

## บทที่ 5

### สรุปผลการศึกษา ข้อสังเกตและข้อเสนอแนะ

การวิจัย เรื่อง “การบริหารอาคารชุดระดับราคาปานกลางในเขตกรุงเทพฯชั้นใน” มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษารูปแบบการบริหารอาคารชุดในปัจจุบัน และศึกษาข้อดี ข้อเสีย ของแต่ละรูปแบบการบริหารอาคารชุดในปัจจุบัน

ผู้วิจัยได้ดำเนินการวิจัยโดยแยกการเก็บข้อมูลออกเป็น 2 ส่วน คือ ส่วนแรกเก็บข้อมูลโดยการสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ผู้จัดการอาคาร และกรรมการนิติบุคคล เพื่อให้ทราบลักษณะการปฏิบัติงาน วิธีการดำเนินงาน ปัญหาที่เกิดขึ้นในระหว่างการบริหารงาน รวมทั้งความคิดเห็นตามหน้าที่รับผิดชอบของแต่ละบุคคล ในส่วนที่สองเก็บข้อมูลโดยการสำรวจและการสังเกตจากสภาพที่เป็นอยู่ในปัจจุบันของกรณีศึกษาทั้ง 18 โครงการ เพื่อให้ทราบลักษณะของการปฏิบัติงาน ตลอดจนผลของการปฏิบัติงานของแต่ละโครงการ

ทั้งผลการดำเนินการวิจัยทั้ง 2 ส่วน ที่กล่าวมาข้างต้น สามารถวิเคราะห์ตามวัตถุประสงค์การวิจัยและสรุปผลได้ดังต่อไปนี้

#### 5.1 สรุปผลการศึกษา

##### 5.1.1 ข้อมูลเบื้องต้น โครงการกรณีศึกษาจาก 3 ช่วงอายุโครงการ

จากการพิจารณาข้อมูลเบื้องต้นที่ได้จากการสัมภาษณ์ และ สํารวจสังเกตโดยผู้วิจัย และได้แยกพิจารณากรณีศึกษา 3 ช่วงอายุโครงการดังได้กำหนดไว้ในตอนต้น ได้ข้อสรุปดังนี้

1. ที่ตั้งโครงการ พบว่าโครงการอาคารชุดในช่วงเวลาที่ 1 ตั้งอยู่ใกล้ศูนย์กลางกรุงเทพมหานครชั้นใน คือ บริเวณ ถ.สุรวงศ์, ถ.พญาไท, ถ.เพชรบุรีตอนต้น เป็นต้น ส่วนในช่วงที่ 2 โครงการอาคารชุดยังคงตั้งอยู่ใกล้ศูนย์กลางเช่นเดิม แต่เริ่มขยายตัวออกมารอบๆ โครงการในช่วงที่ 1 และในช่วงที่ 3 ที่ตั้งโครงการขยายตัวกระจายออกมารอบๆโครงการในช่วงที่ 1 และ 2 ซึ่งสรุปได้ว่า ในระยะแรก คอนโดมิเนียมตั้งอยู่ใกล้ศูนย์กลางกรุงเทพมหานครชั้นใน และต่อมาเริ่ม ขยายตัวออกมารอบๆ ศูนย์กลางตามความเจริญของพื้นที่

2. ส่วนบริการภายในโครงการทั้ง 3 ช่วงอายุโครงการ ใกล้เคียงกัน ได้แก่ ร้านค้า – บริการ, สระว่ายน้ำ, ห้องออกกำลังกาย, เซาน่า เป็นต้น และการเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางทั้ง 3 ช่วงอายุอาคาร ก็มีอัตราต่ำสุดถึงสูงสุดใกล้เคียงกัน ทำให้สรุปได้ว่า อาคารที่อายุแตกต่างกัน ส่วนบริการภายในโครงการไม่ได้แตกต่างกันมากนัก และอัตราการเก็บค่าใช้จ่ายก็ไม่ได้แตกต่างกันตามอายุอาคารเช่นเดียวกัน รวมทั้งการจ่ายค่าส่วนกลางตรงตามเวลาที่กำหนด ก็มีอัตราใกล้เคียงกันทั้ง 3 ช่วงอายุอาคารด้วย

3. เงินกองทุนเมื่อเริ่มจัดตั้งนิติบุคคล พบว่า ในช่วงที่ 1 มีโครงการที่ไม่มีการจัดตั้งกองทุน ถึง 3 โครงการ ส่วนช่วงที่ 2 มีเพียง 1 โครงการ และช่วงที่ 3 ทุกโครงการมีกองทุน สรุปได้ว่ามีการพัฒนาแก้ปัญหาในระยะเริ่มต้นของโครงการตามลำดับช่วงเวลาที่ผ่านมาจนถึงปัจจุบัน

4. รูปแบบการบริหารอาคารชุดตั้งแต่เปิดโครงการ พบว่า โครงการกรณีศึกษาจากทั้ง 3 ช่วงอายุอาคาร มีทั้งกรณีที่ใช้การบริหารแบบเดิมมาตลอดและกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการบริหาร 2 - 3 ครั้ง ทั้งที่บริหารเอง และจ้างบริษัทบริหาร ฉะนั้นอายุอาคารที่มากขึ้นจึงไม่มีผลกับการบริหารอาคารชุดทุกรูปแบบ

#### 5.1.2 รูปแบบการบริหารอาคารชุดระดับราคาปานกลางในปัจจุบัน

จากการศึกษา การบริหารอาคารชุดระดับราคาปานกลางในเขตกรุงเทพฯ ขึ้นใน โดยการสุ่มตัวอย่างจำนวน 18 โครงการ ซึ่งทั้ง 18 โครงการมีอายุโครงการ 3 กลุ่ม คือ กลุ่มที่ 1 อาคารอายุ 1-5 ปี 6 โครงการ กลุ่มที่ 2 อาคารอายุ 6-10 ปี 6 โครงการ กลุ่มที่ 3 อาคารอายุ 11-18 ปี 6 โครงการ พบว่ารูปแบบการบริหารอาคารชุดระดับราคาปานกลาง มีดังต่อไปนี้

##### 1. เจ้าของร่วมบริหารเองโดยคัดเลือกตัวแทนเจ้าของร่วมมาเป็นผู้จัดการนิติบุคคล

รูปแบบการบริหารอาคารชุดนี้ พบว่า มีอาคารชุดจากกรณีศึกษาทั้ง 3 กลุ่มอายุอาคาร ใช้บริหารอยู่ในปัจจุบันนี้ จากการศึกษพบว่าอาคารชุดเหล่านี้มีทั้งที่ใช้รูปแบบนี้เพียงอย่างเดียวมาตลอด และบางรายมีการเปลี่ยนมาจากที่เคยจ้างบริษัทบริหาร ซึ่งสาเหตุหลักที่เลือกใช้รูปแบบนี้คือ ประหยัดค่าใช้จ่ายในการบริหารงานโดยไม่ต้องจ้างบุคคลภายนอกมาบริหาร และลักษณะด้อยของการบริหารรูปแบบนี้ คือ ผู้จัดการนิติบุคคลไม่มีความชำนาญในการบริหารงาน และไม่มีเวลาในการควบคุมดูแลการปฏิบัติงานอย่างใกล้ชิด

##### 2. เจ้าของร่วมบริหารเอง โดยจ้างบุคคลภายนอกมาเป็นผู้จัดการนิติบุคคล

รูปแบบการบริหารอาคารชุดนี้ มีอาคารชุดจากกรณีศึกษาทั้ง 3 กลุ่มอายุอาคาร ใช้บริหารอยู่ในปัจจุบันนี้ จากการศึกษพบว่าอาคารชุดเหล่านี้มีทั้งที่ใช้รูปแบบนี้บริหารมาตลอด และทั้งที่เปลี่ยนมาจากเคยใช้รูปแบบอื่นบริหาร ซึ่งสาเหตุที่ใช้รูปแบบนี้บริหาร คือ ค่อนข้างประหยัดค่าใช้จ่าย และลดภาระความรับผิดชอบของเจ้าของร่วมได้มาก ส่วนลักษณะด้อย คือ การเปิดเผยข้อมูลในการบริหารงาน เนื่องจากผู้จัดการไม่ให้ความสำคัญในส่วนนี้แต่เป็นส่วนสำคัญที่แสดงความโปร่งใสในการปฏิบัติงาน

3. จ้างบริษัทบริหารอาคารชุดแบบจ้างบริษัทโดยผู้จัดการนิติบุคคลมาจากบริษัท และอยู่ประจำโครงการ

รูปแบบการบริหารอาคารชุดนี้ มีอาคารชุดจากกรณีศึกษา 2 กลุ่มอายุอาคาร คือ กลุ่มอายุ 1-5 ปี และกลุ่มอายุ 6-10 ปี ใช้บริหารอยู่ในปัจจุบันนี้จากการศึกษาพบว่าอาคารชุดกลุ่มนี้มีทั้งที่ใช้รูปแบบ

นี้เพียงอย่างเดียวมาตลอด และทั้งที่มีการเปลี่ยนมาจากที่เคยใช้รูปแบบอื่นบริหาร ซึ่งสาเหตุหลักที่เลือกใช้รูปแบบนี้บริหาร คือ โครงการมีค่าใช้จ่ายที่แน่นอนและลดภาระความรับผิดชอบของเจ้าของร่วม ส่วนลักษณะด้อยของการบริหาร รูปแบบนี้ คือ ค่าใช้จ่ายค่อนข้างสูง

4. **จ้างบริษัทบริหารอาคารชุด** โดยผู้จัดการนิติบุคคลมาจากบริษัทแต่ไม่อยู่ประจำโครงการ มีผู้จัดการอาคารจากบริษัทอยู่ประจำโครงการ

รูปแบบการบริหารอาคารชุดนี้ มีอาคารชุดจากกรณีศึกษาทั้ง 3 กลุ่มอายุอาคาร ใช้บริหารอยู่ในปัจจุบัน จากการศึกษาพบว่าอาคารชุดกลุ่มนี้มีทั้งที่ใช้รูปแบบนี้บริหารมาตลอด และทั้งที่เปลี่ยนมาจากเคยใช้รูปแบบอื่นบริหาร ซึ่งสาเหตุหลักที่ใช้รูปแบบนี้บริหารคือ มีค่าใช้จ่ายแน่นอนลดภาระของเจ้าของร่วม และมีแบบแผนการบริหารชัดเจน ส่วนลักษณะด้อยของการบริหารรูปแบบนี้ คือ ค่าใช้จ่ายสูงกว่าแบบอื่น ๆ และการประสานงานค่อนข้างยุ่งยาก

#### 5.1.3 ข้อดี ข้อเสียของแต่ละรูปแบบการบริหารอาคารชุดในปัจจุบัน

จากการดำเนินการศึกษาแต่ละรูปแบบการบริหารอาคารชุด โดยการสัมภาษณ์ การสำรวจและสังเกตทำให้พบข้อดีข้อเสียของแต่ละรูปแบบตามข้อพิจารณา โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. การดูแลการจ่ายค่าส่วนกลาง ประกอบด้วยการจ่ายค่าส่วนกลางตรงตามเวลา และการติดตามทวงถามค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

**การบริหารอาคารชุด แบบที่ 1**

**ข้อดี :** เจ้าของร่วมมองเห็นความเสถียรของผู้จัดการนิติบุคคลซึ่งมาจากเจ้าของร่วม ซึ่งเป็นรูปแบบที่ประหยัดค่าใช้จ่ายในการบริหาร และการติดตามค่าส่วนกลางง่ายขึ้น เนื่องจากเป็นผู้อยู่อาศัย ในอาคารชุดเดียวกัน

**ข้อเสีย :** เจ้าของร่วมเห็นว่าผู้จัดการนิติบุคคลเป็นคนกันเองจึงจ่ายค่าส่วนกลางล่าช้า หรือละเลยไม่ยอมจ่าย

**การบริหารอาคารชุด แบบที่ 2**

**ข้อดี :** เจ้าของร่วมต้องการลดภาระความรับผิดชอบ ในการบริหารอาคารชุดจึงยอมจ่ายค่าส่วนกลางเพื่อไปจ้างบุคคลภายนอกมาเป็นผู้บริหารงานแทน

**ข้อเสีย :** เจ้าของร่วมไม่ยอมจ่ายค่าส่วนกลาง เนื่องจากบุคคลภายนอกมาบริหารงาน จึงไม่ไว้วางใจ อาจต้องมีผลงานเป็นที่พอใจก่อนว่าบริหารได้เป็นที่น่าพอใจ และการติดตามยุ่งยากเนื่องจากผู้จัดการเป็นบุคคลภายนอกมีโอกาสพบเจ้าของร่วมน้อย

### การบริหารอาคารชุดแบบที่ 3

ข้อดี : เจ้าของร่วมได้เห็นทีมงานให้บริหารอาคารชุดชัดเจน ซึ่งมีรูปแบบเป็นบริษัท และมี ทำหน้าที่ติดตามการจ่ายค่าส่วนกลางตลอดเวลา

ข้อเสีย : ถ้าบริหารไม่มีผลงานเป็นที่พอใจ และการบริการไม่ดี เจ้าของร่วมจะไม่จ่ายค่าส่วนกลาง

### การบริหารอาคารชุดแบบที่ 4

ข้อดี : ถ้าเจ้าของร่วมเห็นว่าการบริหาร มีระบบดี และมีคุณภาพผู้อยู่อาศัยก็จะจ่ายค่าส่วนกลาง และมีระบบติดตามที่เป็นขั้นตอน

ข้อเสีย : เจ้าของร่วมไม่เห็นความสำคัญ และไม่เห็นผลงานชัดเจน นอกจากนี้ การติดตามค่าส่วนกลางที่เด็ดขาดไม่ผ่อนปรน ตามที่เจ้าของต้องการ

## 2. ผู้ควบคุมปฏิบัติงานประจำวันในระหว่างเวลาทำงาน

### การบริหารอาคารชุดแบบที่ 1

ข้อดี : ไม่ชัดเจน เนื่องจากผู้จัดการอาคารชุดไม่ได้ผู้ควบคุมการปฏิบัติงานประจำวัน

ข้อเสีย : ไม่มีผู้ควบคุมการปฏิบัติงานทำให้การปฏิบัติงานไม่ได้คุณภาพ และงานบางอย่างต้องรอการตัดสินใจจากผู้จัดการนิติบุคคล

### การบริหารอาคารชุดแบบที่ 2

ข้อดี : มีผู้จัดการนิติบุคคล ซึ่งเป็นบุคคลภายนอก ควบคุมการปฏิบัติงานประจำวันในระหว่างเวลาทำงาน ทำให้งานเดินตลอดเวลา

ข้อเสีย : ถ้าผู้จัดการนิติบุคคล ไม่มีความชำนาญและไม่มีประสบการณ์จะทำให้การบริหารจัดการไม่ได้คุณภาพ

### การบริหารอาคารชุดแบบที่ 3

ข้อดี : ผู้จัดการนิติบุคคลเป็นผู้ควบคุมการปฏิบัติงานตลอดเวลาเมื่อเกิดปัญหาสามารถเข้าได้ทันที และควบคุมให้การปฏิบัติงานให้มีคุณภาพ

ข้อเสีย : อำนาจการตัดสินใจขึ้นอยู่กับผู้จัดการนิติบุคคลเพียงคนเดียวทำให้ผูกขาด และหากไม่มีความชำนาญ และประสบการณ์ จะทำให้เกิดความผิดพลาดได้

ข้อดี : ผู้ควบคุมงานมีระบบ และแบบแผนที่แน่นอนจากบริษัท และมีขั้นตอนการตรวจสอบที่ดี

ข้อเสีย : สำหรับงานบางอย่างต้องรอการตัดสินใจจากผู้จัดการนิติบุคคลทำให้เกิดความยุ่งยากและมีขั้นตอนมากมายในการดำเนินงาน

3. การประสานงานในโครงการ ประกอบด้วย การประสานงานในสำนักงาน การให้บริการของสำนักงานนิติบุคคล และการแจ้งข้อมูลข่าวสาร

#### การบริหารอาคารชุดแบบที่ 1

ข้อดี : การประสานงานกับพนักงาน และผู้อยู่อาศัยมีความเป็นกันเอง และแต่ละส่วนงานแยกงานกันทำชัดเจน

ข้อเสีย : ไม่มีการประสานงานที่ชัดเจนในระหว่างพนักงานเนื่องจากผู้ประสานงานหลัก คือ ผู้จัดการนิติบุคคล ซึ่งไม่ได้อยู่ประจำในระหว่างเวลาปฏิบัติงาน และการประสานงานกับผู้อยู่อาศัย ไม่มีระบบขั้นตอน หรือแผนงานที่แน่นอน

#### การบริหารอาคารชุดแบบที่ 2

ข้อดี : การประสานงานในส่วนบริหารจัดการ มีลักษณะชัดเจนโดยมีผู้จัดการนิติบุคคลเป็นผู้ประสานงานโดยตรงส่วนการประสานงานกับผู้อยู่อาศัยที่ลักษณะเป็นกันเอง

ข้อเสีย : หากผู้จัดการนิติบุคคลซึ่งเป็นบุคคลภายนอกและเป็นผู้ประสานงานโดยตรงไม่มีความชำนาญ และไม่มีประสบการณ์ จะทำให้เกิดความเสียหายได้ นอกจากนี้ระบบการประสานงานที่ไม่มีแบบแผนจะทำให้เกิดปัญหาทางทำงานที่ซ้ำซ้อน

#### การบริหารอาคารชุดแบบที่ 3

ข้อดี : การให้บริการเจ้าของร่วม และการประสานงานกับพนักงานส่วนต่าง ๆ ก่อนเข้าเป็นระบบ และมีแบบแผน ในแต่ละส่วนงานในโครงการ

ข้อเสีย : ลักษณะของการประสานงาน กับพนักงาน ยังไม่มีการตรวจสอบระบบที่ชัดเจน และไม่คอยมีการปรับปรุงระบบ

#### การบริหารอาคารชุดแบบที่ 4

ข้อดี : การประสานงาน ระหว่างพนักงาน และเจ้าของร่วมมีระบบการทำงานที่ชัดเจน และมีการตรวจสอบคนทำงาน ตามระบบของบริษัท

ข้อเสีย : มีความยุ่งยากในการรอการตัดสินใจมีขั้นตอน ซึ่งค่อนข้างซับซ้อนตามแบบแผนการตรวจสอบของบริษัทโดยจ้างพนักงานรักษาความปลอดภัยประจำโดยการ หรือจ้างบริษัทรักษาความปลอดภัยก็ตามการรักษาความปลอดภัย ประกอบด้วย การควบคุมทางเข้าออกโครงการ การควบคุมภายในอาคารและการประสานงานกับพนักงานรักษาความปลอดภัยการบริหารอาคารชุดแบบที่ 1-4 มีลักษณะใกล้เคียงกัน

ข้อดี : การรักษาความปลอดภัยโครงการส่วนแรกเป็นเรื่องทางด้านกายภาพซึ่งเป็นผลมการ

ออกแบบโครงการ ซึ่งจะออกแบบระบบทางเข้าออกทางเดียว เพื่อความสะดวกและปลอดภัยในการควบคุม และภายในอาคารจะออกแบบพื้นที่ส่วนกลางเป็นสัดส่วนตามลำดับต่อเข้าถึงที่พักอาศัย และในส่วนหลังเป็นเรื่องของการบริหารจัดการของนิติบุคคลในการควบคุมดูแล รวมทั้งประสานงานกับจตุรรักษาความปลอดภัยในโครงการทั้งหมด นอกจากนี้การควบคุมอุปกรณ์เสริมในการรักษาความปลอดภัย เช่น ระบบโทรทัศน์วงจรปิด และระบบ KEY CARD เป็นต้น มาช่วยซึ่งเป็นส่วนสำคัญช่วยเสริมการทำงานของทีมงานรักษาความปลอดภัยด้วย

**ข้อเสีย :** ในส่วนของการรักษาความปลอดภัยทั้งในแบบจ้างพนักงานรักษาความปลอดภัย และจ้างบริษัทรักษาความปลอดภัย หากไม่มีการควบคุมที่เข้มงวด จะทำให้พนักงานปฏิบัติหน้าที่รวมทั้งบริเวณของ รพ.ก. ต่อพื้นที่ที่ต้องดูแลจะต้องมีความเหมาะสมด้วย มีจำนวน รพ.ก. น้อยเช่น 1 คนต่อพื้นที่ทุกชั้นในอาคารซึ่งไม่สามารถดูแลได้ทั่วถึง ทำให้ไม่มีคุณภาพ ในความปลอดภัย โดยในส่วนข้อเสียแยกพิจารณาได้ดังนี้

การบริหารอาคารชุดแบบที่ 1 การควบคุมการทำงานของพนักงานรักษาความปลอดภัยได้เข้มงวดมากนักลักษณะการทำงานจะมอบหมายหน้าที่ให้ และพนักงาน

การบริหารอาคารชุดแบบที่ 2 มีการควบคุมการทำงานที่เข้มงวดขึ้นและมีการควบคุมการปฏิบัติงานให้เป็นไปตามหน้าที่ของพนักงานแต่ละส่วน

การบริหารอาคารชุดแบบที่ 3 มีการระบุแผนงานเป็นรูปแบบให้พนักงานรักษาความปลอดภัยดูแลในส่วนต่าง ๆ และมีการตรวจสอบโดยผู้จัดการนิติบุคคล

การบริหารอาคารชุดแบบที่ 4 มีระบบและแบบแผนที่ชัดเจนจากบริษัทในการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานรักษาความปลอดภัย และมีการตรวจสอบตามขั้นตอนการทำงานด้วย

**5. การบำรุงรักษาโครงการ** ประกอบด้วย การบำรุงรักษาทางด้านสถาปัตยกรรม การบำรุงรักษาพื้นที่ส่วนกลาง การดูแลงานระบบโครงการ และการควบคุมให้เป็นไปตามกฎระเบียบของอาคารชุด

**การบริหารอาคารชุดแบบที่ 1**

**ข้อดี :** การบำรุงรักษาโครงการด้านสถาปัตยกรรม ของอาคารจะต้องเป็นมติจากกรรมการ หรือเจ้าของร่วม จึงต้องอาศัยความเห็นชอบของส่วนรวม ทำให้บางครั้งไม่อาจดำเนินการได้ถ้าไม่ได้รับความเห็นจากเสียงส่วนใหญ่ ส่วนในด้านการบำรุงรักษาพื้นที่ส่วนกลาง และการดูแลงานระบบอาคารไม่มีแผนการปฏิบัติงานที่เป็นรูปแบบ พนักงานทำงานไปตามหน้าที่ของตนค่อนข้างมีอิสระในการทำงาน ส่วนการควบคุมให้เป็นไปตามกฎระเบียบของนิติบุคคลมีลักษณะผ่อนปรนกันเป็นส่วนใหญ่ โดยเจ้าของร่วมค่อนข้างมีอิสระ และการควบคุมเป็นการดูแลกันเอง

**ข้อเสีย :** การบำรุงรักษาอาคารต้องอาศัยความร่วมมือ ร่วมใจ และแบบแผนที่ดีแต่การบริหารอาคารชุด ลักษณะนี้ ไม่มีแผนการจัดการที่เป็นรูปร่างชัดเจน ทำให้พนักงานที่ทำหน้าที่ดูแลพื้นที่ส่วนกลาง ดูแลงานระบบอาคาร ปฏิบัติงานไปตามหน้าที่เท่านั้น และในด้านการควบคุมให้เป็นไปตามกฎระเบียบของนิติบุคคลก็มีลักษณะเป็นกันเองไม่เข้มงวด และไม่ค่อยมีการตรวจสอบทำให้เกิดความไม่เป็นระเบียบในโครงการ

**การบริหารอาคารชุดแบบที่ 2**

**ข้อดี :** การบริหารอาคารชุดลักษณะนี้มีการจัดเตรียมแผนการบำรุงรักษาโครงการก่อนการดำเนินงานในเรื่องการบำรุงรักษาพื้นที่ส่วนกลาง การดูแลงานระบบทำให้การปฏิบัติงานมีแบบแผนมากขึ้น ส่วนในด้านการบำรุงรักษาอาคารด้านสถาปัตยกรรมจะต้องเสนอความเห็นชอบจากเจ้าของร่วมก่อนจึงจะดำเนินงานได้

**ข้อเสีย :** ถ้าผู้จัดการไม่มีความรู้ความชำนาญ และประสบการณ์ในการจัดเตรียมแผนการบำรุงรักษาโครงการ ก็จะทำให้การปฏิบัติงานไม่ได้คุณภาพที่ควรจะเป็นรวมทั้งระบบการควบคุม และตรวจสอบถ้ามีการดูแล งานระบบ จะมีผลกระทบต่อชีวิตประจำวันมาก

**การบริหารอาคารชุดแบบที่ 3**

**ข้อดี :** ลักษณะการบริหารอาคารชุดแบบนี้ จะมีการเสนอแผนงานการบำรุงรักษาโครงการให้กับเจ้าของร่วมได้รับทราบ รวมทั้งมีการแผนปฏิบัติงานของพนักงานในส่วนของการดูแลพื้นที่ส่วนกลาง และการดูแลงานระบบ ส่วนในด้านควบคุมให้เป็นไปตามกฎระเบียบของนิติบุคคล ก็จะมีชี้แจงให้ทราบ และมีการตรวจสอบให้เป็นไปตามนั้นด้วย

**ข้อเสีย :** หากการจัดทำแผนงานไม่ดี เช่น จำนวนช่างเทคนิค และพนักงานทำความสะอาด กับปริมาณงานไม่เหมาะสมจะทำให้ผลงานไม่ได้คุณภาพ และการควบคุมกฎระเบียบต้องมีการชี้แจงที่กระจายกับทุกฝ่ายมีเช่นนั้น จะเกิดการผิดระเบียบกันบ่อย ๆ ในโครงการ

**การบริหารอาคารชุดแบบที่ 4**

**ข้อดี :** การบำรุงรักษาโครงการลักษณะนี้ จะมีแผนงานการดูแลที่เป็นขั้นตอนจากบริษัท เสนอต่อ เจ้าของร่วม นอกจากนี้การปฏิบัติงานของฝ่ายเทคนิค ที่เกี่ยวข้อง จะมีการควบคุมคุณภาพโดยผู้จัดการอาคารด้วย และการควบคุมให้เป็นไปตามกฎระเบียบของอาคารก็มีขั้นตอนที่ชัดเจนในการแจ้ง และปฏิบัติงาน

**ข้อเสีย :** การดำเนินการบำรุงรักษา ได้รับความร่วมมือจากเจ้าของร่วมเป็นส่วนสำคัญหากไม่มีการทำความเข้าใจ และชี้แจงรายละเอียดถึงแม้จะมีแผนงาน และการควบคุมที่ดีก็ไม่สามารถทำให้บรรลุผลสำเร็จได้

6. งานบริการและการจัดกิจกรรม ประกอบด้วย การดูแลพื้นที่เช่าในโครงการ การควบคุมพื้นที่จอดรถ และบริษัทอื่น ๆ การจัดกิจกรรมตามเทศกาลต่าง ๆ

#### การบริหารอาคารชุดแบบที่ 1

ข้อดี : งานบริการ และการจัดกิจกรรมในแต่ละโครงการ ส่วนหนึ่งขึ้นอยู่กับลักษณะ ทางกายภาพ คือการออกแบบโครงการ ซึ่งหากออกแบบมาดีแล้วการบริหารจัดการก็จะทำได้โดยสะดวก อาทิ เช่น ที่จอดรถปริมาณพอเหมาะกับความต้องการ สระว่ายน้ำ และห้องออกกำลังกาย ที่ออกแบบตามลักษณะการใช้ และในส่วนของบริหารจัดการ คือ การควบคุมดูแลใช้งานโดยนิติบุคคล ซึ่งการบริหารแบบนี้มีลักษณะที่เป็นกันเอง ไม่เคร่งครัดมากนัก และสามารถผ่อนผันกันได้

ข้อเสีย : การบริหารงานแบบนี้ ไม่ค่อยมีแผนงานการจัดการด้านบริการ เช่น ที่จอดรถ สระว่ายน้ำ การจัดกิจกรรมตามเทศกาล เป็นต้น ทำให้การควบคุมไม่ชัดเจนไปด้วย ซึ่งเกิดความไม่เป็นระเบียบตามมา

#### การบริหารอาคารชุดแบบที่ 2

ข้อดี : การบริหารอาคารชุดรูปแบบนี้มีการจัดแผนการให้บริการบ้างในบางโครงการ ซึ่งทำให้สามารถควบคุมได้ตามแผนที่เตรียมไว้ เช่น พื้นที่เช่าในโครงการมีกฎระเบียบดีขึ้น ส่วนการบริการอื่นๆ มีการควบคุมการใช้งานตามมติจากกรรมการ

ข้อเสีย : ถ้าผู้จัดทำแผนงานบริการไม่มีความรู้ความชำนาญ และประสบการณ์ ก็จะทำให้การดำเนินงานไม่สะดวก และไม่มีคุณภาพ

#### การบริหารอาคารชุดแบบที่ 3 - 4

ข้อดี : งานบริการและการให้บริการต่างๆ มีลักษณะบริหารจัดการใกล้เคียงกัน คือ มีแผนการดำเนินการ และผู้ปฏิบัติจะต้องทำตามแผนงานนั้น และมีความเข้มงวดในการควบคุมการปฏิบัติงานเช่น การจอดรถ การใช้สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย เป็นต้น

ข้อเสีย : ลักษณะการให้บริการค่อนข้างเข้มงวดกับเจ้าของร่วม รวมทั้งไม่ค่อยมีความยืดหยุ่นกับผู้อยู่อาศัย ทำให้เกิดความตึงเครียด

7. การรายงานผลการปฏิบัติงานของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ประกอบด้วย การรายงานผลต่อเจ้าของร่วม และการรายงานต่อคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

#### การบริหารอาคารชุด แบบที่ 1

ข้อดี : เจ้าของร่วมค่อนข้างไว้วางใจในการบริหารเพราะเป็นระบบที่คนในดำเนินการเอง ฉะนั้นการดำเนินการจึงไม่ยุ่งยากและไม่มีระบบระเบียบมากนัก

**ข้อเสีย :** เจ้าของร่วมและกรรมการมีความเกรงใจ ในความเสี่ยสละของผู้จัดการนิติบุคคล จึงไม่กล้าซักถาม หรือประเมินผลอย่างตรงไปตรงมาต่อผู้จัดการนิติบุคคล จึงเกิดการสละเลยไม่มีการรายงานผลไปยังเจ้าของร่วมและกรรมการนิติบุคคล

#### การบริหารอาคารชุดแบบที่ 2

**ข้อดี :** มีการรายงานผลต่อเจ้าของร่วมและกรรมการในโอกาสที่เข้าประชุมและติดประกาศที่ป้ายประชาสัมพันธ์ และที่ๆ เป็นศูนย์กลางของผู้อยู่อาศัย

**ข้อเสีย :** การรายงานผลยังไม่เป็นระบบที่ดีพอ ที่ลูกบ้านจะได้รับข่าวสารโดยตรง และไม่ค่อยมีการปรับปรุงระบบการรายงานผลการปฏิบัติงานเท่าที่ควร

#### การบริหารอาคารชุดแบบที่ 3

**ข้อดี :** มีรูปแบบการรายงานผลต่อเจ้าของร่วมและกรรมการตามโอกาสที่มีการประชุมและติดป้ายประชาสัมพันธ์ ในตำแหน่งที่เป็นศูนย์กลางของโครงการ

**ข้อเสีย :** วิธีการรายงานยังไม่ได้รับความสนใจจากเจ้าของร่วมมากนักและยังไม่ถึงมือผู้อยู่อาศัยโดยตรง

#### การบริหารอาคารชุดแบบที่ 4

**ข้อดี :** มีระบบการรายงานผลการปฏิบัติงานที่เป็นระบบและมีการรายงานผลในที่ประชุมโอกาสต่างๆ และติดป้ายประชาสัมพันธ์และบางโครงการมีรายงานผลไปถึงมือผู้อยู่อาศัยด้วยการส่งทางกล่องไปรษณีย์ด้วย

**ข้อเสีย :** วิธีการรายงานผลยังไม่ค่อยได้รับความสนใจจากเจ้าของร่วมทั้งหมด แต่ก็ยังได้รับความสนใจมากกว่ารูปแบบอื่นๆ

**8. การประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้จัดการนิติบุคคล** ประกอบด้วยเจ้าของร่วมและกรรมการนิติบุคคล ประเมินผลการทำงานของนิติบุคคล

#### การบริหารอาคารชุดแบบที่ 1

**ข้อดี :** เจ้าของร่วมและกรรมการนิติบุคคลค่อนข้างไว้วางใจในตัวผู้จัดการนิติบุคคลเนื่องจากเป็นเจ้าของร่วม และมีความเกรงใจในความเสี่ยสละของผู้จัดการนิติบุคคลจึงไม่มีการประเมินผลที่ชัดเจน

**ข้อเสีย :** การที่ไม่กล้าประเมินผลการทำงานที่แท้จริงทำให้ผู้จัดการไม่รู้ว่าจะปรับปรุงส่วนใดบ้าง และไม่มีการพัฒนารูปแบบการทำงาน

#### การบริหารอาคารชุดแบบที่ 2

**ข้อดี :** บางโครงการมีการเตรียมแบบประเมินผลให้กับเจ้าของร่วมและกรรมการแต่ยังไม่มรูปแบบที่ชัดเจน และไม่ได้มีการตรวจสอบคุณภาพของการประเมินผล

ข้อเสีย : เจ้าของร่วมและผู้อยู่อาศัยยังไม่สนใจที่จะประเมินผลนัก เนื่องจากขาดการประชาสัมพันธ์ที่ดีและการชี้แจงถึงผลดีผลเสียของการร่วมประเมินผล  
การบริหารอาคารชุดแบบที่ 3 - 4

ข้อดี : มีการจัดเตรียมการประเมินผลให้กับเจ้าของร่วมและกรรมการได้พิจารณา  
การทำงานของนิติบุคคล

ข้อเสีย : ไม่ได้มีการประชาสัมพันธ์ที่ชัดเจนและไม่ได้รับความสนใจมากนัก

9. การจัดประชุมตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ประกอบด้วย การจัดประชุม  
กรรมการนิติบุคคลและการจัดประชุมใหญ่เจ้าของร่วม  
บริหารอาคารชุด แบบที่ 1

ข้อดี : มีการจัดประชุมตามสภาพและสถานการณ์ โดยดูที่ความพร้อมของเจ้า  
ของร่วมและกรรมการนิติบุคคลเป็นหลัก

ข้อเสีย : เจ้าของร่วมและกรรมการนิติบุคคลไม่ให้ความสำคัญของการมีส่วนร่วมในการประชุม เนื่องจากเห็นว่าเป็นคนกันเอง และเป็นการประชุมภายในจึงละเลยและไม่ให้ความสนใจ จึงควรมีการประชาสัมพันธ์ให้เห็นถึงความจำเป็นและความสำคัญ รวมทั้งผลประโยชน์ของเจ้าของร่วมเอง

การบริหารอาคารชุด แบบที่ 2

ข้อดี : มีการจัดเตรียมการประชุมตามพระราชบัญญัติอาคารชุดกำหนดไว้ โดย  
การประสานงานของผู้จัดการนิติบุคคล

ข้อเสีย : สำหรับการประชุมใหญ่ เจ้าของร่วมผู้อยู่อาศัยไม่ค่อยให้ความสำคัญและไม่สนใจเข้าร่วมประชุม เนื่องจากการประชาสัมพันธ์และชี้แจงให้ทราบถึงผลประโยชน์ของการมีส่วนร่วมไม่ดีนัก

การบริหารอาคารชุด แบบที่ 3

ข้อดี : กรรมการนิติบุคคลให้ความร่วมมือในการประชุมและมีการจัดเตรียมการประชุม แจ้งข้อมูลการประชุมถึงตัวเจ้าของร่วม

ข้อเสีย : เจ้าของร่วมยังไม่ตระหนักถึงความสำคัญของการเข้าประชุม โดยยังละเลยที่จะมาเข้าร่วมในการประชุมใหญ่แต่ละครั้ง

การบริหารอาคารชุด แบบที่ 4

ข้อดี : สำนักงานนิติบุคคลพยายามแจ้งข้อมูล ข่าวสาร และ ผลการปฏิบัติงานให้กับเจ้าของร่วมทราบ และมีการประชาสัมพันธ์ก่อนการประชุม

### ข้อเสีย : เจ้าของร่วมขาดแรงจูงใจในการเข้าประชุมแต่ละครั้ง

จากการศึกษาข้อดี ข้อเสียของรูปแบบการบริหารอาคารชุดระดับราคาปานกลาง 4 รูปแบบ การบริหารจากกรณีศึกษาทั้งหมด 18 โครงการ ได้ข้อสรุป ดังนี้

ตารางที่ 5.21 แสดงข้อดี ข้อเสียของรูปแบบการบริหารอาคารชุดระดับราคาปานกลาง 4 รูปแบบ

ข้อพิจารณา	รูปแบบการบริหารอาคารชุดในปัจจุบัน			
	รูปแบบที่ 1	รูปแบบที่ 2	รูปแบบที่ 3	รูปแบบที่ 4
1. การดูแลการจ่ายค่าส่วนกลาง	⊖	⊖	⊖	⊖
2. ผู้ควบคุมการปฏิบัติงานประจำวันในระหว่างเวลาทำงาน	●	-	-	⊖
3. การประสานงานในโครงการ	⊖	⊖	⊖	○
4. การรักษาความปลอดภัย	-	-	-	○
5. การบำรุงรักษาโครงการ	⊖	⊖	○	⊖
6. งานบริการและการจัดกิจกรรม	○	○	○	○
7. การรายงานผลการปฏิบัติงานของนิติบุคคล	⊖	○	○	⊖
8. การประเมินผลการปฏิบัติงานของนิติบุคคล	⊖	○	⊖	⊖
9. การจัดประชุมตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522	○	○	○	○

หมายเหตุ - ไม่มีปัญหา ⊖ มีปัญหาเล็กน้อย ○ มีปัญหาปานกลาง

● มีปัญหาค่อนข้างมาก ● มีปัญหามาก

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## 5.2 ข้อสังเกตจากการศึกษา

จากการศึกษาการบริหารอาคารชุดระดับราคาปานกลางในเขตกรุงเทพมหานคร ขึ้นในและได้ทำการพิจารณาวิเคราะห์ สรุปผลการศึกษาทำให้พบข้อสังเกตจากการวิจัยในแง่มุมต่างๆ ดังต่อไปนี้

- รูปแบบการบริหารทั้ง 4 แบบที่พบ แต่ละแบบมีทั้งปัญหาที่เหมือนกันและปัญหาที่แตกต่างกัน ซึ่งไม่ได้ขึ้นอยู่กับระบบการบริหารเพียงอย่างเดียว แต่ขึ้นอยู่กับตัวผู้บริหารและตัวผู้เป็นเจ้าของร่วมด้วย
- กรณีศึกษาทั้งหมดที่ผู้วิจัยเลือกมาศึกษา เป็นกลุ่มที่ราคาขายเริ่มต้นโครงการอยู่ในระดับราคาปานกลางเหมือนกัน แต่เมื่อมรการบริหารอาคารชุดด้วยรูปแบบต่างๆ กัน ซึ่งคุณภาพของการบริหารมีข้อดีข้อด้อยไม่เหมือนกัน ทำให้คุณค่าและสภาพของอาคารในปัจจุบันแตกต่างกัน ซึ่งมีทั้งกลุ่มที่ยังคงสภาพที่ดี และกลุ่มที่มีสภาพเสื่อมโทรมลงไปจากในระยะเริ่มต้นโครงการมาก
- การออกแบบโครงการทางด้านกายภาพ เช่น ทางเข้าออกโครงการ การเข้าออกตัวอาคาร การกำหนดตำแหน่งทางเดิน พื้นที่ส่วนกลาง การออกแบบสระว่ายน้ำและห้องออกกำลังกาย เป็นต้น มีผลต่อระบบการดูแลรักษาโดยตรง ซึ่งจะทำให้การบริหารอาคารชุดมีความยากง่าย ตามลักษณะที่ออกแบบไว้ด้วยเช่นกัน

## 5.3 ข้อเสนอแนะ

### 5.3.1 ข้อเสนอแนะปรับปรุงรูปแบบการบริหารอาคารชุดทั้ง 4 รูปแบบ

จากการศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูลพบว่าควรปรับปรุงรูปแบบการบริหารอาคารชุดทั้ง 4 รูปแบบ ดังต่อไปนี้

**รูปแบบที่ 1** เจ้าของร่วมบริหารเองโดยคัดเลือกตัวแทนจากเจ้าของร่วมมาเป็นผู้จัดการนิติบุคคล ควรปรับปรุงดังนี้

1. การดูแลการจ่ายค่าส่วนกลาง ควรมีมาตรการที่เด็ดขาด สำหรับผู้ไม่ยอมจ่าย เช่น ตัดน้ำ ตัดไฟฟ้า และตัดโทรศัพท์ และมีการประกาศขอบคุณผู้ที่จ่ายค่าส่วนกลางตรงเวลา
2. ผู้ควบคุมการปฏิบัติงานประจำวันในระหว่างเวลางาน ควรมีการควบคุมการปฏิบัติงานโดยผู้จัดการนิติบุคคลอย่างจริงจัง
3. การประสานงานในโครงการ ควรมีผู้ประสานงานแทนผู้จัดการนิติบุคคล เช่น จัดจ้างผู้จัดการอาคารมาทำหน้าที่ประสานงาน
4. การบำรุงรักษาอาคาร ควรมีการรณรงค์ และประชาสัมพันธ์ให้ผู้อยู่อาศัยตระหนักในการอยู่ร่วมกันและช่วยกันบำรุงรักษาอาคาร

5. งานบริการและจัดกิจกรรม ควรมีการชี้แจงกฎระเบียบการใช้บริการต่าง ๆ ส่งให้ถึงตัวผู้อยู่อาศัย และมีบทลงโทษเมื่อฝ่าฝืนกฎระเบียบ

6. การรายงานผลการปฏิบัติงานของนิติบุคคล ควรมีรูปแบบการรายงานผลที่ชัดเจน และส่งให้ผู้อยู่อาศัยถึงตัว

7. การประเมินผลการปฏิบัติงานของนิติบุคคล ควรมีรูปแบบของใบประเมินผลที่ชัดเจน และส่งให้ถึงตัวบุคคลที่จะประเมิน พร้อมทั้งชี้แจงการส่งกลับ

8. การจัดประชุมตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ควรมีการประชาสัมพันธ์ และแจ้งถึงผลดี ผลเสียในการประชุมด้วย

รูปแบบที่ 2 เจ้าของร่วมบริหารเองโดยจ้างบุคคลภายนอกมาเป็นผู้จัดการนิติบุคคล ควรปรับปรุงดังนี้

1. การดูแลการจ่ายค่าส่วนกลาง ควรมีมาตรการที่เด็ดขาด สำหรับผู้ที่ไม่ยอมจ่ายค่าส่วนกลาง เช่น ตัดน้ำ ตัดไฟฟ้า ตัดโทรศัพท์ และมีการประกาศขอบคุณ ผู้ที่จ่ายค่าส่วนกลางตรงเวลา

2. งานบริการและจัดกิจกรรม ควรมีการชี้แจงกฎระเบียบการใช้บริการส่วนต่าง ๆ เช่น สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย และส่งให้ถึงตัวผู้อยู่อาศัย และมีบทลงโทษเมื่อมีผู้ฝ่าฝืนกฎระเบียบ

3. การรายงานผลการปฏิบัติงานของนิติบุคคล ควรมีรูปแบบการรายงานผลที่ชัดเจนและ ส่งให้ถึงตัวผู้อยู่อาศัย

4. การประเมินผลการปฏิบัติงานของนิติบุคคล ควรมีรูปแบบของใบประเมินผลที่ชัดเจน และส่งให้ถึงตัวผู้อยู่อาศัย

5. การจัดประชุมตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ควรมีการประชาสัมพันธ์ และแจ้งถึงผลดี ผลเสียในการประชุมด้วย

รูปแบบที่ 3 จ้างบริษัทบริหารอาคารชุดโดยผู้จัดการนิติบุคคลมาจากบริษัทและอยู่ประจำโครงการ ควรปรับปรุงดังนี้

1. การดูแลการจ่ายค่าส่วนกลาง ควรมีมาตรการที่เด็ดขาด สำหรับผู้ที่ไม่ยอมจ่ายค่าส่วนกลาง เช่น ตัดน้ำ ตัดไฟฟ้า ตัดโทรศัพท์ และมีการประกาศขอบคุณผู้ที่จ่ายค่าส่วนกลางตรงเวลา

2. การบำรุงรักษาโครงการ ควรมีการรณรงค์และประชาสัมพันธ์ในผู้อยู่อาศัยตระหนัก ในการอยู่ร่วมกัน และช่วยกันบำรุงรักษาอาคาร

3. งานบริการและจัดกิจกรรม ควรมีการชี้แจงกฎระเบียบการใช้บริการต่าง ๆ เช่น การใช้ สระว่ายน้ำ การจอดรถยนต์ ส่งให้ถึงตัวผู้อยู่อาศัยและมีบทลงโทษเมื่อฝ่าฝืนกฎระเบียบ

4. การรายงานผลการปฏิบัติงานของนิติบุคคล ควรมีรูปแบบการรายงานผลที่ชัดเจน และส่งให้ถึงตัวผู้อยู่อาศัย

5. การจัดประชุมตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ควรมีการประชาสัมพันธ์ และแจ้งถึงผลดีผลเสียในการประชุมด้วย

**รูปแบบที่ 4** จ้างบริษัทบริหารอาคารชุดโดย ผู้จัดการนิติบุคคลมาจากบริษัทแต่ไม่อยู่ประจำโครงการและมีผู้จัดการอาคารจากบริษัทอยู่ประจำโครงการ ควรปรับปรุงดังนี้

1. การดูแลการจ่ายค่าส่วนกลาง ควรมีมาตรการที่เด็ดขาด สำหรับผู้ที่ไม่ยอมจ่าย เช่น ตัดน้ำ ตัดไฟฟ้า และตัดโทรศัพท์ และมีการประกาศขอครุผู้ที่จ่ายค่าส่วนกลางตรงตามเวลา

2. การประสานงานในโครงการ ควรให้อำนาจตัดสินใจกับผู้ควบคุมงานโดยตรงในการ แก้ปัญหาและควบคุมการปฏิบัติงาน

3. งานบริการและการจัดกิจกรรม ควรมีการชี้แจงกฎระเบียบการใช้บริหารต่าง ๆ เช่น ระบายน้ำ ห้องออกกำลังกาย ที่จอดรถ ส่งให้ถึงตัวผู้อยู่อาศัยและมีป้ายประกาศชัดเจน พร้อมทั้งมี บทลงโทษผู้ฝ่าฝืนกฎระเบียบ

4. การรายงานผลการปฏิบัติงานของนิติบุคคล ควรมีรูปแบบการรายงานผลที่ชัดเจน และส่งให้ถึงตัวผู้อยู่อาศัย

5. การจัดประชุมตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ควรมีการประชาสัมพันธ์ และแจ้งถึงผลดี ผลเสียในการประชุมด้วย

### 5.3.2 เสนอแนะผู้อยู่อาศัยอาคารชุดระดับราคาปานกลาง

ในการเลือกรูปแบบการบริหารอาคารชุด ควรศึกษาถึงข้อดีข้อเสีย ของแต่ละรูปแบบ ให้ชัดเจน และเลือกรูปแบบที่มีความเหมาะสมกับสภาพของชุมชนมากที่สุด และนอกจากนี้ผู้อยู่อาศัยทุกคน จะต้องศึกษาทำความเข้าใจในเรื่องของสิทธิส่วนของตนเอง และผู้อื่น รวมทั้งกฎ ระเบียบของการพักอาศัยในอาคารชุดด้วย

### 5.3.3 เสนอแนะในการศึกษาครั้งต่อไป

สำหรับบริษัทบริหารอาคารชุด

เนื่องจากวิชาชีพบริหารอาคารชุดไม่มีหลักสูตรฝึกสอนอย่างเป็นทางการดังนั้น บริษัทบริหารอาคารชุดควรจัดอบรมพนักงานผู้ทำหน้าที่บริหารอาคารชุดคือ ผู้จัดการนิติบุคคลและผู้จัดการอาคาร ให้มีความรู้ความเข้าใจในเรื่องการบริหารงานและการควบคุมงาน รวมทั้งการฝึกงานมา อย่างดีก่อนที่จะมาทำหน้าที่บริหารงานอย่างสมบูรณ์

### สำหรับสถาบันการศึกษา

เนื่องจากในปัจจุบันมีอาคารชุดเกิดขึ้นในประเทศไทยเป็นจำนวนมากอีกทั้งในอนาคตอันใกล้จะมีกฎหมายเกี่ยวกับการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางอาทิ พรบ.อาคารและพรบ.จัดสรรที่ดินที่จะกำหนดให้มีนิติบุคคลบ้านจัดสรรซึ่งจะมีบุคคลากรด้านนี้เกิดขึ้นอีกจำนวนมากดังนั้นสถาบันการศึกษาควรมีการจัดหลักสูตรการเรียนการสอนในด้านการบริหารอาคารชุด เพื่อผลิตบุคคลากรที่มีคุณภาพมาทำหน้าที่ด้านการบริหารอย่างมีหลักการและมีประสิทธิภาพต่อไปในอนาคต

### สำหรับจัดขึ้นทะเบียนผู้มีสิทธิ์บริหารอาคารชุด

ปัจจุบันมีบริษัทบริหารอาคารชุดเกิดขึ้นมากตามจำนวนอาคารชุดที่เพิ่มขึ้น ดังนั้นเพื่อให้การจัดการมีคุณภาพจึงควรมีการขึ้นทะเบียนสถาบันและบริษัทที่จัดการดูแลอาคาร โดยมีข้อกำหนดในการประกันคุณภาพของผู้ที่จะมาทำหน้าที่บริหารอาคารชุด

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย