

## บทที่ 5 บทสรุป และข้อเสนอแนะ

### 5.1 สรุปผลการศึกษา

#### 5.1.1 โครงสร้างการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางร่วมของเคหะชุมชนหลักสี่

เคหะชุมชนหลักสี่เป็นอาคารชุดพักอาศัยทั้งหมด 13 อาคาร โดยในปัจจุบันทรัพย์สินส่วนกลางร่วมดูแลโดยคณะกรรมการกลางชุมชน ซึ่งมาจากประธานกรรมการอาคารชุด 1 – 13 มีการแบ่งหน้าที่การทำงานออกเป็น 3 ส่วนงานหลักๆ คือ

1. งานประชาสัมพันธ์
2. งานอาคารสถานที่
3. งานอื่นๆ

ในส่วนของโครงสร้างองค์กรในการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางร่วมในปัจจุบัน ประกอบด้วย ประธานคณะกรรมการกลางชุมชน 1 คน มาจากการเลือกตั้งตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ รองประธานกรรมการกลางชุมชน 1 คน มาจากการเลือกตั้งตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ คณะกรรมการกลางชุมชนประกอบด้วยกรรมการ 11 คน เลขานุการคณะกรรมการกลางชุมชน 1 คน โดยผู้ที่เข้ามาดำรงตำแหน่งดังกล่าวจะต้องเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนหลักสี่อาคารใดก็ได้ รับผิดชอบงานการแจ้งการประชุม งานธุรการ-การเงิน กรรมการงานประชาสัมพันธ์ 1 คน รับผิดชอบงานประชาสัมพันธ์ภายใน และภายนอกโครงการ กรรมการงานอาคารสถานที่ 1 คน รับผิดชอบงานติดต่อประสานงานกับองค์กรภายนอกในการเข้ามาใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลางร่วม การดูแลความเป็นระเบียบเรียบร้อยในทรัพย์สินส่วนกลางร่วม รวมถึงการดูแลงานระบบที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินส่วนกลางร่วม กรรมการงานอื่นๆ ซึ่งได้รับการแต่งตั้ง และมอบหมายงานตามลักษณะงานที่เกิดขึ้น

เมื่อประธานคณะกรรมการกลางชุมชนมอบหมายให้กรรมการในส่วนงานต่างๆ ไปดำเนินงาน กรรมการก็จะไปดำเนินการตามลักษณะงานที่รับผิดชอบ โดยการทำงานในส่วนต่างๆ จะมอบหมายให้คนในชุมชนเป็นคนทำงานเป็นหลัก การดำเนินงานบางอย่างยังขาดประสิทธิภาพ เพราะกรรมการหนึ่งคนต้องรับผิดชอบงานหลายส่วนงาน

### 5.1.2 ค่าใช้จ่ายในการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางร่วม

ในการจัดการรายจ่ายของทรัพย์สินส่วนกลางร่วม สามารถแบ่งรายจ่ายที่เกิดขึ้นได้ดังนี้ ค่าไฟฟ้าตามถนนหลัก และโดยรอบสนามกลางชุมชน ค่าไฟฟ้าเครื่องสูบน้ำโรงสูบน้ำดับเพลิง ค่าน้ำประปาในการรดน้ำต้นไม้ตามจุดต่างของทรัพย์สินส่วนกลางร่วม ค่าน้ำประปาเครื่องสูบน้ำดับเพลิง ค่าตัดหญ้า ค่าทำสวน ค่าเก็บขยะในทรัพย์สินส่วนกลางร่วม ค่าเงินเดือนเลขานุการ ค่าเบี้ยประชุม ค่าจัดงานพิธีการต่างๆ ซึ่งเป็นกิจกรรมทางสังคมของชุมชน ค่าซ่อมแซมในทรัพย์สินส่วนกลางร่วม จะเห็นได้ว่าต้นทุนการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางร่วมในแต่ละเดือนจะมีจำนวนเงินที่ไม่เพียงพอกับรายรับที่เข้ามา ซึ่งบางเดือนรายรับจะมีเงินเหลือ ส่วนบางเดือนจะมีเงินติดลบ ซึ่งเป็นการบริหารที่เสี่ยง นอกจากนี้ยังพบว่ารายจ่ายที่เกิดขึ้นไม่ใช่รายจ่ายที่แท้จริง โดยเห็นได้จากหลายพื้นที่ที่ไม่ได้รับการดูแลรักษา และยังขาดงบประมาณในงานบริการที่จำเป็น เช่น งบประมาณจ้างพนักงานรักษาความปลอดภัย งบดูแลรักษาความสะอาด งบบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

### 5.1.3 สภาพและปัญหาในปัจจุบัน

ปัญหาบุคคล คณะกรรมการมีความแตกต่างกันในเรื่องของการศึกษา อาชีพ และแนวคิดต่างๆ อีกทั้งคณะกรรมการยังขาดความรู้ ความเข้าใจในการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางร่วมรวมถึงกฎหมาย และข้อบังคับต่างๆ ทำให้การบริหารไม่เป็นไปในทิศทางเดียวกัน

ปัญหากฎหมาย และข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด ขาดกฎหมายรองรับอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการกลางชุมชน ในส่วนของข้อบังคับยังขาดรายละเอียดในข้อปฏิบัติในการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางร่วม รวมถึงวาระในการดำรงตำแหน่งของคณะกรรมการกลางไม่สอดคล้องกันอยู่ในช่วง 1-3 ปี

ปัญหาการเก็บเงินกองกลางชุมชน ปัจจุบันคณะกรรมการกลางชุมชนไม่สามารถเก็บเงินกองกลางชุมชนได้ จึงใช้วิธีจัดผลประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลางร่วมหารายได้เข้ามาบริหาร

ปัญหาการรुकู้ทรัพย์สินส่วนกลางร่วม มีเพียงการตากผ้าในพื้นที่บริเวณหลังโครงการ

ปัญหาการป้องกันอัคคีภัย ในปัจจุบันได้มีการสูบน้ำจากคลองบางตลาดเพื่อนำน้ำไปใช้รดต้นไม้ในบริเวณสนามกลางชุมชน ซึ่งเป็นการใช้เครื่องมือผิดประเภท ในกรณีที่เกิดอัคคีภัยจริง เครื่องสูบน้ำอาจจะไม่ทำงาน หรือต่อไปในอนาคตเครื่องต้องมีการซ่อมบำรุงก็จะต้องใช้เงินกองกลางชุมชนในการจัดการซึ่งเป็นผลกระทบต่อเนื่องกันไปในส่วนอื่น

ปัญหาขยะ จากการสังเกตพบว่าไม่ค่อยมีปัญหาในส่วนนี้

ปัญหาการดูแลรักษาความปลอดภัย คณะกรรมการกลางชุมชนไม่สามารถเก็บเงินกองกลางชุมชนได้ อีกทั้งงบประมาณที่มีอยู่ก็ไม่เพียงพอที่จะจัดจ้างยามรักษาความปลอดภัย ซึ่งก็จะทำให้ชุมชนมีความปลอดภัยน้อยกว่าที่ควรจะเป็น



ปัญหาการประชาสัมพันธ์ คณะกรรมการกลางชุมชนมีการประชาสัมพันธ์น้อยเกินไป จะเห็นได้จากจุดประชาสัมพันธ์ส่วนกลางมีอยู่เพียง 3 จุดเท่านั้น

ปัญหาขาดสถานที่ทำการคณะกรรมการกลางชุมชน ในปัจจุบันคณะกรรมการกลางชุมชนไม่มีสถานที่ทำการ ใช้สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด 9 เป็นที่ทำการชั่วคราว และพื้นที่ว่างหลังอาคาร 7 เป็นสถานที่ประชุมของคณะกรรมการกลางชุมชน

ปัญหาการใช้สอยสนามกลางชุมชน การใช้สนามกลางชุมชนในปัจจุบันยังมีปัญหาเรื่องการใช้สอยอยู่ เนื่องจากมีความยืดหยุ่นในการใช้งานสูงในกรณีที่ใช้เฉพาะบางกลุ่ม กลุ่มอื่นก็ไม่ค่อยเข้าไปใช้ เว้นแต่กรณีที่เป็นกิจกรรมร่วมกันทั้งชุมชน เช่น การจัดกิจกรรมวันเด็ก กิจกรรมวันพ่อ

ปัญหาการออกแบบ ไม่มีการเดินระบบรดน้ำต้นไม้ในสนามกลางชุมชน ทำให้ต้องใช้การสูบน้ำจากโรงสูบน้ำดับเพลิงเข้ามารดน้ำต้นไม้ เป็นการใช้เครื่องมือผิดประเภท

ปัญหาอื่นๆ คนในชุมชนไม่มีระเบียบวินัยในการอยู่อาศัย ชอบทิ้งขยะไม่เป็นที่ จอดรถในที่ห้ามจอด เช่น หน้าห้องขนถ่ายขยะ

## 5.2 ข้อเสนอแนะ

### 5.2.1 โครงสร้างการบริหารงานทรัพย์สินส่วนกลางร่วมของคณะชุมชนหลักสี่

การบริหารทรัพย์สินส่วนกลางร่วมซึ่งดูแลโดยคณะกรรมการกลางชุมชน ในปัจจุบันมีการแบ่งส่วนงานในการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางร่วม รวมถึงการจัดรูปแบบองค์กรการบริหารยังไม่สมบูรณ์นัก ยังขาดในบางส่วนของงาน ดังนั้นในการแบ่งส่วนงานของคณะกรรมการกลางชุมชนคณะชุมชนหลักสี่ในอนาคต ควรมีการแบ่งส่วนมากขึ้นตามลักษณะงานที่เกิดขึ้น เพื่อให้การบริหารทรัพย์สินส่วนกลางร่วมมีประสิทธิภาพ และง่ายต่อการบริหาร

องค์กรในการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางร่วมที่ควรจะเป็น ประกอบด้วย

1. ประธานคณะกรรมการกลางชุมชน 1 คน ซึ่งมาจากการเลือกตั้งจากประธานคณะกรรมการอาคารชุดทั้ง 13 อาคาร โดยมีการเลือกตั้งที่มีคะแนนเสียงตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ มีหน้าที่ในการเป็นผู้ดำเนินการประชุมในการลงมติในเรื่องต่างๆ ซึ่งจะมีการประชุมกันประมาณ 1 ครั้ง/เดือน เกี่ยวกับการจัดการทรัพย์สินส่วนกลางร่วม และสามารถตัดสินใจแทนคณะกรรมการกลางชุมชนในกรณีเร่งด่วนเพื่อปกป้องในทรัพย์สินส่วนกลางร่วม
2. รองประธานกรรมการกลางชุมชน 1 คน ซึ่งมาจากการเลือกตั้งจากประธานคณะกรรมการอาคารชุดทั้ง 13 อาคาร โดยมีการเลือกตั้งที่มีคะแนนเสียงตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ ทำ

หน้าที่แทนประธานคณะกรรมการกลางชุมชนในกรณีที่ประธานไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้

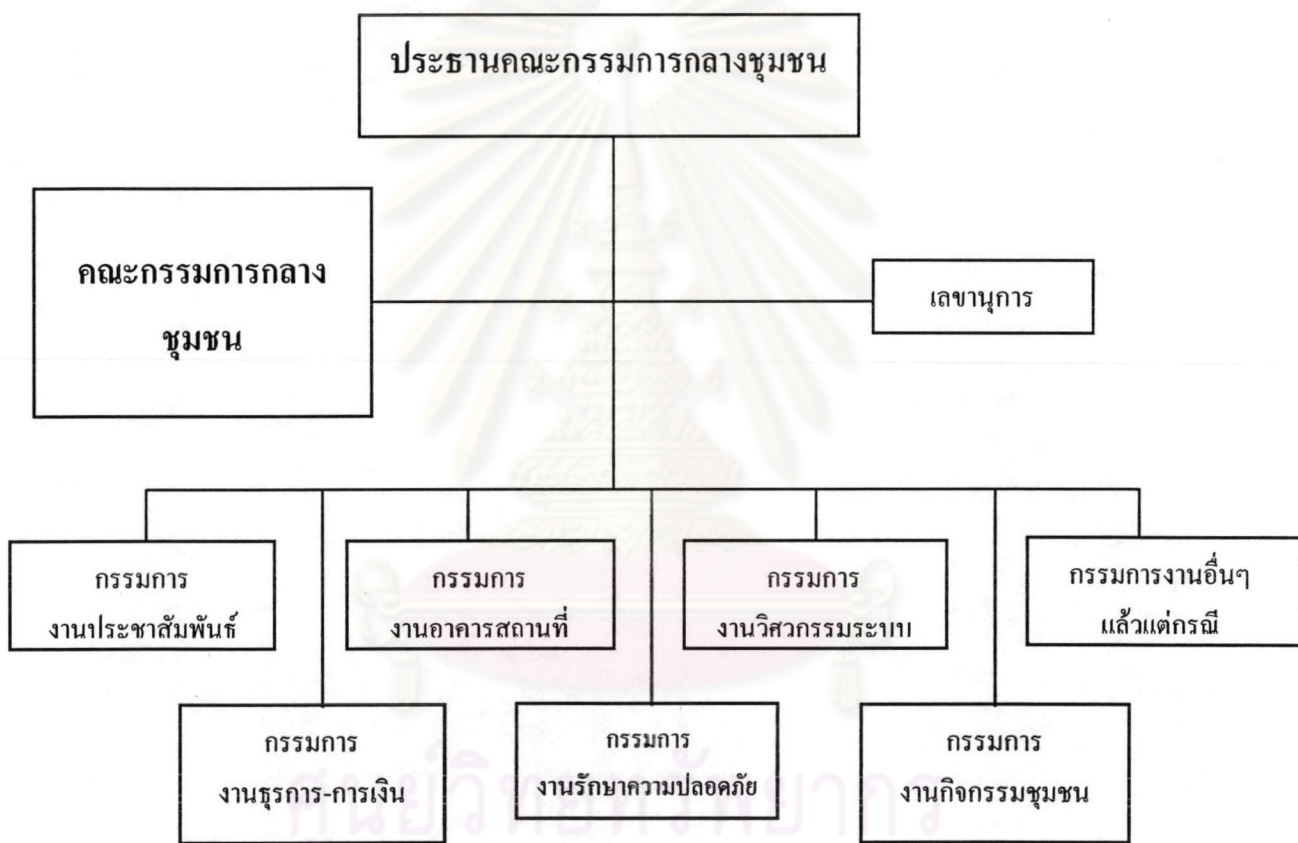
3. คณะกรรมการกลางชุมชนประกอบด้วยกรรมการ 11 คน ซึ่งเป็นประธานคณะกรรมการในแต่ละอาคารชุด มีหน้าที่ลงมติในที่ประชุมในเรื่องต่างๆ ที่มีการประชุม
4. เลขานุการคณะกรรมการกลางชุมชน 1 คน ซึ่งมาจากการเลือกตั้งจากประธานคณะกรรมการอาคารชุดทั้ง 13 อาคาร โดยผู้ที่เข้ามาดำรงตำแหน่งดังกล่าวจะต้องเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนหลักสี่อาคารได้ก็ ตามข้อบังคับที่ระบุไว้ และอยู่ในวาระการดำรงตำแหน่ง 1 ปี ทำหน้าที่ในการแจ้งประชุม และจัดการประชุมในเรื่องต่างๆ
5. งานประชาสัมพันธ์ 1 คน ได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการกลางชุมชน โดยมาจากหนึ่งในคณะกรรมการกลางชุมชน ทำหน้าที่ในการประชาสัมพันธ์เกี่ยวกับการดำเนินการตามมติที่ประชุมในเรื่องการจัดการทรัพย์สินส่วนกลางร่วม ต่อเจ้าของร่วม และบุคคลภายนอก
6. งานอาคารสถานที่ 1 คน ได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการกลางชุมชน โดยมาจากหนึ่งในคณะกรรมการกลางชุมชน ทำหน้าที่ในการดูแลการจัดการทรัพย์สินของทรัพย์สินส่วนกลางร่วมในการติดต่อจากองค์กรภายนอกที่จะเข้ามาจัดประโยชน์ในโครงการ รวมถึงการดูแลความสะอาด และความเป็นระเบียบเรียบร้อยในทรัพย์สินส่วนกลางร่วม
7. งานธุรการ-การเงิน 1 คน ได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการกลางชุมชน โดยมาจากหนึ่งในคณะกรรมการกลางชุมชน ทำหน้าที่ในเรื่องของงานบัญชีการเงิน เปิดบัญชีธนาคารในนามของคณะกรรมการกลางชุมชน ออกหนังสือเตือนให้ชำระ เรียกเก็บเงินกองกลางชุมชน จัดทำงบดุลประจำปี เป็นต้น
8. งานกิจกรรมและพัฒนาชุมชน 1 คน ได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการกลางชุมชน โดยมาจากหนึ่งในคณะกรรมการกลางชุมชน ทำหน้าที่จัดกิจกรรมต่างๆ ที่เกิดขึ้นในชุมชน ไม่ว่าจะเป็นกิจกรรมทางศาสนา กีฬา และสันทนาการต่างๆ รวมถึงประสานกับเจ้าของร่วมในการร่วมแสดงความคิดเห็นในการพัฒนาชุมชน และการจัดกิจกรรมต่างๆ
9. งานวิศวกรรมระบบ 1 คน ได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการกลางชุมชน โดยมาจากหนึ่งในคณะกรรมการกลางชุมชน ทำหน้าที่ดูแลทรัพย์สินส่วนกลางร่วมในส่วนของงานระบบต่างๆ เช่น โรงสูบน้ำดับเพลิง ระบบไฟฟ้าตามทาง เป็นต้น
10. งานรักษาความปลอดภัย 1 คน ได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการกลางชุมชน โดยมาจากหนึ่งในคณะกรรมการกลางชุมชน ทำหน้าที่ดำเนินการจัดจ้างบริษัทรักษาความปลอดภัยเข้ามาดูแลความปลอดภัยในชุมชน รวมถึงประสานงานกับตำรวจท้องที่ในการส่งเจ้าหน้าที่ตำรวจเข้ามาดูแลความสงบเรียบร้อยในชุมชน



11. งานอื่นๆ กรรมการที่ไม่ได้มีหน้าที่ประจำ จะได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการกลางชุมชน โดยมาจากหนึ่งในคณะกรรมการกลางชุมชน ทำหน้าที่จัดการเรื่องต่างๆ แล้วแต่กรณีที่เกิดขึ้น ตามมติที่ประชุม

การจัดการในแต่ละฝ่าย ควรเป็นการจัดการโดยคนในชุมชนเป็นหลัก ในส่วนของงานระบบหรืองานที่คนในชุมชนไม่สามารถจัดการเองได้ก็จะเป็นการจัดจ้างจากบุคคลภายนอกเข้ามาดูแลในส่วนต่างๆ

แผนภูมิที่ 5.1 ข้อเสนอแนะโครงสร้างแผนภูมิองค์กร คณะกรรมการกลางชุมชน เคหะชุมชนหลักสี่



จากแผนภูมิที่ 5.1 เป็นข้อเสนอแนะโครงสร้างแผนภูมิองค์กร คณะกรรมการกลางชุมชน เคหะชุมชนหลักสี่ ซึ่งได้เสนอส่วนงานเพิ่มเติมจากเดิมที่ในปัจจุบันมีเพียง 3 ส่วนงานเท่านั้น

## 5.2.2 แนวทางการแก้ปัญหาในปัจจุบัน

### การแก้ปัญหาด้านบุคลากร

1. การเคหะแห่งชาติจะต้องมีการจัดอบรมให้ความรู้ ความเข้าใจในสิทธิ และหน้าที่ให้กับเจ้าของร่วม คณะกรรมการอาคาร และคณะกรรมการกลางชุมชนในช่วงของการถ่ายโอนอำนาจ และจัดฝึกอบรมเป็นระยะ ซึ่งการจัดฝึกอบรมดังกล่าวเป็นกระบวนการในการจัดคนก่อน และเมื่อมีการเข้าอยู่อาศัย เป็นการให้ความรู้ต่างๆ ที่จำเป็นก่อนเข้าอยู่อาศัยในเรื่องกฎระเบียบต่างๆ ความผูกพันทางด้านการเงิน ความรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาทรัพย์สินต่างๆ รวมถึงความเข้าใจในหลักการในการอยู่ร่วมกัน การมีส่วนร่วม และความสำนึกในการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง และเป็นการสร้างชุมชนซึ่งเป็นกระบวนการที่ขาดหายไปในการจัดทำโครงการเคหะชุมชนหลักสี่ รวมถึงควรมีการสร้างวิสัยทัศน์ให้คนในชุมชนรู้จักชุมชน ไม่ใช่มองแค่หน่วยพักอาศัย

2. ควรมีการสร้างศรัทธาจากเจ้าของร่วมให้มีความเชื่อมั่น และเกิดความไว้วางใจในตัวคณะกรรมการกลางชุมชน การสร้างศรัทธาดังกล่าวอาจจะต้องใช้เวลาในการสร้างผลงานของคณะกรรมการกลางชุมชน ซึ่งปัญหาอยู่ที่ข้อบังคับระบุว่าให้คณะกรรมการกลางชุมชนอยู่ในวาระตามวาระของคณะกรรมการอาคาร (1-3 ปี) ซึ่งอาจจะน้อยเกินไปสำหรับการสร้างผลงานและศรัทธาให้เกิดความเชื่อถือ ดังนั้นควรมีการแก้ไขข้อบังคับดังกล่าวให้คณะกรรมการกลางชุมชนอยู่ในวาระนานขึ้น อาจจะ 4 ปี เพื่อให้คณะกรรมการกลางได้สร้างผลงานซึ่งเมื่อเจ้าของร่วมเกิดความเชื่อถือแล้ว ในการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางร่วมกันจะมีเจ้าของร่วมเข้ามามีส่วนร่วมในการบริหารมากยิ่งขึ้นซึ่งจะทำให้เกิดผลดีกับชุมชนในอนาคต

### การแก้ปัญหาด้านกฎหมาย และข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด

1. ควรมีการเพิ่มเติมกฎหมายอาคารชุดในส่วนของคณะกรรมการกลางชุมชนให้มีกฎหมายรองรับ เนื่องจากในปัจจุบันมีโครงการอาคารชุดพักอาศัยของเอกชนเฉพาะในเขตกรุงเทพมหานครที่จดทะเบียนอาคารชุด ปี พ.ศ. 2535-2536 และมีลักษณะเดียวกันกับโครงการเคหะชุมชนหลักสี่ อยู่ประมาณ 313 โครงการ หรือ 30,928 หน่วย และอาจจะมีการบริหารในลักษณะเดียวกันด้วย ซึ่งถ้าคณะกรรมการกลางชุมชนไม่มีอำนาจที่สามารถลงโทษเจ้าของร่วมหรือบุคคลภายนอกซึ่งเข้ามาสร้างความเสียหายให้กับทรัพย์สินส่วนกลางร่วมแล้ว ก็จะทำให้ชุมชนเกิดความเดือดร้อน และเสียหาย ดังนั้นควรมีการเพิ่มเติมสิทธิ หน้าที่และอำนาจให้กับคณะกรรมการกลางชุมชนให้อยู่ภายใต้กฎหมายอาคารชุด

2. เนื่องจากในส่วนข้อบังคับเคหะชุมชนหลักสี่ในส่วนของทรัพย์สินส่วนกลางร่วมเป็นเพียงข้อบังคับในประเด็นหลักๆ ซึ่งไม่มีในส่วนรายละเอียด ดังนั้นการเคหะฯ ควรมีการร่างข้อบังคับ หรือข้อ



ที่พึงปฏิบัติในการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางร่วมในส่วนของรายละเอียดเพิ่มเติมไปในข้อบังคับ หรืออาจจะมี การเสนอแนะในระหว่างที่มีการฝึกอบรมในช่วงของการถ่ายโอนอำนาจ

### การแก้ปัญหาด้านการจัดเก็บเงินกองกลางชุมชน

เนื่องจากในปัจจุบันเงินกองกลางชุมชนไม่สามารถจัดเก็บได้อันเนื่องมาจากเจ้าของร่วมไม่ให้ความร่วมมือ รวมถึงนิติบุคคลอาคารชุดก็ไม่ยอมจ่ายตามข้อบังคับที่ระบุไว้ ปัญหาดังกล่าวข้างต้นผู้เขียนตั้งข้อสังเกตได้หลายสาเหตุดังนี้

1. เจ้าของร่วมขาดความเข้าใจในสิทธิ และหน้าที่ในการอยู่ร่วมกันในอาคารชุดพักอาศัย
2. เจ้าของร่วมไม่ศรัทธาในตัวของคณะกรรมการกลางชุมชน
3. เจ้าของร่วมทราบอยู่ว่ามีเงินบำรุงชุมชนจากการจัดประโยชน์ในชุมชนจึงไม่เดือดร้อน อีกทั้งทรัพย์สินส่วนกลางร่วมอยู่ในสภาพที่ดี ไม่เสื่อมโทรมเท่าใดนัก

แนวทางในการแก้ไขปัญหาดังกล่าวข้างต้นนี้ต้องมีการแก้ไขในหลายด้านไปพร้อมๆ กัน กล่าวคือจะต้องมีการอบรมให้ความรู้ในเรื่องสิทธิ และหน้าที่ให้เจ้าของร่วมได้ทราบ อีกทั้งต้องชี้ให้เห็นถึงปัญหาความเสื่อมโทรมของทรัพย์สินส่วนกลางร่วมที่จะเกิดขึ้นเมื่อไม่มีเงินกองกลางชุมชน เช่น ถนนพัง เครื่องสูบน้ำดับเพลิงเสีย ซึ่งในปัจจุบันไม่มีงบในการซ่อมแซมในส่วนดังกล่าว ถ้าเกิดกรณีมีการเสียหายเกิดขึ้น อีกทั้งคณะกรรมการกลางต้องพยายามสร้างศรัทธาคืนมาโดยการทำงานอย่างโปร่งใส ทำงานอย่างจริงจัง และมีประสิทธิภาพ และแนวทางสุดท้ายที่สำคัญคือ ควรจะมีการจดทะเบียนแปลงข้อบังคับ คือ ควรเพิ่มในส่วนของบทลงโทษในกรณีที่นิติบุคคลฯ หรือเจ้าของร่วมไม่ให้ความร่วมมือในการจ่ายเงินกองกลางชุมชน เนื่องจากเงินในส่วนนี้เป็นส่วนสำคัญในการจัดการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางร่วม และเป็นการจัดการที่ยั่งยืนกว่าการจัดประโยชน์ซึ่งการจัดประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลางร่วมจะดีหรือไม่ดีขึ้นอยู่กับจัดการการบริหาร และปัจจัยภายนอกอื่นๆ ไม่มีความแน่นอน ผู้เขียนตั้งข้อสังเกตว่าการจัดเก็บเงินกองกลางชุมชนเป็นการจัดการด้านการเงินที่เป็นผลดีต่อชุมชน ส่วนการจัดประโยชน์เป็นเพียงการทำให้ชุมชนดียิ่งขึ้น และในกรณีที่การจัดประโยชน์ได้ผลดีก็จะทำให้การบริหารด้านการเงินดี อาจจะไม่ต้องจ่ายเงินกองกลางชุมชนเลยก็เป็นได้ ในการจัดประโยชน์อาจใช้พื้นที่สำหรับจัดประโยชน์ทางการศึกษาโดยให้เอกชนเข้ามาเช่าพื้นที่ในการสร้างโรงเรียนอนุบาลเพื่อหารายได้ให้กับชุมชน อีกทั้งยังเป็นการสร้างชุมชนให้สมบูรณ์ในตัวเอง หรืออาจจะทำเป็นลักษณะของการจัดพื้นที่เพื่อการค้าเช่นเดียวกับอาคารชุดโดยทั่วไป เช่น โครงการเมืองทองธานี มีการจัดทำพื้นที่ขนาด 1.50x2.50 ม. เป็นร้านค้าขนาดเล็กโดยรอบศูนย์อาหารในโครงการ โดยให้ผู้เช่าชำระค่าเช่า 30,000 บาท แล้วจ่ายค่าเช่า 7,000 บาทต่อเดือนในการทำการค้า ซึ่งโครงการเคหะชุมชนหลักสี่อาจนำมาเป็นตัวอย่างได้ แต่ราคาค่าเช่าอาจจะไม่สูงเท่าของเมืองทองธานี เพราะกลุ่มเป้าหมายคนละกลุ่มกัน

ยกตัวอย่างเช่น ระยะเวลาแรกอาจมีการทดลองตลาดก่อนโดยการทำในลักษณะเปิดท้ายขายของ หรือทำในลักษณะของตลาดนัดแล้วเก็บค่าเช่าถูกลงๆ เพื่อให้คนติดตลาด ต่อมาเมื่อติดตลาดแล้ว อาจทำเป็นอาคารกึ่งถาวรโดยให้มีร้านค้าที่หลากหลาย ประมาณ 20 ร้าน โดยแบ่งเป็นร้านอาหาร, ร้านซักกรีด, ร้านขายของชำ, ร้านซ่อมเครื่องใช้ไฟฟ้า, ร้านขายชาลาเปาขนมจีบ เป็นต้น เพื่อรองรับความเป็นชุมชนที่สมบูรณ์ แล้วจัดเก็บค่าเช่า และค่าเช่าสูงขึ้นไป โดยอาจจะเก็บค่าเช่า 10,000 บาท และค่าเช่า 3,000 บาทต่อเดือน คิดเป็นเงิน 60,000 บาทต่อเดือน รวมกับค่าเช่า 200,000 บาท เมื่อหักค่าใช้จ่ายต้นทุนค่าก่อสร้างแต่ละเดือนแล้ว (ประมาณ 35,000 บาทต่อเดือนรวม 36 เดือน) จะเหลือเงินค่าเช่าประมาณ 25,000 บาทต่อเดือน และค่าเช่า 200,000 บาท ทำให้ในแต่ละเดือนจะมีเงินสำหรับดูแลทรัพย์สินส่วนกลางร่วมประมาณ 25,000 บาทต่อเดือน ซึ่งเป็นเงินที่ใกล้เคียงกับเงินที่ใช้ดูแลทรัพย์สินส่วนกลางร่วมในปัจจุบัน ในกรณีที่ต้องการให้มีรายรับมากขึ้นก็อาจจะเพิ่มค่าเช่า หรือเพิ่มปริมาณร้านค้าให้มากขึ้นเพื่อให้สอดคล้องกับค่าใช้จ่ายในการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางร่วม อีกทั้งรายได้ที่เพิ่มขึ้นก็สามารถนำมาสร้างสิ่งอำนวยความสะดวกเพิ่มขึ้นให้กับชุมชน เช่น สร้างสระว่ายน้ำ, สนามเทนนิส เป็นต้น

#### การแก้ปัญหาด้านการป้องกันอัคคีภัย

ควรมีการเดินท่อน้ำจากท่อน้ำส่วนกลางออกมา แล้วติดตั้งมิเตอร์น้ำต่างหากเพื่อใช้เป็นน้ำส่วนกลางในการใช้ประโยชน์หลายๆ ด้าน เช่น ใช้รดน้ำต้นไม้ หรือในกรณีที่มิกิจกรรมของชุมชนก็สามารถใช้น้ำในส่วนนี้ได้ ซึ่งก็จำเป็นทำให้การจัดการในการรดน้ำต้นไม้ไม่ใช้เครื่องมือฉีดประเภท เครื่องสูบน้ำดับเพลิงก็จะนำมาใช้ในกรณีที่เกิดเพลิงไหม้ในชุมชนจริงๆ

#### การแก้ปัญหาด้านการดูแลรักษาความปลอดภัย

ปัญหาการดูแลรักษาความปลอดภัย เป็นปัญหาที่สืบเนื่องมาจากคณะกรรมการกลางชุมชนไม่สามารถเก็บเงินกองกลางชุมชนได้ การแก้ปัญหาในจุดนี้ผู้เขียนมองว่าจะต้องจัดเก็บเงินกองกลางชุมชนให้ได้จึงจะสามารถมีเงินในการจัดจ้างยาม เช่นเดียวกับในช่วงแรกของการเคหะแห่งชาติสามารถจัดเก็บเงินในส่วนนี้ได้จึงมีงบในการจัดจ้างยามเข้ามาดูแลในทรัพย์สินส่วนกลางร่วม ซึ่งเมื่อจัดเก็บได้ก็จะทำให้เกิดความปลอดภัยในชุมชน อีกทั้งยังสามารถซ่อมแซมไฟตามทางเดินในบริเวณสนามกลางชุมชนได้ด้วย

#### การแก้ปัญหาด้านการประชาสัมพันธ์

การแก้ปัญหานี้ควรมีการพัฒนาสื่อในการนำเสนอให้ดูน่าสนใจยิ่งขึ้น อีกทั้งควรมีจุดในการติดประกาศประชาสัมพันธ์เพิ่มเติมให้เพียงพอกับจำนวนของผู้อยู่อาศัยเพราะในปัจจุบันบอร์ดประชา



สัมพันธ์ส่วนกลางมีเพียง 3 จุดเท่านั้นซึ่งไม่เพียงพอไม่สามารถเจาะเข้าถึงได้ทุกกลุ่ม นอกจากการปะประภาคแล้ว ควรมีการนำเสนอการประชาสัมพันธ์รูปแบบใหม่ให้ดูทันสมัย และทันเหตุการณ์ อาจจะเป็นแผนพับเรื่องเกี่ยวกับความรู้ในการอยู่อาศัยในอาคารชุด ข่าวสารต่างๆ กฎหมายข้อบังคับ และผังมาในรูปของการ์ตูนเป็นต้น เพื่อให้ดูแล้วไม่เป็นการบังคับให้เจ้าของร่วมอ่านสิ่งที่เป็นเอกสารทางวิชาการเกินไปซึ่งจะทำให้ผู้อ่านเกิดความสนใจในสาระที่ประชาสัมพันธ์มากยิ่งขึ้น

### การแก้ปัญหาด้านขาดสถานที่ทำการ

ในปัจจุบันคณะกรรมการกลางชุมชนไม่มีสถานที่ในการทำงานที่ชัดเจน ทำให้เกิดปัญหาในการจัดการ ซึ่งไม่มีศูนย์รวมในการทำงานซึ่งเป็นปัญหาอย่างมาก ส่งผลให้เกิดปัญหาอื่นๆ ตามมามากมาย เช่น ไม่มีที่ประชุม ไม่มีที่ทำงานเก็บเอกสารต่างๆ ไม่มีที่ประชาสัมพันธ์ รวมถึงในกรณีที่มีการร้องทุกข์ หรือแจ้งความเสียหายที่เกิดขึ้นในชุมชนเจ้าของร่วมไม่ทราบว่าจะแจ้งกับใคร และที่ใด

แนวทางการแก้ปัญหาในจุดนี้ เป็นปัญหาที่ใหญ่ และต้องใช้งบประมาณมากมาย โดยที่ชุมชนเองอาจจะไม่มีงบประมาณเพียงพอในการจัดสร้างที่ทำการขึ้นมา ดังนั้นอาจจะต้องให้เอกชนเข้ามาดำเนินการโดยใช้พื้นที่ภายในชุมชนจัดประโยชน์โดยเสริมกิจกรรมที่มาสนับสนุนชุมชนให้สมบูรณ์ยิ่งขึ้น พร้อมทั้งลงทุนสร้างอาคารที่ทำการขึ้นมาด้วย แนวทางในการจัดทำอาคารที่ทำการสามารถนำเสนอได้ดังนี้ (ดูแผนภาพที่ 5.1, 5.2)

#### 1. สำนักงานที่ทำการคณะกรรมการกลางชุมชน ประกอบไปด้วย

- 1.1 ห้องทำงานประธานคณะกรรมการกลางชุมชน
- 1.2 ส่วนทำงานคณะกรรมการกลางชุมชน

#### 2. พื้นที่เอนกประสงค์สำหรับจัดกิจกรรมในชุมชน

#### 3. พื้นที่สำหรับเช่าเป็นร้านค้า

- 3.1 ร้านขายของสะดวกซื้อ
- 3.2 ร้านขายอาหาร
- 3.3 ร้านซัก-รีด
- 3.4 ร้านเช่า-ขายหนังสือ
- 3.5 ร้านเช่าวีดีโอ
- 3.6 อื่นๆ

#### 4. พื้นที่สำหรับเช่าจัดประชุมสัมมนา (ความจุ 50-200 คน)

#### 5. พื้นที่จอดรถ

ในการจัดประโยชน์ข้างต้นจะเป็นประโยชน์อย่างมากแก่ชุมชน นอกจากจะมีที่ทำการในการบริหารในทรัพย์สินส่วนกลางร่วมให้เกิดประสิทธิภาพแล้ว ยังเป็นการเสริมกิจกรรมอื่นๆ ให้ชุมชนมีความ

สมบูรณในตัวเองมากยิ่งขึ้น อีกทั้งชุมชนยังได้ประโยชน์จากเงินค่าเช่าสถานที่เพื่อนำมาดูแลในทรัพย์สินส่วนกลางร่วม ทำให้เจ้าของร่วม และนิติบุคคลฯ อาจจะไม่ต้องใช้เงินกองกลางชุมชนมาบริหารเลยก็เป็นได้ ซึ่งจะสร้างความพอใจให้กับเจ้าของร่วมเป็นอย่างมาก ส่วนเงินกองกลางชุมชนก็เก็บไว้เป็นกองทุนที่ใช้ในยามฉุกเฉิน หรือเกิดการเสียหายในทรัพย์สินส่วนกลางร่วม แนวทางดังกล่าวจะทำให้ชุมชนมีความสมบูรณ์ และมีการพัฒนาที่ดีขึ้นทั้งทางด้านเศรษฐกิจ สังคม และกายภาพ อันจะทำให้คนในชุมชนอยู่อย่างมีความสุข

### การแก้ปัญหาด้านการใช้สอยสนามกลางชุมชน

คณะกรรมการกลางชุมชนควรมีการจัดการแบ่งพื้นที่ใช้สอยตามลักษณะกิจกรรมที่เกิดขึ้นในชุมชน และตามความต้องการของคนในชุมชน (ดูแผนภาพที่ 5.2 ประกอบ) เพื่อให้คนในชุมชนสามารถใช้ประโยชน์ในพื้นที่ได้ตรงความต้องการ และทุกกลุ่ม ซึ่งเมื่อคนในชุมชนได้ใช้ประโยชน์ในพื้นที่ได้ทุกกลุ่มก็จะสร้างการมีส่วนร่วม และเกิดความรู้สึกถึงความเป็นเจ้าของ ดังนั้นในกรณีที่คณะกรรมการกลางชุมชนต้องการให้คนในชุมชนมีส่วนร่วมในการแสดงความคิดเห็น หรือการออกค่าใช้จ่ายต่างๆ ในทรัพย์สินส่วนกลางร่วมก็จะได้รับความร่วมมือที่ดีขึ้น

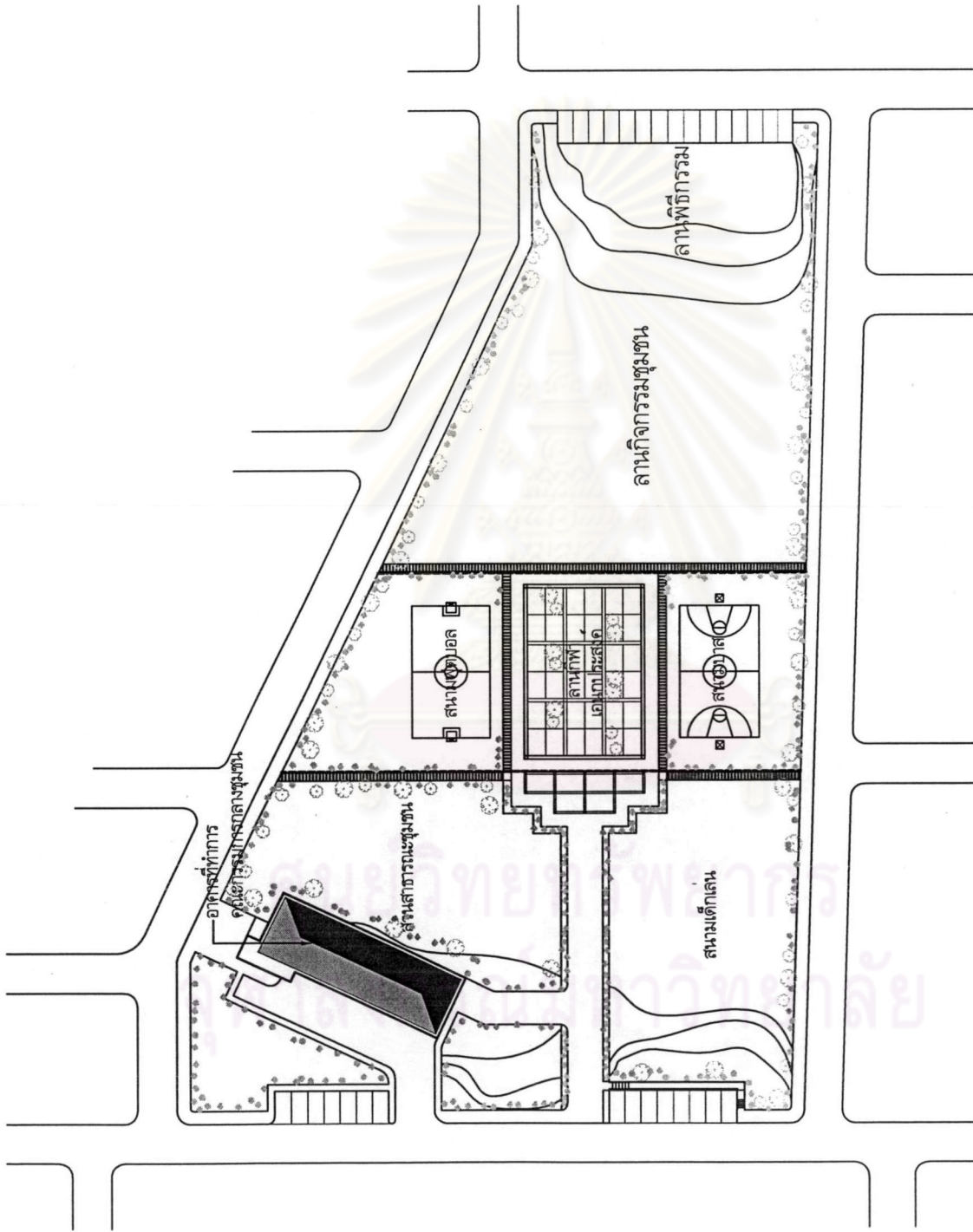
### การแก้ปัญหาด้านการออกแบบ

ในเรื่องของการดูแลสนามกลางชุมชน ควรมีการเดินระบบประปา และแยกมิเตอร์น้ำออกมาเพื่อจะได้ใช้น้ำในส่วนกลางดูแลสนามกลางชุมชน เพื่อให้สนามกลางชุมชนอยู่ในสภาพที่สามารถใช้งานได้อย่างมีประสิทธิภาพ และสวยงามอยู่เสมอ

นอกจากนี้ควรมีการอบรม หรือสอดแทรกความรู้เรื่องสิทธิ และหน้าที่ในการอยู่อาศัยในอาคารชุดให้กับเจ้าของร่วมอยู่เสมออาจเป็นแผ่นพับให้กับเจ้าของร่วม อีกทั้งควรมีการสร้างสำนึกในการไม่มองเพียงหน่วยที่อยู่อาศัย ควรมองถึงส่วนรวม และชุมชนเป็นสำคัญ

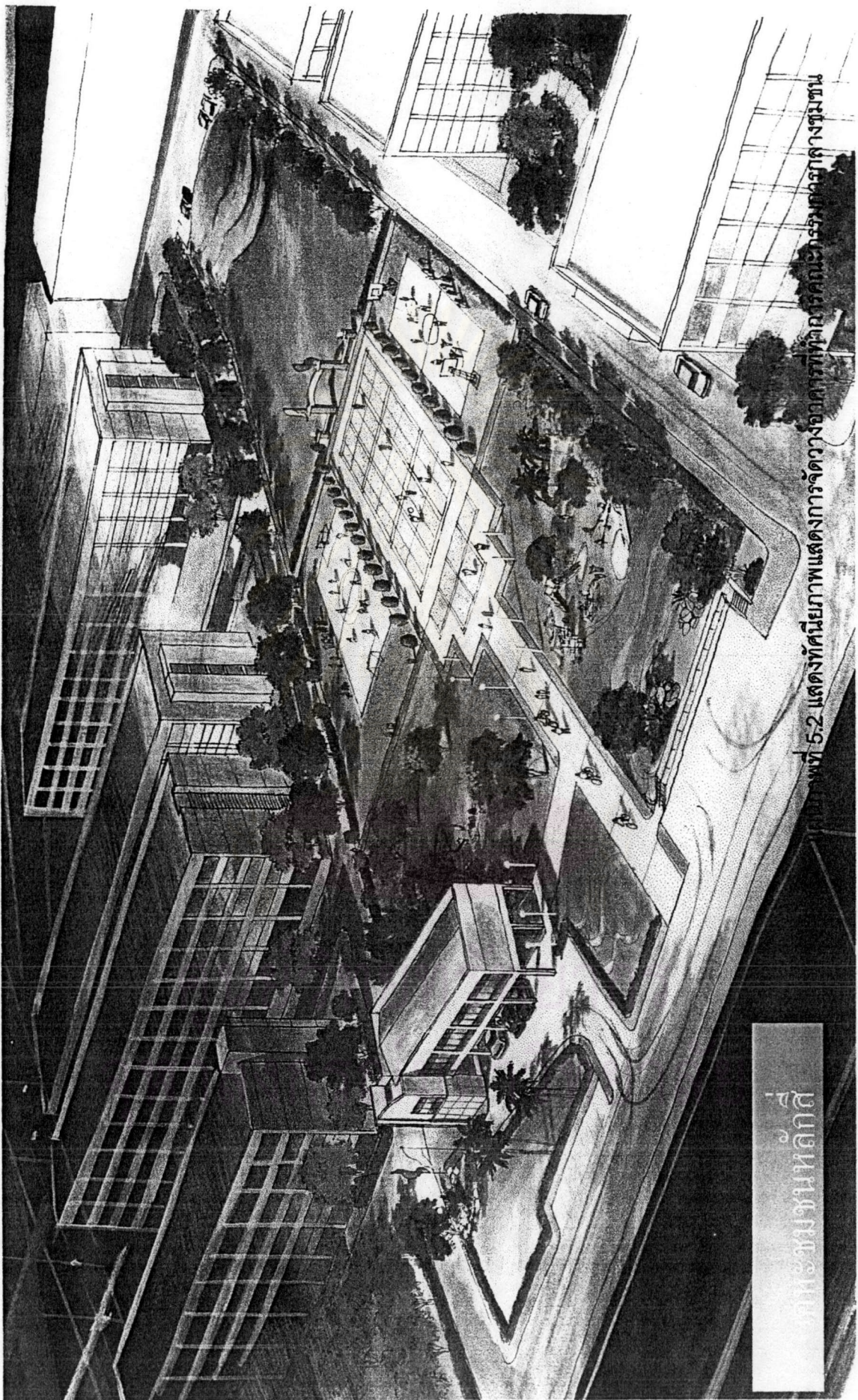
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย





แผนภาพที่ 5.1 แสดงผังการจัดวางอาคารที่ทำการคณะกรรมการกลางชุมชน  
 มทราสวณ 1 : 1000





ภาพเขียนทัศนทัศน์

ภาพที่ 5-2 แสดงทัศนียภาพแสดงการจัดวางอาคารที่คณะวิศวกรรมศาสตร์



### 5.3 ข้อเสนอแนะในการทำการศึกษารั้งต่อไป

1. การศึกษาการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางเจ้าของร่วมนิติบุคคลอาคารชุด โครงการของเอกชน ซึ่งจากการศึกษาพบว่าอาคารชุดที่จดทะเบียนในช่วงปี พ.ศ.2535-2536 เข้าข่ายเดียวกับโครงการที่ทำการศึกษา เฉพาะในเขต กทม. มีถึง 313 โครงการ หรือ 30,928 หน่วยพักอาศัย ซึ่งมีปริมาณที่มาก ซึ่งควรทำการศึกษารั้งต่อไป

2. จากการศึกษาในข้อที่ 1 ข้างต้น อาจมีการศึกษาต่อเนื่องจากข้อที่ 1 คือศึกษารูปแบบการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางร่วม

3. การศึกษาเพื่อเปรียบเทียบการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางเจ้าของร่วมนิติบุคคลอาคารชุดของภาครัฐกับเอกชน

4. การศึกษาเพื่อหาแนวทางในการจัดการพื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางร่วมให้เกิดประโยชน์สูงสุด



ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย