพยากร ภายภาพ (FM) เฉพาะส่วนกายภาพอาคารและการบริหารจัดการอาคาร ไม่ได้ศึกษาในส่วนของผู้ใช้อาคารดังนั้นในการศึกษาครั้งต่อไป สามารถศึกษาถึงความพึงพอใจของเจ้าของร่วมต่อผลการปฏิบัติงานของนิติบุคคลอาคารชุดในแต่ละรูปแบบ

การศึกษการบริหารจัดการอาคารชุดในครั้งนี้นี้ยังมิได้ศึกษาในรายละเอียดถึงการประเมินสภาพอาคาร ทั้งภายนอก ภายใน และระบบประกอบอาคาร อันเกี่ยวเนื่องกับลักษณะรูปแบบในการบริหารงานเนื่องจากการมีระยะเวลาในการทำที่จำกัด ดังนั้นควรมีการศึกษาโดยละเอียดในเรื่องนี้ในครั้งต่อไป

รายการอ้างอิง

ภาษาไทย

กระมล โอฬาระวัติ และคณะ. ปัญหาของผู้พักอาศัยในอาคารสูง เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร.

รายงานผลการวิจัย คณะรัฐนประศาสนศาสตร์ สถาบันพัฒนบริหารศาสตร์, 2539.

ดี.เอส. แลนด์. คู่มือคอนโดมิเนียม.กรุงเทพมหานคร : ดี.เอส. แลนด์, 2534

ที่ดิน, กรม. รายงานสถิติการจดทะเบียนอาคารชุด ประจำปี 2551. กรุงเทพมหานคร : กรมที่ดิน, 2551. (อัดสำเนา)

นคร มฤตศรี. คู่มือคอนโดมิเนียม. กรุงเทพมหานคร : ปี ปี พรินซ์. 2539

นคร มฤตศรี. คู่มือสำหรับนักบริหารอาคารและหมู่บ้านจัดสรร. ม.ป.ท., 2544.

บัณฑิต จุลาลัย และเสรีชัย โชติพานิช. การบริหารทรัพยากรกายภาพ (Facility Management).

พิมพ์ครั้งที่ 1.กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2547.

บัณฑิต จุลาลัย และ เสรีชัย โชติพานิช. ระบบบริหารจัดการและดูแลรักษาอาคารในจุฬาลงกรณ์-

มหาวิทยาลัย. โครงการวิจัย. จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2543.

ประทีป ตั่งมดีธรรม. เคล็ด (ไม่) ลับ การบริหาร + การพัฒนา อสังหาริมทรัพย์.

กรุงเทพมหานคร : เอ็น.พี.สกรีนพริ้นต์, 2548

ประสงค์ แสงพ่ายพ. การบริหารอาคารชุด. กรุงเทพมหานคร : มหาวิทยาลัยรามคำแหง, 2531

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2551. ราชกิจจานุเบกษา. (4 กรกฎาคม 2551).

พงศ์ศักดิ์ สัมภวคุปต์ คู่มือคอนโดมิเนียม 2. (ม.ป.ท.,ม.ป.ป.)

เสรีชัย โชติพานิช. เอกสารประกอบคำบรรยาย Facility Management.

กรุงเทพมหานคร: ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2544.

เสรีชัย โชติพานิช. เอกสารประกอบการสอนวิชา การบริหารทรัพยากรกายภาพ.

กรุงเทพมหานคร : คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2550.

สมาคมการค้าอสังหาริมทรัพย์. รวมเล่มกฎหมายชุดผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์.

กรุงเทพมหานคร : ยูโรป้า, 2538.

สมยศ แสงสุวรรณ. การบริหารงานอาคารชุด: กลยุทธ์การเป็นนักบริหารอาคารชุดที่เหนือชั้น.

กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์วิวัฒน์, 2542.

มานพ พงศทัต. รวมเรื่องอาคารชุดของประเทศไทย.

กรุงเทพมหานคร : ภาควิชาผังเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2527

นฤมล อารณรัตน์กุล. ต้นทุนค่าใช้จ่ายในพื้นที่ส่วนกลางอาคารชุดพักอาศัย 8 ชั้น: กรณีศึกษาอาคารชุดพักอาศัย 14 อาคารในพื้นที่ส่วนกลางธุรกิจ กรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ปริญญา
มหาบัณฑิต, สาขาวิชาสถาปัตยกรรม คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์-
มหาวิทยาลัย, 2551.

พงศ์ชัย ประภาสุทธิ. ค่าใช้จ่ายในการใช้งานและดูแลทรัพย์สินส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุด
กรณีศึกษา โครงการพาร์คแลนด์. วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต, สาขาวิชาเคหการ
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2546.

ภคพร ช้อนทอง. การปฏิบัติงานด้านกายภาพและพื้นที่ส่วนกลางของหมู่บ้านจัดสรร : หมู่บ้าน
กรณีศึกษา 30 หมู่บ้านในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล. วิทยานิพนธ์ปริญญา
มหาบัณฑิต, สาขาวิชาสถาปัตยกรรม คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์-
มหาวิทยาลัย, 2551.

สุธี สุเมธานนทศักดิ์. การศึกษาลักษณะทางกายภาพของอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาสูงในเขต
กรุงเทพมหานครที่มีผลต่อประสิทธิภาพในการจัดการและดูแลอาคารและทรัพย์สินส่วนกลาง.
วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต, สาขาวิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2539.

สุนันทา เขียรถาวร. ความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกกรณีที่มีการละเมิดของผู้ครอบครองอาคารชุด.
วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต, สาขานิติศาสตร์ คณะนิติศาสตร์, มหาวิทยาลัย
รามคำแหง, 2540.

ภาคผนวก

ภาคผนวก ก รายชื่อผู้ให้ข้อมูล

ชื่อ	ตำแหน่ง	กรณีศึกษา	วันเก็บข้อมูล
คุณปริญญา ทองสุทธิ	ผู้จัดการอาคาร D,E	โครงการเอ สเปนซ์	09/06/11
คุณณรัล กิติเรืองแสง	ผู้จัดการอาคาร F,G	โครงการเอ สเปนซ์	09/06/11
คุณพัฒนา พุทธาพิพัฒน์	ผู้จัดการอาคาร X,Y,Z	โครงการเอ สเปนซ์	11/06/11
คุณปวงนดา ภาณุธนศิริ	ผู้จัดการอาคาร A,B,C ผู้จัดการอาคาร	โครงการเอ สเปนซ์ โครงการซีดีโฮม	13/06/11
คุณวรรณ วรรณวิทพจน์	ผู้จัดการอาคาร	โครงการแฮปปี้คอนโด	29/07/11
คุณนฤนัฐ บุญแจ่ม	ผู้จัดการอาคาร B1-B4	โครงการกลางกรุง	10/08/11
คุณจันทร์เกตุ อุดม	ผู้จัดการอาคาร A 2	โครงการกลางกรุง	20/08/11
คุณไพฑูรย์ อินอุทัย	กรรมการนิติ A2	โครงการกลางกรุง	20/08/11
คุณธีมานัส เกียรติเดช ปัญญา	กรรมการนิติ A1	โครงการกลางกรุง	20/08/11
คุณสุภาวิชา จิตรทรัพย์	ผู้จัดการนิติ A1	โครงการกลางกรุง	22/08/11
คุณเพลินจิต ฤทธิ ธวัช	ผู้จัดการชุมชน	โครงการลุมพินีเพลส	14/09/11
คุณปิลันท์ ศัลย์วิเศษ	ประธานกรรมการนิติ B1-B4	โครงการกลางกรุง	17/12/11
คุณปิยะ อุไรไพรวัง	ประธานกรรมการนิติ 1	โครงการซีดีโฮม	07/01/12
คุณยุทธการ ไทยทัศน์	กรรมการนิติ 2	โครงการซีดีโฮม	07/01/12
คุณอภิรักษ์ อุตตนาถ	กรรมการนิติ 3	โครงการซีดีโฮม	07/01/12
คุณรอง สายชุ่มดี	กรรมการนิติ A,B,C	โครงการเอ สเปนซ์	08/01/12
คุณภานุพงษ์ ญาณเวทย์ สกุล	กรรมการนิติ F,G	โครงการเอ สเปนซ์	08/01/12
คุณศุภรัศมี วิชัยวราพงษ์	กรรมการนิติ D,E	โครงการเอ สเปนซ์	10/01/12
คุณวศิน สิทธิเกียรติกุล	กรรมการนิติ X,Y,Z	โครงการเอ สเปนซ์	10/01/12
คุณภัทรพล เพชรพรหม	กรรมการนิติ เฟส1	โครงการลุมพินีเพลส	11/01/12
คุณอินทรพระวิณ อินทรทัต	กรรมการนิติ C	โครงการแฮปปี้คอนโด	14/01/12

ชื่อ	ตำแหน่ง	กรณีศึกษา	วันเก็บข้อมูล
คุณเอกรินทร์ ชัยสารเสรี	กรรมการนิติ A	โครงการแฮปปี้คอนโด	14/01/12
คุณชายนิมิต สาครี	กรรมการนิติ D	โครงการแฮปปี้คอนโด	18/01/12
คุณสาธิต สิงทพงษ์	กรรมการนิติ B	โครงการแฮปปี้คอนโด	18/01/12
ผศ. เรือโท ดร.ไพบุลย์ อ่อน มั่ง	ประธานกรรมการนิติ เฟส2	โครงการลุมพินีเพลส	25/01/12

แบบสัมภาษณ์วิทยานิพนธ์ (สำหรับผู้จัดการอาคาร)
การบริหารจัดการพื้นที่ส่วนกลางอาคารชุดพักอาศัย

ชื่อโครงการ.....ที่ตั้งโครงการ.....

ตอนที่ 1 ข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับผู้ให้ข้อมูลโครงการ

ชื่อ(นาย/นาง/นางสาว).....อายุ.....ปี

ตำแหน่ง.....

ประสบการณ์การทำงานด้านการบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพสำหรับอาคารชุดพักอาศัย
.....ปี

ตอนที่ 2 ข้อมูลด้านการวางแผน

คำถามข้อที่ 2.1 ท่านมีการกำหนดแนวทางในการบริหารพื้นที่ส่วนกลางโครงการอย่างไร

- บริษัทบริหารจัดการอาคารชุด
- คณะกรรมการนิติฯ

คำถามข้อที่ 2.2 ท่านมีการจัดการ การดำเนินการ ดูแลพื้นที่ส่วนกลางของโครงการอย่างไร

คำถามข้อที่ 2.3 ท่านมีการวางแผน ความร่วมมือ การประสานงาน ระหว่างนิติบุคคล
หรือไม่อย่างไร

คำถามข้อที่ 2.4 นิติบุคคลของท่านมีกี่อาคาร ท่านดูแลกี่ยิติบุคคลฯ และแต่ละนิติฯมี
ขอบเขตพื้นที่ใดบ้าง

คำถามข้อที่ 2.5 ท่านมีวิธีการจัดสรรค่าใช้จ่ายในการดูแลพื้นที่ส่วนกลางอย่างไร

คำถามข้อที่ 2.6 โครงสร้างการบริหารงานอาคารชุดพักอาศัยของท่านในปัจจุบันเป็นอย่างไร

คำถามข้อที่ 2.7 ลักษณะองค์กรในการดำเนินงานบริหารอาคารเป็นอย่างไร

คำถามข้อที่ 2.8 ท่านมีขั้นตอนการสรรหาผู้มาปฏิบัติงานอย่างไร และปัจจัยใดบ้างที่มีผลต่อการพิจารณา

คำถามข้อที่ 2.9 ท่านมีแนวความคิดในการกำหนดเกณฑ์ในการควบคุม ตรวจสอบ และประเมินผลการปฏิบัติงานบริการอาคาร และงานดูแลบำรุงรักษาอาคารอย่างไรบ้าง

- งานบริการอาคาร
 - การรักษาความสะอาด

- การรักษาความปลอดภัย

- การกำจัดแมลง

- การดูแลรักษาสวนและพื้นที่โดยรอบ

- งานบำรุงรักษาอาคาร

- การดูแลระบบประกอบอาคาร

- งานบำรุงรักษาอาคาร

คำถามข้อที่ 2.10 ปัญหาหรืออุปสรรคที่เกิดขึ้นจากการดำเนินการบริหารอาคารชุดพักอาศัยในด้านต่างๆ มีหรือไม่ อย่างไร ท่านมีแนวทางในการป้องกันและการแก้ไขปัญหาดังกล่าวนั้นอย่างไร

สาเหตุ	ปัญหาหรืออุปสรรค	แนวทางการป้องกันและการแก้ไข

แบบสัมภาษณ์วิทยานิพนธ์ (สำหรับคณะกรรมการ)
การบริหารจัดการพื้นที่ส่วนกลางอาคารชุดพักอาศัย

ชื่อโครงการ.....ที่ตั้งโครงการ.....

ตอนที่ 1 ข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับผู้ให้ข้อมูลโครงการ

ชื่อ(นาย/นาง/นางสาว).....อายุ.....ปี

ตำแหน่ง.....

ตอนที่ 2 ข้อมูลด้านการวางแผน

คำถามข้อที่ 2.1 ท่านมีการวางแผน ความร่วมมือ การประสานงาน ระหว่างนิติบุคคล
หรือไม่อย่างไร

คำถามข้อที่ 2.2 มีการประชุมคณะกรรมการระหว่างนิติ หรือไม่อย่างไร

คำถามข้อที่ 2.3 ท่านมีการจัดการ การดำเนินการ ดูแลพื้นที่ส่วนกลางของโครงการอย่างไร

คำถามข้อที่ 2.4 ท่านมีปัญหาและวิธีแก้ปัญหาในการบริหารจัดการอาคารชุดหรือไม่
อย่างไร

คำถามข้อที่ 2.5 ท่านมีวิธีการจัดสรรค่าใช้จ่ายอย่างไร

คำถามข้อที่ 2.6 ท่านมีเกณฑ์ในการคัดเลือกคู่สัญญาอย่างไร

ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

นางสาวอรรชนียา วงศ์กิจการวานิช เกิดเมื่อวันที่ 23 พฤศจิกายน 2528 ที่จังหวัดกรุงเทพมหานคร สำเร็จการศึกษาระดับปริญญาตรี สาขาสถาปัตยกรรมภายใน คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการออกแบบ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี เมื่อปี 2552 และเข้าศึกษาต่อในระดับบัณฑิตศึกษา สาขาวิชา พัฒนาที่อยู่อาศัย ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปีการศึกษา 2553