

บทที่ 5 สรุปและข้อเสนอแนะ

การศึกษาเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการบริหารงานนิติบุคคลอาคารชุดนี้ ได้ศึกษาค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงในการบริหารงานนิติบุคคลอาคารชุดเดอะพาร์คแลนด์ 3 มีทั้งหมด 3 หมวด โดยแบ่งเป็นหมวดอาคารสถานที่ หมวดระบบอาคาร และ หมวดสำนักงาน สามารถสรุปผลการวิจัยได้เป็น 5 ประเด็น ดังนี้

1. สัดส่วนค่าใช้จ่าย
2. การจำแนกค่าใช้จ่ายตามประเภทการใช้งาน
3. ค่าใช้จ่ายคงที่ และ แปรผัน
4. แนวโน้มค่าใช้จ่าย
5. ค่าใช้จ่ายต่อตารางเมตร

5.1 สัดส่วนค่าใช้จ่าย

จากตารางที่ 4-5 พบว่า

- สัดส่วนค่าใช้จ่ายหมวดอาคารสถานที่ เฉลี่ยเป็นร้อยละ 46.26 ซึ่งมีค่าจ้างเหมารวมยามเฉลี่ยร้อยละ 21.56 ค่าจ้างเหมารวมทำความสะอาด 14.47 เป็นค่าใช้จ่ายที่มีสัดส่วนสูงที่สุด เพราะ ค่าใช้จ่ายทั้งสองเป็นการจ้างแบบเหมารวมทั้งค่าแรง และค่าอุปกรณ์เครื่องมือในการดำเนินการซึ่งค่าใช้จ่ายทั้งสองจะเพิ่มขึ้นหรือลดลงขึ้นอยู่กับทางเลือกใช้บริษัทที่ให้บริการในระดับราคาที่แตกต่างกัน

- สัดส่วนค่าใช้จ่ายหมวดระบบอาคาร เป็นร้อยละ 21.06 ซึ่งมีค่ากระแสไฟฟ้าแสงสว่างทางเดินร้อยละ 10.51 เป็นค่าใช้จ่ายที่มีสัดส่วนสูงที่สุด เป็นเพราะ ในอาคาร สวน ลิฟต์มีจำนวนหลอดไฟรวมกันทั้งหมด 229 หลอด และมีการเปิด-ปิดวันละ 11.5 ชั่วโมง

- สัดส่วนค่าใช้จ่ายหมวดสำนักงาน เป็นร้อยละ 32.68 ซึ่งมีค่าจ้างผู้จัดการร้อยละ 13.57 ค่าจ้างที่ปรึกษา 9.65 เป็นค่าใช้จ่ายที่มีสัดส่วนสูงที่สุด เพราะเป็นการจ้างบริษัทรับบริหารนิติบุคคลอาคารชุด ดังนั้นค่าใช้จ่ายทั้งสองจะเพิ่มขึ้นหรือลดลงขึ้นอยู่กับทางเลือกใช้บริษัทในระดับราคาที่ต่างกัน และวิธีที่เลือกบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด

5.2 การจำแนกค่าใช้จ่ายตามประเภทการใช้งาน

เมื่อนำค่าใช้จ่ายทั้ง 3 หมวดมาจำแนกตามประเภทของการใช้งานได้เป็น 4 ประเภทคือ

-ประเภทค่าจ้าง ประกอบด้วย

ตารางที่ 5-1 ค่าใช้จ่ายประเภทค่าจ้าง

ค่าจ้าง	ปี 42 (บาท)	ปี 43 (บาท)	ปี 44 (บาท)	ปี 45 (บาท)	ปี 46 (บาท)
ค่าจ้างผู้จัดการอาคาร	264,798.52	264,798.52	264,798.52	264,798.52	296,895.31
ค่าจ้างที่ปรึกษา	188,343.54	188,343.54	188,343.54	188,343.54	211,173.06
ค่าจ้างทำบัญชีและธุรการ	70,655.31	70,655.31	70,655.31	70,655.31	79,219.59
ค่าจ้างช่างทั่วไป	44,133.09	44,133.09	44,133.09	44,133.09	49,482.55
ค่าจ้างช่างไฟฟ้า	44,133.09	44,133.09	44,133.09	44,133.09	49,482.55
ค่าจ้างเหมากรรมสวน	70,655.31	70,655.31	70,655.31	70,655.31	79,219.59
ค่าจ้างเหมากรรมกำจัดแมลง	19,775.14	23,538.69	18,189.33	18,190.03	18,190.02
ค่าจ้างเหมากรรมทำความสะอาด	282,515.31	282,515.31	282,515.31	282,515.31	316,759.59
ค่าจ้างเหมากรรมเก็บขยะ	600.00	600.00	600.00	8,280.00	9,960.00
ค่าจ้างเหมากรรมยาม	419,525.00	396,000.00	427,131.08	439,949.76	473,385.83
ค่าซ่อมบำรุงหม้อแปลง	-	-	-	9,200.00	7,440.00
ค่าซ่อมบำรุงบ่อบำบัด	-	3,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00
ค่าซ่อมบำรุงลิฟต์	49,920.00	49,920.00	49,920.00	49,920.00	49,920.00
ค่าประกันภัยอาคาร	-	45,119.76	45,119.76	56,597.44	55,443.64
รวม	1,455,054.30	1,483,412.61	1,510,194.33	1,551,371.39	1,700,571.73
คิดเป็นร้อยละ	80.69	75.80	73.73	77.08	77.53
ค่าใช้จ่าย ต่อ เจ้าของร่วม	8.09	8.25	8.40	8.63	9.46
ค่าใช้จ่าย ต่อ พื้นที่ส่วนกลาง	25.05	25.54	26.00	26.71	29.28

จากตารางที่ 5-1 พบว่า ค่าใช้จ่ายประเภทค่าจ้างคิดเฉลี่ยเป็นร้อยละ 76.97 คิดเป็นค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วมทั้งหมดเฉลี่ย 8.57 บาท ต่อ ตารางเมตร ต่อ เดือน และคิดเป็นเฉลี่ย 26.52 บาทต่อ ตารางเมตรพื้นที่ส่วนกลาง ต่อ เดือน

-ประเภทค่าการใช้สอย

ตารางที่ 5-2 ค่าใช้จ่ายประเภทค่าใช้สอย

ค่าใช้สอย	ปี 42 (บาท)	ปี 43 (บาท)	ปี 44 (บาท)	ปี 45 (บาท)	ปี 46 (บาท)
ค่ากระแสไฟฟ้าแสงสว่าง	186,336.35	223,262.91	197,631.33	218,737.07	225,822.29
ค่ากระแสไฟฟ้าลิฟต์	40,611.77	48,659.87	43,073.50	47,673.46	49,217.68
ค่ากระแสไฟฟ้าปั๊มน้ำ	11,944.64	14,311.73	12,668.68	14,021.61	14,475.79
ค่าน้ำประปาสวน	510.00	418.60	575.00	529.00	586.50
ค่าน้ำประปาอาคาร	765.00	627.90	1,794.00	2,277.00	2,300.00
ค่าไฟฟ้าสำนักงาน	35,314.41	35,314.41	35,314.41	35,314.41	39,594.95
ค่าประปาสำนักงาน	11,771.47	11,771.47	11,771.47	11,771.47	13,198.32
ค่าโทรศัพท์สำนักงาน	11,771.47	11,771.47	11,771.47	11,771.47	13,198.32
ค่าพาหนะ	900.00	880.00	1,050.00	990.00	1,150.00
รวม	299,925.11	347,018.36	315,649.86	343,085.50	359,543.85
คิดเป็นร้อยละ	16.63	17.73	15.41	17.05	16.39
ค่าใช้จ่าย ต่อ เจ้าของร่วม	1.67	1.93	1.76	1.91	2.00
ค่าใช้จ่าย ต่อ พื้นที่ส่วนกลาง	5.16	5.97	5.43	5.91	6.19

จากตารางที่ 5-2 พบว่า ค่าใช้จ่ายประเภทค่าใช้สอยคิดเป็นร้อยละเฉลี่ย 16.64 คิดเป็นค่า
 ใช้จ่ายของเจ้าของร่วมทั้งหมดเฉลี่ย 1.85 บาทต่อ ตารางเมตร และคิดเป็นเฉลี่ย 5.73 บาทต่อ
 ตารางเมตรพื้นที่ส่วนกลาง

-ประเภทค่าวัสดุ

ตารางที่ 5-3 ค่าใช้จ่ายประเภทค่าวัสดุ

ค่าวัสดุ	ปี 42	ปี 43	ปี 44	ปี 45	ปี 46
ค่าเบ็ดเตล็ดไฟแสงสว่างฯ	-	-	31,458.00	-	-
ค่าหลอดไฟ	-	2,304.00	4,080.00	14,432.50	14,389.29
ค่าอะไหล่ลิฟต์	-	51,703.47	98,868.00	12,840.00	16,050.00
ค่าวัสดุซ่อมแซม	7,602.00	23,621.40	29,192.70	27,589.65	35,000.45
รวม	7,602.00	77,628.87	163,598.70	54,862.15	65,439.74
คิดเป็นร้อยละ	0.42	3.97	7.99	2.73	0.30
ค่าใช้จ่าย ต่อ เจ้าของร่วม	0.04	0.43	0.91	0.31	0.36
ค่าใช้จ่าย ต่อ พื้นที่ส่วนกลาง	0.13	1.34	2.82	0.94	1.13

จากตารางที่ 5-3 พบว่า ค่าใช้จ่ายประเภทค่าวัสดุมีการเพิ่มตามอายุการใช้งาน จากตารางจะเห็นว่าค่าเบ็ดเตล็ดไฟฟ้าแสงสว่างฉุกเฉินจะเปลี่ยนทุกช่วงระยะเวลาคือ 2 ปีโดยประมาณตามอายุการใช้งานของเบ็ดเตล็ด ซึ่งค่าใช้จ่ายประเภทค่าวัสดุคิดเป็นค่าเฉลี่ย 0.41 บาทต่อ ตารางเมตร ของเจ้าของร่วมทั้งหมด และ คิดเป็นเฉลี่ย 1.27 บาทต่อ ตารางเมตรพื้นที่ส่วนกลาง

-ประเภทอื่นๆ

ตารางที่ 5-4 ค่าใช้จ่ายประเภทค่าอื่นๆ

ค่าใช้จ่าย	ปี 42	ปี 43	ปี 44	ปี 45	ปี 46
ค่าใช้จ่ายการประชุมใหญ่ -ค่าถ่ายเอกสาร	2,528.23	2,752.35	3,171.75	3,361.50	3,100.00
-ค่าอาหาร		3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
เบี้ยประชุมกรรมการ	-	3,000.00	12,500.00	17,000.00	17,500.00
ค่าธรรมเนียมธนาคาร	2,080.00	2,850.00	2,800.00	2,700.00	2,730.00
ค่าส่งจดหมาย	1,317.84	2,631.22	2,564.00	2,665.00	2,645.00
ค่าวัสดุสำนักงาน	34,714.41	34,714.41	34,714.41	34,714.41	38,994.95
รวม	40,640.48	48,947.98	58,750.16	63,440.91	67,969.95
คิดเป็นร้อยละ	2.25	2.50	2.87	3.15	3.10
ค่าใช้จ่าย ต่อ เจ้าของร่วม	0.23	0.27	0.33	0.35	0.38
ค่าใช้จ่าย ต่อ พื้นที่ส่วนกลาง	0.70	0.84	1.01	1.09	1.17

จากตารางที่ 5-4 พบว่า ค่าใช้จ่ายประเภทอื่นๆ คิดเป็นค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วมทั้งหมดเฉลี่ย 0.31 บาทต่อ ตารางเมตร และคิดเป็น 0.96 บาทต่อ ตารางเมตรพื้นที่ส่วนกลาง

5.3 ค่าใช้จ่ายคงที่ และ แปรผัน

5.3.1 ค่าใช้จ่ายคงที่ จากการจำแนกประเภทค่าใช้จ่ายตามประเภทการใช้งาน พบว่า

- ค่าใช้จ่ายประเภทค่าจ้างจากตารางที่ 5-1 ส่วนมากเป็นค่าใช้จ่ายคงที่ยกเว้นค่าจ้างเหมารวมเก็บขยะ ส่วนค่าจ้างเหมารวมยามและค่าจ้างเหมารวมกำจัดแมลงนั้นเป็นค่าใช้จ่ายที่คงที่ แต่จากตารางที่ 5-1 มีการเปลี่ยนแปลงราคาเพราะ มีเปลี่ยนบริษัทรับจ้างเหมา ดังนั้นทั้งการจ้างพนักงานโดยตรง หรือ การจ้างเหมา เป็นค่าใช้จ่ายที่คงที่ เพราะ ต้นทุนของค่าใช้จ่ายประเภทนี้คือค่าแรงงาน รวมถึงค่าวัสดุ ในกรณีการจ้างแบบเหมารวม ดังนั้นค่าแรงงานจะไม่ปรับขึ้นบ่อยครั้งแต่จะปรับขึ้นตามผลงาน หรือ

ตามภาวะเศรษฐกิจของประเทศและมีสัญญาว่าจ้างเป็นตัวกำหนดราคาและระยะเวลา

- ค่าใช้จ่ายค่ากระแสไฟฟ้า น้ำประปา และ โทรศัพท์ สำนักงานนั้น จากตารางที่ 5-2 มีค่าคงที่ เพราะ สามารถควบคุม หรือ จำกัดเวลา และ พื้นที่ในการใช้งานได้ จะมีเพียงค่าต้นทุนในการผลิตกระแสไฟฟ้าของการไฟฟ้าที่ต้องแปรผันตามภาวะเศรษฐกิจซึ่งจะกระทบต่อค่าใช้จ่ายที่ต้องเพิ่มขึ้นตามสถานการณ์

ตารางที่ 5-5 สัดส่วนเฉลี่ยของค่าใช้จ่ายคงที่

ค่าใช้จ่ายคงที่	สัดส่วนเฉลี่ย
ค่าจ้างช่างทั่วไป	2.26
ค่าจ้างเหมารวมสวน	3.62
ค่าจ้างเหมารวมกำจัดแมลง	0.98
ค่าจ้างเหมารวมทำความสะอาด	14.47
ค่าจ้างเหมารวมยาม	21.56
ค่าประกันภัยอาคาร	1.97
ค่าซ่อมบำรุงหม้อแปลง	0.16
ค่าจ้างช่างไฟฟ้า	2.26
ค่าซ่อมบำรุงบ่อบำบัด	0.15
ค่าซ่อมบำรุงลิฟต์	2.50
ค่าไฟฟ้าสำนักงาน	1.81
ค่าประปาสำนักงาน	0.60
ค่าประปาสวน	0.03
ค่าโทรศัพท์สำนักงาน	0.60
ค่าจ้างที่ปรึกษา	9.65
ค่าจ้างผู้จัดการอาคาร	13.57
ค่าจ้างทำบัญชีและธุรการ	3.63
ค่าวัสดุสำนักงาน	1.78
ค่าธรรมเนียมธนาคาร	0.13
ค่าพาหนะ	0.05
ค่าใช้จ่ายการประชุมใหญ่-ค่าถ่ายเอกสาร	0.15
-ค่าอาหาร	0.12
เบี้ยประชุมกรรมการ	0.48

จากตารางที่ 5-5 สรุปได้ว่าค่าใช้จ่ายคงที่มีสัดส่วนเฉลี่ยร้อยละ 82.53 ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด

5.3.2 ค่าใช้จ่ายแปรผัน คือ แบ่งเป็น 2 ส่วนคือ

- แปรผันตามอายุการใช้งาน ค่าใช้จ่ายประเภทวัสดุ เพราะเมื่ออายุการใช้งานของวัสดุหมดลงจะต้องมีการเปลี่ยนเพื่อให้ใช้งานต่อไปได้ ไม่เกิดการติดขัดของผู้ใช้งาน ดังนั้น ค่าใช้จ่ายประเภทค่าวัสดุจะแปรผันโดยตรงกับอายุการใช้งานของอาคารและวัสดุอุปกรณ์ประกอบอาคาร ซึ่งเมื่ออายุอาคารยิ่งมากขึ้น ค่าใช้จ่ายจะยิ่งเพิ่มสูงขึ้น เช่น การซ่อมแซมลิฟต์ ซึ่งจะเกิดภายหลังจากติดตั้งในปีที่ 3 เป็นต้นไป และค่าใช้จ่ายจะเพิ่มสูงขึ้นเมื่ออายุใช้งานมากขึ้น และจะต้องมีการเปลี่ยนอะไหล่เมื่อครบอายุการใช้งาน โดยสอดคล้องกับคำกล่าวของ บริษัทริสเซ็น เอ็กซ์เพอร์ที ลิฟต์ จำกัด ผู้เชี่ยวชาญในการซ่อมบำรุงลิฟต์
- แปรผันตามผู้พักอาศัย เป็นค่าใช้จ่ายที่เมื่อผู้พักอาศัยเพิ่มมากขึ้นค่าใช้จ่ายเหล่านี้จะเพิ่มขึ้นตามปริมาณผู้ใช้งาน ได้แก่ ค่ากระแสไฟฟ้าที่ใช้ในอาคารได้แก่ ไฟแสงสว่าง ทางเดิน ลิฟต์ บิมน้ำ ค่าน้ำประปาทำความสะอาดอาคาร ค่าเก็บขยะ

ตารางที่ 5-6 เปรียบเทียบจำนวนหน่วยที่มีผู้อยู่อาศัย กับ ค่าใช้จ่ายกระแสไฟฟ้าอาคาร

	ปี 42	ปี 43	ปี 44	ปี 45	ปี 46
จำนวนห้องชุดที่มีผู้อยู่อาศัย(หน่วย)	184	192	219	247	262
ค่ากระแสไฟฟ้าแสงสว่าง(บาท)	186,336.35	223,262.91	197,631.33	218,737.07	225,822.29
ค่ากระแสไฟฟ้าลิฟต์(บาท)	40,611.77	48,659.87	43,073.50	47,673.46	49,217.68
ค่ากระแสไฟฟ้าบิมน้ำ(บาท)	11,944.64	14,311.73	12,668.68	14,021.61	14,475.79

จากตารางที่ 4-1 เมื่อนำมาวิเคราะห์พบว่าจำนวนห้องที่มีผู้เข้าพักอาศัยเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 5.5 ต่อปี และจากตารางที่ 5-6 เมื่อนำมาวิเคราะห์จะเห็นว่าค่ากระแสไฟฟ้าจะมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น แต่เนื่องจากมีข้อจำกัดในเรื่องของการคิดค่าไฟฟ้าของการไฟฟ้าที่เป็นแบบอัตราก้าวหน้าและมีการนำปัจจัยอื่นๆ เช่น ช่วงเวลาการใช้งานสูงสุด ค่าต้นทุนพลังงานในการผลิตกระแสไฟฟ้ามาบวกเพิ่มเติมทำให้ค่ากระแสไฟฟ้าในอนาคตจะมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเมื่อผู้พักอาศัยเพิ่มขึ้น

ตารางที่ 5-7 สัดส่วนเฉลี่ยของค่าใช้จ่ายแปรผัน

ค่าใช้จ่ายแปรผัน	สัดส่วนเฉลี่ย
ค่าวัสดุซ่อมแซม	1.20
ค่าจ้างเหมารวมเก็บขยะ	0.19
ค่ากระแสไฟฟ้าแสงสว่าง - ไฟทางเดิน	10.51
ค่ากระแสไฟฟ้ากำลัง - ลิฟต์	2.29
- บั๊มน้ำ	0.67
ค่าน้ำประปาอาคาร	0.08
ค่าแบตเตอรี่ไฟแสงสว่างฉุกเฉิน	0.31
ค่าหลอดไฟ	0.34
ค่าอะไหล่ลิฟต์	1.77
ค่าส่งจดหมาย	0.12

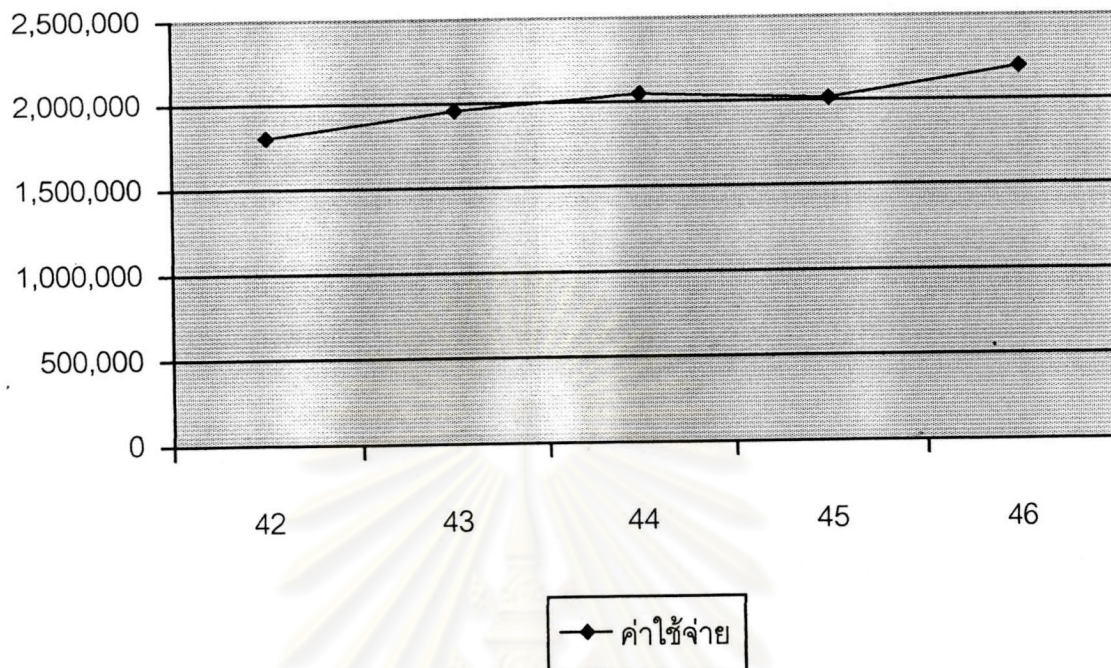
จากตารางที่ 5-7 จึงสรุปได้ว่าค่าใช้จ่ายที่แปรผันคิดเป็นสัดส่วนเฉลี่ยร้อยละ 17.47 ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด

5.4 แนวโน้มค่าใช้จ่าย

เมื่อนำค่าใช้จ่ายทั้งหมดในแต่ละปีมาสรุปการเพิ่ม-ลดและสัดส่วนร้อยละที่เพิ่มขึ้นเป็นดังนี้

ตารางที่ 5-8 ค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นลดลงในแต่ละปี

	ปี 2542	ปี 2543	ปี 2544	ปี 2545	ปี 2546
รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด	1,803,221.89	1,957,007.82	2,048,193.05	2,012,759.95	2,193,525.25
ค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	-	153,785.93	91,185.24	(35,433.10)	180,765.30
ร้อยละเพิ่มขึ้น/(ลดลง)	-	8.53	4.66	(1.73)	8.98
ร้อยละสะสม	-	8.53	13.19	11.46	20.44



จากตารางที่ 5-8 และกราฟจะเห็นถึงแนวโน้มการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายรวมโดยมีค่าใช้จ่ายที่แปรผันเป็นตัวกำหนดการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่าย เพราะ อายุการใช้งานของอาคาร วัสดุ ประกอบอาคาร ลิฟต์ เมื่ออายุการใช้งานเพิ่มมากขึ้น ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมก็เพิ่มมากขึ้น ดังนั้นเมื่อหาค่าเฉลี่ยของร้อยละที่เพิ่มขึ้นในช่วง 5 ปีที่ทำการศึกษาคพบว่า มีอัตราการเพิ่มขึ้นเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 5.11 ซึ่งเป็นการเพิ่มขึ้นในภาวะปกติเท่านั้น คือ ยังไม่มีค่าใช้จ่ายด้านการซ่อมแซมใหญ่ที่จะเกิดขึ้นหลังจาก 5 ปีขึ้นไป ได้แก่ การทาสีอาคาร การเปลี่ยนสลิงของลิฟต์ การซ่อมแซมบิมน้ำ เป็นต้น โดยที่ค่าใช้จ่ายเหล่านี้จะมีสัดส่วนที่สูงมากเมื่อเทียบจากค่าใช้จ่ายในภาวะปกติ อันแสดงให้เห็นว่าหลังจากที่อาคารมีอายุเกิน 5 ปีขึ้นไป นิติบุคคลฯ จะต้องเตรียมค่าใช้จ่ายที่จะเพิ่มขึ้น 2 ส่วนคือ

- ค่าใช้จ่ายประจำที่จะเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 5 ต่อปี
- ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมใหญ่ที่จะเกิดขึ้นหลังจากปีที่ 5 เป็นต้นไป

5.5 ค่าใช้จ่ายต่อตารางเมตร

เพื่อให้ทราบถึงค่าใช้จ่ายที่มีต่อพื้นที่ห้องชุดที่เจ้าของร่วมจะต้องจ่ายรวมทั้งหมด 14,980 ตารางเมตร และ ค่าใช้จ่ายที่มีต่อพื้นที่ที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางรวมทั้งหมด 4,840 ตารางเมตร จึงนำมาพิจารณาจากค่าใช้จ่ายทั้งหมดต่อตารางได้ค่า ดังนี้

ตารางที่ 5-9 ค่าใช้จ่ายทั้งหมดคิดเป็นตารางเมตรต่อเดือน

	2542	2543	2544	2545	2546
ค่าใช้จ่ายรวม	1,803,221.89	1,957,007.82	2,048,193.05	2,012,759.95	2,193,525.25
ค่าใช้จ่ายต่อเจ้าของร่วม	10.03	10.89	11.39	11.20	12.20
ค่าใช้จ่ายต่อทรัพย์สินส่วนกลาง	31.05	33.70	35.27	34.65	37.77

เมื่อนำค่าใช้จ่ายรวมทั้งหมดในแต่ละปีนำมาหารด้วยพื้นที่ห้องชุดรวมทั้งหมด(14,980 ตารางเมตร) ที่เจ้าของร่วมต้องเป็นผู้ชำระค่าใช้จ่ายรวมทั้งหมดมาเป็น ค่าใช้จ่ายต่อตารางเมตรต่อ เดือน พบว่า ในปี 2542 มีค่าใช้จ่ายทั้งหมดเป็น 10.03 บาท/ตร.ม./เดือน ในปี 2543 มีค่าใช้จ่ายทั้งหมดเป็น 10.89 บาท/ตร.ม./เดือน ในปี 2544 มีค่าใช้จ่ายทั้งหมดเป็น 11.39 บาท/ตร.ม./เดือน ในปี 2545 มีค่าใช้จ่ายทั้งหมดเป็น 11.20 บาท/ตร.ม./เดือน ในปี 2546 มีค่าใช้จ่ายทั้งหมดเป็น 12.20 บาท /ตร.ม./เดือน ซึ่งค่าใช้จ่ายต่อทรัพย์สินส่วนกลางจะเป็น 3.10 เท่าของค่าใช้จ่ายรวมต่อห้องชุด ตามสัดส่วนของพื้นที่ทั้งสอง

ดังนั้นจึงสรุปได้ว่าค่าใช้จ่ายประจำที่เรียกเก็บจากค่าใช้จ่ายส่วนกลางในรอบ 5 ปี ค่าใช้จ่ายทั้งหมดจะเพิ่มสูงขึ้นเมื่อจำนวนปีมากขึ้นโดยจะเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 5 ต่อปี ซึ่งค่าใช้จ่ายที่เจ้าของร่วมจะต้องร่วมกันจ่ายที่ได้มานี้คือ จะต้องจัดเก็บได้จากเจ้าของร่วมทั้งหมด 100% หากมีผู้ไม่ชำระ จะทำให้เป็นภาระค่าใช้จ่ายต่อเจ้าของร่วมที่ชำระเป็นประจำที่ต้องเพิ่มขึ้นเพื่อทำให้มีค่าใช้จ่ายที่เพียงพอในแต่ละเดือน

5.6 ข้อค้นพบ

เมื่อพิจารณาตามค่าใช้จ่ายทางบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุดฯ พบว่าในปี 2545 และ 2546 มีค่าใช้จ่ายในเรื่องของการปรับปรุงและพัฒนา ได้แก่ ค่าติดตั้งเสารับสัญญาณโทรทัศน์ และค่าก่อสร้างทางลาดเข้าอาคาร อันถือได้ว่าเป็นค่าใช้จ่ายประเภทจัดซื้อทรัพย์สินส่วนกลางที่มีความจำเป็นต่อการอยู่อาศัย ซึ่งควรเป็นค่าใช้จ่ายจากเงินกองทุน (Sinking Fund) จึงไม่ถือว่า

เป็นค่าใช้จ่ายประจำ เพราะเป็นการลงทุนที่ทำให้คุณภาพการอยู่อาศัยของผู้พักอาศัยดีขึ้น และทำให้มูลค่าของทรัพย์สินส่วนกลางเพิ่มขึ้นตามมา

5.7 อภิปรายผล

5.7.1 การจ้างเหมา โดยทั่วไปการบริหารนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องมีค่าใช้จ่ายที่เป็น การจ้างเหมาเข้ามาเกี่ยวข้อง ซึ่งการจ้างงานแบบจ้างเหมาที่มีข้อดีหลายประการคือ

-ควบคุมค่าใช้จ่ายได้ง่าย งานจ้างเหมาส่วนใหญ่จะควบคุมด้วยสัญญาการว่าจ้างซึ่งจะกำหนดอัตราค่าจ้างที่แน่นอน จะคงที่ตลอดอายุสัญญา จึงทำให้นิติบุคคลอาคารชุดสามารถวางแผนงบประมาณใช้จ่ายประจำเดือน หรือปี ได้แม่นยำมากขึ้น

-มีการรับประกัน การรับประกันผลงานเป็นสิ่งที่ควบคู่กันซึ่งเป็นการสร้างความมั่นใจในการใช้งานของผู้ว่าจ้างว่าค่าใช้จ่ายจะไม่บานปลายหากผู้รับเหมาทำงานผิดพลาด เช่น การจ้างเหมาควบคุมดูแลสวนผู้รับจ้างจะต้องหาวิธีการให้สภาพของต้นไม้สวยงามอยู่ตลอดเวลา โดยที่จะไม่มีการคิดค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมจากผู้จ้างเมื่อมีต้นไม้ตาย หรือเกิดแมลงระบาด

-มีความต่อเนื่องของงาน เป็นอีกประเด็นหนึ่งที่มีความสำคัญมากที่การจ้างเหมาจะมีระบบการบริหารจัดการภายในองค์กรที่ต้องทำให้การบริการแก่ผู้ว่าจ้างเป็นไปอย่างต่อเนื่องตลอดเวลาและไม่สร้างปัญหาแก่ผู้ว่าจ้าง เช่น การจ้างเหมาควบคุมดูแลสวนซึ่งเป็นการจ้างบริษัทด้านการรักษาความปลอดภัยจะต้องมีหน้าที่จัดหาคมนมาประจำอาคารตลอด 24 ชั่วโมงโดยต้องไม่ให้มีคนขาดไปได้ ซึ่งก็เป็นหน้าที่ของทางบริษัทที่ต้องจัดระบบสำรองคนไว้เมื่อพนักงานประจำขาดหรือลา เพื่อไม่ให้กระทบต่องานของผู้ว่าจ้าง จะเห็นว่าความต่อเนื่องนี้สำคัญตรงที่ถ้านิติบุคคลฯ เป็นผู้จ้างยามเองเมื่อยามขาดหรือลา ก็จะไม่มีการมาทำหน้าที่แทนทำให้เกิดความไม่สะดวกและปลอดภัยแก่ผู้พักอาศัย และยังเป็นปัญหาที่นิติบุคคลฯ ต้องไปดำเนินการหาคนมาทำหน้าที่แทนซึ่งจะเสียเวลาในการดำเนินการเป็นอย่างมาก

5.7.2 การประหยัดค่ากระแสไฟฟ้า เพื่อลดค่าใช้จ่ายในหมวดระบบอาคารที่มีค่ากระแสไฟฟ้าทางเดินมีสัดส่วนสูงที่สุดซึ่งการคิดค่าไฟฟ้าเป็นแบบอัตราก้าวหน้า มีการคิดค่าการใช้พลังงานในแต่ละช่วงเวลาเพิ่มเติม จึงส่งผลต่อค่าไฟฟ้าโดยรวมของอาคารให้เพิ่มสูงขึ้นเป็นเพราะระบบการให้คิดค่าใช้จ่ายของการไฟฟ้าเป็นแบบคิดตามมิเตอร์ใหญ่ของอาคารเป็นหลัก ดังนั้น การลดจำนวนหลอดไฟลง การแยกจุดเปิด-ปิดไฟ และการที่เจ้าของร่วมมือความร่วมมือในการประหยัดการใช้ไฟฟ้าในห้องชุดจะช่วยลดภาระค่าใช้จ่ายไฟฟ้ารวมของนิติบุคคลอาคารชุดลงได้มาก

5.7.3 การแยกบัญชีค่าใช้จ่าย นิติบุคคลฯ ควรมีการแบ่งแยกประเภทบัญชีการใช้งานให้ชัดเจน คือ บัญชีเงินที่ได้จากการจัดเก็บค่าส่วนกลางรายเดือน ใช้สำหรับ ค่าใช้จ่ายประจำ และ บัญชีเงินกองทุนใช้สำหรับ ค่าใช้จ่ายเพื่อการซ่อมแซมใหญ่หรือการซ่อมแซมฉุกเฉินที่ใช้เงินจำนวนมาก เช่น การทาสีอาคาร การเปลี่ยนอุปกรณ์ของลิฟต์ เป็นต้น ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่สูงมาก หากนิติบุคคลฯ ไม่ได้แยกบัญชีไว้อย่างชัดเจนจะทำให้ไม่สามารถวางแผนการซ่อมแซมได้ หรือ อาจมีเงินที่ไม่เพียงพอจะต้องเรียกเก็บเพิ่มเติมจากเจ้าของร่วมซึ่งวิธีการนี้เป็นการยากที่จะจัดเก็บให้ได้ครบตามจำนวนภายในเวลาที่กำหนด

5.7.4 ค่าจ้างที่ปรึกษา ในการบริหารนิติบุคคลอาคารชุดที่เป็นแบบว่าจ้างบริษัทบริหาร จะต้องมีค่าที่ปรึกษาประมาณร้อยละ 10 ของค่าใช้จ่ายทั้งหมดซึ่งมีข้อดีและข้อด้อยคือ

-ข้อดี 1) มีผู้ดำเนินกิจกรรมทั้งหมดของนิติบุคคลฯ แทน ซึ่งบริษัทจะมีความรู้ ประสบการณ์ และการประสานงานกับหน่วยงานอื่น จะช่วยลดปัญหาที่จะเกิดขึ้นในการดำเนินการต่างๆ ลง

2) ลดภาระเรื่องการจัดหาเจ้าหน้าที่ในตำแหน่งต่างๆ โดยบริษัทจะมีหน้าที่จัดหาบุคลากร มาทำหน้าที่ให้ครบตามที่จำเป็นต่อการใช้งานและต้องดูแลเรื่องความต่อเนื่องของงาน

3) ควบคุมค่าใช้จ่ายได้ ซึ่งค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างแบบสัญญาจะคงที่ตลอดอายุสัญญาทำให้นิติบุคคลฯ ประมาณค่าใช้จ่ายในอนาคตได้แม่นยำมากขึ้น

-ข้อด้อย 1) มีค่าใช้จ่ายสูงไม่เหมาะกับนิติบุคคลฯ ที่มีเงินสำหรับใช้จ่ายอย่างจำกัด

2) ต้องมีผู้ตรวจสอบการทำงาน เพื่อความมั่นใจของนิติบุคคลฯ การจ้างแบบบริษัทจะต้องมีผู้ตรวจสอบการทำงานเป็นประจำ

5.8 ข้อเสนอแนะจากการศึกษา

จากการศึกษาเรื่องค่าใช้จ่ายในการบริหารนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งศึกษาถึงค่าใช้จ่ายในส่วนต่างๆ ที่เกิดขึ้นในการบริหารนิติบุคคลอาคารชุด ผู้วิจัยมีข้อเสนอแนะดังนี้

1. การวิจัยในครั้งนี้จะช่วยเป็นแนวทางในการพิจารณากำหนดอัตราการจัดเก็บค่าใช้จ่าจ่ายส่วนกลางในระยะ 5 ปีแรกของการเป็นนิติบุคคลอาคารชุด และข้อค้นพบเรื่องสัดส่วนของค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการใช้งานทรัพย์สินส่วนกลาง และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางจะนำไปสู่การเลือกรูปแบบการบริหารให้เหมาะสมกับสภาพของนิติบุคคลอาคารชุด และการวางแผนการจัดเก็บค่าใช้จ่าจ่ายส่วนกลางให้เพียงพอต่อการใช้จ่าย

2. ค่าใช้จ่ายในการที่เกิดขึ้นกับเจ้าของร่วมในการใช้งานทรัพย์สินส่วนกลาง และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางนั้นเป็นสิ่งที่ชี้ให้เห็นว่าเจ้าของร่วมผู้ที่มีกรรมสิทธิในทรัพย์สินบุคคลมากเท่าใด ก็จะต้องจ่ายเงินในการใช้งานและดูแลทรัพย์สินส่วนกลางเป็นสัดส่วนโดยตรง ดังนั้นสิทธิต่างๆของเจ้าของร่วมตาม พ.ร.บ.อาคารชุดฯ จะต้องไม่เท่ากัน เช่น จำนวนเสียงในการลงมติในการประชุมใหญ่สามัญ

3. ลิฟต์เป็นอุปกรณ์ประจำอาคารที่มีความสำคัญในการขนส่งในอาคารทางแนวดิ่ง ซึ่งมีวงจรควบคุมอิเล็กทรอนิกส์เป็นชิ้นส่วนที่มีราคาสูงที่สุดดังนั้นจึงควรจัดที่ตั้งของส่วนควบคุมนี้ให้เหมาะสม คือ อยู่ในส่วนที่ความชื้นเข้าถึงได้ยาก

5.9 ข้อเสนอแนะในการศึกษาครั้งต่อไป

การศึกษาถึงวงอายุการใช้งานของอาคารในครั้งนี้กรณีที่น่ามาศึกษานั้นมีอายุการใช้งานอาคาร 5 ปี ซึ่งไม่มีสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ เช่น สระว่ายน้ำ สำนักงาน ซึ่งเป็นส่วนของนิติบุคคลอาคารชุด ดังนั้นจึงยังไม่เห็นถึงค่าใช้จ่ายในส่วนอื่นๆ เช่น ค่าทาสีอาคาร ค่าดูแลสระว่ายน้ำ ค่าซ่อมอุปกรณ์ประกอบอาคารอื่นๆ ดังนั้นการศึกษาในครั้งต่อไป จึงสามารถศึกษาการใช้งานของอาคารที่มีอายุการใช้งานในช่วง 0 - 10 ปี, 11- 20 ปีและ 20 ปีขึ้นไป

ศูนย์วิทยพัทยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย