

### บทที่ 3

## ลักษณะทั่วไปของโครงการที่นำมาศึกษา

โครงการเดอะพาร์คแลนด์เป็นโครงการที่ตั้งอยู่บนเนื้อที่ 38 ไร่ บนถนนบางนา-ตราด กม. 4.5 กรุงเทพมหานคร ภายในโครงการประกอบด้วยอาคารชุดจำนวน 13 อาคารปัจจุบันจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แล้วเป็นจำนวน 10 อาคารส่วนที่เหลืออยู่ระหว่างการก่อสร้าง แบ่งเป็น 5 นิติบุคคลอาคารชุด มีจำนวนห้องชุดรวมทั้งหมด 1,800 ห้องชุด และมีจำนวนห้องชุดที่มีการเข้าอยู่อาศัยแล้วจำนวน 1,429 ห้อง คิดเป็นร้อยละ 79.40 โดยมีบริษัทรับจ้างบริษัททั้ง 5 นิติบุคคลอาคารชุดร่วมกัน ผู้พักอาศัยส่วนใหญ่จะพักอาศัยหนาแน่นในวันจันทร์ – ศุกร์ช่วงกลางวันเท่านั้น ส่วนช่วงวันหยุดประจำสัปดาห์และวันหยุดนักขัตฤกษ์ความหนาแน่นของผู้พักอาศัยจะลดลง

ในการศึกษาครั้งนี้ ได้ทำการศึกษาการบริหารนิติบุคคลอาคารชุด มีรายละเอียดทั่วไปของนิติบุคคลอาคารชุดเดอะพาร์คแลนด์ 3 ดังนี้

1. ชื่อโครงการเดอะพาร์คแลนด์ เริ่มก่อสร้างเมื่อปี พ.ศ.2538 ก่อสร้างเสร็จและเปิดใช้งานได้ในปี พ.ศ. 2540
  - 1.1 องค์ประกอบของนิติบุคคลอาคารชุดเดอะพาร์คแลนด์ 3  
ในพื้นที่โครงการมีองค์ประกอบทั้งสิ้น 2 ส่วน ด้วยกันคือ
    - 1.1.1 อาคารพักอาศัย ซึ่งเป็นอาคารชุด 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร โดยเป็นอาคารชุดประเภท พักอาศัยอย่างเดียว
    - 1.1.2 ส่วนสาธารณูปโภคภายในนิติบุคคลอาคารชุดเดอะพาร์คแลนด์ 3 ประกอบด้วย ถนน, สวนหย่อม และ ที่จอดรถ



ภาพที่ 4-1 อาคารชุด

### รายละเอียดด้านกายภาพปัจจุบัน

ที่ตั้งโครงการ นิติบุคคลอาคารชุดเดอะพาร์คแลนด์ ตั้งอยู่ถนนบางนา-ตราด กม. 4.5 เขตบางนา กรุงเทพมหานคร

ที่ดินขนาด 3 ไร่ 5 ตารางวา

พื้นที่ใช้สอยส่วนกลาง อาคารสูง 8 ชั้น 2 อาคารพื้นที่ใช้สอยรวม 19,820 ตารางเมตร  
ถนนระหว่างอาคาร 1,029 ตารางเมตร  
สวน 855 ตารางเมตร

พื้นที่ส่วนที่เป็นกรรมสิทธิ์ห้องชุด 14,980 ตร.ม.



ภาพที่ 4-2 ถนนระหว่างอาคาร

กรรมสิทธิ์ ปัจจุบันกรรมสิทธิ์เป็นของนิติบุคคลอาคารชุดแต่ละอาคาร ซึ่งได้จดทะเบียนอาคารชุด พ.ร.บ. พ.ศ. 2522 และตรวจรับทรัพย์สินส่วนกลางจากโครงการเมื่อเดือนธันวาคม 2540

#### การคมนาคม

ตั้งอยู่บริเวณ ถ.บางนาตราด กม. 5 ท่ามกลางสิ่งอำนวยความสะดวกประกอบด้วยระบบโครงข่ายคมนาคม ทั้งระบบทางด่วนชั้นที่ 1 สำหรับการเดินทางเข้าสู่พื้นที่ใจกลางเมือง , ถนนวงแหวนรอบนอกฝั่งตะวันออก ( บางนา - บางปะอิน ) ,มอเตอร์เวย์ ( กรุงเทพฯ-ชลบุรีสายใหม่ ) , ทางด่วนบางนา-บางปะกง  
ระบบสาธารณูปการ ตั้งอยู่ใกล้กับ ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล เลิฟเซ็นเตอร์ ซีคอนสแควร์ โรงพยาบาลไทยนครินทร์ โรงพยาบาลศิริรินทร์ โรงพยาบาลบางนา โรงเรียนนานาชาติ

บางกอกพัฒนา เซนต์โยเซฟบางนา และสถาบันอุดมศึกษาชั้นนำ ไม่ว่าจะเป็นมหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ 2 ( ABAC ) , มหาวิทยาลัยหัวเฉียว , มหาวิทยาลัยรามคำแหง 2 สวนหลวง ร.9 และสนามบินสุวรรณภูมิ



ภาพที่ 4-3 แผนที่ตั้งของโครงการ

รายละเอียดของอาคาร ห้องชุด ระบบสาธารณูปโภค และสวน

1. รายละเอียดของอาคารแต่ละอาคารประกอบด้วย

- บ้านเดี่ยว จำนวน 1 ชุด



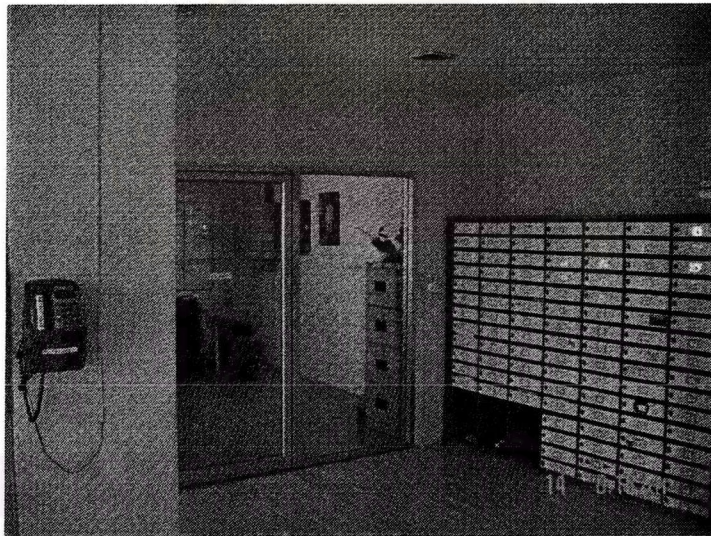
ภาพที่ 4-4 บ้านเดี่ยว

- บ้านไต่หนีไฟ จำนวน 1 ชุด



ภาพที่ 4-5 บ้านไต่หนีไฟ

- ห้องสำนักงานบริหารอาคารชุด จำนวน 1 ห้องและโทรศัพท์ส่วนกลาง 1 เครื่อง



ภาพที่ 4-6 ห้องประชุมกรรมการ

- ลิฟต์โดยสารขนาดบรรทุก 8 คน 2 ชุด



ภาพที่ 4-7 โถงหน้าลิฟต์แต่ละชั้น

- อุปกรณ์ดับเพลิง ชั้นละ 4 ชุด



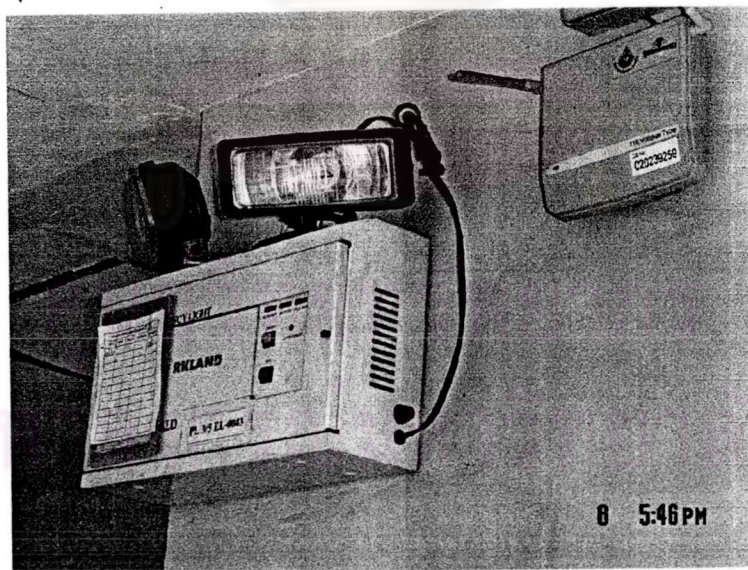
ภาพที่ 4-8 เครื่องดับเพลิงแบบชนิดสารเคมี

- หม้อแปลงไฟฟ้า



ภาพที่ 4-9 หม้อแปลงไฟฟ้า

- ไฟแสงสว่างฉุกเฉิน



ภาพที่ 4-10 ชุดไฟแสงสว่างฉุกเฉิน

- เครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง 1 เครื่อง



ภาพที่ 4-11 เครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง

- ระบบสัญญาณเตือนอัคคีภัย 1 ชุด



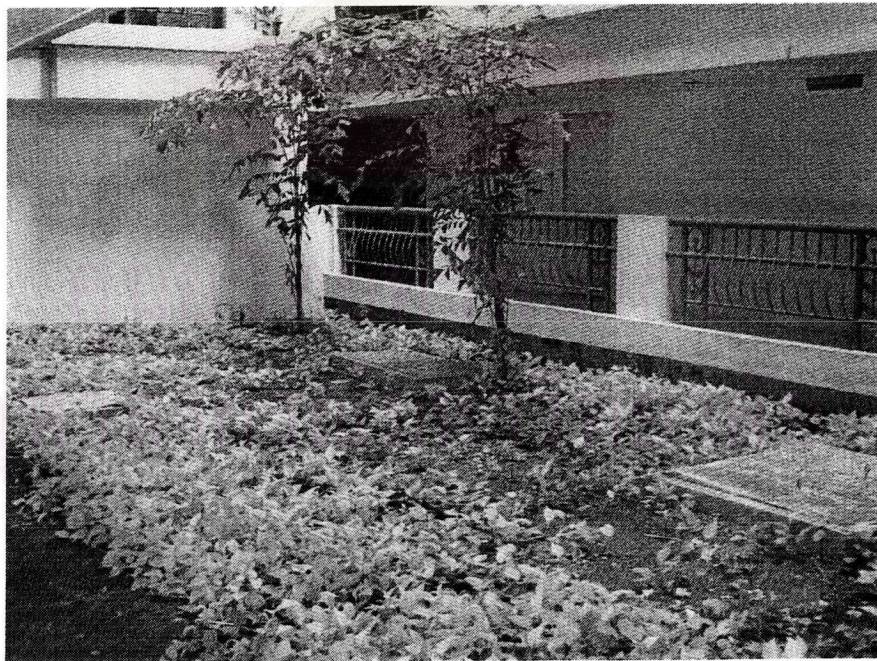
ภาพที่ 4-12 ระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้

- ถังทิ้งขยะรวมทุกชั้น 2 ถึงต่อชั้น



ภาพที่ 4-13 ถังทิ้งขยะประจำชั้น

- บ่อน้ำบาดาลเสีย 2 บ่อใต้อาคารและสวนภายในอาคารเหนือบ่อน้ำบาดาล



ภาพที่ 4-14 สวนหย่อมภายในอาคาร

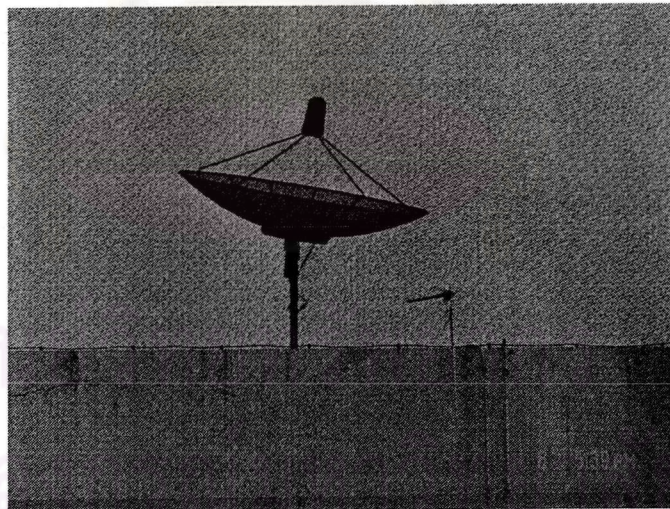


- ถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า



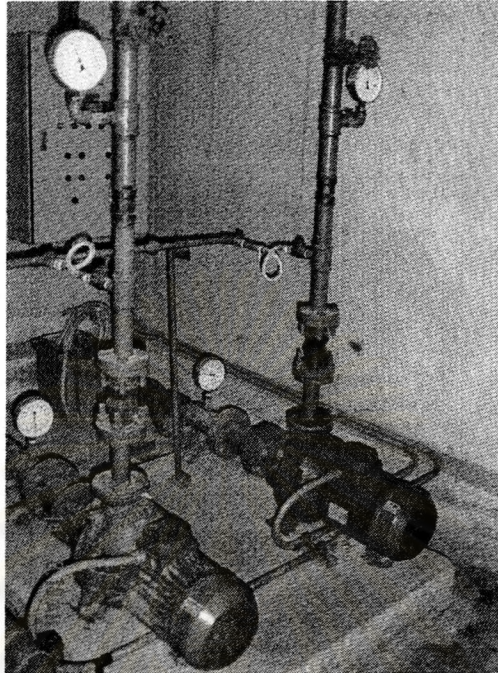
ภาพที่ 4-15 ถังน้ำดาดฟ้าอาคาร

- ระบบทีวีและจานรับสัญญาณดาวเทียมรวม 1 ชุด



ภาพที่ 4-16 จานดาวเทียม

- เครื่องปั้มน้ำ 2 เครื่อง



ภาพที่ 4-17 เครื่องปั้มน้ำ

- ทางเดินร่วมส่วนกลาง



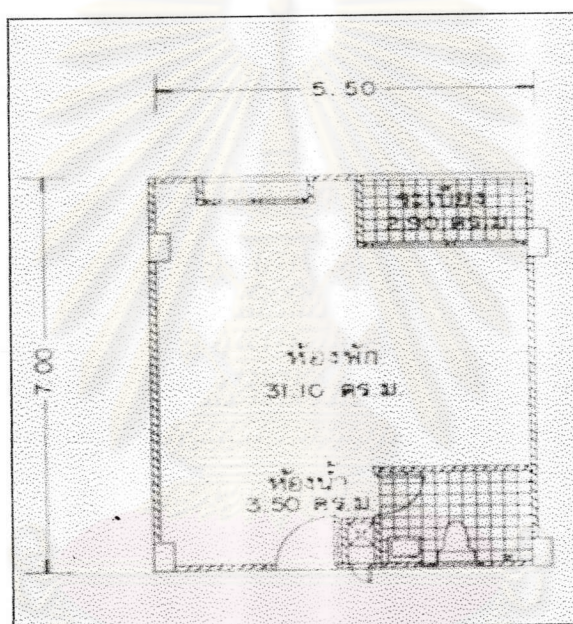
ภาพที่ 4-18 ทางเดินส่วนกลาง

## 2. รายละเอียดห้องชุด

- แบบ A พื้นที่ใช้สอยประกอบด้วย

ห้องเอนกประสงค์	เนื้อที่	31.10 ตารางเมตร
ห้องน้ำ	เนื้อที่	3.50 ตารางเมตร
ระเบียง	เนื้อที่	2.90 ตารางเมตร
เนื้อที่รวม		<u>37.50</u> ตารางเมตร

มีระบบไฟฟ้า น้ำประปา สุขาภัณฑ์ห้องน้ำ มีระบบโทรศัพท์สายตรง ภายในห้องพัก



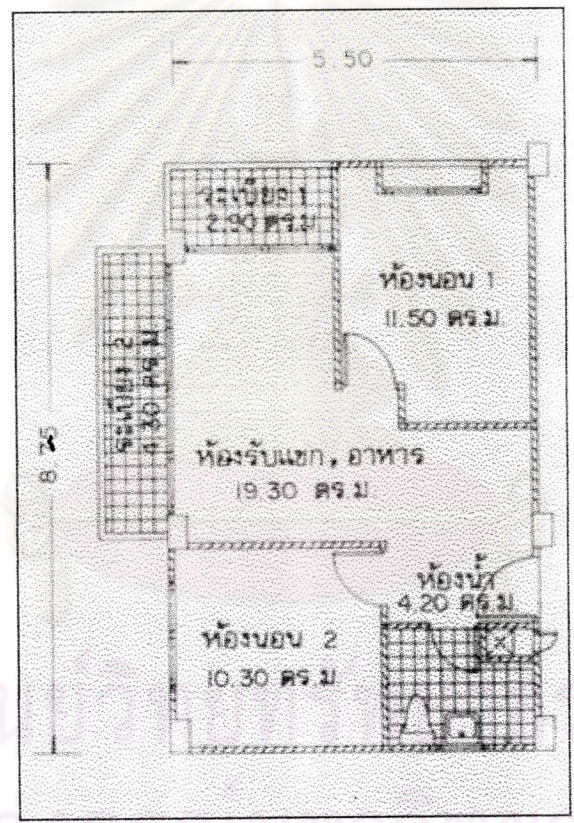
ภาพที่ 4-19 ห้องชุดขนาด 37 ตร.ม.

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

- แบบ B พื้นที่ใช้สอยประกอบด้วย

ห้องเอนกประสงค์	เนื้อที่	19.30 ตารางเมตร
ห้องนอน 1	เนื้อที่	11.50 ตารางเมตร
ห้องนอน 2	เนื้อที่	10.30 ตารางเมตร
ห้องน้ำ	เนื้อที่	4.20 ตารางเมตร
ระเบียง 1	เนื้อที่	2.90 ตารางเมตร
ระเบียง 2	เนื้อที่	4.30 ตารางเมตร
เนื้อที่รวม		52.50 ตารางเมตร

มีระบบไฟฟ้า น้ำประปา สุขาภิบาลห้องน้ำ มีระบบโทรศัพท์สายตรง ภายในห้องพัก

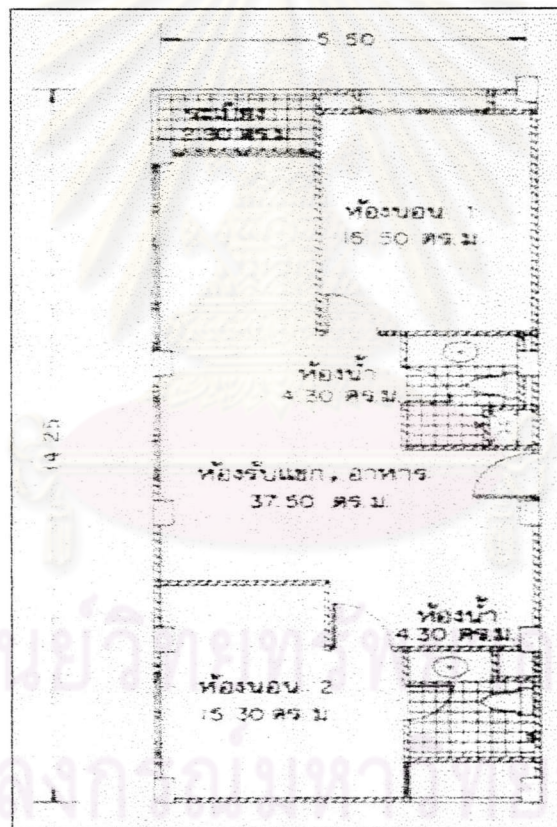


ภาพที่ 4-20 ห้องชุดขนาด 50 ตร.ม.

- แบบ C พื้นที่ใช้สอยประกอบด้วย

ห้องเอนกประสงค์	เนื้อที่	37.50	ตารางเมตร
ห้องนอน 1	เนื้อที่	15.50	ตารางเมตร
ห้องนอน 2	เนื้อที่	15.30	ตารางเมตร
ห้องน้ำ 1	เนื้อที่	4.30	ตารางเมตร
ห้องน้ำ 2	เนื้อที่	4.30	ตารางเมตร
ระเบียง 1	เนื้อที่	2.90	ตารางเมตร
เนื้อที่รวม		79.80	ตารางเมตร

มีระบบไฟฟ้า น้ำประปา สุขภัณฑ์ห้องน้ำ มีระบบโทรศัพท์สายตรง ภายในห้องพัก



ภาพที่ 4-21 ห้องชุดขนาด 77 ตร.ม.

## สรุปจำนวนห้องชุดในหนึ่งอาคารชุด

ประเภท	พื้นที่ต่อหน่วย ม <sup>2</sup>	จำนวนหน่วย	ร้อยละ
ห้องชุดแบบ A	37	150	83.33
ห้องชุดแบบ B	50	28	15.56
ห้องชุดแบบ C	77	2	1.11
รวม		180	100.00

## 3. ระบบสาธารณูปโภค

## ประกอบด้วย

- ถนนระหว่างอาคาร เป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้าง 12.00 เมตร เขตทาง 10.00 เมตร พร้อมบ่อพักและท่อระบายน้ำ
- ไฟฟ้า ใช้ไฟฟ้าของการไฟฟ้านครหลวง ซึ่งเชื่อมจากเสาไฟฟ้าแรงสูง ซึ่งผ่านหน้าโครงการและจ่ายเข้าห้องชุดพักอาศัยโดยมิเตอร์แต่ละหน่วย
- ระบบประปา ใช้ของการประปานครหลวง ซึ่งเชื่อมต่อจากถนนหน้าโครงการเข้าสู่โครงการ แล้วต่อเข้าเชื่อมแต่ละอาคารโดยเปิดน้ำเข้าถึงพักน้ำ ค.ส.ล. ใต้ดินและสูบน้ำขึ้นชั้นตาดฟ้าแล้วจึงจ่ายต่อให้หน่วยพักอาศัยต่าง ๆ
- ระบบโทรศัพท์ ปัจจุบันแต่ละอาคารมีโทรศัพท์ส่วนกลาง จำนวน 1 เครื่อง เป็นแบบหยอดเหรียญเพื่อโทรออก ส่วนห้องพักมีโทรศัพท์สายตรงจากเทลคอมเอเชีย
- ระบบระบายน้ำฝน จะระบายน้ำทิ้งลงสู่คลองบางนา
- ระบบกำจัดน้ำเสีย มีบ่อบำบัดน้ำเสียของแต่ละอาคารเป็นบ่อ 2 บ่อ ซึ่งอยู่ใต้ดิน แล้วปล่อยสูบบ่อรวบรวมของโครงการเพื่อระบายน้ำทิ้งและใช้รดน้ำต้นไม้
- ที่จอดรถ จัดที่จอดรถระหว่างอาคารได้จำนวนประมาณ 25 คัน

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

#### 4. สวนหย่อม

- สวนระหว่างอาคารจะปลูกต้นไม้สลัดกับทางเดิน และที่นั่งพัก



ภาพที่ 4-22 สวนระหว่างอาคาร

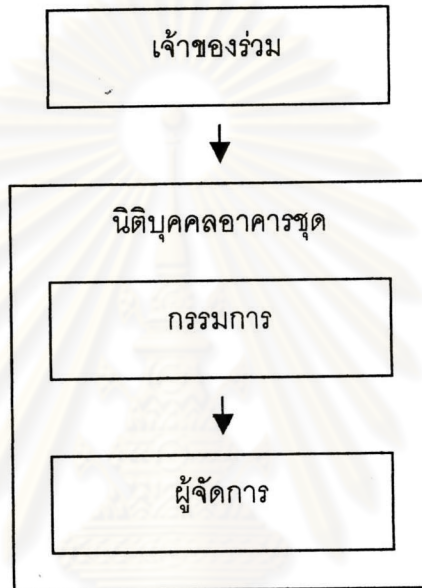
- มีโคมไฟแสงสว่างแบบสนาม
- สวนหย่อมภายในอาคารปลูกไม้ในร่ม



ภาพที่ 4-23 โคมไฟในสวนนอกอาคาร

## การบริหารอาคารชุด

การบริหารอาคารชุดของโครงการเดอะพาร์คแลนด์ทุกนิติบุคคลอาคารชุดฯ จะว่าจ้างบริษัทรับจ้าง 1 บริษัทเพื่อบริหารนิติบุคคลอาคารชุดฯ ในโครงการทั้งหมด ดังนั้นสำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุดฯ จึงรวมอยู่ในที่เดียวกัน ดังนั้นนิติบุคคลอาคารชุดเดอะพาร์คแลนด์ 3 ซึ่งได้จดทะเบียนอาคารชุดเป็น 2 อาคาร เป็นนิติบุคคลอาคารชุดเดอะพาร์คแลนด์ 3 มีโครงสร้างการบริหารดังนี้



เจ้าของร่วมได้แต่งตั้งบริษัทรับจ้างบริหารเพื่อทำหน้าที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด โดยที่บริษัทในฐานะผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมีหน้าที่จัดหาบุคลากร อุปกรณ์ และเครื่องมือต่างๆ เพื่อใช้ในการดำเนินงานทั้งหมด ซึ่งมีการจัดองค์กรในการบริหารงานดังนี้



แต่ละตำแหน่งมีหน้าที่รับผิดชอบดังนี้

1. ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด วางแผน ควบคุม ตรวจสอบ ปรับปรุงและพัฒนาการบริหารงาน



## 2. ฝ่ายปฏิบัติการ มีหน้าที่

- จัดระบบ วางแผน บริหาร ควบคุมการปฏิบัติงานของพนักงานและบริษัทคู่สัญญา รាយย่อยให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของพ.ร.บ.อาคารชุด
- จัดการและควบคุมพนักงาน แม่บ้าน ยาม ฝ่ายจัดการ อรุณการ บัญชี
- ดูแลความเป็นอยู่ของเจ้าของร่วม
- จัดทำบัญชี การรับ-จ่ายเงิน ติดต่อธนาคาร
- ควบคุมการจัดเก็บเงินค่าส่วนกลาง เร่งรัดหนี้สิน
- จัดประชุมกรรมการ เจ้าของร่วม
- ดำเนินการด้านนิติกรรม
- งานด้านเอกสาร อรุณการ จัดซื้อวัสดุ ที่ต้องใช้ในการดำเนินงาน
- ดูแลกฎระเบียบ วางระเบียบร่วมกับกรรมการ/เจ้าของร่วม
- ประสานงานกับทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง
- วางแผนการใช้งบประมาณประจำปี
- จัดทำรายงาน ประชุมกรรมการ ,ประชุมใหญ่ ,ประชุมอื่น ๆ

## 3. ฝ่ายอาคารสถานที่ มีหน้าที่

### 1. ดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง

- จัดมิเตอร์ประปาประจำเดือน
- ดูแลอุปกรณ์ต่าง ๆ ให้ใช้งานได้อย่างสม่ำเสมอ เช่น หลอดไฟ
- ประสานงานและตรวจสอบการทำงานของบริษัทดูแลลิฟต์ ถึงดับเพลิง ไฟแสงสว่างฉุกเฉิน

- ซ่อมแซมส่วนที่ชำรุด หลังคา ผนัง ระบบท่อประปา

- ตรวจสอบเชิงป้องกัน (Preventive Maintenance)

### 2. ดูแลทรัพย์สินส่วนตัวในห้องชุด

- ซ่อมงานไฟฟ้า โทรศัพท ท่อประปา งานซ่อมทั่วไป ฯลฯ
- งานซ่อมแซมเบ็ดเตล็ด

### 3. งานสวน

- ใส่ปุ๋ย พรวนดิน
- รดน้ำต้นไม้
- ตัดแต่งต้นไม้
- กวาดขยะในสวนและถนน
- อื่นๆ

#### 4. งานรักษาความสะอาด

- มีหน้าที่ดูแลความสะอาดและความเรียบร้อยของทรัพย์สินส่วนกลาง เพื่อให้ผู้ใช้งานได้รับความสะดวกในการใช้พื้นที่มีรายละเอียดของงานประจำดังนี้

- กวาดพื้น
- ถูพื้น
- ดันฝุ่น
- ถูพื้นลิฟต์
- เช็ดผนังลิฟต์
- เช็ดราวระเบียง
- กวาดบันไดหนีไฟ
- เช็ดกระจก
- ทำความสะอาดห้องประชุมนิติฯ
- เทชยะ
- บัดหยากไย่

#### 4. ฝ่ายบริการ มีหน้าที่

1. รับส่งเอกสาร / จดหมาย
2. จัดเก็บเอกสาร
3. รับเรื่องร้องทุกข์ แจ้งซ่อมงาน
4. รับชำระเงินค่าส่วนกลาง รายได้อื่นๆ
5. แจ้งข้อมูลข่าวสารต่าง ๆ การทำประชาสัมพันธ์
6. ทำข้อมูล , สถิติ , รายละเอียดของผู้พักอาศัย
7. จัดทำเอกสารรายงานผลการดำเนินการประจำเดือน

#### จำนวนบุคลากรในการบริหาร

กรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

7 คน

การจ้างบริหารงานของนิติบุคคลอาคารชุดเป็นแบบจ้างเหมางานทั้งหมด จึงทำให้มีการจัดกำลังคนในการบริหารงานแบ่งเป็น 2 ส่วนคือ

1. ศูนย์กลางบริหาร เป็นจุดรวมในการบริหารทั้งโครงการจะมีผู้ทำหน้าที่รับผิดชอบรายละเอียดงานครอบคลุมการบริหารงานนิติบุคคลอาคารชุดทุกประเภท เป็นเจ้าหน้าที่ไม่ได้อยู่ประจำแต่ละอาคารตลอดเวลา เนื่องจากเป็นการใช้กำลังคนให้สัมพันธ์กับปริมาณงาน ซึ่งงานใน

ส่วนศูนย์กลางนี้ไม่ได้เกิดขึ้นเป็นประจำแต่จะมีเจ้าหน้าที่เกี่ยวข้องกับงานนั้นๆ เข้าไปดำเนินงานตามหน้าที่ที่รับผิดชอบตามตำแหน่งของตนเองต่อทางนิติบุคคลอาคารชุดเดอะพาร์คแลนด์ 3

2. เจ้าหน้าที่ประจำอาคาร เป็นเจ้าหน้าที่ที่อยู่ประจำแต่ละอาคารตลอดเวลา และมีหน้าที่รับผิดชอบเฉพาะพื้นที่ที่จำกัดเท่านั้น ประกอบด้วย พนักงานทำความสะอาด 2 คน  
การจัดเก็บค่าใช้จ่าย

- อัตราการจัดเก็บค่าส่วนกลาง การจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางคิดในอัตรา 12 บาทต่อตารางเมตรในปี 2542 และเพิ่มเป็นตารางเมตรละ 15 บาทต่อเดือน ในปี 2543 จนถึงปัจจุบัน
- รอบการจัดเก็บ แบ่งจ่ายเป็น 2 รอบต่อปีคือรอบที่ 1 จัดเก็บในเดือน มกราคมและรอบที่ 2 จัดเก็บในเดือน มิถุนายน

#### รายละเอียดของค่าใช้จ่ายแต่ละชนิด

ค่าใช้จ่ายที่นิติบุคคลจ่ายเพื่อใช้ในการดำเนินงานดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางนั้น มีรายละเอียดที่แจกแจงได้ดังนี้

1. ค่าไฟฟ้า เป็นการใช้น้ำในพื้นที่ส่วนกลางทั้งหมดไม่รวมห้องชุดให้บริการโดยการไฟฟ้านครหลวง จะมีการแบ่งติดตั้งมาตรวัดไฟฟ้าออกเป็น 2 ส่วนคือ

1. มาตรวัดการใช้ไฟฟ้าต้นทาง ซึ่งเป็นมาตรฐาน 200 แอมป์ 3 เฟส ใช้วัดการใช้ไฟฟ้ารวมทั้งอาคาร ทั้งส่วนกลางและห้องชุด
2. มาตรวัดการใช้ไฟฟ้าในห้องชุด ทางเจ้าของห้องชุดต้องติดต่อขอใช้ไฟฟ้าโดย

ฟ้าโดย

ตรงกับการใช้ไฟฟ้า มีการจัดเก็บในอัตราตามขนาดของมาตรวัดที่ขอใช้งาน ดังนั้นการคิดค่าไฟฟ้าส่วนกลางของการไฟฟ้าที่เรียกเก็บจากนิติบุคคลอาคารชุดคือ

ค่าไฟฟ้าส่วนกลาง = มาตรวัดการใช้ไฟฟ้าต้นทาง - จำนวนรวมของหน่วยที่อ่านได้จากห้องชุดทั้งหมด

จากนั้นนำหน่วยค่าไฟฟ้าส่วนกลาง ที่ได้มาคูณกับค่าพลังงานไฟฟ้าและบวกค่า Ft

จึงออกมาเป็นค่าใช้จ่าย

พื้นที่การใช้งานไฟฟ้าส่วนกลางประกอบด้วย

- แสงสว่างทางเดินชั้น 1-8 เปิดเวลา 18.00 น. ปิดเวลา 06.00 น. รวม 12 ชั่วโมง
- แสงสว่างในสวน เปิดเวลา 18.00 น. ปิดเวลา 06.00 น. รวม 12 ชั่วโมง
- ระบบทีวีรวม เปิดใช้งานตลอดเวลา
- ปั๊มน้ำ เปิดใช้งานตลอดเวลา

- ลิฟต์โดยสาร เปิดใช้งานตลอดเวลา

## 2. ค่าน้ำประปา

ค่าน้ำประปาเป็นการให้บริการของการประปานครหลวง มีระบบการคิดค่าใช้จ่ายต่างจากการไฟฟ้านครหลวง คือ การประปาจะติดตั้งมาตรวัดน้ำรวมให้แก่อาคารชุดโดยตรง ซึ่งจะไม่แบ่งย่อยไปตามห้องชุดดังนั้นการจัดเก็บของการประปาจึงเรียกเก็บตามเลขมาตรวัดที่อ่านได้ในแต่ละเดือน อัตราค่าใช้น้ำสำหรับอาคารชุดที่จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว ทางกรมการประปาจะคิดในอัตรายกเว้นซึ่งจะมีราคาต่ำกว่าการคิดค่าน้ำประเภทการใช้น้ำอื่นๆ เช่น เพื่อการพาณิชย์ หรือเพื่อการอุตสาหกรรม ดังนั้นนิติบุคคลอาคารชุดต้องชำระค่าประปาทั้งหมดแทนเจ้าของร่วมผู้ใช้น้ำก่อนและมีหน้าที่เรียกเก็บคืนตามอัตราที่เหมาะสม

พื้นที่การใช้งานน้ำประปาในอาคารชุดประกอบด้วย

- ในห้องชุด - การใช้ประโยชน์ส่วนตัว
- พื้นที่ส่วนกลาง - รดน้ำต้นไม้
- ทำความสะอาดพื้นที่
- ชักล้างทั่วไป

## 3. ค่าเบี้ยประชุมกรรมการ

เจ้าของร่วมมีการพิจารณาเบี้ยประชุมคณะกรรมการให้แก่กรรมการผู้เข้าร่วมการประชุม เพราะเห็นว่าผู้ที่ทำหน้าที่คณะกรรมการนั้น ต้องเสียสละเวลา มาช่วยดูแลและบริหารงานแทนเจ้าของร่วมทั้งหมดจึงเห็นควรให้มีการจ่ายเบี้ยประชุมแก่กรรมการผู้เข้าร่วมในการประชุมครั้งละ 500 บาทต่อคนต่อครั้ง โดยปกติแล้วการประชุมของคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดเดอะพาร์ค แลนด์ 3 จะจัดขึ้นปีละ 4 - 6 ครั้ง แต่อาจเพิ่มขึ้นได้เมื่อมีเรื่องเร่งด่วนในการพิจารณา

## 4. ค่าจ้างบริหาร

เนื่องจากนิติบุคคลอาคารชุดเดอะพาร์คแลนด์ 3 ว่าจ้างผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดในรูปแบบของบริษัทรับบริหารงานดังนั้นทางนิติบุคคลอาคารชุดจึงไม่ต้องแบกรับภาระต่างๆ ที่จะเกิดขึ้นคือ ปัญหาด้านค่าแรงงาน ค่าประกันสังคมส่วนนายจ้าง การจัดการ สวัสดิการพนักงาน ฯลฯ ซึ่งเป็นภาระของบริษัทบริหารที่จะต้องบริหารงานให้เกิดความสมดุลย์ทั้งในด้านการบริการผู้พักอาศัย และ งานจัดการองค์กรภายใน รายละเอียดค่าใช้จ่ายของบริษัทรับบริหารมีดังนี้

- ค่าจ้างที่ปรึกษา
- ค่าเงินเดือนพนักงาน ประกอบด้วยผู้จัดการอาคารและช่าง

- ค่าทำบัญชีและธุรการ
- ค่าบริการทำความสะอาด รวมเครื่องมือและวัสดุที่ใช้ในงานรักษาความสะอาด เช่น เครื่องขัดพื้น ไม้กวาด ไม้ถูพื้น ผงซักฟอก น้ำทำความสะอาดยาชนิดต่างๆ ถูงใส่ขยะ ดำขนาดใหญ่ ค่าซ่อมแซมเครื่องฯ
- ค่าบริการดูแลรักษาสวน เครื่องมือและวัสดุที่ใช้ในงานดูแลสวน เช่น เครื่องตัดหญ้าแบบรถ เครื่องตัดหญ้าแบบสะพายป่า กรรไกร น้ำมันเบนซิน ค่าซ่อมแซมเครื่อง ดิน ผสม ปุ๋ย ฯ
- ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด
  - เครื่องใช้สำนักงาน
  - เครื่องมืออำนวยความสะดวก เช่น วิทยุสื่อสาร
  - ค่าจัดการประชุมเจ้าของร่วมและประชุมคณะกรรมการ
  - ค่าไฟฟ้า ประปา และโทรศัพท์ สำนักงาน

โดยตั้งแต่ปี 2542-2546 นิติบุคคลอาคารชุดเดอะพาร์คแลนด์ 3 ได้จ้างบริษัทบริหาร เดิมโดยตลอดยังไม่มีเปลี่ยนแปลงทั้งด้านรูปแบบและบริษัทบริหาร ทั้งนี้ในปี 2542 ภาษีมูลค่าเพิ่มมีอัตรา 10% และในปี 2546 บริษัทได้มีการปรับขึ้นค่าบริการอีก 5% ตั้งแต่เดือน มิ.ย.46 เป็นผลมาจากที่ตั้งแต่ปี 2542-2546 ค่าสวัสดิการทางสังคมต่างๆ และค่าแรงงานขั้นต่ำที่บริษัทต้องจ่ายให้กับพนักงานมีการปรับขึ้นอย่างต่อเนื่อง

## 5. ค่าจ้างบริษัทรักษาความปลอดภัย

ตั้งแต่จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลอาคารชุดเดอะพาร์คแลนด์ 3 จนถึงปัจจุบันได้มีการเปลี่ยนแปลงบริษัทรักษาความปลอดภัยมาทั้งหมด 3 บริษัท คือในช่วงปี 2542 ทางนิติบุคคลอาคารชุด เลือกใช้บริษัทระดับ A ในช่วงปี 2543- 2544 ทางนิติบุคคลอาคารชุดเลือกใช้บริษัทระดับ C และ ช่วงปี 2544-2546 ทางนิติบุคคลอาคารชุดเลือกใช้บริษัทระดับ B ทางนิติบุคคลอาคารชุดฯจะ จ้างรปภ.ประจำอาคาร อาคารละ 2 คนประจำตลอด 24 ชั่วโมง แบ่งเป็นผลัดกลางวัน 12 ชั่วโมง 1 คนและผลัดกลางคืน 12 ชั่วโมง 1 คน และในเดือน ตุลาคม 2546 ได้จ้างเพิ่มขึ้นอีก 1 คนในผลัด กลางวันเพื่อเดินตรวจพื้นที่ส่วนกลางอย่างเดียว ส่วนอีก 2 คนจะประจำที่หน้าอาคารแต่ละอาคาร เพื่อตรวจสอบ อำนวยความสะดวกแก่ผู้อยู่อาศัยและผู้มาติดต่อ และเพื่อเพิ่มความมั่นใจในการ พักอาศัยอย่างปลอดภัยของผู้พักอาศัย ดังนั้นจึงทำให้ค่าใช้จ่ายการรักษาความปลอดภัยเพิ่มขึ้น ในปี 2546

หน้าที่พนักงานรักษาความปลอดภัย

### 1. ตรวจการเข้า – ออกอาคาร

2. เดินตรวจบริเวณรอบตึก ถนน และ สวน
3. เดินตรวจระหว่างชั้น 1-8 และ คาดฟ้า
4. ตรวจดูระดับน้ำในถังเก็บน้ำให้เพียงพอต่อการใช้งานประจำวัน
5. เปิด-ปิดไฟฟ้าแสงสว่างตามเวลาที่กำหนด
6. รายงานผลการปฏิบัติงานต่อฝ่ายปฏิบัติงาน
7. บริการเหินรถให้ผู้พักอาศัย
8. บริการอื่น ๆ

#### โครงสร้างค่าใช้จ่าย

1. ค่าธรรมเนียมการจัดการ
2. เงินเดือนพนักงาน
3. ค่าทำงานล่วงเวลา
4. ประกันสังคมส่วนของนายจ้าง
5. ค่าประกันความเสียหายแก่ทรัพย์สินของผู้ว่าจ้าง
6. วิทยุสื่อสาร
7. อื่นๆ

#### 6. ค่าจ้างกำจัดแมลง

##### มีหน้าที่

- บริการอบควันยุง, ฉีดกำจัดปลวก มด แมลงสาบ ดักหนู. โดยครอบคลุมเฉพาะในพื้นที่ ส่วนกลางเท่านั้น เช่น สวน ท่อระบายน้ำ ช่องซากรีป
- รายงานผลการดำเนินงานและหาวิธีการแก้ปัญหา
- บริษัทจะมาให้บริการทุก 1 เดือนสำหรับงานพื้นที่ส่วนกลาง
- บริษัทจะมาให้บริการพิเศษภายในห้องชุดที่มีปัญหาด้านแมลงและสัตว์อื่นๆตามที่ผู้พักอาศัยได้นัดหมาย โดยไม่คิดค่าบริการใดๆเพิ่มเติม

#### 7. ค่าดูแลรักษาลิฟต์

ค่าจ้างบริษัทดูแลลิฟต์ นิติบุคคลอาคารชุด ได้เลือกจ้างบริษัทผู้ผลิตและติดตั้งลิฟต์ โดยสารที่ใช้งาน ให้เป็นผู้ดูแลซึ่งมีความมั่นคงของบริษัท ความเชี่ยวชาญ และประสบการณ์ ถึงแม้ว่าราคาค่าดูแลรักษาและค่าอะไหล่จะสูงกว่าบริษัทอื่นๆ ที่รับจ้างดูแลทั่วไปในปัจจุบัน

- ค่าจ้างดูแลรักษาลิฟต์ - จ้างบริษัทมาดูแลเป็นประจำทุก 2 เดือนแต่หากเกิดเหตุฉุกเฉินสามารถเรียกใช้บริการได้ตลอดเวลา
- ตรวจสอบอุปกรณ์ต่างๆ ตามสภาพการใช้งาน
  - รายงานผลการตรวจเช็คให้ผู้ว่าจ้างรับทราบ
  - แนะนำและให้คำปรึกษากรณีที่เกิดปัญหา
  - ทำความสะอาดอุปกรณ์ต่าง ๆ
  - การบริการนี้ไม่รวมค่าอะไหล่ น้ำมันหล่อลื่นต่างๆ

### 8. ค่าวัสดุซ่อมบำรุง

เป็นค่าใช้จ่ายในการการซ่อมแซมบำรุงรักษาสภาพอาคารทั้งภายในและภายนอกที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง โดยใช้แรงงานช่างของบริษัทรับบริหารเป็นหลัก

ค่าวัสดุซ่อมบำรุง ประกอบด้วย

- ปูน
- สี
- น้ำยากันซึมสำหรับรั้วแตกร้าวผนังอาคาร
- ท่อประปา
- ข้อต่อ
- ฝ้ายปัดขี้ ๓
- กระเบื้องมุงหลังคา
- อิฐ
- กระเบื้องพื้น
- ฯลฯ

9. สีสายนอกอาคาร เป็นสีที่มีคุณสมบัติทนทุกสภาพอากาศ ซึ่งตามอายุการใช้งานอยู่ที่ระหว่าง 7-10 ปี จึงจะต้องทาสีภายนอกอาคารใหม่ทั้งหมดแต่เนื่องจากการทาสีทั้ง 2 อาคารต้องใช้งบประมาณสูง ดังนั้นในปัจจุบันแม้ว่าอาคารมีอายุ 7 ปีและสภาพของสีภายนอกอาคารเริ่มซีดจางลง



ภาพที่ 4-24 สีภายนอกอาคาร

10. สีภายในอาคาร เป็นสีที่มีคุณสมบัติทนทานต่อการใช้งานภายในอาคาร ซึ่งตามอายุการใช้งานอยู่ที่ระหว่าง 7-10 ปี แต่เนื่องจากอยู่ในอาคารทำให้สภาพสียังคงอยู่ในสภาพดีประกอบกับการทาสีปรับปรุงในจุดที่สกปรกง่ายเช่น หน้าอาคารบริเวณทางเข้า หน้าลิฟต์ ฯ อยู่อย่างสม่ำเสมอ ปีละ 1 ครั้ง



ภาพที่ 4-25 สีภายในอาคาร

11. ค่าดูแลหม้อแปลง เป็นการจ้างบริษัทเข้ามาตรวจขึ้นส่วนตามอายุการใช้งานเป็นประจำทุก 1 ปีโดยเริ่มตั้งแต่ปี 2545 เป็นต้นมาโดยทั่วไปมีการตรวจสอบตามรายการดังนี้

- สารดูดความชื้น
- ลูกถ้วย
- Drop Fuse
- รอยรั่วซึมตามจุดต่างๆ
- สายดิน



- สายไฟแรงสูง
- สายไฟแรงต่ำ
- รางรองรับสายไฟแรงต่ำ
- สถานที่ติดตั้งหม้อแปลง

## 12. ค่าอะไหล่ลิฟต์ แบ่งเป็น 4 ส่วนประกอบหลักคือ

- ส่วนแผงวงจรอิเล็กทรอนิกส์
- ส่วนอุปกรณ์ mechanic
- สลิง
- ส่วนน้ำมันหล่อลื่น



ภาพที่ 4-26 ตู้ควบคุมการทำงานของลิฟต์

13. ค่าสูบตะกอนบ่อน้ำบาด การบำบัดน้ำเสียที่ออกจากอาคารจะเป็นระบบไม่ต้องใช้อากาศ ซึ่งระบบนี้เป็นการให้น้ำเสียไหลผ่านแบคทีเรียที่กินของเสียเป็นอาหาร ส่วนกากของแข็งจะตกลงสู่ก้นบ่อเกิดการย่อยสลายแบบแอนแอโรบิค ในส่วนของก้อนกากของแข็งจับตัวแน่นโดยปกติจะต้องทำการสูบตะกอนออกเป็นประจำทุกปี

14. ไฟแสงสว่างฉุกเฉิน การทำงานโดยทั่วไป คือ เมื่อกระแสไฟฟ้าดับลงหลอดสปอร์ตไลท์จะติดสว่างขึ้นทันทีในระยะเวลาหนึ่งซึ่งขึ้นอยู่กับกำลังไฟฟ้าที่แบตเตอรี่จะสามารถเก็บสะสมได้และจะดับเองโดยทันทีเมื่อกระแสไฟฟ้ามาเป็นปกติ ชุดไฟแสงสว่างฉุกเฉินจะประกอบด้วย

- แบตเตอรี่
- แผงวงจรควบคุม
- หม้อแปลงไฟ
- หลอดไฟ
- ปุ่มกด
- ฟิวส์

การดูแลรักษาทำโดยช่างประจำอาคารจะตรวจสอบการทำงานทุก 1-2 เดือน โดยทั่วไป แบตเตอรี่มีการรับประกันการใช้งานประมาณ 2 ปี

#### 15. หลอดไฟ

ตามแบบเดิมที่โครงการกำหนดมาให้มีจำนวนตามตารางที่ 3-1 ตารางที่ 3-1 แสดงจำนวนชนิดและจำนวนของหลอดไฟแสงสว่างตามจุดที่ติดตั้ง

ตำแหน่ง	หลอดตะเกียบ 9 วัตต์		หลอดนีออน 18 วัตต์		หลอดนีออน 32 วัตต์	
	จำนวนโคม	จำนวนหลอด	จำนวนโคม	จำนวนหลอด	จำนวนโคม	จำนวนหลอด
ชั้นที่ 1	23	46	18	18	-	-
ชั้นที่ 2-8	161	322	3	3	-	-
ชั้นดาดฟ้า	-	-	7	7	-	-
สวน	15	15	-	-	-	-
ลิฟต์	-	-	-	-	2	2

หลังจากนั้นในปี 2542 นิติบุคคลอาคารชุดเดอะพาร์คแลนด์ 3 ได้ลดจำนวนหลอดในอาคารซึ่งเป็นหลอดตะเกียบต่อโคมไฟจาก 2 หลอดต่อ 1 โคมเหลือ 1 หลอดต่อ 1 โคมรวมหลอดไฟแสงสว่างทั้งหมด 229 หลอดและได้กำหนดเวลาการเปิดปิดไฟฟ้า คือ เปิด 18.30น. ถึง 06.00น. หรือดูความเหมาะสมตามการเปลี่ยนแปลงตามฤดูกาลเพื่อเป็นการประหยัดค่ากระแสไฟฟ้าส่วนกลางและประหยัดค่าดูแลรักษา ส่วนหลอดนีออนยังคงไว้ตามแบบเดิม



ภาพที่ 4-27 หลอดไฟทางเดินส่วนกลาง

#### 16. ค่าเก็บขยะ

ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง การกำจัดขยะมูลฝอยสิ่งปฏิกูลและสิ่งเปราะอะเปื้อน พ.ศ.2521 ข้อ 11 กำหนดว่าผู้ครอบครองสถานที่ อาคาร หรือเคหะสถาน ที่เจ้าพนักงานท้องถิ่น เก็บขนมูลฝอยฯ ต้องเสียค่าธรรมเนียมตามอัตราที่กำหนดไว้ทำข้อบัญญัติดังกล่าว ที่ยังมีผล บังคับใช้โดยอนุโลมตามมาตรา 90 แห่งพระราชบัญญัติการสาธารณสุข พ.ศ.2535

#### 17. ค่าประกันภัยอาคาร

เบี้ยประกันภัยของนิติบุคคลอาคารชุดเดอะพาร์คแลนด์ 0.03 อยู่ที่ร้อยละ 0.04 ของทุนประกันอาคาร ซึ่งการทำประกันภัยอาคารเพื่อเป็นการคุ้มครองความเสี่ยงที่อาจเกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินส่วนกลาง เป็นการประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สินส่วนกลางทุกชนิด เช่น ไฟไหม้ ฟ้าผ่า น้ำท่วม จลาจล การโจรกรรม เป็นต้น และ บุคคลภายนอกซึ่งบุคคลภายนอกในที่นี้หมายถึง ผู้อาศัยในห้องชุด หรือ ผู้มาติดต่อกับเจ้าของห้องชุด เป็นการประกันความเสี่ยงที่อาจเกิดความเสียหายต่อชีวิตและทรัพย์สินของบุคคลภายนอก

#### 18. ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด

ส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากงานธุรการ มีรายการดังต่อไปนี้

1. ค่าโรเนียวเอกสารประชุมใหญ่สามัญเจ้าของร่วม เป็นเอกสารประกอบการประชุมที่ต้องจัดส่งให้เจ้าของร่วมตามที่อยู่ที่แจ้งกับทางฝ่ายบริการ
2. ค่าอาหาร เครื่องดื่มเลี้ยงการประชุม เมื่อมีการประชุมใหญ่สามัญเจ้าของร่วมประจำปีขึ้น จึงต้องมีการจัดเตรียมอาหาร ของว่าง และเครื่องดื่มไว้รองรับผู้เข้าร่วมประชุม

3. ค่าของจดหมาย แสตมป์ ค่าจัดส่งลงทะเบียน ใช้ในการจัดส่งเอกสารสำคัญต่างๆ เช่น เอกสารเชิญประชุมใหญ่สามัญเจ้าของร่วม ใบแจ้งชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ใบเสร็จรับเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลาง เป็นต้น
4. ค่าธรรมเนียมธนาคาร เป็นค่าดำเนินการของธนาคารในการโอนย้ายเงินระหว่างบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุด
5. ค่าพาหนะในการติดต่อกานนอกสถานที่ เช่น การเดินทางออกนอกสถานที่เพื่อติดต่อกานราชการ จัดซื้อของ จัดส่งจดหมายลงทะเบียน เป็นต้น

19. **ติดตั้งเสาทิว** เป็นการจ้างผู้รับเหมาจากภายนอกเข้ามารับช่วงต่อ เพื่อปรับปรุงสภาพการใช้งานของระบบทีวีรวมเพิ่มเติมจากช่องโทรทัศน์จากเดิม 10 ช่องเพิ่มเป็น 14 ช่อง ให้ตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัยยิ่งขึ้น

20. **ทางลาดเข้าอาคาร** เป็นการจ้างผู้รับเหมาจากภายนอกเข้ามารับช่วงต่อ เพื่อปรับปรุงสภาพการใช้งานของอาคารให้เหมาะสมกับผู้สูงอายุยิ่งขึ้น



ภาพที่ 4-28 ทางลาดเข้าอาคาร