

การบริหารจัดการอาคารชุดพักอาศัยของการเคหะแห่งชาติ
: กรณีศึกษาโครงการอาคารชุดพักอาศัย เคหะชุมชนธนบุรี



นางสาว อธิณา อังศุธารา

ศูนย์วิทยพัทยากร จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหะพัฒนาศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาเคหการ ภาควิชาเคหการ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2553

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

A MANAGEMENT OF THE NATIONAL HOUSING AUTHORITY CONDOMINIUM
: A CASE STUDY OF THONBURI CONDOMINIUM HOUSING ESTATE



Miss Athena Angsuthara

ศูนย์วิทยพัทยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

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

Department of Housing

Faculty of Architecture

Chulalongkorn University

Academic Year 2010

Copyright of Chulalongkorn University

อธินา อังศุธรา : การบริหารจัดการอาคารชุดพักอาศัยของการเคหะแห่งชาติ : กรณีศึกษา โครงการอาคารชุดพักอาศัยเคหะชุมชนธนบุรี (A MANAGEMENT OF THE NATIONAL HOUSING AUTHORITY CONDOMINIUM : A CASE STUDY OF THONBURI CONDOMINIUM HOUSING ESTATE) อ. ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก : ผศ.ดร.เสวีชัย โชติพานิช, 182 หน้า.

โครงการเคหะชุมชนธนบุรี เป็นโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ ขนาดใหญ่ที่สุดทางฝั่งธนบุรีของกรุงเทพมหานครในปัจจุบัน โดยในส่วนของโครงการประเภทอาคารชุดพักอาศัยนั้น จะอยู่ในโครงการ เคหะชุมชนธนบุรี 1 ส่วน 6 จำนวน 788 หน่วย โครงการเคหะชุมชนธนบุรี 2 ระยะ 1 จำนวน 1935 หน่วย โครงการเคหะชุมชนธนบุรี 2 ระยะ 2 จำนวน 1312 หน่วย และโครงการเคหะชุมชนธนบุรี 3 ระยะ 3 จำนวน 700 หน่วย และมีการแบ่งส่วนการบริหารจัดการเป็นรูปแบบนิติบุคคลอาคารชุด นำมาสู่คำถามว่า ภายในโครงการอาคารชุดพักอาศัยขนาดใหญ่ของการเคหะแห่งชาติ ที่มีอาคารชุดหลากหลายรูปแบบและระดับราคาต่างกัันนั้น จะมีการบริหารจัดการอย่างไร มีรูปแบบในการบริหารจัดการอย่างไร และมีปัญหาที่เกิดขึ้นกับการบริหารและกายภาพของพื้นที่อย่างไร โดยการศึกษานี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาความเชื่อมโยงในการบริหารจัดการอาคารชุดพักอาศัย เพื่อศึกษารูปแบบ โครงสร้าง การบริหารจัดการอาคารชุดพักอาศัย การจัดการการเงิน และเพื่อศึกษาปัญหาที่เกิดขึ้นในนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี ด้วยการสัมภาษณ์ สังเกต สํารวจ และรวบรวมข้อมูลเชิงเอกสาร

จากการศึกษาพบว่า โครงการอาคารชุดพักอาศัยของเคหะชุมชนธนบุรีนั้นมีการจัดตั้งนิติบุคคล แบ่งได้ทั้งหมด 8 นิติบุคคลอาคารชุดตามลำดับตามระยะเวลาของการพัฒนาโครงการและการก่อสร้าง สามารถแบ่งรูปแบบโครงสร้างการบริหารจัดการอาคารชุดพักอาศัยของนิติบุคคลอาคารชุดออกเป็น 3 รูปแบบ ซึ่งพบว่านิติบุคคลอาคารชุดที่มีการกำหนดนโยบายที่เหมาะสม มีโครงสร้างการบริหารจัดการที่มีการกำหนดขอบเขตงานชัดเจน และเป็นระบบ จะสามารถกำหนดแผนการบริหารและแผนการปฏิบัติงานที่มีประสิทธิภาพที่ดี ทั้งนี้สภาพกายภาพของอาคารชุดพักอาศัยในแต่ละนิติบุคคลอาคารชุดนั้นพบว่ามีสภาพแตกต่างกันออกไป ในส่วนของการเงินพบว่า รายรับที่สำคัญของนิติบุคคลคือ ค่าส่วนกลาง โดยทุกนิติบุคคลอาคารชุดมีการจัดเก็บค่าส่วนกลางได้เกินกว่า 90% แต่เมื่อพิจารณาทางการเงินแล้ว พบนิติบุคคลอาคารชุดที่มีรายจ่ายมากกว่าแหล่งเงินทุนเป็นส่วนใหญ่ ทำให้ไม่สามารถวางแผนงบประมาณที่เพียงพอต่อการดูแลรักษาได้ ส่งผลให้เกิดสภาพที่เสื่อมสภาพ ปัญหาสำคัญที่พบคือ ปัญหาความทุจริตและไม่เรียบร้อยในพื้นที่โครงการ และปัญหาในทางการบริหารจัดการ ที่การขาดการวางแผนการบริหารที่ดีในเรื่องของการบริหารจัดการ และการไม่ปฏิบัติตามระเบียบของนิติบุคคลอาคารชุดของเจ้าของร่วม

จึงสรุปได้ว่า ในโครงการอาคารชุดพักอาศัยเคหะชุมชนธนบุรี ซึ่งเป็นโครงการขนาดใหญ่และมีรูปแบบอาคารที่หลากหลายนั้น มีรูปแบบโครงสร้างการบริหารจัดการที่แตกต่างกัน มีการวางนโยบายที่เป็นตัวกำหนดให้เกิดการวางแผนการบริหาร แผนการปฏิบัติงาน แผนงบประมาณ และการบริหารจัดการทางการเงินที่แตกต่างกัน น่าจะส่งผลให้เกิดสภาพทางกายภาพที่แตกต่างกัน โดยจะพบว่า การบริหารจัดการอาคารชุดพักอาศัยนั้น หากมีการกำหนดนโยบายและวิธีการบริหารงานที่เหมาะสม มีการกำหนดขอบเขตงานที่ชัดเจนและมีขีดจำกัดกำลังคนในฝ่ายปฏิบัติการที่เหมาะสม มีแผนปฏิบัติงานครบ มีการวางแผนงบประมาณที่ครอบคลุมทุกหมวด และมีการบริหารจัดการทางการเงินให้มีแหล่งเงินทุนมากกว่ารายจ่าย ก็จะสามารถส่งผลให้เกิดสภาพทางกายภาพของอาคารชุดพักอาศัยที่ดี

ภาควิชา.....เคหการ..... ลายมือชื่อนิสิต..... อธิษัณ อังศุธรา
สาขาวิชา.....เคหการ..... ลายมือชื่อ อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก.....
ปีการศึกษา.....2553.....

5274162825 : MAJOR HOUSING

KEYWORDS : MANAGEMENT / NATIONAL HOUSING AUTHORITY / CONDOMINIUM

ATHENA ANGSUTHARA: A MANAGEMENT OF THE NATIONAL HOUSING AUTHORITY
CONDOMINIUM : A CASE STUDY OF THONBURI CONDOMINIUM HOUSING ESTATE.
ADVISOR: ASST. PROF. SARICH CHOTPANICH, Ph.D.,182 pp.

The Thonburi Housing Estate is currently the largest housing project of the National Housing Authority on the Thonburi side of Bangkok. Under this housing project, there are 788 units in condominium 1, Section 6; 1,935 units in condominium 2, Phase 1; 1,312 units in condominium 2 Phase 2; and 700 units in condominium 3, Phase 3. The administration of these housing units is in the form of juristic persons, which has led to questions of what the administration and management of the housing projects of the National Housing Authority, which vary in terms of designs and pricing, is like, and what problems exist regarding the administration and physical conditions of the project. The purpose of this study was to investigate the background of the management of National Housing Authority housing projects to determine the types, structures, administration and management, and financial management as well as to explore problems that have occurred within the Thonburi Condominium Housing Estate. Data were collected by means of interviews, observations, surveys, and document analysis.

The findings reveal that there were eight juristic persons for the Thonburi Condominium Housing Estate established based on the time of project development and construction. The administration and management of the juristic persons could be divided into three categories. It was found that juristic persons that have appropriate policy planning and a clearly specified and systematic scope of work were able to devise effective administrative and managerial plans for operation. The findings also show that the physical conditions of buildings managed by different juristic persons varied. As regards financial matters, the most important revenue for juristic persons was monthly payment for shared expenses from residents, as all juristic persons had collected more than 90% of such fees. However, when considering the financial statements, it was found that most juristic persons' expenses exceeded capital, thus they had insufficient funds for proper maintenance of the housing project leading to their deteriorating physical condition. Major problems found in this study were deterioration and untidiness of the project areas, administrative and managerial problems due to inadequate planning and residents' lack of adherence to the rules and regulations of the juristic persons.

It can be concluded that the Thonburi Condominium Housing Estate, with its various types of buildings, has different administrative and managerial structures. In addition, policy planning for administration, operations, budget, and financial management varies to a certain extent, which may have contributed to the varying physical conditions of the properties. With regard to administration and management, if there is appropriate policy planning and operational methods, a clearly specified scope of work and suitable manpower in the operation team, complete operational plans, comprehensive budget planning covering all related aspects, and financial management with more resources than expenses, the good physical condition of the condominium can be ensured.

Department : Housing

Student's Signature Athena Angsuthara

Field of Study : Housing

Advisor's Signature [Signature]

Academic Year : 2010

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยความกรุณาของผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. เสริชย์ โชติพานิช ที่กรุณารับเป็นอาจารย์ที่ปรึกษา อาจารย์ภาควิชาเคหการทุกท่านที่ให้คำปรึกษาและชี้แนะแนวทางที่เป็นประโยชน์ต่อการศึกษาในครั้งนี้ ขอขอบพระคุณผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.กฤษณชาติ พานิชภักดิ์ อาจารย์ปริดี บุรณศิริ คุณรัศมี ไชยนันท์ และคุณภาวิณี ธีรสวัสดิ์ ที่กรุณาสละเวลาอันมีค่าเพื่อมาเป็นกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ให้

ผู้วิจัยขอขอบคุณ เจ้าหน้าที่จากกรมการเคหะแห่งชาติ เจ้าหน้าที่สำนักเคหะชุมชนธนบุรี คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 1-9 ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 1-9 และเจ้าหน้าที่ในนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 1-9 ทุกท่านที่กรุณาสละเวลาเพื่อตอบแบบสัมภาษณ์ และให้ข้อมูลรวมทั้งเสนอแนวคิดต่างๆ ที่เป็นประโยชน์ต่อการทำวิทยานิพนธ์

ขอขอบคุณเจ้าหน้าที่ภาควิชาเคหการทุกท่านที่คอยดูแลช่วยเหลือ ติดตามงานมาตลอด และขอขอบคุณพี่ตุ๋ c21x พี่ชมพู่ c23x และรุ่นพี่ภาควิชาเคหการทุกท่าน สำหรับข้อมูลที่เป็นประโยชน์ต่อการทำวิทยานิพนธ์

ท้ายสุดนี้ ขอขอบคุณบิดา มารดา พี่น้อง เพื่อนๆ ในภาควิชาเคหการและเพื่อนๆ ในภาควิชาผังเมืองทุกคนที่คอยสนับสนุนและให้กำลังใจมาตลอด ทำให้งานวิจัยนี้สามารถลุล่วงไปได้

ศูนย์วิทยพัทยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญ

หน้า

| | |
|---|-----------|
| บทคัดย่อภาษาไทย..... | ง |
| บทคัดย่อภาษาอังกฤษ..... | จ |
| กิตติกรรมประกาศ..... | ฉ |
| สารบัญ..... | ช |
| สารบัญตาราง..... | ฌ |
| สารบัญแผนภูมิ..... | ฎ |
| สารบัญภาพ..... | ฏ |
| | |
| บทที่ 1 บทนำ..... | 1 |
| 1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของการศึกษา..... | 1 |
| 1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา..... | 2 |
| 1.3 ขอบเขตของการศึกษา..... | 2 |
| 1.4 คำสำคัญที่ใช้ในการศึกษา..... | 3 |
| 1.5 ระเบียบวิธีการศึกษา..... | 3 |
| 1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการศึกษา..... | 6 |
| | |
| บทที่ 2 แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง..... | 7 |
| 2.1 แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพ..... | 7 |
| 2.2 แนวคิดเกี่ยวกับการบริหารจัดการเคหะชุมชน..... | 8 |
| 2.3 แนวคิดการบริหารทรัพยากรกายภาพสำหรับโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวม..... | 9 |
| 2.4 แนวคิดเกี่ยวกับวิธีการบริหารชุมชนที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด..... | 11 |
| 2.5 แนวคิดเกี่ยวกับการบริหารอาคารชุด..... | 11 |
| 2.6 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง..... | 14 |
| | |
| บทที่ 3 นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี..... | 15 |
| 3.1 นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 1..... | 15 |
| 3.2 นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 3..... | 28 |
| 3.3 นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 4..... | 41 |
| 3.4 นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 5..... | 53 |
| 3.5 นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 6..... | 65 |
| 3.6 นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 7..... | 77 |

| | | |
|----------------|--|------------|
| 3.7 | นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 8 | 91 |
| 3.8 | นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 9 | 105 |
| บทที่ 4 | ผลการวิเคราะห์ข้อมูล | 118 |
| 4.1 | การวิเคราะห์ข้อมูลพื้นฐานของโครงการ | 118 |
| 4.2 | การวิเคราะห์ลักษณะทางกายภาพทั้งภายนอก ภายใน และระบบประกอบอาคาร | 122 |
| 4.3 | การวิเคราะห์การบริหารจัดการ | 127 |
| 4.4 | การวิเคราะห์การจัดการทางการเงิน | 137 |
| 4.5 | การวิเคราะห์ปัญหาที่พบในนิติบุคคลอาคารชุดทั้งทางกายภาพและการบริหารจัดการ | 150 |
| บทที่ 5 | สรุปผลการศึกษา อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ | 152 |
| 5.1 | สรุปผลการศึกษา | 152 |
| 5.2 | อภิปรายผลการศึกษา | 155 |
| 5.3 | ข้อเสนอแนะ | 162 |
| | รายการอ้างอิง | 169 |
| | ภาคผนวก | 170 |
| | ภาคผนวก ก แบบสัมภาษณ์สำหรับนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี | 171 |
| | ภาคผนวก ข แบบสำรวจและเก็บข้อมูลโครงการอาคารชุดพักอาศัยเคหะชุมชนธนบุรี | 178 |
| | ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์ | 182 |

| | |
|---|-----|
| ตารางที่ 4.1 แสดงข้อมูลพื้นฐานของโครงการ | 119 |
| ตารางที่ 4.2 แสดงข้อมูลผู้ดำเนินการบริหารจัดการและนโยบายที่ใช้..... | 120 |
| ตารางที่ 4.3 แสดงผลการสำรวจทางด้านกายภาพ | 125 |
| ตารางที่ 4.4 แสดงสรุปการแบ่งกลุ่มสภาพทางกายภาพของอาคารของแต่ละนิติบุคคลอาคารชุด | 126 |
| ตารางที่ 4.5 แสดงสรุปการวิเคราะห์รูปแบบโครงสร้างการบริหาร | 131 |
| ตารางที่ 4.6 แสดงเรื่องที่ทำให้ความสำคัญในการบริหารจัดการอาคารชุดพักอาศัย..... | 132 |
| ตารางที่ 4.7 แสดงแผนการปฏิบัติงานที่พบในแต่ละนิติบุคคลอาคารชุด | 136 |
| ตารางที่ 4.8 แสดงแหล่งเงินทุนทั้งหมดในแต่ละนิติบุคคลอาคารชุด | 137 |
| ตารางที่ 4.9 แสดงขนาดพื้นที่ส่วนกลางทั้งภายในและภายนอกอาคารของแต่ละนิติบุคคล | 138 |
| ตารางที่ 4.10 แสดงการเปรียบเทียบแหล่งเงินทุนกับพื้นที่ส่วนกลางของแต่ละนิติบุคคลอาคารชุด..... | 138 |
| ตารางที่ 4.11 แสดงการจัดเก็บค่าส่วนกลางที่เก็บได้ทั้งปี..... | 139 |
| ตารางที่ 4.12 แสดงสัดส่วนการจัดเก็บค่าส่วนกลางในแต่ละนิติบุคคลอาคารชุด..... | 140 |
| ตารางที่ 4.13 แสดงแผนงบประมาณที่พบในทุกนิติบุคคลอาคารชุด..... | 141 |
| ตารางที่ 4.14 แสดงรายจ่ายของแต่ละนิติบุคคลอาคารชุด..... | 142 |
| ตารางที่ 4.15 แสดงการเปรียบเทียบแหล่งเงินทุนกับพื้นที่ส่วนกลางของแต่ละนิติบุคคลอาคารชุด..... | 147 |
| ตารางที่ 4.16 แสดงการเปรียบเทียบแหล่งเงินทุนต่อตารางเมตรกับรายจ่ายต่อตารางเมตร..... | 148 |
| ตารางที่ 4.17 แสดงการเปรียบเทียบรายรับกับรายจ่ายของแต่ละนิติบุคคลอาคารชุด | 149 |
| ตารางที่ 4.14 แสดงรายจ่ายของแต่ละนิติบุคคลอาคารชุด..... | 142 |
| ตารางที่ 4.15 แสดงการเปรียบเทียบแหล่งเงินทุนกับพื้นที่ส่วนกลางของแต่ละนิติบุคคลอาคารชุด..... | 147 |
| ตารางที่ 4.16 แสดงการเปรียบเทียบแหล่งเงินทุนต่อตารางเมตรกับรายจ่ายต่อตารางเมตร..... | 148 |
| ตารางที่ 5.1 แสดงขอบเขตของข้อค้นพบที่นำมาพิจารณาในการอภิปรายผลการศึกษา | 156 |
| ตารางที่ 5.2 แสดงความสัมพันธ์ของปัจจัยทางด้านนโยบาย การบริหารงาน แผนปฏิบัติงาน และกายภาพ.. | 156 |
| ตารางที่ 5.3 แสดงความสัมพันธ์ของปัจจัยทางด้านรูปแบบโครงสร้างการบริหารจัดการ การกำหนดขอบเขตของงาน และกายภาพ | 157 |
| ตารางที่ 5.4 แสดงความสัมพันธ์ของปัจจัยทางด้าน การบริหารงาน แผนปฏิบัติงาน แผนงบประมาณ และกายภาพ..... | 159 |
| ตารางที่ 5.5 แสดงความสัมพันธ์ของปัจจัยทางด้านแผนงบประมาณ การเงินกับกายภาพ | 160 |

สารบัญแผนภูมิ

หน้า

| | |
|---|-----|
| แผนภูมิที่ 4.1 แสดงแหล่งเงินทุนเมื่อเปรียบเทียบกับพื้นที่ส่วนกลางทั้งหมดของแต่ละนิติบุคคลอาคารชุด.... | 139 |
| แผนภูมิที่ 4.2 แสดงร้อยละการจัดเก็บค่าส่วนกลางและค่าเฉลี่ยทั้งหมดของแต่ละนิติบุคคลอาคารชุด | 140 |
| แผนภูมิที่ 4.3 แสดงรายจ่ายเมื่อเปรียบเทียบกับพื้นที่ส่วนกลางทั้งหมดของแต่ละนิติบุคคลอาคารชุด | 148 |
| แผนภูมิที่ 4.4 แสดงการเปรียบเทียบแหล่งเงินทุน/พื้นที่ส่วนกลางกับรายจ่าย/พื้นที่ส่วนกลาง | 149 |
| แผนภูมิที่ 4.5 แสดงผลกำไร-ขาดทุนของแต่ละนิติบุคคลอาคารชุด | 150 |



ศูนย์วิทยพัทยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญภาพ

หน้า

| | |
|--|----|
| ภาพที่ 1.1 แสดงตำแหน่งอาคารชุดพักอาศัยในความดูแลของนิติบุคคลอาคารชุด เคหะชุมชนธนบุรี..... | 2 |
| ภาพที่ 1.2 แสดงระเบียบวิธีศึกษา..... | 5 |
| ภาพที่ 2.1 แสดงปัจจัยหลักในการบริหารทรัพยากรกายภาพ..... | 8 |
| ภาพที่ 2.2 แสดงขอบเขตความรับผิดชอบการบริหารทรัพยากรกายภาพสำหรับโครงการ ที่อยู่อาศัยแบบรวม..... | 10 |
| ภาพที่ 3.1 แสดงที่ตั้งอาคารชุดของนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 1..... | 16 |
| ภาพที่ 3.2 แสดงตัวอย่างอาคารชุดพักอาศัยในนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 1..... | 16 |
| ภาพที่ 3.3 แสดงตัวอย่างลักษณะกายภาพภายนอกบริเวณอาคาร 1-4 ของ นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 1..... | 18 |
| ภาพที่ 3.4 แสดงตัวอย่างลักษณะทางกายภาพภายในอาคารทุกอาคารของ นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 1..... | 19 |
| ภาพที่ 3.5 แสดงตัวอย่างลักษณะระบบประกอบอาคารทุกอาคารของ นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 1..... | 20 |
| ภาพที่ 3.6 แสดงผังโครงสร้างการบริหารงานของนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 1..... | 21 |
| ภาพที่ 3.7 แสดงที่ตั้งอาคารชุดของนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 3..... | 28 |
| ภาพที่ 3.8 แสดงภาพถ่ายอาคารชุดพักอาศัยในนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 3..... | 28 |
| ภาพที่ 3.9 แสดงตัวอย่างลักษณะกายภาพภายนอกบริเวณอาคาร 1-2 ของ นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 3..... | 30 |
| ภาพที่ 3.10 แสดงตัวอย่างลักษณะทางกายภาพภายในอาคารทุกอาคารของ นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 3..... | 31 |
| ภาพที่ 3.11 แสดงตัวอย่างลักษณะระบบประกอบอาคารทุกอาคารของ นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 3..... | 32 |
| ภาพที่ 3.12 แสดงผังโครงสร้างการบริหารงานของนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 3..... | 33 |
| ภาพที่ 3.13 แสดงที่ตั้งอาคารชุดของนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 4..... | 41 |
| ภาพที่ 3.14 แสดงตัวอย่างอาคารชุดพักอาศัยในนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 4..... | 41 |
| ภาพที่ 3.15 แสดงตัวอย่างลักษณะกายภาพภายนอกบริเวณอาคาร 3-4 ของ นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 4..... | 43 |
| ภาพที่ 3.16 แสดงตัวอย่างลักษณะทางกายภาพภายในอาคารทุกอาคารของ นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 4..... | 44 |

| | |
|---|-----|
| ภาพที่ 3.39 แสดงตัวอย่างลักษณะกายภาพภายนอกบริเวณอาคาร B1-B6 และ C1-C8 ของ นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 8 | 93 |
| ภาพที่ 3.40 แสดงตัวอย่างลักษณะทางกายภาพภายในอาคารทุกอาคารของ นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 8 | 94 |
| ภาพที่ 3.41 แสดงตัวอย่างลักษณะระบบประกอบอาคารทุกอาคารของ นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 8 | 95 |
| ภาพที่ 3.42 แสดงผังโครงสร้างการบริหารงานของนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 8 | 96 |
| ภาพที่ 3.43 แสดงที่ตั้งอาคารชุดของนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 9 | 105 |
| ภาพที่ 3.44 แสดงภาพถ่ายอาคารชุดพักอาศัยในนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 9 | 105 |
| ภาพที่ 3.45 แสดงตัวอย่างลักษณะกายภาพภายนอกบริเวณอาคาร 1-4 ของ นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 9 | 107 |
| ภาพที่ 3.46 แสดงตัวอย่างลักษณะทางกายภาพภายในอาคารทุกอาคารของ นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 9 | 108 |
| ภาพที่ 3.47 แสดงตัวอย่างลักษณะระบบประกอบอาคารทุกอาคารของ นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 9 | 109 |
| ภาพที่ 3.48 แสดงผังโครงสร้างการบริหารงานของนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 9 | 110 |
| ภาพที่ 4.1 แสดงวิวัฒนาการการจัดตั้งผู้ดำเนินการ | 121 |
| ภาพที่ 4.2 แสดงสรุปสภาพทางกายภาพภายนอกที่พบ | 122 |
| ภาพที่ 4.3 แสดงสรุปสภาพทางกายภาพภายในที่พบ | 123 |
| ภาพที่ 4.4 แสดงสรุปสภาพระบบประกอบอาคารภายในที่พบ | 124 |
| ภาพที่ 4.5 แสดงสรุปสรุปกลุ่มสภาพทางกายภาพที่พบ | 127 |
| ภาพที่ 4.6 แสดงโครงสร้างการบริหารจัดการรูปแบบที่ 1 | 128 |
| ภาพที่ 4.7 แสดงโครงสร้างการบริหารจัดการรูปแบบที่ 2 | 128 |
| ภาพที่ 4.8 แสดงโครงสร้างการบริหารจัดการรูปแบบที่ 3 | 129 |
| ภาพที่ 4.9 แสดงรูปแบบการจัดจ้างที่พบในรูปแบบที่ 1 | 129 |
| ภาพที่ 4.10 แสดงลักษณะการจัดจ้างที่พบในรูปแบบที่ 2 | 130 |
| ภาพที่ 4.11 แสดงลักษณะการจัดจ้างที่พบในรูปแบบที่ 3 | 131 |
| ภาพที่ 4.12 แสดงสัดส่วนของแหล่งเงินทุนต่างๆ ในแต่ละนิติบุคคลอาคารชุด | 138 |
| ภาพที่ 4.13 แสดงสัดส่วนของรายจ่ายแต่ละหมวดในแต่ละนิติบุคคล | 147 |
| ภาพที่ 5.1 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างรูปแบบการบริหารและสภาพทางกายภาพและปัจจัยที่เกี่ยวข้อง | 161 |
| ภาพที่ 5.2 แสดงเรื่องที่ทำให้ความสำคัญในการบริหารอาคารชุดพักอาศัย | 163 |
| ภาพที่ 5.3 แสดงตัวอย่างโครงสร้างที่เหมาะสมสำหรับการบริหารจัดการอาคารชุดพักอาศัย | 163 |

| | |
|--|-----|
| ภาพที่ 5.4 แสดงขอบเขตงานบริการอาคารที่สำคัญในการบริหารจัดการอาคารชุดพักอาศัย..... | 164 |
| ภาพที่ 5.5 แสดงแผนงบประมาณ..... | 164 |
| ภาพที่ 5.6 แสดงแผนปฏิบัติงาน..... | 165 |
| ภาพที่ 5.7 แสดงรายรับที่สำคัญของนิติบุคคลอาคารชุด..... | 166 |
| ภาพที่ 5.8 แสดงรายจ่ายของนิติบุคคลอาคารชุด..... | 166 |
| ภาพที่ 5.9 แสดงแผนผังข้อเสนอการบริหารจัดการอาคารชุดพักอาศัยของการเคหะแห่งชาติ..... | 167 |



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของการศึกษา

โครงการเคหะชุมชนธนบุรี บนถนนพระราม 2 เป็นโครงการที่ได้รับการวางแผนเป็นพิเศษ โดยมีการจัดการด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และบริการต่างๆ มาไว้ในสภาพแวดล้อมที่น่าอยู่อาศัย เพื่อให้เป็นเคหะชุมชนที่สมบูรณ์แบบ ขนาดใหญ่ที่สุดทางฝั่งธนบุรีของกรุงเทพมหานคร

ในปัจจุบัน โครงการเคหะชุมชนธนบุรี มีจำนวนที่อยู่อาศัยทั้งหมด 8844 หน่วย แบ่งออกเป็น 3 ส่วน คือ เคหะชุมชนธนบุรี 1 เคหะชุมชนธนบุรี 2 และเคหะชุมชนธนบุรี 3 โดยเคหะชุมชนธนบุรี 1 นั้น แบ่งได้เป็นทั้งหมด 6 ส่วน คือ เคหะชุมชนธนบุรี ส่วนที่ 1 – ส่วนที่ 6 เคหะชุมชนธนบุรี 2 แบ่งได้เป็น 2 ระยะ คือ เคหะชุมชนธนบุรี 2 ระยะ 1 และเคหะชุมชนธนบุรี 2 ระยะ 2 และเคหะชุมชนธนบุรี 3 แบ่งได้เป็น 3 ระยะ คือ เคหะชุมชนธนบุรี 3 ระยะ 1 เคหะชุมชนธนบุรี 3 ระยะ 2 และ เคหะชุมชนธนบุรี 3 ระยะ 3 ซึ่งทุกโครงการนั้น มีรูปแบบที่อยู่อาศัยที่แตกต่างกันออกไป โดยมีทั้ง บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และอาคารชุดรูปแบบแฟลต 5 ชั้น และคอนโดมิเนียม 8 ชั้นและ 9 ชั้น

โดยในส่วนของโครงการประเภทอาคารชุดพักอาศัยนั้น จะอยู่ในโครงการ เคหะชุมชนธนบุรี 1 ส่วน 6 จำนวน 788 หน่วย มีราคาขายประมาณ 350,000 บาท โครงการเคหะชุมชนธนบุรี 2 ระยะ 1 จำนวน 1935 หน่วย มีราคาขายประมาณ 350,000 บาท โครงการเคหะชุมชนธนบุรี 2 ระยะ 2 จำนวน 1312 หน่วย มีราคาขายประมาณ 500,000 – 900,000 บาท และโครงการเคหะชุมชนธนบุรี 3 ระยะ 3 จำนวน 700 หน่วย มีราคาขายประมาณ 350,000 บาท และมีการแบ่งส่วนการบริหารจัดการเป็นรูปแบบนิติบุคคลอาคารชุดทั้งหมด 8 รูปแบบ คือ นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 1-9 โดยไม่มีนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 2 เนื่องจาก การเคหะแห่งชาติได้ขายโครงการให้กับเอกชนไป จึงยกเลิกการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 2 และไม่มี การเลื่อนลำดับขึ้นมา

จากการศึกษาข้อมูลเบื้องต้นพบว่า ในโครงการอาคารชุดพักอาศัยของเคหะชุมชนธนบุรีนั้น มีการจัดตั้งนิติบุคคล ภายใต้พระราชบัญญัติอาคารชุดเป็นลำดับตามระยะเวลาการพัฒนาโครงการและการก่อสร้าง

จึงนำมาสู่คำถามว่า ในโครงการที่อยู่อาศัยขนาดใหญ่ จะมีการบริหารจัดการอย่างไร มีแนวทางในการเลือกที่จะใช้รูปแบบการบริหารจัดการและมีผลของการบริหารและสภาพทางกายภาพอย่างไร

การศึกษาในครั้งนี้จะนำมาซึ่งความรู้ความเข้าใจในเรื่องของ รูปแบบการบริหารจัดการที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดในกรณีศึกษาของเคหะชุมชนธนบุรี เพื่อรับทราบถึงรูปแบบการบริหาร ความแตกต่าง สภาพทางกายภาพของพื้นที่ และปัญหาที่เกิดขึ้นทางการบริหารและทางกายภาพ เพื่อนำไปสู่การกำหนดแนวทางและรูปแบบการบริหารจัดการที่เหมาะสม สำหรับโครงการอาคารชุดพักอาศัยของการเคหะแห่งชาติต่อไป

1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อศึกษาความเป็นมาในการบริหารจัดการอาคารชุดพักอาศัยของนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี
2. เพื่อศึกษารูปแบบ โครงสร้าง การบริหารจัดการอาคารชุดพักอาศัย และการจัดการการเงินของนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี
3. เพื่อศึกษาปัญหาที่เกิดขึ้นในนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี

1.3 ขอบเขตของการศึกษา

ในการพิจารณาด้านกายภาพของพื้นที่ศึกษานั้น ผู้วิจัยได้คัดเลือกกรณีศึกษาที่โครงการอาคารชุดพักอาศัย เคหะชุมชนธนบุรี ของการเคหะแห่งชาติ โดยมีหลักเกณฑ์ในการพิจารณาเลือกพื้นที่ศึกษาดังนี้

1.3.1 เป็นโครงการเคหะชุมชนของการเคหะแห่งชาติที่ใหญ่ที่สุดในฝั่งธนบุรี

1.3.2 มีรูปแบบของอาคารชุดหลากหลาย

โดยมีขอบเขตที่จะทำการศึกษาดังนี้

1. ขอบเขตด้านพื้นที่

ได้กำหนดขอบเขตการศึกษาด้านกายภาพ เป็นพื้นที่ในส่วนของโครงการอาคารชุดพักอาศัยจำนวนทั้งหมด 43อาคารและทรัพย์สินส่วนกลางที่อยู่ในความของนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี ทั้งหมดจำนวน 8 นิติบุคคล



ภาพที่ 1.1 แสดงตำแหน่งอาคารชุดพักอาศัยในความดูแลของนิติบุคคลอาคารชุด เคหะชุมชนธนบุรี

ที่มา : จากการสำรวจ

2. ขอบเขตด้านเวลา

ศึกษาข้อมูลทางด้านความเป็นมาของนิติบุคคลอาคารชุด ตั้งแต่เริ่มจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดในเคหะชุมชนธนบุรีจนถึงกระทั่งปัจจุบัน

3. ขอบเขตด้านเนื้อหา

ศึกษาในเรื่องของการบริหารจัดการทรัพย์สินกายภาพของโครงการอาคารชุดพักอาศัยเคหะชุมชน

ธนบุรี โดยครอบคลุมในเรื่องของการบริหารจัดการ รูปแบบการบริหารจัดการ และสภาพทางกายภาพของพื้นที่ ในความดูแลของนิติบุคคลอาคารชุด ไปจนถึงปัญหาที่เกิดขึ้น

1.4 คำสำคัญที่ใช้ในการศึกษา

อาคารชุด หมายถึง อาคารที่บุคคลสามารถแยกถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนๆ โดยแต่ละ ส่วนประกอบไปด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง

นิติบุคคลอาคารชุด หมายถึง นิติบุคคลที่ได้จดทะเบียนตามพระราชบัญญัติอาคารชุดปี 2551

คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด หมายถึง ตัวแทนเจ้าของห้องชุดที่ได้รับการเลือกตั้งและแต่งตั้งโดย ที่ประชุม ทำหน้าที่ควบคุมกำกับดูแลจัดการและการบริหารอาคารชุด

ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด หมายถึง บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้ที่ได้รับการเลือกตั้งและ แต่งตั้งโดยที่ประชุม ทำหน้าที่ควบคุมกำกับดูแลจัดการและการบริหารอาคารชุด

ทรัพย์ส่วนกลาง หมายถึง ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่ มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม

เจ้าของร่วม หมายถึง เจ้าของห้องชุด เป็นผู้รับผิดชอบห้องชุดและอาคารชุด เป็นผู้ชำระค่าใช้จ่าย ของนิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้รับสิทธิประโยชน์อันพึงมีพึงได้ในกรอยู่อาศัยตามกฎหมายข้อบังคับและระเบียบ ตลอดจนต้องให้ความร่วมมือในการบริหารและจัดการ

1.5 ระเบียบวิธีการศึกษา

ในการศึกษานี้ จะมีวิธีการดำเนินการวิจัยแบ่งเป็น 5 ขั้นตอน ดังนี้

1. กำหนดขอบเขตในการศึกษา คัดเลือกกรณีศึกษา

กำหนดขอบเขตการศึกษาในเรื่องของการบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพอาคารชุดพักอาศัยของการ เคหะแห่งชาติและทำการคัดเลือกกรณีศึกษา โดยเลือก โครงการอาคารชุดพักอาศัยเคหะชุมชนธนบุรี และทำ การเก็บข้อมูลเบื้องต้นของโครงการ

2. ศึกษาข้อมูลเบื้องต้นโครงการ

พบว่า โครงการอาคารชุดพักอาศัยขนาดใหญ่ของการเคหะแห่งชาติมีการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด จึงตั้งคำถามและวัตถุประสงค์ในการวิจัย

3. รวบรวมแนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องในงานวิจัย

ในเรื่องของการบริหารจัดการอาคารชุดพักอาศัยของการเคหะแห่งชาติ

4. ออกแบบเครื่องมือในการเก็บข้อมูล

ออกแบบเครื่องมือในการเก็บข้อมูลโดยการสำรวจและสัมภาษณ์เชิงลึกโดยแบ่งเป็น

เรื่องความเป็นมาและรูปแบบการบริหารจัดการ

ข้อมูลเชิงเอกสาร เป็นการรวบรวมจากนิติบุคคลอาคารชุดและสำนักเคหะชุมชนธนบุรี ใน เรื่องของรายละเอียดโครงการ แผนที่ ภาพถ่าย และข้อมูลการเงิน

ข้อมูลในการบริหารจัดการของนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรีทั้ง 8 นิติ บุคคล เครื่องมือวิจัยที่ใช้ในการเก็บข้อมูล คือการสัมภาษณ์เชิงลึก โดยมีการออกแบบสัมภาษณ์สำหรับ

- ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดหรือตัวแทนที่ทำหน้าที่บริหารนิติบุคคลอาคารชุดทั้ง 8 นิติบุคคล เพื่อทำการสัมภาษณ์ในเรื่องของการบริหารจัดการในแต่ละนิติบุคคล
- ผู้อำนวยการสำนักเคหะชุมชนธนบุรี เพื่อทำการสัมภาษณ์ในเรื่องความเป็นมาในการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดในเคหะชุมชนธนบุรี
- ตัวแทนจากการเคหะแห่งชาติที่เป็นคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี เพื่อสัมภาษณ์ในเรื่องของภาระหน้าที่ของการเคหะแห่งชาติในนิติบุคคลอาคารชุด

เรื่องสภาพทางกายภาพของพื้นที่โครงการ

จะเป็นเรื่องของสภาพอาคาร ระบบประกอบอาคาร หรือทรัพย์สินส่วนกลางที่อยู่ในความดูแลของนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรีทั้ง 8 นิติบุคคล โดยการเก็บข้อมูลคือ การสำรวจสภาพทางกายภาพ โดยกำหนดตัวแปรที่มีผลต่อสภาพทางกายภาพ และการเก็บภาพถ่ายของอาคารและทรัพย์สินส่วนกลางในพื้นที่ศึกษา

5. รวบรวมข้อมูลสำหรับการวิเคราะห์ข้อมูล

ทำการรวบรวมข้อมูลทั้งหมดที่ได้จากการสำรวจ สัมภาษณ์และข้อมูลเชิงเอกสาร รวมถึงรวบรวมแนวคิดทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องเพื่อนำมาใช้อ้างอิงและประกอบการวิเคราะห์

4. การวิเคราะห์ข้อมูลที่รวบรวมได้จากหัวข้อที่แล้วดังต่อไปนี้

เป็นการวิเคราะห์ข้อมูลที่เก็บรวบรวมได้ในประเด็นของ

- ความเป็นมาและการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นในนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี
- รูปแบบการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรีและการบริหารจัดการ

ด้านการเงิน

- ปัญหาการบริหารจัดการและปัญหาทางกายภาพของพื้นที่โครงการ

มาเปรียบเทียบกับข้อมูลทางกายภาพจากการสำรวจ รวมถึงการเก็บภาพถ่ายเกี่ยวกับ

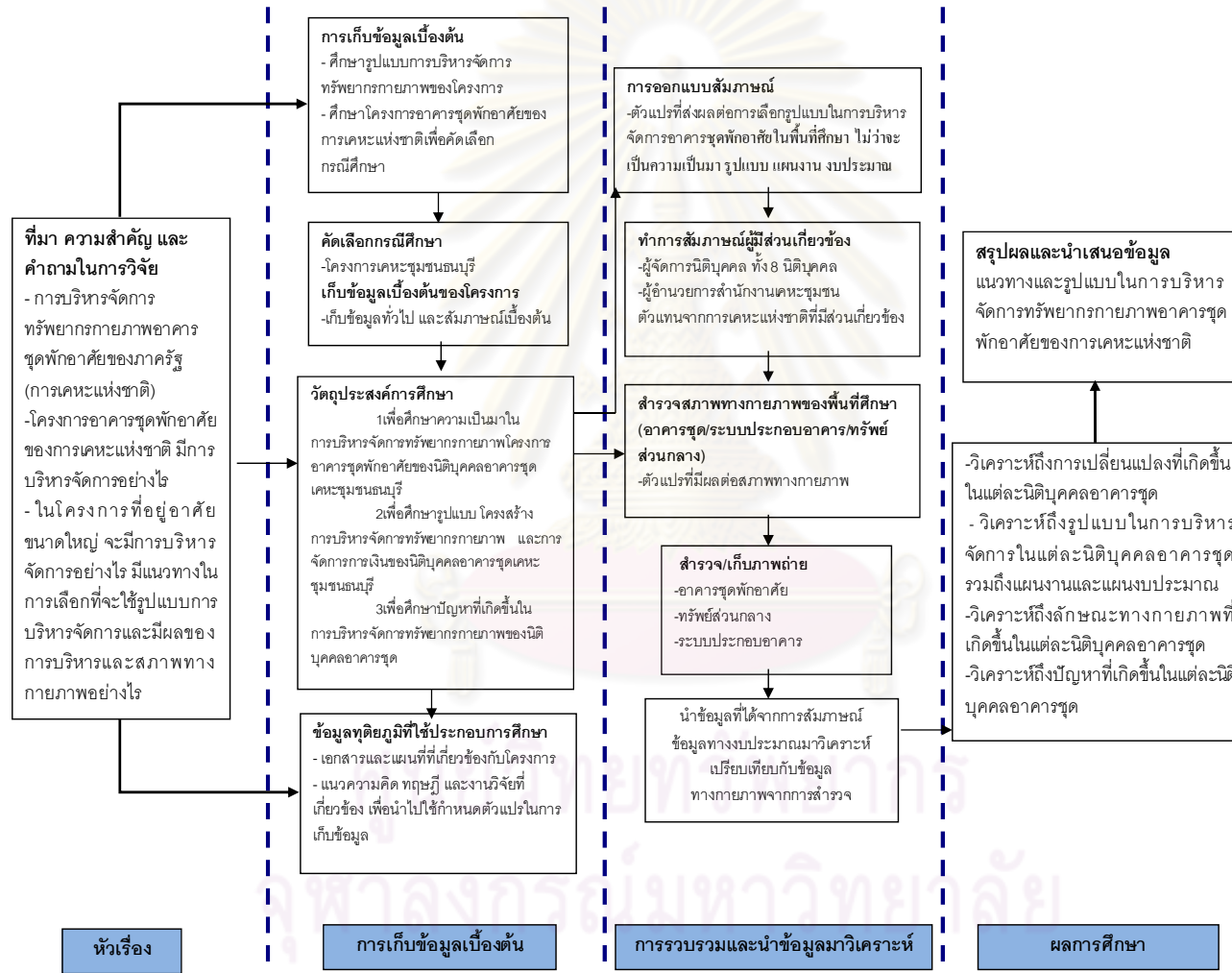
- สภาพอาคาร
- ระบบประกอบอาคาร
- ทรัพย์สินส่วนกลาง เช่น สวน สนามเด็กเล่น ลานจอดรถ เป็นต้น

เพื่อศึกษาตามวัตถุประสงค์ของการวิจัยในเรื่องของรูปแบบและข้อแตกต่างของการนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรีที่ได้ตั้งเอาไว้

5. สรุปผลการศึกษา

เป็นการสรุปผลการศึกษาที่ได้จากการวิเคราะห์ข้อมูลในเรื่องรูปแบบการบริหารจัดการและสภาพปัญหาที่เกิดขึ้นในโครงการเคหะชุมชนธนบุรีทั้งทางการบริหารและทางกายภาพของพื้นที่เพื่อหาคำตอบของการวิจัยที่สามารถนำไปเป็นแนวทางและกำหนดรูปแบบในการบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพของอาคารชุดพักอาศัยที่เหมาะสมให้กับการเคหะแห่งชาติ

ภาพที่ 1.2 แสดงระเบียบวิธีศึกษา



1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการศึกษา

1. ได้วิธีการบริหารและแก้ไข้ปัญหาของโครงการที่สามารถนำไปปรับใช้กับโครงการอาคารชุดพักอาศัยอื่นๆ ของการเคหะแห่งชาติได้
2. ได้ทราบถึงข้อแตกต่างและข้อดีข้อเสียของแต่ละรูปแบบการบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพที่สามารถนำไปประยุกต์ใช้ให้เหมาะสมกับโครงการอื่นๆ ของการเคหะแห่งชาติได้
3. ได้ข้อมูลที่สามารถใช้เป็นแนวทางและรูปแบบในการบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพของการเคหะแห่งชาติ



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 2

แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ในบทนี้จะทำการศึกษาแนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการอาคารชุดพักอาศัยของการเคหะแห่งชาติดังต่อไปนี้

- 2.1 แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพ
- 2.2 แนวคิดเกี่ยวกับการบริหารจัดการเคหะชุมชน
- 2.3 แนวคิดการบริหารทรัพยากรกายภาพสำหรับโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวม
- 2.4 แนวคิดเกี่ยวกับวิธีการบริหารชุมชนที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด
- 2.5 แนวคิดเกี่ยวกับการบริหารอาคารชุด
- 2.6 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.1.แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพ¹

การบริหารทรัพยากรกายภาพว่า (Facility Management) หมายถึงกระบวนการบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพ เพื่อให้ทำงานตอบสนองความต้องการและกิจกรรมขององค์กรอย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด เพื่อให้ผลในการเพิ่มศักยภาพการทำงาน การเพิ่มผลผลิตและความสามารถในการแข่งขันขององค์กร หลักการพื้นฐานในการปฏิบัติงานของการบริหารทรัพยากรกายภาพ คือการบริหาร จัดการ และการใช้ทรัพยากรกายภาพ ซึ่งได้แก่ อาคารสถานที่ รวมทั้งพื้นที่อาคารทั้งภายในและภายนอก ต้องมีการวางแผน รวมทั้งมีการกำหนดแนวทางและยุทธศาสตร์ที่ชัดเจน เพื่อให้การดำเนินการจัดการ อันประกอบด้วย การกำกับ ควบคุม ดูแล การปฏิบัติงานและงานบริการอาคารต่างๆ เช่น การดูแลรักษาระบบประกอบอาคาร การรักษาความสะอาด การรักษาความปลอดภัย และการกำกับการใช้ประโยชน์ทรัพยากรกายภาพ สามารถเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด โดยให้เป้าหมายการดำเนินกิจการขององค์กร เป็นศูนย์กลางของการดำเนินการ

ปัจจัยสำคัญที่จะส่งเสริมให้การบริหารทรัพยากรกายภาพสามารถทำงานบรรลุตามเป้าหมายในการตอบสนองความต้องการและกิจกรรมขององค์กรภายในอาคารนั้นมีอยู่หลายอย่าง ได้แก่ การกำหนดนโยบายและยุทธศาสตร์ที่เหมาะสม การมีขอบเขตความรับผิดชอบและการทำงานที่เหมาะสมครบถ้วน การมีระบบความสัมพันธ์ที่ดีกับผู้บริหารองค์กร การมีโครงสร้างหน่วยงานที่สอดคล้องกับการทำงาน การเลือกวิธีการหาผู้มาปฏิบัติงานอย่างเหมาะสม และการมีระบบตรวจสอบและประเมินผลการทำงานที่ดี

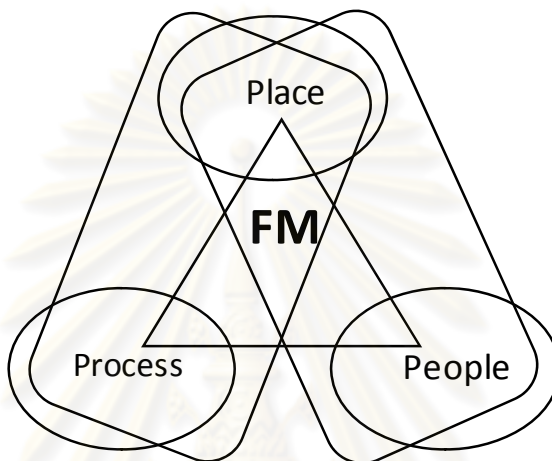
หลักการด้าน 3Ps

แนวคิด ของการบริหารทรัพยากรกายภาพนี้เป็นแนวคิดเชิงการบริหารจัดการที่สามารถนำไปประยุกต์ใช้ได้กับอาคารสถานที่ หรือ Facility ทุกประเภท แนวคิดพื้นฐาน คือ การบริหารจัดการให้ทรัพยากร

¹ เสรีชัย โชติพานิช. แนวคิดการบริหารทรัพยากรกายภาพสำหรับโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวม. (วารสารวิชาการคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2549), หน้า 112

กายภาพ (Place) ทำหน้าที่ตอบสนองและสนับสนุนกิจกรรมองค์กร (Process) และ ผู้ปฏิบัติงานขององค์กร (People)

การบริหารทรัพยากรกายภาพ มีหน้าที่บริหารจัดการให้ทรัพยากรกายภาพและระบบกายภาพ (Place/Facility) ตอบสนอง องค์กรและการทำงานขององค์กร (process) ให้สอดคล้องและตอบสนองกับความต้องการ การทำงานและกิจกรรมของผู้ใช้อาคารอย่างมีประสิทธิภาพ²



ภาพที่ 2.1 แสดงปัจจัยหลักในการบริหารทรัพยากรกายภาพ

ที่มา : เสริษย์ ชาติพานิช การบริหารทรัพยากรกายภาพ : หลักการและทฤษฎี,2553
 คน (People) หมายถึง บุคคลผู้ใช้อาคาร ทั้งประจำและบางครั้ง
 งาน (Process) หมายถึง กิจกรรม การทำงานที่เกิดขึ้นภายในอาคารนั้น
 สถานที่ (Place) หมายถึง สถานที่ที่รองรับการทำงานของผู้ใช้อาคาร

2.2.แนวคิดเกี่ยวกับการบริหารจัดการเคหะชุมชนของการเคหะแห่งชาติ

การบริหารงานเคหะชุมชน หมายถึง กระบวนการในการจัดการทรัพยากรต่างๆ ที่มีอยู่ในองค์กร ทางด้านเคหะชุมชน ให้เกิดประโยชน์สูงสุดทั้งต่อองค์กรและผู้อยู่อาศัยในเคหะชุมชน ตามนโยบายและวัตถุประสงค์ที่ทางด้านการจัดการทรัพย์สินและการบริการชุมชนที่กำหนดเอาไว้โดยมีขอบเขตของการบริหารงานเคหะชุมชน (Scope of Estate Management)³ ดังนี้

1. การคัดเลือกและการบรรจุคนเข้าอยู่อาศัยในโครงการ
2. การจัดเก็บผลประโยชน์
3. การบริการชุมชน การดูแลรักษาและการซ่อมบำรุง

² เสริษย์ ชาติพานิช. การบริหารทรัพยากรกายภาพ : หลักการและทฤษฎี. (กรุงเทพฯ : โรงพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย,2553)

³ พิภพ รอดภัย ความรู้เบื้องต้นเกี่ยวกับการบริหารงานด้านเคหะชุมชน (กรุงเทพฯ: ศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัยการเคหะแห่งชาติ, 2525)

4. การควบคุมรักษาระเบียบในการอยู่อาศัย
5. การส่งเสริมให้เกิดการมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัยในการพัฒนาเคหะชุมชน
6. การให้สินเชื่อเพื่อก่อสร้างและต่อเติมอาคาร

โดยการเคหะแห่งชาติจะรับผิดชอบดูแลในด้านการบริหารเคหะชุมชน(การบริหารงานเคหะชุมชนตามนโยบายใหม่, 2528) ซึ่งสามารถแบ่งได้ 2 ลักษณะ โดยอาศัยเงื่อนไขในเรื่องของเวลาเป็นตัวกำหนด คือ

1. เคหะชุมชนที่มีกำหนดเวลาสิ้นสุดการบริหารอย่างแน่นอน ได้แก่ เคหะชุมชนที่เป็นอาคารเพื่อขายซึ่งจะมีการจดทะเบียนนิติบุคคลเพื่อโอนกรรมสิทธิ์ให้กับคณะกรรมการนิติบุคคลต่อไป
2. เคหะชุมชนที่มีกำหนดเวลาสิ้นสุดการบริหารอย่างแน่นอน ได้แก่ เคหะชุมชนที่เป็นอาคารเพื่อขายซึ่งจะมีการจดทะเบียนนิติบุคคลเพื่อโอนกรรมสิทธิ์ให้กับคณะกรรมการนิติบุคคลต่อไป
3. เคหะชุมชนที่ไม่มีกำหนดเวลาสิ้นสุดการบริหารอย่างแน่นอน ได้แก่ เคหะชุมชนที่เป็นอาคารให้เช่า

2.3.แนวคิดการบริหารทรัพยากรกายภาพสำหรับโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวม⁴

จุดมุ่งหมายหลักของการบริหารทรัพยากรกายภาพโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวม ได้แก่ การบริหารและจัดการทรัพยากรกายภาพในโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวม หรือทรัพยากรส่วนกลางให้เป็นไปอย่างมีการวางแผนและการจัดการอย่างเป็นระบบ เพื่อให้ทรัพยากรส่วนกลางอยู่ในสภาพพร้อมใช้งาน คงมูลค่ามีการใช้ประโยชน์อย่างคุ้มค่า และให้เกิดสุขและความพึงพอใจแก่เจ้าของร่วม

การปฏิบัติงานด้านบริหารทรัพยากรกายภาพนั้นควรประกอบด้วย การบริการอาคารพื้นฐานส่วนกลางและการบริการอื่นๆ การปฏิบัติงานหรือบริการอาคารพื้นฐานที่ต้องจัดให้มี เพื่อให้ระบบฯ ทำงานอย่างเป็นปกติและเกิดสภาพทางกายภาพที่ปลอดภัยและเป็นระเบียบเรียบร้อยได้แก่

- งานดูแลและควบคุมการทำงานระบบประกอบอาคาร/ระบบสาธารณูปโภค
- งานบำรุงรักษา สำหรับระบบฯ อาคาร ภูมิทัศน์
- งานรักษาความสะอาด
- งานรักษาความปลอดภัย
- งานกำจัดแมลงและควบคุมโรคสัตว์
- งานสุขอนามัย เช่น การกำจัดขยะ ของเสีย และป้องกันโรคระบาด เป็นต้น

นอกจากบริการส่วนกลางแล้ว การบริหารทรัพยากรกายภาพสำหรับโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวม ยังอาจจัดให้มีบริการเพื่อสนองความต้องการและสร้างความสะดวกสบายแก่ผู้อยู่อาศัย ได้แก่

- บริการผู้อยู่อาศัยเช่น บริการขนส่งเดินทาง บริการจัดห้องพัก บริการขนย้าย
- บริการตกแต่งปรับปรุง บริการนายหน้า บริการดูแลที่ดิน/บ้าน/ห้องชุด ระหว่างรอการขาย เป็นต้น

⁴ เสรีชัย โชติพานิช. แนวคิดการบริหารทรัพยากรกายภาพสำหรับโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวม. (วารสารวิชาการคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2549), หน้า 110

- กิจกรรมชุมชน เช่น กิจกรรมตามเทศกาล กิจกรรมออกกำลังกาย ฯลฯ

ทั้งนี้ประเภทและจำนวนการบริการผู้อยู่อาศัยและกิจกรรมชุมชนขึ้นอยู่กับความต้องการเฉพาะของผู้อยู่อาศัย ปัจจุบัน ในประเทศไทย มีผู้ให้บริการงานเหล่านี้อยู่มากมาย นิติบุคคลที่อยู่อาศัยต่างๆ อาจพิจารณาเป็นทางเลือกหนึ่งในการดำเนินงานเหล่านี้ ในที่นี้ขอเสนอขอบเขตความรับผิดชอบการบริหารทรัพยากรกายภาพสำหรับโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมนี้จึงครอบคลุมทรัพยากรกายภาพส่วนกลางทั้งหมด และการบริการส่วนกลางรวมทั้งการบริการอื่นๆ และกิจกรรมชุมชน



ภาพที่ 2.2 แสดงขอบเขตความรับผิดชอบการบริหารทรัพยากรกายภาพสำหรับโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมที่มา เสิร์ชย์ โชติพานิช : แนวคิดการบริหารทรัพยากรกายภาพสำหรับโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวม, 2549 จากประเภทงานบริการข้างต้น ขอบเขตงานจัดการของการบริหารทรัพยากรกายภาพจึงควรประกอบด้วย

- การจัดการงานดูแลและบำรุงรักษา
- การจัดการงานบริการและการจัดกิจกรรม
- การจัดการการเงิน งบประมาณและค่าใช้จ่าย
- การจัดการการใช้ประโยชน์พื้นที่ เพื่อให้มีการใช้งานอย่างคุ้มค่า และ/หรือก่อให้เกิดรายได้
- การจัดการพลังงาน
- การจัดการความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน
- การจัดการสิ่งแวดล้อม
- การจัดทำฐานข้อมูลเพื่อการบริหารจัดการ
- การจัดทำแผนพัฒนาระยะยาว

2.4 แนวคิดเกี่ยวกับวิธีการบริหารชุมชนที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด

การบริหารอาคารชุดโดยนิติบุคคลอาคารชุด⁵ มีรูปแบบดังต่อไปนี้

1. บริหารโดยเจ้าของโครงการหรือบริษัทในเครือ โดยแต่งตั้งบุคคลที่เหมาะสมเข้าไปเป็นผู้จัดการนิติบุคคลเอง
2. บริหารโดยบริษัทบริหารอาคารชุดอิสระ โดยเจ้าของโครงการได้จ้างบริษัทบริหารอาคารชุดเข้ามาบริหารแทน
3. บริหารโดยคณะบุคคลและบุคคลธรรมดา โดยมีการแต่งตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลคนใดคนหนึ่งหรือจ้างบุคคลธรรมดาเข้าไปทำหน้าที่เป็นผู้จัดการนิติบุคคล

2.5 แนวคิดเกี่ยวกับการบริหารอาคารชุด

2.5.1 ความหมายของอาคารชุด

ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ในมาตรา 4⁶ ได้ให้คำจำกัดความว่า

“อาคารชุด” หมายถึง อาคารที่บุคคลสามารถแยกกรรมสิทธิ์ออกไปเป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง

“ทรัพย์สินส่วนบุคคล” หมายถึง ห้องชุด และหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้าง หรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นเจ้าของห้องชุดแต่ละราย

“ห้องชุด” หมายถึง ส่วนของอาคารชุดที่แยกกรรมสิทธิ์ ออกได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล

“ทรัพย์สินส่วนกลาง” หมายถึง ส่วนของอาคารชุด ที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดิน หรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม

2.5.2 การบริหารอาคารชุด

การบริหารอาคารชุด หมายถึง งานในหน้าที่ขององค์กรหรือผู้บริหารอาคารชุด ที่เจ้าของร่วมในอาคารชุดเป็นผู้แต่งตั้งเข้ามาบริหารทรัพย์สินส่วนกลาง ให้เจ้าของร่วมได้รับประโยชน์ในการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง

2.5.3 วัตถุประสงค์ของการบริหารอาคาร

- เพื่อบำรุงอาคารและรักษาทรัพย์สินภายในให้คงอยู่ในสภาพดี มีอายุการใช้งานยาวนาน
- เพื่อจัดการทรัพยากรที่มีอยู่ให้มีประสิทธิภาพ เกิดประโยชน์สูงสุดกับเจ้าของอาคารและผู้ใช้อาคาร
- อำนวยความสะดวก ให้บริการโดยคำนึงถึงความพึงพอใจของผู้ใช้อาคารเป็นหลัก
- สร้างภาพลักษณ์ที่ดีและสร้างมูลค่าเพิ่มให้อาคาร

⁵ ฝ่ายวิชาการ ธอส. และสมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทย. การบริหารชุมชนที่อยู่อาศัย. (วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ฉบับที่ 44, 2549), หน้า 37

⁶ นคร มธุรสศรี. เอกสารประกอบการบรรยาย property management. จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 3 กันยายน 2552

2.5.4 ขั้นตอนในการบริหารอาคารชุด⁷

การบริหารอาคารชุดต้องเตรียมงานล่วงหน้า ตั้งแต่ขั้นตอนการออกแบบก่อสร้างและดำเนินการ ซึ่งผู้ประกอบการต้องเข้าใจว่า การออกแบบก่อสร้างมีผลต่อการบริหารงานค่าใช้จ่ายในการบริหารงานตลอดจนประสิทธิภาพการบริหารงานมาก จึงต้องมีการเตรียมการล่วงหน้าและรัดกุม โดยมีสาระสำคัญดังนี้

1. กำหนดการออกแบบทรัพย์สินส่วนกลางให้มีค่าใช้จ่ายในการบริหารงานให้เหมาะสมกับราคาของห้องชุด จะทำให้ผู้อยู่อาศัยสามารถรับภาระได้
2. ให้ผู้มีความรู้และความชำนาญงานในการบริหารงานให้คำปรึกษาระหว่างการออกแบบก่อสร้าง เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดปัญหาภายหลัง
3. จัดเตรียมงานด้านเอกสารต่างๆ เช่นการจัดเตรียมร่างข้อบังคับและกฎเกณฑ์ทั้งทางเทคนิคและทางการบริหาร จัดหาผู้จัดการที่มีความสามารถ รวมถึงฝึกฝนพนักงานให้มีความรู้ความเข้าใจในเรื่องของระบบอาคารและการบริการ
4. วางแผนงานประชาสัมพันธ์ให้ผู้อยู่อาศัยเข้าใจถึงระบบการบริหารงานอาคารชุด การใช้สอยสถานที่ เครื่องมือเครื่องใช้ต่างๆ และค่าใช้จ่ายที่จะเกิดขึ้น
5. จัดเตรียมงบประมาณการบริหารงานอาคารชุดไว้ในระยะแรก ที่ผู้อยู่อาศัยเข้ามาอยู่ไม่หมด หรือยังไม่ได้ทำการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดใหม่ เพื่อให้ระบบบริหารและบริการเริ่มดำเนินการก่อนได้
6. จัดให้มีการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด พร้อมจัดประชุมเจ้าของร่วมเพื่อเลือกตั้งกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด และมอบหมายการบริหารงานและค่าใช้จ่ายให้กับคณะกรรมการและเจ้าของร่วมต่อไป
7. คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องแต่งตั้งผู้จัดการประชุมเจ้าของร่วมเพื่อเลือกตั้งกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดที่ถูกต้องเข้ามาบริหารงานโดยมีอำนาจเต็มในการบริหารให้มีประสิทธิภาพวางแผนค่าใช้จ่ายของอาคารชุดในแต่ละเดือนตามที่กำหนดไว้ และจัดให้มีระบบการเฉลี่ยและการเก็บค่าใช้จ่ายที่ยุติธรรมและถูกต้องตามกฎหมาย
8. ผู้จัดการจะต้องประสานงานกับคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดอย่างใกล้ชิด และรายงานผลการปฏิบัติงานให้ทราบ

2.5.5 การบริหารอาคารครอบคลุมถึงงาน 4 ประเภท หลักๆ คือ⁸

1. งานบำรุงรักษา (Maintenance Management) แบ่งออกเป็นอีก 2 ส่วนหลัก ๆ คือ
 - การบำรุงรักษาสภาพอาคารและทรัพย์สินภายในให้อยู่ในสภาพใช้งานได้ดี มีความสวยงามและสะอาด รวมไปถึงส่วนพื้นที่ภายใน ภายนอกอาคารและสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง ไปจนถึงสภาพแวดล้อมอาคาร
 - งานบำรุงรักษางานระบบและอุปกรณ์ของอาคาร ระบบน้ำประปา ไฟฟ้า สัญญาณโทรทัศน์

⁷ พัสตราภรณ์ มีศิริ. “รูปแบบการบริหารอาคารชุดระดับราคาปานกลางในเขตกรุงเทพมหานครชั้นใน” (วิทยานิพนธ์ปริญญาเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2542) หน้า 21.

⁸ บุญญา แก้วทงนงค์. “การบริหารอาคารชุดที่ผู้อยู่อาศัยแบบผสม : กรณีศึกษา โครงการจิวเวลรี่เทรต เซ็นเตอร์ ถนนสีลม กรุงเทพมหานคร” (วิทยานิพนธ์ ปริญญาเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2547) หน้า 34.

คอมพิวเตอร์ โทรศัพท์ ฯลฯ

2. งานบริหารการจัดการทั่วไป (General Management) ได้แก่ งานควบคุมดูแลการทำงานของ บริษัทต่าง ๆ ที่ได้เข้าเข้ามาในอาคารทั้งหมด เช่น บริษัทรักษาความสะอาด บริษัทรักษาความปลอดภัย บริษัทกำจัดแมลง เป็นต้น และยังมีงานประชาสัมพันธ์เผยแพร่ข่าวสาร รวมไปถึงการแก้ไขปัญหาเฉพาะหน้า และปัญหาเรื่องกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

3. งานบริหารด้านการเงิน (Financial Management) หมายถึง การควบคุมด้านการเงินงบประมาณและระบบการบัญชีของอาคารทั้งหมด

4. งานบริหารด้านบุคลากร (Human Management) หมายถึง การจัดสรร อบรมและพัฒนาบุคลากรในทีมงาน ให้สามารถบริการผู้ใช้อาคารได้อย่างมีประสิทธิภาพ

2.5.6 ขอบข่ายของการบริหารอาคารชุด

เพื่อให้อาคารชุดมีคุณภาพด้านการบริการ และสิ่งแวดล้อมที่ดี จำเป็นต้องมีระบบการบริหารอาคารชุดขึ้น เพื่อกำหนดกฎ ระเบียบการอยู่อาศัยร่วมกัน ซึ่งจำแนกเป็นกิจกรรมต่าง ๆ ได้ดังนี้

- การบริหารงานทรัพย์สินส่วนบุคคล
- การบริหารงานทรัพย์สินส่วนกลาง
- การบริหารงานด้านบริการ
- การบริหารด้านการเงิน
- การประสานงาน

1. บริหารงานทรัพย์สินส่วนบุคคล

จัดทำข้อบังคับหรือกฎระเบียบในการใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลโดยไม่กระทบกระเทือนต่อทรัพย์สินส่วนกลาง ทรัพย์สินส่วนบุคคลได้แก่ห้องพัก ที่จอดรถส่วนบุคคล ตู้ไปรษณีย์ ฯลฯ ทรัพย์สินส่วนบุคคลนั้นเจ้าของเป็นผู้รับผิดชอบแต่เนื่องจากทรัพย์สินส่วนบุคคลบางอย่าง เช่น ตัวอาคาร ผนังร่วมกันทรัพย์สินส่วนบุคคลอื่นและของส่วนกลาง เพื่อให้การอยู่อาศัยเป็นไปด้วยความสงบสุขเรียบร้อย จึงจำเป็นต้องมีระเบียบว่าด้วยการดูแลทรัพย์สินส่วนบุคคล ใช้เป็นแนวทางปฏิบัติร่วมกัน ทั้งนี้ต้องได้รับความยินยอมเห็นชอบจากสมาชิกอาคารชุดเสียก่อน

2. การบริหารงานทรัพย์สินส่วนกลาง

จัดทำข้อบังคับ หรือกฎระเบียบในการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางร่วมกัน ทรัพย์สินส่วนกลางได้แก่ โครงสร้างตัวอาคาร ลิฟต์กระเบื้องทางเดิน ท่อระบายน้ำ ทางสัญจร เครื่องสูบน้ำ สวนสาธารณะ ฯลฯ สิ่งเหล่านี้จะต้องมีการจัดระบบบริหาร และมีผู้บริหารงานรับผิดชอบ โดยมีขั้นตอน

- การร่างกฎระเบียบการบริหารงานทั่วไป
- การร่างระเบียบวิธีการด้านการเงิน
- การมี การจัดตั้งกรรมการบริหารอาคารชุด
- การแต่งตั้งผู้จัดการการบริหารอาคารชุดทั่วไปมี 3 ลักษณะคือ
- ผู้อยู่อาศัยเป็นผู้บริหารเอง โดยแต่งตั้งผู้จัดการและพนักงานมาบริหาร
- ผู้ประกอบการโครงการเป็นผู้บริหารเอง

- ว่าจ้างบริษัทที่มีความชำนาญเข้ามาบริหาร

3. บริหารงานด้านบริการ

เป็นการจัดหาสิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อให้บริการแก่ผู้อยู่อาศัยในอาคาร รวมไปถึงการบริการส่วนบุคคล และบริการส่วนรวม เช่นการดูแลรักษาความปลอดภัย การดูแลรักษาความสะอาด เก็บขยะ การบริหารในด้านจัดหาของที่จำเป็นมาจำหน่าย เพื่อให้อาคารชุดนั้นๆ มีสิ่งอำนวยความสะดวก และน่าอยู่อาศัย

4. การบริหารงานด้านการเงิน

เป็นการคิดค่าบริการในการบริหารงานและค่าใช้จ่ายดำเนินการในการบริหารงานทรัพย์สินส่วนกลาง เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่เจ้าของร่วม โดยผู้ประกอบการจะคิดทรัพย์สินส่วนกลางรวมไปในราคาขายด้วย แต่จะประมาณราคาไว้ขั้นต่ำเพื่อจูงใจลูกค้าแต่การบริหารงานทรัพย์สินส่วนกลาง ค่าใช้จ่ายจะต้องเพิ่ม จากสาเหตุทรัพย์สินเสื่อมสภาพ ตลอดจนค่าแรงต้องเพิ่มขึ้น การคิดค่าใช้จ่ายทรัพย์สินส่วนกลางส่วนมาก จะคิดตามพื้นที่ที่ทรัพย์สินส่วนบุคคล ที่ถือครอบครองโดยเฉลี่ยตารางเมตรละ 5 บาท การคิดค่าใช้จ่ายจะต้องประมาณค่าใช้จ่ายจะต้องจัดทำงบประมาณประจำปีเพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริหารอาคารชุด เพื่ออนุมัติในหลักการก่อนที่จะมีการเรียกเก็บเงินทุนในการใช้จ่ายกรณีต่าง ๆ

5. ประสานงาน

เป็นการดำเนินการทางสังคมที่ส่งเสริมการอยู่ร่วมกันของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด ผู้บริหารงานอาคารชุด ต้องเป็นผู้ประสานงานในกิจกรรมต่าง ๆ งานสังคม งานประเพณี งานประชุมกรรมการอาคารชุด รู้ข้อบังคับ ส่งเสริมให้สมาชิกรู้จักหน้าที่ รับฟังคำติชมจากผู้อยู่อาศัย ชี้แจงกรณีผู้อยู่อาศัยเรียกร้องเกินขอบเขต

2.6 เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.6.1 งานวิจัยของ **พัสดราภรณ์ มีศิริ** เรื่อง รูปแบบการบริหารอาคารชุดระดับราคาปานกลางในเขตกรุงเทพมหานครชั้นใน พบว่าแต่ละรูปแบบก็ยังมีปัญหา รวมถึงข้อดีข้อเสียของการบริหารที่แตกต่างกันไป ไม่ได้มีแบบใดที่เหมาะสมที่สุด หรือมีปัญหาทั้งหมด ดังนั้นการนำรูปแบบการบริหารมาใช้ในแต่ละโครงการก็ต้องคำนึงถึงความเหมาะสมของแต่ละโครง การด้วย และมีข้อเสนอแนะในการปรับปรุงแก้ไขปัญหาที่พบในแต่ละรูปแบบบริหารเพื่อให้การบริหารเกิดประสิทธิภาพที่ดีขึ้นกว่าเดิม

2.6.2 งานวิจัยของ **ราชศักดิ์ จงวิลาส** เรื่อง การบริหารอาคารชุดเคหะชุมชนคลองจั่นสรุปผลได้ว่าสามารถจำแนกรูปแบบโครงสร้างการบริหารได้ 2 ลักษณะ โดยสภาพอาคารจะแปรตามยอดการจัดเก็บค่าส่วนกลาง โดยมีค่าใช้จ่ายหลักในโครงการคือ ค่าใช้จ่ายทางด้านการบริหาร สาธารณูปโภค และซ่อมบำรุงตามลำดับ และพบว่าในสองรูปแบบโครงสร้างการบริหารมีค่าใช้จ่ายใกล้เคียงกัน จึงอาจสรุปได้ว่ายอดค่าใช้จ่ายส่งผลกระทบต่อภาระดำเนินงานของนิติบุคคลอาคารชุด

2.6.3 งานวิจัยของ **สุธี สุเมธานนท์ศักดิ์** เรื่อง การศึกษาลักษณะทางกายภาพของอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาสูง ในกรุงเทพมหานครที่มีผลต่อประสิทธิภาพในการจัดการและดูแลรักษาอาคารและทรัพย์สินส่วนกลาง ที่ต้องการศึกษาว่าลักษณะทางกายภาพของอาคารมีผลต่อการดูแลอาคารอย่างไร จากมุมมองของผู้ดูแลอาคารชุดที่เน้นความสะดวกในการดูแลเป็นหลัก และพบว่าลักษณะทางกายภาพของอาคารจะส่งผลต่อการดูแลรักษาอาคาร และประสิทธิภาพในการบริหารจัดการด้วย

บทที่ 3

นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี

ในบทนี้จะเป็นการรายงานผลการศึกษาของโครงการอาคารชุดพักอาศัยเคหะชุมชนธนบุรีทั้งหมด 8 นิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งได้ทำการเก็บข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพทั้งหมด ดังนี้

- 1 ข้อมูลทั่วไป
- 2 ลักษณะทางกายภาพ
 - 2.1 ลักษณะอาคาร
 - 2.2 ระบบประกอบอาคาร
 - 2.3 สภาพแวดล้อมปัจจุบัน
 - 2.3.1 สภาพแวดล้อมภายนอกอาคาร
 - 2.3.2 สภาพแวดล้อมภายในอาคาร
 - 2.3.3 สภาพระบบประกอบอาคาร
- 3 ลักษณะการใช้งาน
- 4 การบริหารจัดการโครงการ
 - 4.1 ความเป็นมาของการบริหารจัดการ
 - 4.2 นโยบายการบริหารจัดการ
 - 4.3 โครงสร้างการบริหารจัดการ
 - 4.4 การวางแผนการบริหารและงบประมาณ
 - 4.5 การจัดเก็บค่าส่วนกลาง
- 5 หน้าที่และความรับผิดชอบของฝ่ายปฏิบัติการ
- 6 แผนการปฏิบัติงาน
- 7 ขอบเขตในการปฏิบัติงาน
- 8 ผลการดำเนินงานในปัจจุบัน
- 9 การบริหารจัดการด้านการเงิน

3.1 นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 1

3.1.1 ข้อมูลโครงการ

1. ความเป็นมา

จากการศึกษาพบว่า นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 1 ตั้งอยู่ที่ ซอย 69 ถนน พระราม 2 แขวง แสมดำ เขตบางขุนเทียน กรุงเทพฯ มีขนาดพื้นที่ตามกรรมสิทธิ์ 11-3-59.7 ไร่ โดยจะดูแลอาคารชุดพักอาศัย จำนวน 4 อาคารที่อยู่ในพื้นที่ของเคหะชุมชนธนบุรี 1 ส่วน 6 ทั้งหมด มีอายุโครงการประมาณ 18 ปี โดยจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเมื่อปี พ.ศ. 2539 มีอายุโครงการตั้งแต่จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด 15 ปี



ภาพที่ 3.1 แสดงที่ตั้งอาคารชุดของนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 1

ที่มา : Google Earth

3.1.2 ลักษณะทางกายภาพ

1. ลักษณะอาคาร

จากการศึกษาพบว่า อาคารชุดพักอาศัยในนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 1 นั้น เป็นอาคารชุดพักอาศัย 5 ชั้น จำนวน 4 อาคาร โดยมีจำนวนหน่วยพักอาศัยทั้งหมดรวม 788 หน่วย แบ่งขนาดพื้นที่ต่อหนึ่งหน่วยพักอาศัยได้ 2 ขนาดดังนี้ อาคารชุดพักอาศัย 1 ถึง 3 นั้น จะมีขนาดพื้นที่ต่อหนึ่งหน่วยพักอาศัย 32 ตารางเมตร และอาคารชุดพักอาศัย 4 นั้น จะมีขนาดพื้นที่ต่อหนึ่งหน่วยพักอาศัย 43 ตารางเมตร โดยมีขนาดพื้นที่อาคารรวมทั้งหมดแบ่งเป็น อาคาร 1 มีพื้นที่รวมประมาณ 7,217.50 ตารางเมตร อาคาร 2 มีพื้นที่รวมประมาณ 11,117.50 ตารางเมตร อาคาร 3 มีพื้นที่รวมประมาณ 7,877.50 ตารางเมตร และอาคาร 4 มีพื้นที่รวมประมาณ 6,077.50 ตารางเมตร



ภาพที่ 3.2 แสดงตัวอย่างอาคารชุดพักอาศัยในนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 1

ที่มา : จากการสำรวจ

สิ่งอำนวยความสะดวกที่นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 1 จัดเตรียมไว้ให้กับเจ้าของร่วมในโครงการ คือ

1. ตู้น้ำดื่มหยอดเหรียญ
2. เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ
3. โทรศัพทสาธารณะ

2. ลักษณะระบบประกอบอาคาร

จากการศึกษาพบว่า นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 1 ประกอบไปด้วย ระบบงานทั้งหมด 4 ระบบ คือ 1. ระบบไฟฟ้าและระบบสื่อสาร 2. ระบบสุขาภิบาลและบำบัดน้ำเสีย 3. ระบบป้องกันอัคคีภัย และ 4. ระบบรักษาความปลอดภัย โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. ระบบไฟฟ้าและระบบโทรศัพท์ ประกอบไปด้วยระบบย่อยทั้งหมด 5 ระบบ ดังนี้

1.1 หม้อแปลงไฟฟ้า

1.2 ตู้ควบคุมไฟฟ้า

1.3 ระบบไฟฉุกเฉิน ปัจจุบันมีเฉพาะอาคาร 2 เท่านั้น โดยมีชั้นละ 2 จุด

1.4 ระบบไฟสวนกลาง โดยจะเปิดขึ้นอัตโนมัติในช่วงเวลากลางคืนหรือช่วงเวลา

ที่แสงสว่างไม่เพียงพอ โดยปัจจุบันยังไม่พบแผนการดูแล

1.5 ระบบโทรศัพท์ ซึ่งมีการจัดเตรียมไว้ให้กับทุกหน่วยพักอาศัย

2. ระบบสุขาภิบาลและบำบัดน้ำเสีย

2.1 ระบบบำบัดน้ำเสีย เป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมาย มีช่างประจำ

อาคาร เป็นผู้ตรวจสอบและบำรุงรักษา ไม่มีการกำหนดแผนการปรับปรุงหรือซ่อมแซมในแผนรายปี ซึ่งงบประมาณที่ใช้จ่ายจะขึ้นกับงบการเงินของนิติบุคคลว่ามีเพียงพอหรือไม่ หรืออาจจะทำเรื่องของบประมาณในส่วนนี้จากการเคหะแห่งชาติต่อไป

3. ระบบป้องกันอัคคีภัย

3.1 ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ โดยใช้ปุ่มกดเรียกหากพบเหตุเพลิงไหม้ มีการตรวจสอบโดยช่างประจำอาคาร

3.2 ตู้ดับเพลิง ติดตั้งทุกชั้น ชั้นละ 2 จุดตามข้อกำหนดของกฎหมาย โดยมีช่างประจำอาคาร เป็นผู้ตรวจสอบและดูแล

3.3 ทางหนีไฟและป้ายบอกทางหนีไฟ ปัจจุบันพบที่อาคาร 2 เพียงอาคารเดียว โดยติดตั้ง 2 จุด ต่ออาคาร 1 ชั้น

4. ระบบรักษาความปลอดภัย

4.1 มีพนักงานรักษาความปลอดภัยประจำฝัลดละ 4 คน โดยมีหน้าที่ขึ้นตรวจความเรียบร้อยของอาคารทุกชั่วโมง

4.2 กล้องวงจรปิด ปัจจุบัน มีการติดตั้งกล้องวงจรปิดเฉพาะที่อาคาร 4 เท่านั้น โดยติดตั้งที่บริเวณชั้นล่าง ชั้น 4 และ ชั้น 5 ของอาคาร

3. สภาพแวดล้อมปัจจุบัน

1. สภาพภายนอกอาคาร

สภาพแวดล้อมภายนอกอาคาร ประกอบไปด้วย พื้นผิวอาคารภายนอกพื้นที่จอดรถ สวนหย่อม จากการสำรวจพบว่า

- ตัวอาคารภายนอก มีการทาสีใหม่เมื่อประมาณปีพ.ศ.2548 พบคราบและรอยถลอกบริเวณพื้นผิวอาคารบางส่วน มีพื้นที่ใต้อาคาร ที่พบรอยแตกร้าวและมีการวางสิ่งกีดขวางตลอดทางเดินรอบอาคาร ตัวปล่องขยะ มีการปิดประตูเรียบร้อย และไม่มีการวางขยะทิ้งไว้

- พื้นที่ส่วนกลางภายนอกบริเวณถนนและทางเดิน พบว่า ถนนมีสภาพสมบูรณ์ใช้งานได้ดี อาจพบคราบบางจุด มีการทาสีจราจรเพื่อกำหนดช่องจอดรถ แต่ไม่ได้รับการดูแล ทำให้สีเรื่อกลาง พบการจอดรถขวาง และการจอดรถซ้อนคันที่บริเวณอาคาร 4

- พื้นที่สวนและต้นไม้ในนั้น พบว่านิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี มีส่วนหย่อมหน้าโครงการ 1 สวน โดยมีการรดน้ำและตัดแต่งต้นไม้ ส่วนบริเวณทางเข้าและทางเดินรอบอาคารจะมีการปลูกไม้ประดับ รอบๆ อาคาร และบริเวณทางเข้าอาคาร มีการรดน้ำทุกวัน ดังภาพที่



ภาพที่ 3. 3 แสดงตัวอย่างลักษณะกายภาพภายนอกบริเวณอาคาร 1-4 ของ
นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 1
ที่มา : จากการสำรวจ

2. สภาพภายในอาคาร

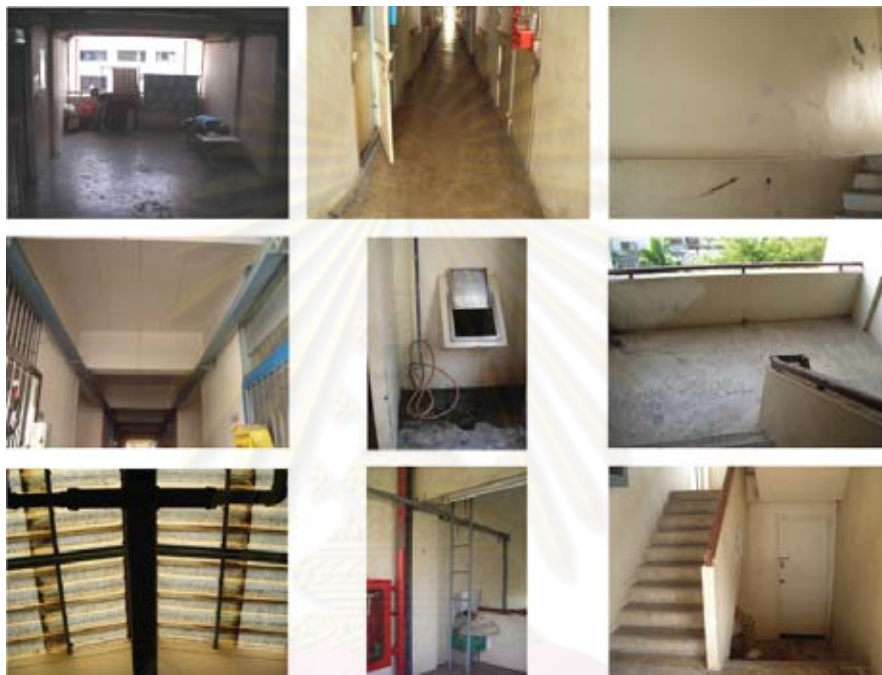
สภาพแวดล้อมภายในอาคาร ประกอบไปด้วย พื้นโถงอาคารชั้นล่างที่ใช้เป็นพื้นที่จอดรถสำหรับรถจักรยานยนต์และรถจักรยาน โดยในแต่ละชั้นจะมีโถงส่วนกลางและพื้นที่ทางเดิน

จากการสำรวจพบว่า

- บริเวณพื้นที่ส่วนกลางของอาคารพบการวางสิ่งกีดขวางและใช้พื้นที่เพื่อประโยชน์ส่วนบุคคลในทุกอาคารของนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี

- ในส่วนของพื้นที่ทางเดินอาคารและพื้นที่ส่วนกลางจะพบสิ่งกีดขวาง รอยร้าว และรอยชำรุดที่พื้นในทุกอาคาร

- บริเวณบันไดและชานพักบันได มีสภาพใช้งานได้พบรอยร้าวและรอยชำรุดที่พื้น รวมถึงเศษขยะบางจุดของบริเวณบันไดและชานพักบันไดในทุกอาคาร
- เพดาน มีสภาพใช้งานได้ พบรอยน้ำซึมและรอยรื้อบางจุดบริเวณเพดานในทุกอาคาร
- ผนัง พบรอยร้าวรอยถลอก และขีดเขียน ตลอดแนวทางเดินในทุกอาคาร
- ปล่องขยะ มีการทำความสะอาด และปิดฝา แต่ยังมีพบบางจุดที่มีการเปิดฝาทิ้งไว้ พบคราบ และร่อนน้ำขังบริเวณพื้นที่ปล่องขยะบางจุดในทุกอาคาร



ภาพที่ 3.4 แสดงตัวอย่างลักษณะทางกายภาพภายในอาคารทุกอาคารของ

นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 1

ที่มา : จากการสำรวจ

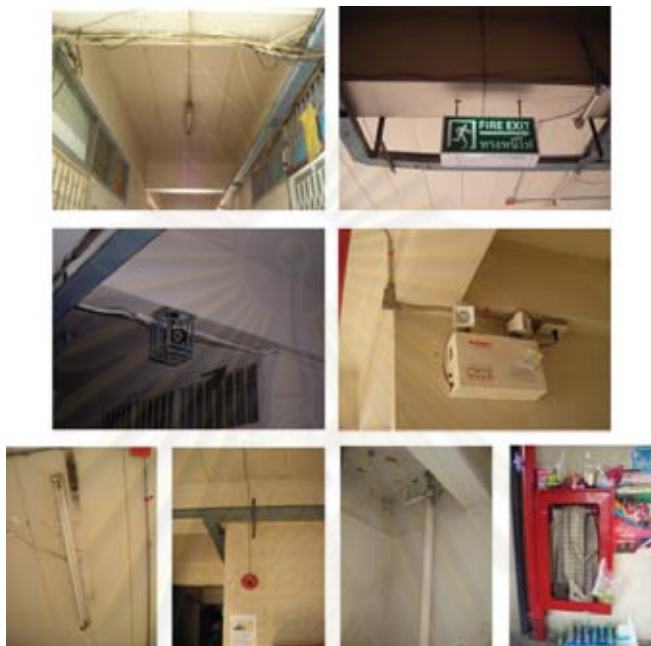
3. สภาพระบบประกอบอาคาร

ระบบประกอบอาคารที่พบในนิติบุคคลจะมี ระบบไฟฉุกเฉิน ป้ายบอกทางหนีไฟ ตู้ดับเพลิง ท่อน้ำทิ้ง ไฟทางเดิน ระบบสัญญาณเตือนภัย ระบบวงจรปิด รางเก็บสายไฟฟ้า

จากการสำรวจพบว่า

- ระบบไฟฉุกเฉิน ปัจจุบันมีการติดตั้งเพียงแค่อาคาร 2 เท่านั้น เนื่องจากทางนิติบุคคลทำเรื่องเพื่อขอขบสนับสนุนจากการเคหะแห่งชาติ และมีแผนที่จะติดตั้งให้ครบทุกอาคาร โดยมีสภาพสมบูรณ์พร้อมใช้งานทุกจุด
- ป้ายบอกทางหนีไฟ ปัจจุบันมีการติดตั้งเพียงแค่อาคาร 2 เช่นเดียวกัน และมีแผนที่จะติดตั้งให้ครบทุกอาคารเช่นเดียวกัน โดยมีสภาพสมบูรณ์พร้อมใช้งานทุกจุดเช่นเดียวกัน
- ตู้ดับเพลิง มีการเปลี่ยนตู้ดับเพลิงใหม่ที่อาคาร 2 ทุกจุดโดยอาคารอื่น ยังมีสภาพที่พอใช้งานได้ แต่มีส่วนที่ชำรุดบางจุดหรือมีการวางสิ่งกีดขวาง มีการเก็บสายไม่เป็นระเบียบในบางจุด
- ท่อน้ำทิ้ง สภาพพอใช้งานได้ แต่พบรอยน้ำซึมและคราบสกปรกหลายจุด

- ไฟทางเดิน มีการติดตั้งไฟทางเดินในทุกชั้นของอาคาร 1-4 มีสภาพใช้งานได้
- ระบบสัญญาณเตือนภัย มีการติดตั้งชั้นละ 2 จุดของทุกอาคาร มีสภาพใช้งานได้
- ระบบวงจรปิด ปัจจุบันพบที่อาคาร 4 เพียงอาคารเดียวที่บริเวณชั้นล่างสุด ชั้น 4 และ 5 ของอาคาร
- รางเก็บสายไฟฟ้า พบสายไฟฟ้าระโยงระยางอยู่บริเวณผนังและเพดานในทุกอาคาร



ภาพที่ 3.5 แสดงตัวอย่างลักษณะระบบประกอบอาคารทุกอาคารของ

นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 1

ที่มา : จากการสำรวจ

3.1.3 ลักษณะการใช้งาน

เป็นอาคารชุดพักอาศัยทั้งหมด 4 โดยมีผู้พักอาศัยไม่ครบทุกจำนวนหน่วยพักอาศัย เนื่องจากมีการปล่อยเช่า และเจ้าของไม่ได้อยู่เอง ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อภาระเก็บค่าส่วนกลาง

3.1.4 การบริหารจัดการโครงการ

1. วิวัฒนาการและความเป็นมา

ภายหลังจากโครงการก่อสร้างเสร็จ การเคหะแห่งชาติ ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารจัดการอาคารชุด จนกระทั่งมีการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 1 ขึ้นมา โดยในเริ่มแรกมีการจัดจ้าง บริษัทจรรยา ดีเวลลอปเม้นท์ มาทำการบริหารจัดการจนถึงปี พศ. 2543 นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 1 จึงได้มีการเปลี่ยนรูปแบบการบริหารโดยบริษัทเอกชนมาเป็นคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 1 ทำการบริหารด้วยตนเอง

2. นโยบายในการบริหารจัดการ

จากการศึกษาพบว่า ปัจจุบันนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 1 นั้น ไม่มีการกำหนดนโยบายในการบริหารจัดการอาคารชุดพักอาศัย

3. โครงสร้างการบริหารงาน

ในนิติบุคคลอาคารชุด จะมีการจัดตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดขึ้นมา โดยเป็นการประชุมกัน เพื่อลงคะแนนเสียงจากเจ้าของร่วม เพื่อเลือกคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดขึ้นมาเพื่อทำการบริหารจัดการ ทรัพย์สินส่วนกลางและอาคารชุดในความดูแลของนิติบุคคลอาคารชุดให้เป็นไปตามเป้าหมาย และนโยบายจาก ความต้องการของเจ้าของร่วม ซึ่งสำหรับนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 1 นี้ จะมีผู้จัดการนิติบุคคลที่ เจ้าของร่วมทำการเลือกตั้งขึ้นมา ทำหน้าที่ในการรับนโยบายจากคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อที่ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 1 จะนำมาใช้ในทางปฏิบัติในการดำเนินการสั่งการให้ฝ่ายบริหาร ได้ปฏิบัติตามต่อไป โดยฝ่ายบริหารจัดการของนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 1 นั้น จะแบ่งออกได้ 4 ส่วน ดังต่อไปนี้ 1.งานบัญชีและการเงิน 2.งานช่างเทคนิค 3. งานรักษาความสะอาด และ 4.งานรักษาความปลอดภัย ดังภาพที่ 3.6



ภาพที่ 3.6 แสดงผังโครงสร้างการบริหารงานของนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 1

ที่มา : จากการสัมภาษณ์

จากภาพที่ 3.6 แสดงโครงสร้างการบริหารงานของนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 1 มีรูปแบบ ลักษณะโครงสร้างการบริหารงานแบ่งออกเป็น 3 ส่วน คือ

1. ฝ่ายบริหาร ดำเนินการโดยคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 1 ที่ผ่านการเลือกตั้งจากเจ้าของร่วม ร่วมกับผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่ผ่านการเลือกตั้งจากเจ้าของร่วมเช่นกัน โดยมีคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดรวมทั้งหมด 9 ท่าน โดยมีวาระ 2 ปี มีบทบาทในการบริหารดังนี้

- กำหนดนโยบายและกำกับดูแล ประเมินผลงานของนิติบุคคลอาคารชุด
- กำหนดแผนการปฏิบัติงานและแผนงบประมาณของนิติบุคคลอาคารชุด
- พิจารณาตรวจสอบ และอนุมัติงบประมาณในการบริหารจัดการอาคารของนิติบุคคล

อาคารชุด

2. ฝ่ายจัดการ เป็นการคัดเลือกผู้จัดการนิติบุคคลมาจากเจ้าของร่วมเพื่อทำหน้าที่ในการ ร่วมกำหนดนโยบายและกำกับดูแล รวมถึงเป็นผู้ประสานงานรับนโยบายจากฝ่ายบริหารมาวางแผนการ ปฏิบัติงานบริการอาคารของนิติบุคคลอาคารชุด จัดหาผู้รับเหมาในการดำเนินงานด้านการซ่อมบำรุงอาคาร

พื้นที่ส่วนกลางและระบบประกอบอาคาร และทำหน้าที่คัดเลือกผู้ที่จะเข้ามาทำหน้าที่ในส่วนของงานบริการอาคาร รวมถึงงานดูแลทางด้านเอกสารและด้านกฎหมาย

3. ฝ่ายปฏิบัติการ เป็นการคัดเลือกบุคคลเข้ามาทำหน้าที่ในงานบริการอาคารด้านต่างๆ โดยมีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด เป็นผู้ควบคุมการปฏิบัติงานในแต่ละวัน สำหรับนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 1 นั้น งานรักษาความสะอาด งานช่างเทคนิค และงานบัญชีการเงิน จะจัดจ้างบุคคลที่เป็นเจ้าของร่วมเข้ามาทำหน้าที่ในส่วนต่างๆ ดังกล่าว ยกเว้นงานรักษาความปลอดภัย ที่เป็นการจ้างเหมาบริษัทเอกชนเข้ามาดูแลและจัดการ โดยมีจำนวนผู้รับผิดชอบในฝ่ายปฏิบัติการทั้งหมด รวม 17 อัตรา โดยรับผิดชอบงานบริการอาคารใน 4 ส่วน คืองานรักษาความสะอาด งานช่างเทคนิค งานบัญชีการเงินและงานรักษาความปลอดภัย

โดยสามารถสรุปจำนวนผู้ปฏิบัติงานทั้งหมดในฝ่ายปฏิบัติงานโดยแยกตามส่วนงานทั้งหมดของฝ่ายบริหารรวม 10 อัตรา ฝ่ายจัดการรวม 1 อัตราและฝ่ายปฏิบัติการรวม รวม 17 อัตรา ตามตารางดังนี้ ตารางที่ 3.1 แสดงจำนวนผู้ปฏิบัติงานทั้งหมดของนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 1

| ฝ่ายงาน | จำนวนผู้ปฏิบัติงาน (อัตรา) |
|---------------------------------|-------------------------------|
| ฝ่ายบริหาร | |
| - กรรมการนิติบุคคลอาคารชุด | 9 |
| - ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด | 1 |
| รวม | 10 |
| ฝ่ายจัดการ | |
| - ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด | 1 |
| รวม | 1 |
| ฝ่ายปฏิบัติการ (งานบริการอาคาร) | |
| - งานบัญชีและการเงิน | 2 |
| - งานรักษาความสะอาด | 5 |
| - งานช่าง | 2 |
| - งานรักษาความปลอดภัย | 8 |
| รวม | 17 |

ที่มา : จากการสำรวจและสัมภาษณ์

4. การวางแผนการบริหารและงบประมาณ

จากการศึกษาพบว่า นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 1 นั้น ยังไม่มีการวางแผนการบริหารและจัดทำงบประมาณทางการเงิน

5. การจัดเก็บค่าส่วนกลาง

จากการศึกษาพบว่า นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 1 นั้น มีการจัดเก็บค่าส่วนกลาง 2 ลักษณะ โดยสำหรับหน่วยพักอาศัยขนาด 32 ตารางเมตร มีการจัดเก็บค่าส่วนกลาง 290 บาท และหน่วยพักอาศัย 43 ตารางเมตร มีการจัดเก็บค่าส่วนกลาง 450 บาทต่อตารางเมตร โดยคิดเป็น 9.06 บาทและ 10.35 บาทตามลำดับ

3.1.5 หน้าที่และความรับผิดชอบในฝ่ายปฏิบัติการ (งานบริการอาคาร)

จากการศึกษาพบว่า ในงานบริการอาคารนั้น มีรูปแบบการดำเนินการโดยการจ้างบุคคลที่เป็นเจ้าของร่วมเข้าทำหน้าที่ในงานส่วนต่างๆ ยกเว้นงานรักษาความปลอดภัยที่เป็นการจ้างเหมาบริษัทภายนอกเข้ามาปฏิบัติงาน โดยมีรายละเอียดต่างๆ ในแต่ละส่วนงานดังนี้

1. งานบัญชีและการเงิน

มีหน้าที่หลักในการเป็นในการเบิกจ่ายและเป็นผู้จัดเก็บเงินทุนในส่วนต่างๆ ของนิติบุคคลคือ ค่าส่วนกลาง ค่าน้ำประปา ดอกเบี้ยและเงินทุนอื่นๆ รวมถึงทำบัญชีรายรับ-รายจ่ายในแต่ละเดือน เพื่อประกาศให้เจ้าของร่วมได้ทราบทั่วถึงกันและทำงบรับ-จ่ายรายปี รวมถึงเอกสารประกอบการประชุมใหญ่สามัญการประชุมรายเดือน และยังมีหน้าที่จัดทำแผนประกาศและประชาสัมพันธ์ต่างๆ ของนิติบุคคลอาคารชุดอีกด้วย

2. งานรักษาความสะอาด

จะเป็นการดูแลจัดการเรื่องความสะอาดของอาคารชุดพักอาศัยและพื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมด โดยมีพนักงานรับผิดชอบในเรื่องการรักษาความสะอาดของพื้นที่ส่วนกลางของอาคาร 1 คน ต่อ 1 อาคาร และมีพนักงานที่ทำหน้าที่รับผิดชอบรักษาความสะอาดพื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางที่อยู่ภายนอกอาคารอีก 1 คน

3. งานช่าง

จะเป็นการดูแลงานในเรื่องของงานสาธารณูปโภคและงานซ่อมบำรุงของอาคารชุดเป็นหลักโดยขึ้นกับพื้นที่ว่าหากเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง จะอยู่ในความดูแลรับผิดชอบของนิติบุคคลอาคารชุด แต่พื้นที่ส่วนบุคคล จะเป็นความรับผิดชอบของเจ้าของร่วมที่จ้างช่างของนิติบุคคลอาคารชุดเข้าไปดูแลซ่อมแซมให้ รวมถึงงานที่เป็นการประสานงานกับช่างภายนอกที่เข้ามาทำงานให้กับนิติบุคคลอาคารชุดด้วย

4. งานรักษาความปลอดภัย

จะมีหน้าที่หลักในการดูแลรักษาความปลอดภัยให้กับพื้นที่ของนิติบุคคลอาคารชุดทั้งภายในและภายนอกอาคารรวมถึงงานประสานงานในการควบคุมช่างและทำรายงานบันทึกเหตุการณ์ในแต่ละวัน โดยมีจำนวนพนักงานรักษาความปลอดภัยทั้งหมด 4 คน แบ่งเป็นผลัดละ 4 คน ประจำการรับผิดชอบพื้นที่ทั้งหมด 4 จุด โดยมีการขึ้นตรวจอาคารในแต่ละวันเพื่อตรวจดูความปลอดภัยและความเรียบร้อยของระบบประกอบอาคาร โดยหากพบเห็นส่วนชำรุดทรุดโทรม จะทำรายงานแจ้งนิติบุคคลให้มีการซ่อมบำรุงต่อไป

3.1.6 แผนการปฏิบัติงาน

จากการศึกษาพบว่านิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 1 มีการวางแผนจัดเตรียมแผนการปฏิบัติงานด้านต่างๆ ดังนี้

- การดูแลและตรวจสอบบ่อน้ำบาดน้ำเสีย
- งานซ่อมบำรุงทรัพย์สินส่วนกลาง
- งานทำความสะอาดอาคาร

- งานทำความสะอาดพื้นที่นอกอาคารบริเวณทางเดินและถนน
 - งานตรวจรักษาความปลอดภัยภายในอาคารและตรวจเช็คทรัพย์สินส่วนกลางอาคาร
 - งานจัดเก็บขยะมูลฝอย
 - งานรดน้ำและตัดแต่งต้นไม้
 - ซีดพ่นควันกำจัดยุง
 - งานจัดประชุมใหญ่สามัญประจำปี
 - งานซ่อมหนีไฟ
 - งานอบรมพนักงานรักษาความปลอดภัย
 - งานปิดประกาศและกระจายเสียง
- โดยสามารถสรุปแผนปฏิบัติงานที่มีทั้งหมดจัดเป็นกลุ่มได้ดังตาราง



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 3.2 แสดงแผนการปฏิบัติงานของนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนบุรี 1

| แผนงานต่างๆ | การกำหนดแผน | | ลักษณะของแผน |
|-------------------------------------|-------------|-------|--------------|
| | มี | ไม่มี | |
| แผนซ่อมบำรุง | | | |
| - ระบบไฟฟ้า | | / | |
| - ระบบสุขาภิบาล | | / | |
| - ระบบป้องกันอัคคีภัย | | / | |
| - ระบบวงจรถัด | | / | |
| - งานซ่อมบำรุงทั่วไป | / | | ประจำวัน |
| แผนสาธารณูปโภค | | | |
| - ตู้ MDB | | / | |
| - หม้อแปลง | | / | |
| - ท่อระบายน้ำและบ่อ บำบัดน้ำเสีย | / | | ประจำปี |
| - งานทาสีจราจร | | / | |
| แผนงานอาคาร | | | |
| - งานทำความสะอาด | / | | ประจำวัน |
| - งานรักษาความปลอดภัย | / | | ประจำวัน |
| - งานกำจัดขยะ | / | | ประจำสัปดาห์ |
| - งานสวนและต้นไม้ | / | | ประจำวัน |
| - งานกำจัดแมลง | / | | ประจำเดือน |
| แผนงานบริหาร | | | |
| - จัดประชุม | / | | ประจำปี |
| - ซ่อมหนีไฟ | / | | ประจำปี |
| - อบรม รปภ. | / | | ประจำปี |
| - งานกิจกรรม | / | | ประจำปี |
| - งานประชาสัมพันธ์ | / | | ประจำวัน |
| - งานจัดระเบียบ | | / | |

ที่มา : จากการสำรวจและสัมภาษณ์

3.1.7 ขอบเขตในการปฏิบัติงานของฝ่ายปฏิบัติการ

เป็นการปฏิบัติงานตามสัญญาจ้าง ข้อตกลงและนโยบายตามมติของคณะกรรมการนิติ

บุคคลอาคารชุดเป็นผู้กำหนด โดยที่มีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะเป็นผู้วางแผนการปฏิบัติงาน และเป็นผู้ควบคุมดูแลและตรวจสอบอีกชั้นหนึ่ง

3.1.8 ผลการดำเนินงานในปัจจุบัน

จากการสัมภาษณ์ พบว่าการดำเนินงานในปัจจุบันของนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี สามารถแบ่งได้ดังนี้

- งานนโยบาย ปัจจุบันนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี ไม่มีการกำหนดนโยบายในการบริหารงาน

- การเก็บค่าส่วนกลาง มีการกำหนดมาตรการให้ค้างค่าส่วนกลางได้ไม่เกิน 3 เดือน โดยหากเกิน 3 เดือนจะมีการตัดน้ำประปา

- งานบริหาร มีการดำเนินการจัดประชุมกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดประจำเดือนและจัดประชุมใหญ่สามัญประจำปีทุกปี

3.1.9 การบริหารจัดการด้านการเงินของนิติบุคคลอาคารชุด

เป็นการศึกษาการบริหารจัดการด้านการเงินย้อนหลัง 1 ปี ของนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 1 โดยเป็นงบรับ-จ่ายรายปีประจำปี พ.ศ. 2552 ของนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 1 จะพบว่า นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 1 มีการจัดการทางการเงินที่มีรายจ่ายมากกว่าแหล่งเงินทุนที่มี ดังตารางตารางที่ 3.3 แสดงโครงสร้างการบริหารจัดการด้านการเงินของนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 1

| รายรับ | จำนวนเงิน(บาท) |
|------------------------------|----------------|
| ค่าน้ำประปา | 1,207,642.00 |
| ค่าส่วนกลาง | 2,528,700.00 |
| เงินกองทุน | 6,000.00 |
| เงินประกันการใช้น้ำ | 132,765.00 |
| ดอกเบียฝากประจำ | 5,413.11 |
| ค่าส่วนกลางการเคหะแห่งชาติ | 117,230.00 |
| รวมรายรับ | 3,997,750.11 |
| รายจ่ายในการดำเนินการ | จำนวนเงิน(บาท) |
| หมวดการบริหารจัดการ | |
| ค่าบริหารสำนักงานนิติบุคคล | 756,163.00 |
| ค่าจ้างยามรักษาความปลอดภัย | 983,100.00 |
| หมวดสาธารณูปโภค | |
| ค่าฉีดยุง | 2,600.00 |
| ค่าจ้างโกยขยะ | 72,000.00 |
| ค่าธรรมเนียมขยะ | 168,000.00 |
| ค่าโทรศัพท์สำนักงานนิติบุคคล | 4,602.75 |
| ค่าไฟฟ้าสำนักงานนิติบุคคล | 11,074.07 |

| | |
|-------------------------------------|--------------------|
| ค่าไฟฟ้า 4 อาคาร | 685,147.00 |
| ค่าน้ำประปา 4 อาคาร | 1,058,070.11 |
| หมวดดำเนินการ | |
| ค่าเครื่องเขียนแบบพิมพ์ ถ่ายเอกสาร | 14,487.00 |
| ค่าพาหนะ | 10,408.00 |
| ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด | 10,922.50 |
| ค่าเงินประกันสังคม | 58,976.00 |
| เงินประกันสมทบทุนทดแทนประจำปี | 1,088.00 |
| ค่าพิมพ์ใบเสร็จรับเงินสำนักงานนิติฯ | |
| ค่าซื้อเก้าอี้สำนักงาน | 1,250.00 |
| ค่าล้างแอร์สำนักงาน | 1,800.00 |
| ค่ารถขนขยะ | 1,200.00 |
| ค่าเช่าอุปกรณ์ซ่อมบำรุง | |
| ค่าสมุดเช็ค | 1,300.00 |
| ค่าเครื่องปริ้นท์ | 1,490.00 |
| ค่าทำสติ๊กเกอร์ | 1,400.00 |
| หมวดซ่อมแซมและบำรุง | |
| ค่าซ่อมประตู | 400.00 |
| ค่าล้างแทงค์น้ำ | 12,000.00 |
| ค่าทុบพื้นปูนบ่อพักน้ำเสีย | 1,000.00 |
| ค่าซ่อมบ่มน้ำ | 47,000.00 |
| ค่าเทคอนกรีตอาคาร | 111,510.00 |
| ค่าแรงเกลี่ยปูนลาดฟ้า | 2,000.00 |
| ค่าซ่อมบำรุงวัสดุอุปกรณ์สิ้นเปลือง | 109,697.00 |
| รวมรายจ่าย | 4,174,741.29 |
| รายจ่ายมากกว่ารายรับ | -176,991.18 |

ที่มา : เอกสารแสดงงบรายรับ-รายจ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี1 ประจำปีพ.ศ. 2552

3.2 นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 3

3.2.1 ข้อมูลโครงการ

1. ความเป็นมา

จากการศึกษาพบว่า นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 3 ตั้งอยู่ที่ ซอย 60 ถนน พระราม 2 แขวง แสมดำ เขตบางขุนเทียน กรุงเทพฯ มีขนาดพื้นที่ตามกรรมสิทธิ์ 5-1-66 ไร่ โดยจะดูแลอาคารชุดพักอาศัย จำนวน 2 อาคารที่อยู่ในพื้นที่ของเคหะชุมชนธนบุรี 2 ระยะ 1 โดยจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเมื่อปี พ.ศ. 2540 มีอายุโครงการตั้งแต่จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด 14 ปี



ภาพที่ 3.7 แสดงที่ตั้งอาคารชุดของนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 3

ที่มา : Google Earth

3.2.2 ลักษณะทางกายภาพของอาคาร

1. ลักษณะอาคาร

จากการศึกษาพบว่า อาคารชุดพักอาศัยในนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 3 นั้น เป็นอาคารชุดพักอาศัย 5 ชั้น จำนวน 2 อาคาร โดยมีจำนวนหน่วยพักอาศัยทั้งหมดรวม 428 หน่วย แบ่งขนาดพื้นที่ต่อหนึ่งหน่วยพักอาศัยได้ 32 ตารางเมตร โดยมีขนาดพื้นที่อาคารรวมทั้งหมดประมาณ 8,595 ตารางเมตร



ภาพที่ 3.8 แสดงภาพถ่ายอาคารชุดพักอาศัยในนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 3

ที่มา ; จากการสำรวจ

สิ่งอำนวยความสะดวกที่นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 3 จัดเตรียมไว้ให้กับเจ้าของร่วมในโครงการ คือ

1. ตู้น้ำดื่มหยอดเหรียญ
2. โทรศัพท์สาธารณะ

2. ลักษณะระบบประกอบอาคาร

จากการศึกษาพบว่า นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 3 ประกอบไปด้วย ระบบงานทั้งหมด 4 ระบบ คือ 1. ระบบไฟฟ้าและระบบสื่อสาร 2. ระบบสุขาภิบาลและบำบัดน้ำเสีย 3. ระบบป้องกันอัคคีภัย และ 4. ระบบรักษาความปลอดภัย โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. ระบบไฟฟ้าและระบบโทรศัพท์ จะประกอบไปด้วยระบบย่อยทั้งหมด 4 ระบบดังนี้

1.1 หม้อแปลงไฟฟ้า

1.2 ตู้ควบคุมไฟฟ้า

1.3 ระบบไฟฉุกเฉิน ปัจจุบัน ติดตั้ง 3 จุดต่อชั้น รวม 15 จุดต่ออาคาร

1.4 ระบบไฟส่วนกลาง โดยจะเปิดขึ้นอัตโนมัติในช่วงเวลากลางคืนหรือช่วงเวลา
ที่แสงสว่างไม่เพียงพอ โดยปัจจุบันจะมีรปภ. เป็นผู้ตรวจสอบ หากพบการชำรุดจะแจ้งช่างซ่อมต่อไป

1.5 ระบบโทรศัพท์ ซึ่งมีการจัดเตรียมไว้ให้กับทุกหน่วยพักอาศัย

2. ระบบสุขาภิบาลและบำบัดน้ำเสีย

2.1 ระบบบำบัดน้ำเสีย เป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมาย มีช่างประจำอาคาร
เป็นผู้ตรวจสอบและบำรุงรักษา มีการกำหนดซ่อมแซมในแผนรายปี

3. ระบบป้องกันอัคคีภัย

3.1 ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ โดยใช้ปุ่มกดเรียกหากพบเหตุเพลิงไหม้ มีการ
ตรวจสอบโดยช่างประจำอาคาร

3.2 ตู้ดับเพลิง ติดตั้งทุกชั้น ชั้นละ 3 จุดตามข้อกำหนดของกฎหมาย โดยมีช่างประจำอาคาร
เป็นผู้ตรวจสอบและดูแล

3.3 ทางหนีไฟและป้ายบอกทางหนีไฟ ติดตั้งชั้นละ 2 จุด ทั้งสองอาคาร

3. ระบบรักษาความปลอดภัย

4.1 มีพนักงานรักษาความปลอดภัยประจำมัลดละ 3 คน โดยมีหน้าที่ขึ้นตรวจความเรียบร้อย
ของอาคารทุกชั่วโมง

4.2 กล้องวงจรปิด ปัจจุบัน มีการติดตั้งกล้องวงจรปิดเฉพาะที่บริเวณทางเข้าอาคารเท่านั้น

3. สภาพแวดล้อมปัจจุบัน

1. สภาพภายนอกอาคาร

สภาพแวดล้อมภายนอกอาคาร ประกอบไปด้วย พื้นที่จอดรถ สวนหย่อม และลานกิจกรรมของนิติ
บุคคลอาคารชุด

จากการสำรวจพบว่า

- ตัวอาคารภายนอก มีสีจาง พบคราบและรอยถลอกบริเวณพื้นผิวอาคารเป็นจำนวนมาก มีพื้นที่ใต้อาคาร ที่เต็มไปด้วยขยะและสิ่งกีดขวาง และมีการวางสิ่งกีดขวางตลอดทางเดินรอบอาคาร ตัวปล่องขยะ มีการปิดประตูเรียบร้อย และไม่มีมีการวางขยะทิ้งไว้

- พื้นที่ส่วนกลางภายนอกบริเวณถนนและทางเดิน พบว่า ถนนมีสภาพสมบูรณ์ใช้งานได้ดี อาจพบคราบบางจุด มีการทาสีจราจรเพื่อกำหนดช่องจอดรถ แต่ไม่ได้รับการดูแล ทำให้สีเลือนราง และมีการกั้นส่วนพื้นที่สำหรับรถยนต์และพื้นที่รถจักรยานยนต์

- พื้นที่สวนและต้นไม้ใน พบว่านิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี มีสวนหย่อมหน้าอาคาร 1 จำนวนสวน และหน้าอาคาร 2 จำนวน 1 สวน โดยมีการรดน้ำและตัดแต่งต้นไม้ ส่วนบริเวณทางเข้าและทางเดินรอบอาคารจะมีการปลูกไม้ประดับ รอบๆ อาคาร และบริเวณทางเข้าอาคาร มีการรดน้ำทุกวัน ดังภาพที่ 3.9



ภาพที่ 3.9 แสดงตัวอย่างสภาพภายนอกบริเวณอาคาร 1-2 ของนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 3

ที่มา : จากการสำรวจ

2. สภาพภายในอาคาร

สภาพแวดล้อมภายในอาคาร โดยในแต่ละชั้นจะประกอบไปด้วย โถงส่วนกลางและพื้นที่ทางเดิน จากการสำรวจพบว่า

- บริเวณพื้นที่ส่วนกลางของอาคารพบการวางสิ่งกีดขวางบางจุดในทั้งสอง

อาคารของนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 3

- ในส่วนของพื้นที่ทางเดินอาคารและพื้นที่ส่วนกลางจะพบสิ่งกีดขวาง รวมถึงเศษขยะบางจุด รอยร้าว และรอยชำรุดที่พื้นในทั้งสองอาคาร

- บริเวณบันไดและชานพักบันได มีสภาพใช้งานได้ พบรอยร้าวและรอยชำรุดที่พื้น รวมถึงเศษขยะบางจุดของบริเวณบันไดและชานพักบันไดในทั้งสองอาคาร
- เพดาน มีสภาพใช้งานได้ พบรอยคราบน้ำซึมและรอยรื้อบางจุดบริเวณเพดานในทั้งสองอาคาร
- ผนัง พบรอยร้าวรอยถลอก และขีดเขียน ตลอดแนวทางเดินในทั้งสองอาคาร
- ปล่องขยะ มีการทำความสะอาด และปิดฝา มีสภาพเรียบร้อย พบเศษขยะและคราบบางจุดในทั้งสองอาคาร ดังภาพ



ภาพที่ 3.10 แสดงตัวอย่างลักษณะทางกายภาพภายในอาคารทุกอาคารของ
 นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 3

ที่มา : จากการสำรวจ

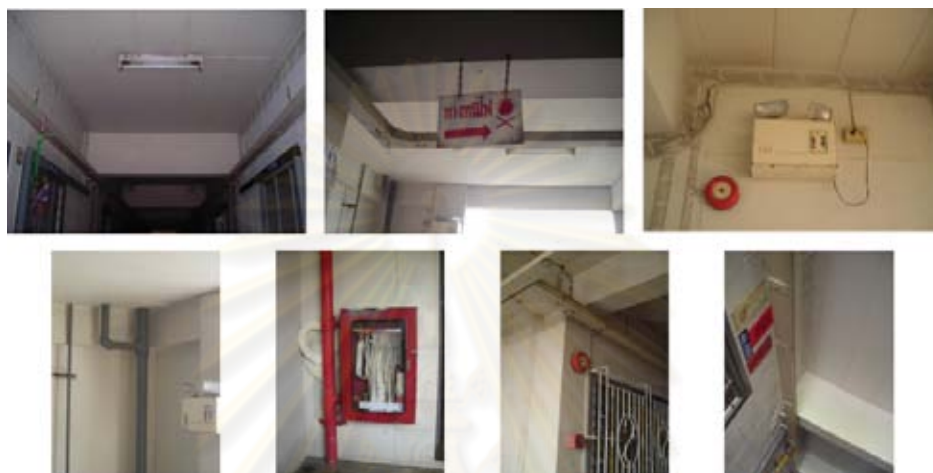
3. ลักษณะระบบประกอบอาคาร

ระบบประกอบอาคารที่พบในนิติบุคคลจะมี ระบบไฟฉุกเฉิน ป้ายบอกทางหนีไฟ ตู้ดับเพลิง ท่อน้ำทิ้ง ไฟทางเดิน ระบบสัญญาณเตือนภัย ระบบวงจรปิด รางเก็บสายไฟฟ้า

จากการสำรวจพบว่า

- ระบบไฟฉุกเฉิน ปัจจุบันมีการติดตั้ง 3 จุดต่อชั้นในทั้งสองอาคาร มีสภาพใช้งานได้ พบชำรุดและสูญหายบางจุดทั้งสองอาคาร
- ป้ายบอกทางหนีไฟ ปัจจุบันมีการติดตั้ง 2 จุดต่อชั้นในทุกอาคาร มีสภาพใช้งานได้ พบการชำรุดและสูญหายบางจุด
- ตู้ดับเพลิง มีการติดตั้ง 3 จุดต่อชั้นในทั้งสองอาคาร มีสภาพใช้งานได้ เป็นส่วนมาก โดยพบชำรุดบางจุดทั้งสองอาคาร
- ท่อน้ำทิ้ง สภาพพอใช้งานได้ แต่พบรอยน้ำซึมและคราบสกปรกบางจุด

- ไฟทางเดิน มีการติดตั้งไฟทางเดินในทุกชั้นของอาคาร 1-2 มีสภาพใช้งานได้
- ระบบสัญญาณเตือนภัย มีการติดตั้งชั้นละ 3 จุดของทุกอาคาร มีสภาพใช้งานได้
- ระบบวงจรถัด ปัจจุบันพบที่ระบบวงจรถัดแค่นำบริเวณทางเข้าของโครงการ โดยยังไม่มียังวงจรถัดที่ตัวอาคารทั้งสองอาคาร
- รางเก็บสายไฟฟ้า มีการเก็บสายไฟฟ้าเรียบร้อย สภาพวางเรียบร้อยใช้งานได้



ภาพที่ 3.11 แสดงตัวอย่างลักษณะระบบประกอบอาคารทุกอาคารของ

นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 3

ที่มา : จากการสำรวจ

3.2.3 ลักษณะการใช้งาน

เป็นอาคารชุดพักอาศัยทั้งหมด 2 อาคาร โดยมีผู้พักอาศัยไม่ครบทุกจำนวนหน่วยพักอาศัย เนื่องจากมีการปล่อยเช่า และเจ้าของไม่ได้อยู่เอง ซึ่งจะส่งผลต่อการเก็บค่าส่วนกลาง

3.2.4 การบริหารจัดการโครงการ

1. วิวัฒนาการและความเป็นมา

ภายหลังจากโครงการก่อสร้างเสร็จ การเคหะแห่งชาติ ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารจัดการอาคารชุด จนกระทั่งมีการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 3 ขึ้นมาโดยในเริ่มแรกมีการจัดจ้าง บริษัท CEMCO มาทำการบริหารจัดการจนถึงปี พ.ศ. 2550 นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 1 จึงได้มีการเปลี่ยนรูปแบบการบริหารโดยบริษัทเอกชนมาเป็นคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 3 ทำการบริหารด้วยตนเอง

2. นโยบายในการบริหารจัดการ

จากการศึกษาพบว่า ปัจจุบันนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 3 นั้น ไม่มีการกำหนดนโยบายในการบริหารจัดการอาคารชุดพักอาศัย

3. โครงสร้างการบริหารงาน

ในนิติบุคคลอาคารชุด จะมีการจัดตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดขึ้นมา โดยเป็นการประชุมกันเพื่อลงคะแนนเสียงจากเจ้าของร่วม เพื่อเลือกคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดขึ้นมาเพื่อทำการบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลางและอาคารชุดในความดูแลของนิติบุคคลอาคารชุดให้เป็นไปตามเป้าหมาย และนโยบายจาก

ความต้องการของเจ้าของร่วม ซึ่งสำหรับนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 3 นี้ จะมีผู้จัดการนิติบุคคลที่เจ้าของร่วมทำการเลือกตั้งขึ้นมา ทำหน้าที่ในการรับนโยบายจากคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 3 จะนำมาใช้ในทางปฏิบัติในการดำเนินการสั่งการให้ฝ่ายปฏิบัติการได้ปฏิบัติตามต่อไปโดยมีผู้ช่วยผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดทำหน้าที่ควบคุมการปฏิบัติงานในแต่ละวัน โดยฝ่ายบริหารจัดการของนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 3 นั้น จะแบ่งออกได้ 4 ส่วนดังต่อไปนี้ 1.งานบัญชีและการเงิน 2.งานช่างเทคนิค 3. งานรักษาความสะอาด และ 4.งานรักษาความปลอดภัย ดังภาพ



ภาพที่ 3.12 แสดงผังโครงสร้างการบริหารงานของนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 3

ที่มา : จากการสัมภาษณ์

จากภาพที่ 3.12 แสดงโครงสร้างการบริหารงานของนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 3 มีรูปแบบโครงสร้างการบริหารงานแบ่งออกเป็น 3 ส่วน คือ

1. ฝ่ายบริหาร ดำเนินการโดยคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 3 ที่ผ่านการเลือกตั้งจากเจ้าของร่วม ร่วมกับผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่ผ่านการเลือกตั้งจากเจ้าของร่วมเช่นกัน โดยมีคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดรวมทั้งหมด 4 ท่าน โดยมีวาระ 2 ปี มีบทบาทในการบริหารดังนี้

- กำหนดนโยบายและกำกับดูแล ประเมินผลงานของนิติบุคคลอาคารชุด
- กำหนดแผนการปฏิบัติงานและแผนงบประมาณของนิติบุคคลอาคารชุด
- พิจารณาตรวจสอบ และอนุมัติงบประมาณในการบริหารจัดการอาคารของนิติบุคคล

อาคารชุด

2. ฝ่ายจัดการ เป็นการคัดเลือกผู้จัดการนิติบุคคลมาจากเจ้าของร่วมเพื่อทำหน้าที่ในการร่วมกำหนดนโยบายและกำกับดูแล รวมถึงเป็นผู้ประสานงานรับนโยบายจากฝ่ายบริหารมาวางแผนการปฏิบัติงานบริการอาคารของนิติบุคคลอาคารชุด และทำหน้าที่คัดเลือกผู้ที่จะเข้ามาทำหน้าที่ในส่วนของงานบริการอาคาร รวมถึงงานดูแลทางด้านเอกสารและด้านกฎหมาย

3. ฝ่ายปฏิบัติการ เป็นการคัดเลือกบุคคลเข้ามาทำหน้าที่ในงานบริการอาคารด้านต่างๆ

โดยมีผู้ช่วยผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด เป็นผู้ควบคุมการปฏิบัติงานในแต่ละวัน สำหรับนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 3 นั้น งานรักษาความสะอาด งานช่างเทคนิค และงานบัญชีการเงิน จะจัดจ้างบุคคลที่เป็นเจ้าของร่วมเข้ามาทำหน้าที่ในงานส่วนต่างๆ ดังกล่าว ยกเว้นงานรักษาความปลอดภัย ที่เป็นการจ้างเหมาบริษัทเอกชนเข้ามาดูแลและจัดการ โดยมีจำนวนผู้รับผิดชอบในฝ่ายปฏิบัติการทั้งหมด รวม 10 อัตรา โดยรับผิดชอบงานบริการอาคารใน 4 ส่วน คืองานรักษาความสะอาด งานช่างเทคนิค งานบัญชีการเงินและงานรักษาความปลอดภัย

โดยสามารถสรุปจำนวนผู้ปฏิบัติงานทั้งหมดในฝ่ายปฏิบัติงานโดยแยกตามส่วนงานทั้งหมดของฝ่ายบริหารรวม 5 อัตรา ฝ่ายจัดการรวม 1 อัตราและฝ่ายปฏิบัติการรวม รวม 10 อัตรา ตามตารางดังนี้ ตารางที่ 3.4 แสดงจำนวนผู้ปฏิบัติงานทั้งหมดของนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 3

| ฝ่ายงาน | จำนวนผู้ปฏิบัติงาน (อัตรา) |
|-------------------------------------|-------------------------------|
| ฝ่ายบริหาร | |
| - กรรมการนิติบุคคลอาคารชุด | 4 |
| - ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด | 1 |
| รวม | 5 |
| ฝ่ายจัดการ | |
| - ผู้ช่วยผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด | 1 |
| รวม | 1 |
| ฝ่ายปฏิบัติการ (งานบริการอาคาร) | |
| - งานบัญชีและการเงิน | 1 |
| - งานรักษาความสะอาด | 2 |
| - งานช่าง | 1 |
| - งานรักษาความปลอดภัย | 6 |
| รวม | 10 |

ที่มา : จากการสำรวจและสัมภาษณ์

4. การวางแผนการบริหารและงบประมาณ

จากการศึกษาพบว่า นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 3 นั้น ยังไม่มีการวางแผนการบริหารและจัดทำงบประมาณทางการเงิน

5. การจัดเก็บค่าส่วนกลาง

ปัจจุบัน นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 3 มีการจัดเก็บค่าส่วนกลางอยู่ที่ 345 บาทต่อหนึ่งหน่วยพักอาศัย โดยคิดเป็นเป็น 10.78 บาทต่อตารางเมตร

3.2.5 หน้าที่และความรับผิดชอบในฝ่ายปฏิบัติการ (งานบริการอาคาร)

จากการศึกษาพบว่า ในงานบริการอาคารนั้น มีรูปแบบการดำเนินการโดยการจัดจ้างบุคคลภายนอกเข้ามาทำหน้าที่ในงานบริการอาคารเป็นหลัก ส่วนงานรักษาความปลอดภัยนั้นเป็นการจ้างเหมาบริษัทภายนอกเข้ามาปฏิบัติงาน โดยมีรายละเอียดต่างๆ ในแต่ละส่วนงานดังนี้

1. ผู้ช่วยผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

ทำหน้าที่ในการควบคุมการปฏิบัติงานในแต่ละวันเนื่องจากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะทำหน้าที่ในส่วนของการวางนโยบายร่วมกับคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด รวมถึงงานกฎหมายและงานเอกสารเป็นหลัก

2. งานบัญชีและการเงิน

มีหน้าที่หลักในการเป็นในการเบิกจ่ายและเป็นผู้จัดเก็บเงินทุนในส่วนต่างๆ ของนิติบุคคลคือ ค่าส่วนกลาง ค่าน้ำประปา ดอกเบี้ยและเงินทุนอื่นๆ รวมถึงทำบัญชีรายรับ-รายจ่ายในแต่ละเดือน เพื่อเผยแพร่ประกาศให้เจ้าของร่วมได้ทราบทั่วถึงกันและทำงบรับ-จ่ายรายปี รวมถึงเอกสารประกอบการประชุมใหญ่สามัญและการประชุมรายเดือน และยังมีหน้าที่จัดทำแผนประกาศและประชาสัมพันธ์ต่างๆ ของนิติบุคคลอาคารชุดอีกด้วย

3. งานรักษาความสะอาด

จะเป็นการดูแลจัดการเรื่องความสะอาดของอาคารชุดพักอาศัยและพื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมด โดยมีพนักงานรับผิดชอบในเรื่องการรักษาความสะอาดของพื้นที่ส่วนกลางของอาคาร 1 คน ต่อ 1 อาคาร

4. งานช่าง

จะเป็นการดูแลงานในเรื่องของงานสาธารณูปโภคและงานซ่อมบำรุงของอาคารชุดเป็นหลักโดยขึ้นกับพื้นที่ว่าหากเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง จะอยู่ในความดูแลรับผิดชอบของนิติบุคคลอาคารชุด แต่พื้นที่ส่วนบุคคล จะเป็นความรับผิดชอบของเจ้าของร่วมที่ว่าจ้างช่างของนิติบุคคลอาคารชุดเข้าไปดูแลซ่อมแซมให้ รวมถึงงานที่เป็นการประสานงานกับช่างภายนอกที่เข้ามาทำงานให้กับนิติบุคคลอาคารชุดด้วย

5. งานรักษาความปลอดภัย

จะมีหน้าที่หลักในการดูแลรักษาความปลอดภัยให้กับพื้นที่ของนิติบุคคลอาคารชุดทั้งภายในและภายนอกอาคารรวมถึงงานประสานงานในการควบคุมช่างและทำรายงานบันทึกเหตุการณ์ในแต่ละวัน โดยมีจำนวนพนักงานรักษาความปลอดภัยทั้งหมด 6 คน แบ่งเป็นผลัดละ 3 คน ประจําการรับผิดชอบพื้นที่ทั้งหมด 3 จุด โดยมีการขึ้นตรวจอาคารในแต่ละวันเพื่อตรวจดูความปลอดภัยและความเรียบร้อยของระบบประกอบอาคาร โดยหากพบเห็นส่วนชำรุดทรุดโทรม จะทำรายงานแจ้งนิติบุคคลให้มีการซ่อมบำรุงต่อไป

3.2.6 แผนการปฏิบัติงาน

จากการศึกษาพบว่านิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 1 มีการวางแผนจัดเตรียมแผนการปฏิบัติงานด้านต่างๆ ดังนี้

- การติดตั้งไฟฟ้าส่วนกลาง
- การดูแลและตรวจสอบบ่อน้ำบาดน้ำเสีย
- งานตรวจสอบและเปลี่ยนแบตเตอรี่ไฟฉุกเฉิน
- งานตรวจสอบหัวฉีดน้ำดับเพลิงและเติมน้ำยาในถังดับเพลิง

- งานซ่อมบำรุงปรับพื้นอาคาร
 - งานปรับปรุงที่จอดรถจักรยานยนต์
 - งานติดตั้งกล่องวงจรปิด
 - งานทำความสะอาดอาคาร
 - งานตรวจรักษาความปลอดภัยภายในอาคารและตรวจเช็คทรัพย์สินส่วนกลางอาคาร
 - งานตรวจเช็คมิเตอร์และมาตรวัดน้ำ
 - งานจัดเก็บขยะมูลฝอย
 - งานรดน้ำและตัดแต่ง และปลูกต้นไม้ใหม่
 - ซีดฟันทันกันกำจัดยุง
 - งานจัดประชุมใหญ่สามัญประจำปี
 - งานซ่อมหนีไฟ
 - งานอบรมพนักงานรักษาความปลอดภัย
 - งานปรับปรุงบอร์ดประชาสัมพันธ์และปิดประกาศข่าวสาร
- โดยสามารถสรุปแผนปฏิบัติงานที่มีทั้งหมดจัดเป็นกลุ่มได้ดังตาราง

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 3.5 แสดงแผนการปฏิบัติงานของนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 3

| แผนงานต่างๆ | การกำหนดแผน | | ลักษณะของแผน |
|-------------------------------------|-------------|-------|--------------|
| | มี | ไม่มี | |
| แผนซ่อมบำรุง | | | |
| - ระบบไฟฟ้า | / | | ประจำเดือน |
| - ระบบสุขาภิบาล | / | | ประจำเดือน |
| - ระบบป้องกันอัคคีภัย | / | | ประจำเดือน |
| - ระบบวงจรถัด | | / | |
| - งานซ่อมบำรุงทั่วไป | / | | |
| แผนสาธารณูปโภค | | | |
| - ตู้ MDB | / | | ประจำปี |
| - หม้อแปลง | / | | ประจำปี |
| - ท่อระบายน้ำและบ่อ บำบัดน้ำเสีย | / | | ประจำปี |
| - งานทาสีอาคาร | | / | |
| แผนงานอาคาร | | | |
| - งานทำความสะอาด | / | | ประจำวัน |
| - งานรักษาความปลอดภัย | / | | ประจำวัน |
| - งานกำจัดขยะ | / | | ประจำสัปดาห์ |
| - งานสวนและต้นไม้ | / | | ประจำวัน |
| - งานกำจัดแมลง | / | | ประจำเดือน |
| แผนงานบริหาร | | | |
| - จัดประชุมใหญ่สามัญ | / | | ประจำปี |
| - ซ่อมหนีไฟ | / | | ประจำปี |
| - อบรมรปภ. | / | | ประจำปี |
| - งานกิจกรรม | / | | ประจำปี |
| - งานประชาสัมพันธ์ | / | | ประจำวัน |
| - งานจัดระเบียบ | / | | ประจำเดือน |

ที่มา : จากการสำรวจและสัมภาษณ์

3.2.7 ขอบเขตในการปฏิบัติงานของฝ่ายปฏิบัติการ

เป็นการปฏิบัติงานตามสัญญาจ้าง ข้อตกลงและนโยบายตามมติของคณะกรรมการนิติ

บุคคลอาคารชุดเป็นผู้กำหนด โดยที่มีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะเป็นผู้วางแผนการปฏิบัติงาน และมีผู้ช่วยผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้ควบคุมดูแลและตรวจสอบอีกชั้นหนึ่ง

3.2.8 ผลการดำเนินงานในปัจจุบัน

จากการสัมภาษณ์ พบว่าการดำเนินงานในปัจจุบันของนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 3 สามารถแบ่งได้ดังนี้

- งานนโยบาย ปัจจุบันนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี ไม่มีการกำหนดนโยบายในการบริหารงาน

- การเก็บค่าส่วนกลาง มีการกำหนดมาตรการให้ค้างค่าส่วนกลางได้ไม่เกิน 3 เดือน โดยหากเกิน 3 เดือนจะมีการตัดน้ำประปา

- งานบริหาร มีการดำเนินการจัดประชุมกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดประจำเดือนและจัดประชุมใหญ่สามัญประจำปีทุกปี ช่วงเดือนพฤษภาคม-เดือนมิถุนายน และมีการติดประกาศประชาสัมพันธ์ต่างๆ ตามบอร์ดประจำตึก

3.2.9 การบริหารจัดการด้านการเงินของนิติบุคคลอาคารชุด

เป็นการศึกษาการบริหารจัดการด้านการเงินย้อนหลัง 1 ปี ของนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 3 โดยเป็นงบรับ-จ่ายรายปีประจำปี พ.ศ. 2552 ของนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 3 ซึ่งพบว่ามีการบริหารจัดการทางการเงินที่มีรายจ่ายมากกว่าแหล่งเงินทุนของนิติบุคคลอาคารชุด

ตารางที่ 3.6 แสดงโครงสร้างการบริหารจัดการด้านการเงินของนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 3

| รายรับ | จำนวนเงิน (บาท) |
|---------------------------------|-----------------|
| ค่าส่วนกลาง | 1,737,420.00 |
| ค่าน้ำประปา | 769,496.00 |
| ค่าบริการอุปกรณ์ | 50,850.00 |
| ค่าดอกเบียร์รับ-ออมทรัพย์ | 4,602.00 |
| ค่าดอกเบียร์รับ-ฝากประจำ | 5,876.23 |
| ค่าดอกเบียร์รับ-ประกันการใช้น้ำ | 945.97 |
| ค่าปรับผิดสัญญา | 2,770.00 |
| รายได้อื่นๆ | 19,783.25 |
| รวมรายรับ | 2,591,743.45 |
| รายจ่ายในการดำเนินการ | จำนวนเงิน (บาท) |
| หมวดการบริหารจัดการ | |
| ค่าบริหารจัดการ | 588,144.12 |
| ค่ารักษาความปลอดภัย | 850,000.00 |
| ค่าประกันภัย | 25,034.31 |
| ค่ากำจัดแมลง | 9,000.00 |
| ค่าโบนัสพนักงานนิติ | 5,000.00 |

| | |
|------------------------------|------------|
| หมวดสาธารณูปโภค | |
| ค่าน้ำประปา | 712,269.01 |
| ค่าไฟฟ้าส่วนกลาง | 341,143.22 |
| ค่าโทรศัพท์ | 6,017.78 |
| ค่าขนย้ายขยะ | 42,666.66 |
| ค่าระบบสาธารณูปโภค | 67,100.00 |
| ค่าธรรมเนียมเก็บขยะมูลฝอย | 60,000.00 |
| ค่าเสอากาศทีวี และบานเลื่อน | 5,000.00 |
| ค่าปรับปรุงที่จอดรถ | 4,740.00 |
| หมวดดำเนินการ | |
| ค่าหักภาษี ณ ที่จ่าย | 23,577.33 |
| ค่าเครื่องเขียนแบบพิมพ์ | 7,459.00 |
| ค่าเบี้ยประชุม | 24,000.00 |
| ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด | 26,103.07 |
| ค่ารับรอง | 5,923.00 |
| ค่าธรรมเนียมเช็ค | 1,520.00 |
| ค่าช่วยเหลืองานศพ | 2,000.00 |
| ค่าธรรมเนียมซื้อสมุดเช็ค | 1,800.00 |
| ค่าจัดทำใบเสร็จรับเงิน | 4,815.00 |
| ค่าจดทะเบียนกรมที่ดิน | 2,000.00 |
| ค่าประกันสังคม | 2,130.00 |
| ค่านูทเตอร์ทีวี | 3,700.00 |
| ค่าถ่ายเอกสาร | 589.00 |
| ค่าพาหนะ | 4,520.00 |
| ค่าตลับหมึกเครื่องถ่ายเอกสาร | 1,990.00 |
| ค่าไปรษณีย์ | 493.00 |
| ค่าเครื่องปริ้นเตอร์ | 1,605.00 |
| ค่าอุปกรณ์แม่บ้าน | 2,063.60 |
| ค่าใช้จ่ายจัดประชุมใหญ่สามัญ | 2,123.00 |
| ค่าใช้จ่ายงานไฟฟ้า | 3,968.34 |
| ค่าจัดกิจกรรมวันปีใหม่ 52 | 2,809.00 |
| ค่าพลูกิจกรรมวันพ่อ 5 ธค. | 5,000.00 |
| ค่าจัดกิจกรรมวันแม่ | 2,000.00 |

| | |
|---------------------------------|--------------|
| ค่าธรรมเนียมดอกเบียฝากประจำ | 29.78 |
| ค่าธรรมเนียมดอกเบียออมทรัพย์ | 37.47 |
| หมวดซ่อมแซมและบำรุงรักษา | |
| ค่าวัสดุซ่อมแซม | 16,817.00 |
| ค่าจ้างคนสวน | 200.00 |
| รวมรายจ่ายหมวด | 17,017.00 |
| รวมรายจ่าย | 2,865,387.69 |
| รวมรายจ่าย | 2,865,387.69 |
| รายจ่ายมากกว่ารายรับ | -273,664.24 |
| หักภาษี ณ ที่จ่าย | 26,382.49 |
| | -247,261.75 |

ที่มา : เอกสารแสดงงบรายรับ-รายจ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี3 ประจำปีพ.ศ. 2552

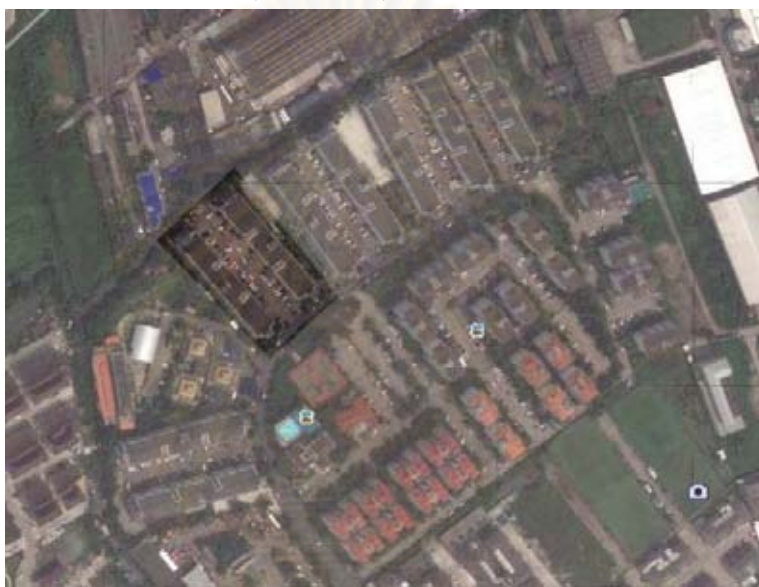
ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

3.3 นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 4

3.3.1 ข้อมูลโครงการ

1. ความเป็นมา

จากการศึกษาพบว่า นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 4 ตั้งอยู่ที่ ซอย 60 ถนน พระราม 2 แขวง แสลงดำ เขตบางขุนเทียน กรุงเทพฯ มีขนาดพื้นที่ตามกรรมสิทธิ์ 5-2-37 ไร่ โดยจะดูแลอาคารชุดพักอาศัย จำนวน 2 อาคารที่อยู่ในพื้นที่ของเคหะชุมชนธนบุรี 2 ระยะ 1 โดยจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเมื่อปี พ.ศ. 2540 มีอายุโครงการตั้งแต่จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด 14 ปี



ภาพที่ 3.13 แสดงที่ตั้งอาคารชุดของนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 4

ที่มา : Google Earth

3.3.2 ลักษณะทางกายภาพ

1. ลักษณะอาคาร

จากการศึกษาพบว่า อาคารชุดพักอาศัยในนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 4 นั้น เป็นอาคารชุดพักอาศัย 5 ชั้น จำนวน 2 อาคาร โดยมีจำนวนหน่วยพักอาศัยทั้งหมดรวม 428 หน่วย แบ่งขนาดพื้นที่ต่อหนึ่งหน่วยพักอาศัยได้ 32 ตารางเมตร โดยมีขนาดพื้นที่อาคารรวมทั้งหมดประมาณ 8,595 ตารางเมตร



ภาพที่ 3.14 แสดงภาพถ่ายอาคารชุดพักอาศัยในนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 4

ที่มา : จากการสำรวจ

สิ่งอำนวยความสะดวกที่นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 4 จัดเตรียมไว้ให้กับเจ้าของร่วมในโครงการ คือ

1. ตู้น้ำดื่มหยอดเหรียญ
2. โทรศัพท์สาธารณะ

2. ลักษณะระบบประกอบอาคาร

จากการศึกษาพบว่า นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 4 ประกอบไปด้วย ระบบงานทั้งหมด 4 ระบบ คือ 1. ระบบไฟฟ้าและระบบสื่อสาร 2. ระบบสุขาภิบาลและบำบัดน้ำเสีย 3. ระบบป้องกันอัคคีภัย และ 4. ระบบรักษาความปลอดภัย โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. ระบบไฟฟ้าและระบบโทรศัพท์ จะประกอบไปด้วยระบบย่อยทั้งหมด 5 ระบบดังนี้

- 1.1 หม้อแปลงไฟฟ้า
- 1.2 ตู้ควบคุมไฟฟ้า
- 1.3 ระบบไฟฉุกเฉิน ติดตั้งชั้นละ 3 จุด
- 1.4 ระบบไฟส่วนกลาง โดยจะเปิดขึ้นอัตโนมัติในช่วงเวลากลางคืนหรือช่วงเวลา

ที่แสงสว่างไม่เพียงพอ โดยมีช่างประจำอาคารเป็นผู้ดูแล และรปภ.จะเป็นผู้ตรวจสอบหากพบชำรุดจะแจ้งช่างซ่อมต่อไป

- 1.5 ระบบโทรศัพท์ ซึ่งมีการจัดเตรียมไว้ให้กับทุกหน่วยพักอาศัย

2. ระบบสุขาภิบาลและบำบัดน้ำเสีย

2.1 ระบบบำบัดน้ำเสีย เป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมาย มีช่างประจำอาคารเป็นผู้ตรวจสอบและบำรุงรักษา มีการกำหนดแผนการปรับปรุงหรือซ่อมแซมในแผนรายปี

3. ระบบป้องกันอัคคีภัย

3.1 ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ โดยใช้ปุ่มกดเรียกหากพบเหตุเพลิงไหม้ มีการตรวจสอบโดยช่างประจำอาคาร

3.2 ตู้ดับเพลิง ติดตั้งทุกชั้น ชั้นละ 3 จุดตามข้อกำหนดของกฎหมาย โดยมีช่างประจำอาคารเป็นผู้ตรวจสอบและดูแล

- 3.3 ทางหนีไฟและป้ายบอกทางหนีไฟ ติดตั้ง 2 จุด ต่ออาคาร 1 ชั้น

4. ระบบรักษาความปลอดภัย

4.1 มีพนักงานรักษาความปลอดภัยประจำผลัดละ 2 คน โดยมีหน้าที่ขึ้นตรวจความเรียบร้อยของอาคารทุกชั่วโมง

- 4.2 กล้องวงจรปิด ติดตั้งที่บริเวณทางเข้าโครงการ 1 จุด

3. สภาพแวดล้อมปัจจุบัน

1. สภาพภายนอกอาคาร

สภาพแวดล้อมภายนอกอาคาร ประกอบไปด้วย พื้นที่จอดรถ และสวนหย่อม

จากการสำรวจพบว่า

- ตัวอาคารภายนอก มีสีจาง พบคราบและรอยถลอกบริเวณพื้นผิวอาคารเป็นจำนวนมาก มีพื้นที่ใต้อาคาร ที่เต็มไปด้วยขยะ และมีการวางสิ่งกีดขวางทางเดินบางจุดของอาคาร ตัวปล่องขยะ มีการปิดประตู เรียบร้อย และไม่มีการวางขยะทิ้งไว้

- พื้นที่ส่วนกลางภายนอกบริเวณถนนและทางเดิน พบว่า ถนนมีสภาพสมบูรณ์ใช้งานได้ดี อาจพบคราบบางจุด มีการทาสีจราจรเพื่อกำหนดช่องจอดรถ แต่ไม่ได้รับการดูแล ทำให้สีเลือนราง และมีการแยกส่วนพื้นที่สำหรับรถยนต์และพื้นที่รถจักรยานยนต์

- พื้นที่สวนและต้นไม้ใน พบว่านิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี มีสวนหย่อมหน้าอาคาร 3 จำนวนสวน และหน้าอาคาร 4 จำนวน 1 สวน โดยมีการรดน้ำและตัดแต่งต้นไม้ ส่วนบริเวณทางเข้าและทางเดินรอบอาคารจะมีการปลูกไม้ประดับ รอบๆ อาคาร และบริเวณทางเข้าอาคาร มีการรดน้ำทุกวัน ดังภาพที่ 3.15



ภาพที่ 3.15 แสดงตัวอย่างสภาพภายนอกบริเวณอาคาร 3-4 ของ

อาคารชุดพักอาศัยในนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 4

ที่มา : จากการสำรวจ

2. สภาพภายในอาคาร

สภาพแวดล้อมภายในอาคาร โดยในแต่ละชั้นจะประกอบไปด้วย โถงส่วนกลางและพื้นที่ทางเดิน

- จากการสำรวจพบว่าบริเวณพื้นที่ส่วนกลางของอาคารพบการวางสิ่งกีดขวางบางจุดในทั้งสองอาคารของนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 4

- ในส่วนของพื้นที่ทางเดินอาคารและพื้นที่ส่วนกลางจะพบสิ่งกีดขวาง รวมถึงเศษขยะบางจุด รอยร้าว และรอยชำรุดที่พื้นในทั้งสองอาคาร

- บริเวณบันไดและชานพักบันได มีสภาพใช้งานได้ พบรอยร้าวและรอยชำรุดที่พื้น รวมถึงเศษขยะบางจุดของบริเวณบันไดและชานพักบันไดในทั้งสองอาคาร
- เพดาน มีสภาพใช้งานได้ พบรอยคราบน้ำซึมและรอยรื้อบางจุดบริเวณเพดานในทั้งสองอาคาร
- ผนัง พบรอยร้าวรอยถลอก และขีดเขียน ตลอดแนวทางเดินในทั้งสองอาคาร
- ปล่องขยะ มีการทำความสะอาด และปิดฝา มีสภาพเรียบร้อย พบเศษขยะและคราบบางจุดในทั้งสองอาคาร ดังภาพ



ภาพที่ 3.16 แสดงตัวอย่างลักษณะทางกายภาพภายในอาคารทุกอาคารของ
นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 4

ที่มา : จากการสำรวจ

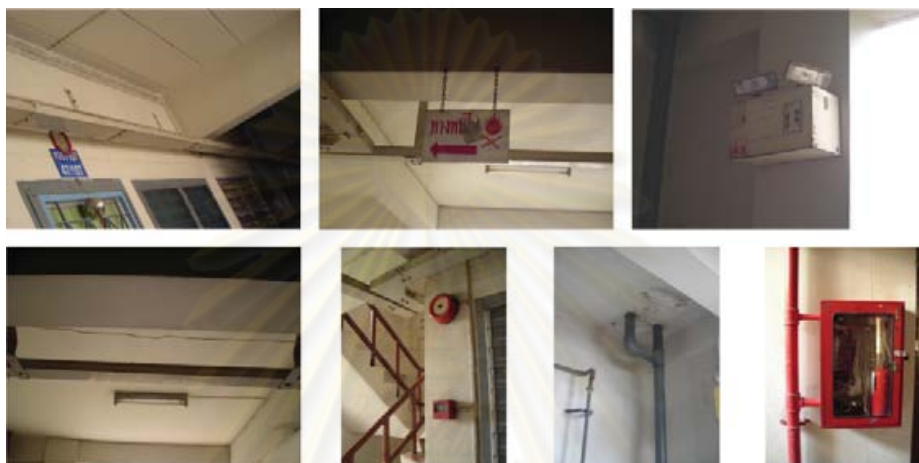
3. ลักษณะระบบประกอบอาคาร

ระบบประกอบอาคารที่พบในนิติบุคคลจะมี ระบบไฟฉุกเฉิน ป้ายบอกทางหนีไฟ ตู้ดับเพลิง ท่อน้ำทิ้ง ไฟทางเดิน ระบบสัญญาณเตือนภัย ระบบวงจรปิด รางเก็บสายไฟฟ้า

จากการสำรวจพบว่า

- ระบบไฟฉุกเฉิน ปัจจุบันมีการติดตั้ง 3 จุดต่อชั้นในทั้งสองอาคาร มีสภาพใช้งานได้ พบชำรุดและสูญหายบางจุดทั้งสองอาคาร
- ป้ายบอกทางหนีไฟ ปัจจุบันมีการติดตั้ง 2 จุดต่อชั้นในทุกอาคาร มีสภาพใช้งานได้ พบการชำรุดและสูญหายบางจุด
- ตู้ดับเพลิง มีการติดตั้ง 3 จุดต่อชั้นในทั้งสองอาคาร มีสภาพใช้งานได้ พบจุดชำรุดบางจุด โดยไม่มีสายฉีด และเก็บไม่เรียบร้อย และบางจุดไม่มีถังน้ำยาดับเพลิง
- ท่อน้ำทิ้ง สภาพพอใช้งานได้ แต่พบรอยน้ำซึมและคราบสกปรกบางจุด

- ไฟทางเดิน มีการติดตั้งไฟทางเดินในทุกชั้นของอาคาร 3-4 มีสภาพใช้งานได้
- ระบบสัญญาณเตือนภัย มีการติดตั้งชั้นละ 3 จุดของทุกอาคาร มีสภาพใช้งานได้
- ระบบวงจรปิด ปัจจุบันพบที่ระบบวงจรปิดแค่นำบริเวณทางเข้าของโครงการ โดยยังไม่มีวงจรปิดที่ตัวอาคารทั้งสองอาคาร
- รางเก็บสายไฟฟ้า มีการเก็บสายไฟฟ้าเรียบร้อย สภาพวางเรียบร้อยใช้งานได้



ภาพที่ 3.17 แสดงตัวอย่างลักษณะระบบประกอบอาคารทุกอาคารของ

นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 4

ที่มา : จากการสำรวจ

3.3.3 ลักษณะการใช้งาน

เป็นอาคารชุดพักอาศัยทั้งหมด 2 อาคาร โดยมีผู้พักอาศัยไม่ครบทุกจำนวนหน่วยพักอาศัย เนื่องจากมีการปล่อยเช่า และเจ้าของไม่ได้อยู่เอง ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อกรเก็บค่าส่วนกลาง

3.3.4 การบริหารจัดการโครงการ

1. วิวัฒนาการและความเป็นมา

ภายหลังจากโครงการก่อสร้างเสร็จ การเคหะแห่งชาติ ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารจัดการอาคารชุด จนกระทั่งมีการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 4 ขึ้นมา และมีการจัดจ้างบริษัท CEMCO มาทำการบริหารจัดการจนถึงปัจจุบัน

2. นโยบายในการบริหารจัดการ

จากการศึกษาพบว่า ปัจจุบันนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 4 มีนโยบายสำหรับผู้มีรายได้เล็กน้อยเป็นหลัก โดยจะเน้นการบำรุงรักษาไม่เน้นเปลี่ยนแปลงและเน้นสร้างสัมพันธ์ในชุมชน

3. โครงสร้างการบริหารงาน

ในนิติบุคคลอาคารชุด จะมีการจัดตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดขึ้นมา โดยเป็นการประชุมกันเพื่อลงคะแนนเสียงจากเจ้าของร่วม เพื่อเลือกคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดขึ้นมาเพื่อทำการบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลางและอาคารชุดในความดูแลของนิติบุคคลอาคารชุดให้เป็นไปตามเป้าหมาย และนโยบายจากความต้องการของเจ้าของร่วม ซึ่งสำหรับนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 4 นี้ จะการจ้างบริษัทเอกชนเข้า

มาทำหน้าที่ฝ่ายจัดการ มีผู้จัดการนิติบุคคลที่มาจากบริษัท CEMCO ทำหน้าที่ในการรับนโยบายจาก คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 4 จะนำมาใช้ในทางปฏิบัติในการดำเนินการสั่งการให้ฝ่ายปฏิบัติการได้ปฏิบัติตามต่อไปโดยมีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดทำหน้าที่ควบคุมการปฏิบัติงานในแต่ละวัน โดยฝ่ายบริหารจัดการของนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 4 นั้น จะแบ่งออกได้ 4 ส่วนดังต่อไปนี้ 1.งานบัญชีและการเงิน 2.งานช่างเทคนิค 3. งานรักษาความสะอาด และ 4.งานรักษาความปลอดภัย



ภาพที่ 3.18 แสดงผังโครงสร้างการบริหารงานของนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 4

ที่มา : จากการสัมภาษณ์

จากภาพที่ 3.18 แสดงโครงสร้างการบริหารงานของนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 4 มีรูปแบบ ลักษณะโครงสร้างการบริหารงานแบ่งออกเป็น 3 ส่วน คือ

1. ฝ่ายบริหาร ดำเนินการโดยคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 4 ที่ผ่านการเลือกตั้งจากเจ้าของร่วม ร่วมกับผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่ผ่านการเลือกตั้งจากเจ้าของร่วมเช่นกัน โดยมีคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดรวมทั้งหมด 6 ท่าน โดยมีวาระ 2 ปี มีบทบาทในการบริหารดังนี้

- กำหนดนโยบายและกำกับดูแล ประเมินผลงานของนิติบุคคลอาคารชุด
- กำหนดแผนการปฏิบัติงานและแผนงบประมาณของนิติบุคคลอาคารชุด
- พิจารณาตรวจสอบ และอนุมัติงบประมาณในการบริหารจัดการอาคารของนิติบุคคล

อาคารชุด

2. ฝ่ายจัดการ เป็นการจัดจ้างบริษัทเอกชนเข้ามาทำหน้าที่ในฝ่ายจัดการเป็นผู้จัดการนิติบุคคลกำหนดนโยบายและกำกับดูแล รวมถึงเป็นผู้ร่วมวางแผนนโยบายจากฝ่ายบริหารมาวางแผนการปฏิบัติงานบริการอาคารของนิติบุคคลอาคารชุด และทำหน้าที่คัดเลือกผู้ที่จะเข้ามาทำหน้าที่ในส่วนของการบริการอาคาร รวมถึงงานดูแลทางด้านเอกสารและด้านกฎหมาย และเป็นผู้ควบคุมการปฏิบัติงานในแต่ละวัน

3. ฝ่ายปฏิบัติการ เป็นการคัดเลือกบุคคลเข้ามาทำหน้าที่ในงานบริการอาคารด้านต่างๆ สำหรับนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 4 นั้น งานรักษาความสะอาด จะเป็นการจัดจ้างบุคคลภายนอกเข้ามา ส่วนงานช่างเทคนิค และงานบัญชีการเงิน จะจัดจ้างจากบริษัทเอกชนนั้นคือบริษัท CEMCO ดังกล่าว และงานรักษาความปลอดภัย เป็นการจ้างเหมาบริษัทเอกชนเข้ามาดูแลและจัดการ และมีผู้ช่วยผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดคอยช่วยผู้จัดการนิติบุคคลดูแลงานความสะอาดและงานช่างเทคนิค โดยมีจำนวนผู้รับผิดชอบในฝ่ายปฏิบัติการทั้งหมด รวม 9 อัตรา โดยรับผิดชอบงานบริการอาคารใน 4 ส่วน คืองานรักษาความสะอาด งานช่างเทคนิค งานบัญชีการเงินและงานรักษาความปลอดภัย

โดยสามารถสรุปจำนวนผู้ปฏิบัติงานทั้งหมดในฝ่ายปฏิบัติงานโดยแยกตามฝ่ายงานทั้งหมดได้ดังนี้ ตารางที่ 3.7 แสดงจำนวนผู้ปฏิบัติงานทั้งหมดของนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 4

| ฝ่ายงาน | จำนวนผู้ปฏิบัติงาน (อัตรา) |
|------------------------------------|-------------------------------|
| ฝ่ายบริหาร | |
| - กรรมการนิติบุคคลอาคารชุด | 6 |
| - ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด | 1 |
| รวม | 7 |
| ฝ่ายจัดการ | |
| - ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด | 1 |
| รวม | 1 |
| ฝ่ายปฏิบัติการ (งานบริการอาคาร) | |
| -ผู้ช่วยผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด | 1 |
| - งานบัญชีและการเงิน | 1 |
| - งานรักษาความสะอาด | 2 |
| - งานช่าง | 1 |
| - งานรักษาความปลอดภัย | 4 |
| รวม | 9 |

ที่มา : จากการสำรวจและสัมภาษณ์

4. การวางแผนการบริหารและงบประมาณ

จากการศึกษาพบว่า นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 4 นั้น มีการวางแผนการบริหารจัดการที่มีการกำหนดระยะเวลาแน่ชัด และมีการกำหนดงบประมาณของแผนทุกแผน คือ แผนงานสาธารณูปโภค แผนงานอาคาร แผนงาน บริหาร และแผนงานวัสดุอุปกรณ์ยกเว้นแผนซ่อมบำรุงที่ไม่มีการวางแผนงบประมาณ ซึ่งจะเป็นการประมาณการรายจ่ายในแต่ละเดือนก่อนเพื่อนำไปประมาณการรายจ่ายประจำปีดังตาราง

ตารางที่ 3.8 แสดงรายละเอียดแผนงบประมาณของนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 4

| แผนงบประมาณ | จำนวนเงิน (บาท)/เดือน | จำนวนเงิน (บาท)/ปี |
|------------------------------|-----------------------|--------------------|
| ค่าบริหารจัดการ | 41,415.00 | 496,980.00 |
| ค่ารักษาความปลอดภัย | 66,285.71 | 795,428.52 |
| ค่าบริการกำจัดแมลง | 786.00 | 9,432.00 |
| ค่าประกันภัยส่วนกลาง | 1,649.00 | 19,788.00 |
| ค่าระบบสาธารณูปโภค | 4,000.00 | 48,000.00 |
| ค่าจ้างทำความสะอาด | 13,200.00 | 158,400.00 |
| ค่าอุปกรณ์ทำความสะอาด | 500.00 | 6,000.00 |
| ค่าไฟฟ้าส่วนกลาง | 25,103.80 | 30,1245.6 |
| ค่าโทรศัพท์สำนักงาน | 1,000.00 | 12,000.00 |
| ค่าวัสดุสำนักงาน | 2,000.00 | 24,000.00 |
| ค่าขนย้ายขยะ และธรรมเนียมขยะ | 10,000.00 | 120,000.00 |
| ค่าธรรมเนียมต่างๆ | 500.00 | 6,000.00 |
| รวม | 166,939.51 | 1,997,274.12 |

ที่มา : จากการสำรวจและสัมภาษณ์

5. การจัดเก็บค่าส่วนกลาง

ปัจจุบัน นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 4 มีการจัดเก็บค่าส่วนกลางอยู่ที่ 345 บาทต่อหนึ่งหน่วยพักอาศัย โดยคิดเป็นเป็น 10.78 บาทต่อตารางเมตร

3.3.5 หน้าที่และความรับผิดชอบในฝ่ายปฏิบัติการ (งานบริการอาคาร)

จากการศึกษาพบว่า ในงานบริการอาคารนั้น มีรูปแบบการดำเนินการโดยการจ้างบริษัท CEMCO เข้ามาทำหน้าที่เป็นพนักงานนิติบุคคลในงานบริการอาคาร ยกเว้นงานรักษาความปลอดภัยที่เป็นการจ้างบุคคลภายนอกเข้ามาเป็นพนักงานนิติบุคคลอาคารชุดและงานรักษาความปลอดภัยที่เป็นการจ้างเหมาบริษัทภายนอกเข้ามาปฏิบัติงาน โดยมีรายละเอียดต่างๆ ในแต่ละส่วนงานดังนี้

1. งานบัญชีและการเงิน

มีหน้าที่หลักในการเป็นในการเบิกจ่ายและเป็นผู้จัดเก็บเงินทุนในส่วนต่างๆ ของนิติบุคคลคือ ค่าส่วนกลาง ค่าน้ำประปา ดอกเบี้ยและเงินทุนอื่นๆ รวมถึงทำบัญชีรายรับ-รายจ่ายในแต่ละเดือน เพื่อประกาศให้เจ้าของร่วมได้ทราบทั่วถึงกันและทำงบรับ-จ่ายรายปี รวมถึงเอกสารประกอบการประชุมใหญ่สามัญ และการประชุมรายเดือน และยังมีหน้าที่จัดทำแผนประกาศและประชาสัมพันธ์ต่างๆ ของนิติบุคคลอาคารชุดอีกด้วย

2. งานรักษาความปลอดภัย

จะเป็นการดูแลจัดการเรื่องความสะดวกของอาคารชุดพักอาศัยและพื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมด โดยมีพนักงานรับผิดชอบในเรื่องการรักษาความสะดวกของพื้นที่ส่วนกลางของอาคาร 1 คน ต่อ 1 อาคาร

3. งานช่าง

จะเป็นการดูแลงานในเรื่องของงานสาธารณูปโภคและงานซ่อมบำรุงของอาคารชุดเป็นหลักโดยขึ้นกับพื้นที่ว่าหากเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง จะอยู่ในความดูแลรับผิดชอบของนิติบุคคลอาคารชุด แต่พื้นที่ส่วนบุคคล จะเป็นความรับผิดชอบของเจ้าของร่วมที่ว่าจ้างช่างของนิติบุคคลอาคารชุดเข้าไปดูแลซ่อมแซมให้ รวมถึงงานที่เป็นการประสานงานกับช่างภายนอกที่เข้ามาทำงานให้กับนิติบุคคลอาคารชุดด้วย

4. งานรักษาความปลอดภัย

จะมีหน้าที่หลักในการดูแลรักษาความปลอดภัยให้กับพื้นที่ของนิติบุคคลอาคารชุดทั้งภายในและภายนอกอาคารรวมถึงงานประสานงานในการควบคุมช่างและทำรายงานบันทึกเหตุการณ์ในแต่ละวัน โดยมีจำนวนพนักงานรักษาความปลอดภัยทั้งหมด 4 คน แบ่งเป็นผลัดละ 2 คน ประจำการรับผิดชอบพื้นที่ทั้งหมด 3 จุด โดยมีการขึ้นตรวจอาคารในแต่ละวันเพื่อตรวจดูความปลอดภัยและความเรียบร้อยของระบบประกอบอาคาร โดยหากพบเห็นส่วนชำรุดทรุดโทรม จะทำรายงานแจ้งนิติบุคคลให้มีการซ่อมบำรุงต่อไป

3.3.6 แผนการปฏิบัติงาน

จากการศึกษาพบว่านิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 4 มีการวางแผนจัดเตรียมแผนการปฏิบัติงานด้านต่างๆ ดังนี้

- งานตรวจสอบการทำงานของแผงจ่ายไฟหลัก
- งานตรวจสอบสภาพการทำงานของเครื่องสูบน้ำประปา
- การดูแลและตรวจสอบบ่อน้ำเสีย
- งานทดสอบและเปลี่ยนแบตเตอรี่ Fire Alarm
- งานทดสอบและเปลี่ยนแบตเตอรี่ไฟฉุกเฉิน
- งานตรวจความดันถังน้ำยาดับเพลิง
- งานลอกท่อระบายน้ำ
- งานทำความสะอาดอาคาร
- งานทำความสะอาดถังพักน้ำ
- งานตรวจรักษาความปลอดภัยภายในอาคารและตรวจเช็คทรัพย์สินส่วนกลางอาคาร
- งานจัดเก็บขยะมูลฝอย
- งานรดน้ำและตัดแต่งต้นไม้
- ซีดฟนคว้นกำจัดยุง
- งานจัดประชุมใหญ่สามัญประจำปี
- งานซ่อมหนีไฟ
- งานอบรมพนักงานรักษาความปลอดภัย
- งานปิดประกาศและกระจายเสียง
- งานจับสุนัข

- งานจัดระเบียบพื้นที่ส่วนกลาง
- งานกิจกรรมชุมชน

โดยสามารถสรุปแผนปฏิบัติงานที่มีทั้งหมดจัดเป็นกลุ่มได้ดังตาราง

ตารางที่ 3.9 แสดงแผนการปฏิบัติงานของนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 4

| แผนงานต่างๆ | การกำหนดแผน | | ลักษณะของแผน |
|-------------------------------------|-------------|-------|--------------------|
| | มี | ไม่มี | |
| แผนซ่อมบำรุง | | | |
| - ระบบไฟฟ้า | / | | ประจำเดือน |
| - ระบบสุขาภิบาล | / | | ประจำเดือน |
| - ระบบป้องกันอัคคีภัย | / | | ประจำเดือน |
| - ระบบวงจรถัด | | / | |
| - งานซ่อมบำรุงทั่วไป | / | | ประจำเดือน |
| แผนสาธารณูปโภค | | | |
| - ตู้ MDB | / | | ประจำเดือน.ประจำปี |
| - หม้อแปลง | / | | ประจำเดือน.ประจำปี |
| - ท่อระบายน้ำและท่อ บำบัดน้ำเสีย | / | | ประจำปี |
| - งานทาสีจราจร | | / | |
| แผนงานอาคาร | | | |
| - งานทำความสะอาด | / | | ประจำวัน |
| - งานรักษาความปลอดภัย | / | | ประจำวัน |
| - งานกำจัดขยะ | / | | ประจำสัปดาห์ |
| - งานสวนและต้นไม้ | / | | ประจำวัน |
| - งานกำจัดแมลง | / | | ประจำเดือน |
| แผนงานบริหาร | | | |
| - จัดประชุมใหญ่สามัญ | / | | ประจำปี |
| - ซ่อมหนีไฟ | / | | ประจำปี |
| - อบรบ รปภ. | / | | ประจำปี |
| - งานกิจกรรม | / | | ประจำปี |
| - งานประชาสัมพันธ์ | / | | ประจำวัน |
| - งานจัดระเบียบ | / | | ประจำเดือน |

ที่มา : จากการสำรวจและสัมภาษณ์

3.3.7 ขอบเขตในการปฏิบัติงานของฝ่ายปฏิบัติการ

เป็นการปฏิบัติงานตามสัญญาจ้าง ข้อตกลงและนโยบายตามมติของคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้กำหนด โดยที่มีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะเป็นผู้วางแผนการปฏิบัติงาน และเป็นผู้ควบคุมดูแลและตรวจสอบอีกชั้นหนึ่ง

3.3.8 ผลการดำเนินงานในปัจจุบัน

จากการสัมภาษณ์ พบว่าการดำเนินงานในปัจจุบันของนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 4 สามารถแบ่งได้ดังนี้

- งานนโยบาย ปัจจุบันนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี มีการกำหนดนโยบายในการบริหารงานเพื่อผู้มีส่วนได้เสีย เน้นการซ่อมแซมบำรุงรักษาและสร้างสัมพันธ์ในชุมชน

- การเก็บค่าส่วนกลาง มีการกำหนดมาตรการให้ค้างค่าส่วนกลางได้ไม่เกิน 3 เดือน โดยหากเกิน 3 เดือนจะมีการตัดน้ำประปา และหากเกินกว่านั้นจะมีการฟ้องร้องตามกฎหมาย

- การจัดประชุม มีการจัดประชุมใหญ่สามัญประจำปีในช่วงเดือนมีนาคม โดยมีการจัดประชุมคณะกรรมการนิติบุคคลประจำเดือนทุกเดือน

- งานสร้างสัมพันธ์ชุมชน มีการจัดสอนหนังสือเด็กในนิติบุคคลอาคารชุด และส่งเสริมงานกิจกรรมชุมชนอยู่ตลอด

3.3.9 การบริหารจัดการด้านการเงินของนิติบุคคลอาคารชุด

เป็นการศึกษาการบริหารจัดการด้านการเงินย้อนหลัง 1 ปี ของนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 4 โดยเป็นงบรับ-จ่ายรายปีประจำปี พ.ศ. 2552 ของนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 4

ตารางที่ 3.10 แสดงโครงสร้างการบริหารจัดการด้านการเงินของนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 4

| รายรับ | จำนวนเงิน (บาท) |
|----------------------------|-----------------|
| ค่าส่วนกลาง | 1,771,920.00 |
| ค่าน้ำประปา | 852,079.00 |
| ค่าบริการอุปกรณ์ | 51,360.00 |
| ดอกเบี้ยรับ | 57,940.11 |
| อื่นๆ | 5,664.00 |
| รวมรายรับ | 2,738,963.11 |
| รายจ่ายในการดำเนินงาน | จำนวนเงิน (บาท) |
| หมวดการบริหารจัดการ | |
| ค่าบริหารจัดการ | 476,588.50 |
| ค่าบริการรักษาความปลอดภัย | 828,571.38 |
| ค่าบริการรักษาความสะอาด | 157,700.00 |
| ค่าบริการกำจัดปลวกและแมลง | 1,575.64 |
| ค่าเบี้ยประกันภัยอาคาร | 11,728.78 |

| | |
|---------------------------------------|--------------------|
| ค่าทนายความ | 32,676.00 |
| ค่าตรวจสอบบัญชี | 10,000.00 |
| หมวดสาธารณูปโภค | |
| ค่าน้ำประปา | 702,263.73 |
| ค่าไฟฟ้า | 324,931.15 |
| ค่าสาธารณูปโภค | 73,200.00 |
| ค่าบริการเก็บขยะ/ค่าธรรมเนียมเก็บขยะ | 119,111.11 |
| ค่าโทรศัพท์ | 5,835.06 |
| หมวดดำเนินการ | |
| ค่าประกันสังคมและเงินกองทุนทดแทน | 6,982.00 |
| ค่าเครื่องเขียนแบบพิมพ์/ค่าถ่ายเอกสาร | 38,797.41 |
| ค่าพาหนะ | 4,078.68 |
| ค่าธรรมเนียมธนาคาร | 10,319.25 |
| ค่าธรรมเนียมอื่น | 21,045.00 |
| ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด | 5,433.72 |
| ค่าใช้จ่ายประชุม | 12,314.29 |
| ค่าเบี้ยประชุมกรรมการ | 29,100.00 |
| ค่าใช้จ่ายกิจกรรมวันแม่แห่งชาติ | - |
| ค่าใช้จ่ายกิจกรรมวันพ่อแห่งชาติ | 2,090.00 |
| ค่าช่วยงานศพลูกบ้าน | 3,000.00 |
| หมวดซ่อมแซมและบำรุงรักษา | |
| ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา – ส่วนกลาง | 41,067.67 |
| ค่าจ้างตัดหญ้า ค่าตัดและขนกิ่งไม้ | |
| ค่าอุปกรณ์ทำความสะอาด | 5,666.33 |
| วัสดุอุปกรณ์สิ้นเปลือง-งานช่าง | 50,655.28 |
| รวมค่าใช้จ่าย | 2,957,194.65 |
| รายจ่ายสูงกว่ารายรับ | -218,231.54 |

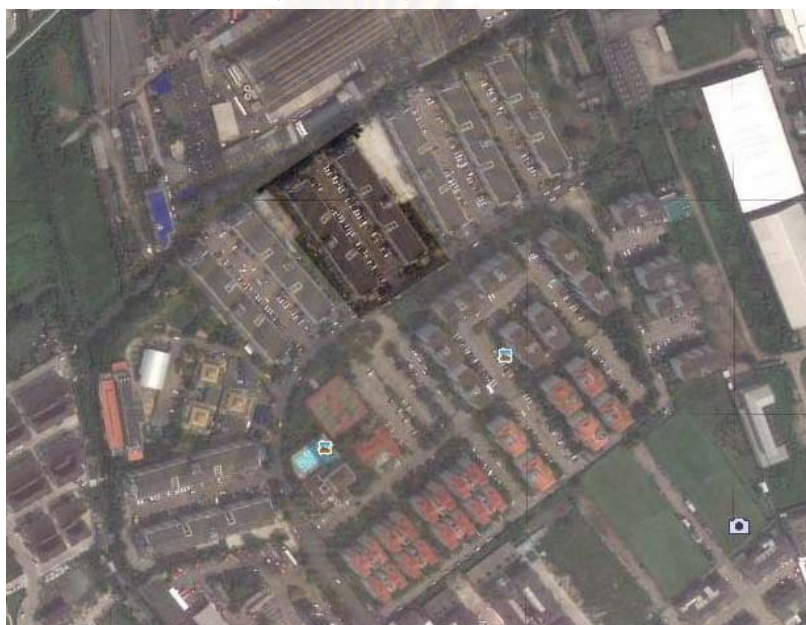
ที่มา : เอกสารแสดงงบรายรับ-รายจ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 4 ประจำปีพ.ศ. 2552

3.4 นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 5

3.4.1 ข้อมูลโครงการ

1. ความเป็นมา

จากการศึกษาพบว่า นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 5 ตั้งอยู่ที่ ซอย 60 ถนน พระราม 2 แขวง แสลงดำ เขตบางขุนเทียน กรุงเทพฯ มีขนาดพื้นที่ตามกรรมสิทธิ์ 5-2-72 ไร่ โดยจะดูแลอาคารชุดพักอาศัย จำนวน 2 อาคารที่อยู่ในพื้นที่ของเคหะชุมชนธนบุรี 2 ระยะ 1 โดยจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเมื่อปี พ.ศ. 2540 มีอายุโครงการตั้งแต่จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด 14 ปี



ภาพที่ 3.19 แสดงที่ตั้งอาคารชุดของนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 5

ที่มา : Google Earth

3.4.2 ลักษณะทางกายภาพ

1. ลักษณะอาคาร

จากการศึกษาพบว่า อาคารชุดพักอาศัยในนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 4 นั้น เป็นอาคารชุดพักอาศัย 5 ชั้น จำนวน 2 อาคาร โดยมีจำนวนหน่วยพักอาศัยทั้งหมดรวม 428 หน่วย แบ่งขนาดพื้นที่ต่อหนึ่งหน่วยพักอาศัยได้ 32 ตารางเมตร โดยมีขนาดพื้นที่อาคารรวมทั้งหมด 8,595 ตารางเมตร



ภาพที่ 3.20 แสดงภาพถ่ายอาคารชุดพักอาศัยในนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 5

ที่มา : จากการสำรวจ

สิ่งอำนวยความสะดวกที่นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 5 จัดเตรียมไว้ให้กับเจ้าของร่วมในโครงการ คือ

1. ตู้น้ำดื่มหยอดเหรียญ
2. โทรศัพท์สาธารณะ

2. ลักษณะระบบประกอบอาคาร

จากการศึกษาพบว่า นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 4 ประกอบไปด้วย ระบบงานทั้งหมด 4 ระบบ คือ 1. ระบบไฟฟ้าและระบบสื่อสาร 2. ระบบสุขาภิบาลและบำบัดน้ำเสีย 3. ระบบป้องกันอัคคีภัย และ 4. ระบบรักษาความปลอดภัย โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. ระบบไฟฟ้าและระบบโทรศัพท์ จะประกอบไปด้วยระบบย่อยทั้งหมด 5 ระบบดังนี้

- 1.1 หม้อแปลงไฟฟ้า
- 1.2 ตู้ควบคุมไฟฟ้า
- 1.3 ระบบไฟฉุกเฉิน ติดตั้งชั้นละ 3 จุด
- 1.4 ระบบไฟสวนกลาง โดยจะเปิดขึ้นอัตโนมัติในช่วงเวลากลางคืนหรือช่วงเวลาที่แสง

สว่างไม่เพียงพอ โดยมีช่างประจำอาคารเป็นผู้ดูแลและมีรปภ. เป็นผู้ตรวจสอบ หากพบจุดชำรุดจะแจ้งช่างซ่อมต่อไป

- 1.5 ระบบโทรศัพท์ ซึ่งมีการจัดเตรียมไว้ให้กับทุกหน่วยพักอาศัย

2. ระบบสุขาภิบาลและบำบัดน้ำเสีย

2.1 ระบบบำบัดน้ำเสีย เป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมาย มีช่างประจำอาคารเป็นผู้ตรวจสอบและบำรุงรักษา มีการกำหนดแผนการปรับปรุงหรือซ่อมแซมในแผนรายปี

3. ระบบป้องกันอัคคีภัย

3.1 ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ โดยใช้ปุ่มกดเรียกหากพบเหตุเพลิงไหม้ มีการตรวจสอบโดยช่างประจำอาคาร

3.2 ตู้ดับเพลิง ติดตั้งทุกชั้น ชั้นละ 3 จุดตามข้อกำหนดของกฎหมาย โดยมีช่างประจำอาคารเป็นผู้ตรวจสอบและดูแล

- 3.3 ทางหนีไฟและป้ายบอกทางหนีไฟ ติดตั้ง 2 จุด ต่ออาคาร 1 ชั้น

4. ระบบรักษาความปลอดภัย

4.1 มีพนักงานรักษาความปลอดภัยประจำลัดละ 2 คน โดยมีหน้าที่ขึ้นตรวจความเรียบร้อยของอาคารทุกชั่วโมง

4.2 กล้องวงจรปิด ติดตั้งบริเวณทางเข้าออกอาคารชั้นล่างจำนวน 2 จุด และติดตั้งที่บริเวณทางเข้าโครงการอีก 1 จุด

3. สภาพแวดล้อมปัจจุบัน

1. สภาพภายนอกอาคาร

สภาพแวดล้อมภายนอกอาคาร ประกอบไปด้วย พื้นที่จอดรถ สวนหย่อม และลานกิจกรรมของนิติบุคคลอาคารชุด

จากการสำรวจพบว่า

- ตัวอาคารภายนอก มีสีจาง พบคราบและรอยถลอกบริเวณพื้นผิวอาคารเป็นจำนวนมาก มีพื้นที่ใต้อาคาร ที่เต็มไปด้วยขยะและสิ่งกีดขวาง และมีการวางสิ่งกีดขวางตลอดทางเดินรอบอาคาร ตัวปล่องขยะ มีการปิดประตูเรียบร้อย และไม่มีมีการวางขยะทิ้งไว้

- พื้นที่ส่วนกลางภายนอกบริเวณถนนและทางเดิน พบว่า ถนนมีสภาพสมบูรณ์ใช้งานได้ดี อาจพบคราบบางจุด มีการทาสีจราจรเพื่อกำหนดช่องจอดรถ แต่ไม่ได้รับการดูแล ทำให้สีเลือนราง และมีการกั้นส่วนพื้นที่สำหรับรถยนต์และพื้นที่รถจักรยานยนต์

- พื้นที่สวนและต้นไม้ใน พบว่านิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี มีสวนหย่อมหน้าอาคาร 5 จำนวนสวน และหน้าอาคาร 6 จำนวนอาคารละ 1 สวน โดยมีการรดน้ำและตัดแต่งต้นไม้ ส่วนบริเวณทางเข้าและทางเดินรอบอาคารจะมีการปลูกไม้ประดับ รอบๆ อาคาร และบริเวณทางเข้าอาคาร มีการรดน้ำทุกวัน ดังภาพที่

3.21



ภาพที่ 3.21 แสดงตัวอย่างสภาพภายนอกบริเวณอาคาร 5-6 ของ

อาคารชุดพักอาศัยในนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 5

ที่มา : จากการสำรวจ

2. สภาพภายในอาคาร

สภาพแวดล้อมภายในอาคาร โดยในแต่ละชั้นจะประกอบไปด้วย โถงส่วนกลางและพื้นที่ทางเดิน

- จากการสำรวจพบว่าบริเวณพื้นที่ส่วนกลางของอาคารพบการวางสิ่งกีดขวางบางจุดในทั้งสองอาคารของนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 5

- ในส่วนของพื้นที่ทางเดินอาคารและพื้นที่ส่วนกลางจะพบสิ่งกีดขวาง รวมถึงเศษขยะบางจุด รอยร้าว และรอยชำรุดที่พื้นในทั้งสองอาคาร

- บริเวณบันไดและชานพักบันได มีสภาพใช้งานได้พบรอยร้าวและรอยชำรุดที่พื้น รวมถึงเศษขยะบางจุดของบริเวณบันไดและชานพักบันไดในทั้งสองอาคาร
- เพดาน มีสภาพใช้งานได้ พบรอยคราบน้ำซึมและรอยรื้อบางจุดบริเวณเพดานในทั้งสองอาคาร
- ผนัง พบรอยร้าวรอยถลอก และขีดเขียน ตลอดแนวทางเดินในทั้งสองอาคาร
- ปล่องขยะ มีการทำความสะอาด และปิดฝา มีสภาพเรียบร้อย พบเศษขยะและคราบบางจุดในทั้งสองอาคาร ดังภาพ



ภาพที่ 3.22 แสดงตัวอย่างลักษณะทางกายภาพภายในอาคารทุกอาคารของ

นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 5

ที่มา : จากการสำรวจ

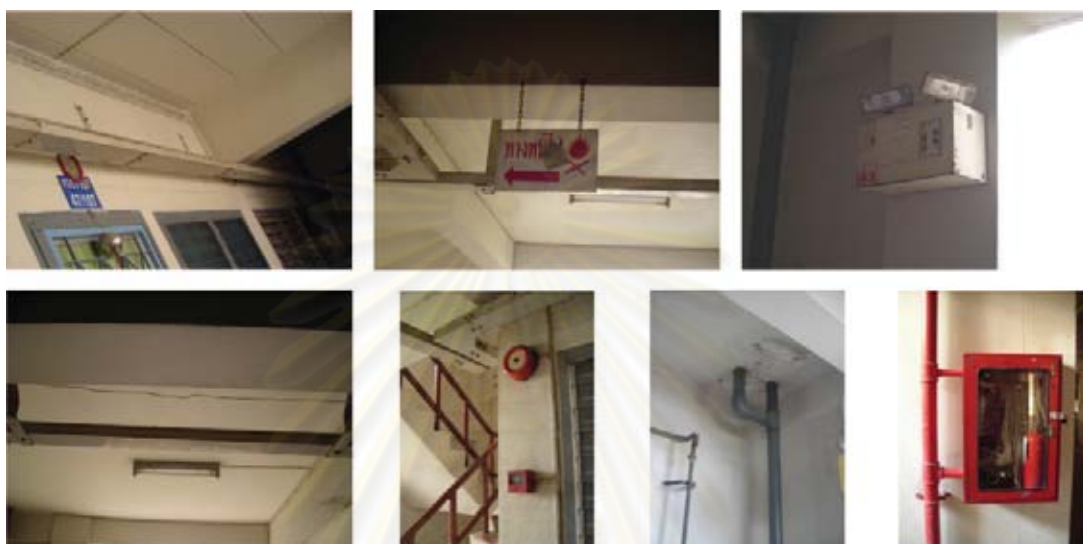
3. สภาพระบบประกอบอาคาร

ระบบประกอบอาคารที่พบในนิติบุคคลจะมี ระบบไฟฉุกเฉิน ป้ายบอกทางหนีไฟ ตู้ดับเพลิง ท่อน้ำทิ้ง ไฟทางเดิน ระบบสัญญาณเตือนภัย ระบบวงจรปิด รางเก็บสายไฟฟ้า

จากการสำรวจพบว่า

- ระบบไฟฉุกเฉิน ปัจจุบันมีการติดตั้ง 3 จุดต่อชั้นในทั้งสองอาคาร มีสภาพใช้งานได้ พบชำรุดและสูญหายบางจุดทั้งสองอาคาร
- ป้ายบอกทางหนีไฟ ปัจจุบันมีการติดตั้ง 2 จุดต่อชั้นในทุกอาคาร มีสภาพใช้งานได้ พบการชำรุดและสูญหายบางจุด
- ตู้ดับเพลิง มีการติดตั้ง 3 จุดต่อชั้นในทั้งสองอาคาร มีสภาพใช้งานได้ พบจุดชำรุดบางจุด โดยไม่มีสายฉีด และเก็บไม่เรียบร้อย และบางจุดไม่มีถึงน้ยาดับเพลิง
- ท่อน้ำทิ้ง สภาพพอใช้งานได้ แต่พบรอยน้ำซึมและคราบสกปรกบางจุด
- ไฟทางเดิน มีการติดตั้งไฟทางเดินในทุกชั้นของอาคาร 5-6 มีสภาพใช้งานได้

- ระบบสัญญาณเตือนภัย มีการติดตั้งชั้นละ 3 จุดของทุกอาคาร มีสภาพใช้งานได้
- ระบบวงจรปิด ปัจจุบันพบที่ระบบวงจรปิดแค่นำบริเวณทางเข้าของโครงการ โดยยังไม่มียังวงจรปิดที่ตัวอาคารทั้งสองอาคาร
- รางเก็บสายไฟฟ้า มีการเก็บสายไฟฟ้าเรียบร้อย สภาพวางเรียบร้อยใช้งานได้



ภาพที่ 3.23 แสดงตัวอย่างลักษณะระบบประกอบอาคารทุกอาคารของ

นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 5

ที่มา : จากการสำรวจ

3.4.3 ลักษณะการใช้งาน

เป็นอาคารชุดพักอาศัยทั้งหมด 2 อาคาร โดยมีผู้พักอาศัยไม่ครบทุกจำนวนหน่วยพักอาศัย เนื่องจากมีการปล่อยเช่า และเจ้าของไม่ได้อยู่เอง ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อารเก็บค่าส่วนกลาง

3.4.4 การบริหารจัดการโครงการ

1. วิวัฒนาการและความเป็นมา

ภายหลังจากโครงการก่อสร้างเสร็จ การเคหะแห่งชาติ ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารจัดการอาคารชุด จนกระทั่งมีการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 5 ขึ้นมา และมีการจัดจ้างบริษัท CEMCO มาทำการบริหารจัดการจนถึงปัจจุบัน

2. นโยบายในการบริหารจัดการ

จากการศึกษาพบว่า ปัจจุบันนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 5 มีนโยบายสำหรับผู้มีรายได้น้อยเป็นหลัก โดยจะเน้นการบำรุงรักษาไม่เน้นเปลี่ยนแปลงและเน้นสร้างสัมพันธ์ในชุมชน

3. โครงสร้างการบริหารงาน

ในนิติบุคคลอาคารชุด จะมีการจัดตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดขึ้นมา โดยเป็นการประชุมกันเพื่อลงคะแนนเสียงจากเจ้าของร่วม เพื่อเลือกคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดขึ้นมาเพื่อทำการบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลางและอาคารชุดในความดูแลของนิติบุคคลอาคารชุดให้เป็นไปตามเป้าหมาย และนโยบายจาก

ความต้องการของเจ้าของร่วม ซึ่งสำหรับนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 5 นี้ จะการจ้างบริษัทเอกชนเข้ามาทำหน้าที่ฝ่ายจัดการ มีผู้จัดการนิติบุคคลที่มาจากบริษัท CEMCO ทำหน้าที่ในการรับนโยบายจากคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 5 จะนำมาใช้ในทางปฏิบัติในการดำเนินการสั่งการให้ฝ่ายปฏิบัติการได้ปฏิบัติตามต่อไปโดยมีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดทำหน้าที่ควบคุมการปฏิบัติงานในแต่ละวัน โดยฝ่ายบริหารจัดการของนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 5 นั้น จะแบ่งออกได้ 4 ส่วนดังต่อไปนี้ 1.งานบัญชีและการเงิน 2.งานช่างเทคนิค 3. งานรักษาความสะอาด และ 4.งานรักษาความปลอดภัย ดังภาพ



ภาพที่ 3.24 แสดงผังโครงสร้างการบริหารงานของนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 5

ที่มา : จากการสัมภาษณ์

จากภาพที่ 3.24 แสดงโครงสร้างการบริหารงานของนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 5 มีรูปแบบลักษณะโครงสร้างการบริหารงานแบ่งออกเป็น 3 ส่วน คือ

1. ฝ่ายบริหาร ดำเนินการโดยคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 5 ที่ผ่านการเลือกตั้งจากเจ้าของร่วม ร่วมกับผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่ผ่านการเลือกตั้งจากเจ้าของร่วมเช่นกัน โดยมีคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดรวมทั้งหมด 7 ท่าน โดยมีวาระ 2 ปี มีบทบาทในการบริหารดังนี้

- กำหนดนโยบายและกำกับดูแล ประเมินผลงานของนิติบุคคลอาคารชุด
- กำหนดแผนการปฏิบัติงานและแผนงบประมาณของนิติบุคคลอาคารชุด
- พิจารณาตรวจสอบ และอนุมัติงบประมาณในการบริหารจัดการอาคารของนิติบุคคล

อาคารชุด

2. ฝ่ายจัดการ เป็นการจ้างบริษัทเอกชนเข้ามาทำหน้าที่ในฝ่ายจัดการเป็นผู้จัดการนิติบุคคลกำหนดนโยบายและกำกับดูแล รวมถึงเป็นผู้ร่วมวางแผนนโยบายจากฝ่ายบริหารมาวางแผนการปฏิบัติงานบริการอาคารของนิติบุคคลอาคารชุด และทำหน้าที่คัดเลือกผู้ที่จะเข้ามาทำหน้าที่ในส่วนของการบริการอาคาร รวมถึงงานดูแลทางด้านเอกสารและด้านกฎหมาย และเป็นผู้ควบคุมการปฏิบัติงานในแต่ละวัน

3. ฝ่ายปฏิบัติการ เป็นการคัดเลือกบุคคลเข้ามาทำหน้าที่ในงานบริการอาคารด้านต่างๆ สำหรับนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 5 นั้น งานรักษาความสะอาด จะเป็นการจัดจ้างบุคคลภายนอกเข้ามา ส่วนงานช่างเทคนิค และงานบัญชีการเงิน จะจัดจ้างจากบริษัทเอกชนนั้นคือบริษัท CEMCO ดังกล่าว และงานรักษาความปลอดภัย เป็นการจ้างเหมาบริษัทเอกชนเข้ามาดูแลและจัดการ และมีผู้ช่วยผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดคอยช่วยผู้จัดการนิติบุคคลดูแลงานความสะอาดและงานช่างเทคนิค โดยมีจำนวนผู้รับผิดชอบในฝ่ายปฏิบัติการทั้งหมด รวม 9 อัตรา โดยรับผิดชอบงานบริการอาคารใน 4 ส่วน คืองานรักษาความสะอาด งานช่างเทคนิค งานบัญชีการเงินและงานรักษาความปลอดภัย

โดยสามารถสรุปจำนวนผู้ปฏิบัติงานทั้งหมดในฝ่ายปฏิบัติงานโดยแยกตามฝ่ายงานทั้งหมดได้ดังนี้ ตารางที่ 3.11 แสดงจำนวนผู้ปฏิบัติงานทั้งหมดของนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 5

| ฝ่ายงาน | จำนวนผู้ปฏิบัติงาน (อัตรา) |
|-------------------------------------|-------------------------------|
| ฝ่ายบริหาร | |
| - กรรมการนิติบุคคลอาคารชุด | 6 |
| - ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด | 1 |
| รวม | 7 |
| ฝ่ายจัดการ | |
| - ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด | 1 |
| รวม | 1 |
| ฝ่ายปฏิบัติการ (งานบริการอาคาร) | |
| - ผู้ช่วยผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด | 1 |
| - งานบัญชีและการเงิน | 1 |
| - งานรักษาความสะอาด | 2 |
| - งานช่าง | 1 |
| - งานรักษาความปลอดภัย | 4 |
| รวม | 9 |

ที่มา : จากการสำรวจและสัมภาษณ์

4. การวางแผนการบริหารและงบประมาณ

จากการศึกษาพบว่า นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 5 นั้น มีการวางแผนการบริหารจัดการที่มีการกำหนดระยะเวลาแน่ชัด และมีการกำหนดงบประมาณของแผนทุกแผน คือ แผนงานสาธารณูปโภค แผนงานอาคาร แผนงานบริหาร และแผนงานวัสดุอุปกรณ์ยกเว้นแผนซ่อมบำรุงที่ไม่มีการวางแผนงบประมาณ ซึ่งจะเป็นการประมาณการรายจ่ายในแต่ละเดือนก่อนเพื่อนำไปประมาณการรายจ่ายประจำปีดังตาราง

ตารางที่ 3.12 แสดงแผนงบประมาณของนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 5

| แผนงบประมาณ | จำนวนเงิน (บาท)/เดือน | จำนวนเงิน (บาท)/ปี |
|------------------------------|-----------------------|--------------------|
| ค่าบริหารจัดการ | 41,415.00 | 496,980.00 |
| ค่ารักษาความปลอดภัย | 66,285.71 | 795,428.52 |
| ค่าบริการกำจัดแมลง | 786.00 | 9,432.00 |
| ค่าประกันภัยส่วนกลาง | 1,649.00 | 19,778.00 |
| ค่าระบบสาธารณูปโภค | 4,000.00 | 48,000.00 |
| ค่าจ้างทำความสะอาด | 13,800.00 | 165,600.00 |
| ค่าอุปกรณ์ทำความสะอาด | 500.00 | 6,000.00 |
| ค่าไฟฟ้าส่วนกลาง | 18,226.70 | 218,720.40 |
| ค่าโทรศัพท์สำนักงาน | 1,000.00 | 12,000.00 |
| ค่าวัสดุสำนักงาน | 2,000.00 | 24,000.00 |
| ค่าขนย้ายขยะ และธรรมเนียมขยะ | 10,000.00 | 120,000.00 |
| ค่าธรรมเนียมต่างๆ | 500.00 | 6,000.00 |
| รวม | 160,162.41 | 1,921,948.92 |

ที่มา : จากการสำรวจและสัมภาษณ์

5. การจัดเก็บค่าส่วนกลาง

ปัจจุบัน นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 5 มีการจัดเก็บค่าส่วนกลางอยู่ที่ 345 บาทต่อหนึ่งหน่วยพักอาศัย โดยคิดเป็นเป็น 10.78 บาทต่อตารางเมตร

3.4.5 หน้าที่และความรับผิดชอบในฝ่ายปฏิบัติการ (งานบริการอาคาร)

จากการศึกษาพบว่า ในงานบริการอาคารนั้น มีรูปแบบการดำเนินการโดยการจ้างบริษัท CEMCO เข้ามาทำหน้าที่เป็นพนักงานนิติบุคคลในงานบริการอาคาร ยกเว้นงานรักษาความปลอดภัยที่เป็นการจ้างบุคคลภายนอกเข้ามาเป็นพนักงานนิติบุคคลอาคารชุดและงานรักษาความปลอดภัยที่เป็นการจ้างเหมาบริษัทภายนอกเข้ามาปฏิบัติงาน โดยมีรายละเอียดต่างๆ ในแต่ละส่วนงานดังนี้

1. งานบัญชีและการเงิน

มีหน้าที่หลักในการเป็นในการเบิกจ่ายและเป็นผู้จัดเก็บเงินทุนในส่วนต่างๆ ของนิติบุคคลคือ ค่าส่วนกลาง ค่าน้ำประปา ดอกเบี้ยและเงินทุนอื่นๆ รวมถึงทำบัญชีรายรับ-รายจ่ายในแต่ละเดือน เพื่อปะประกาศให้เจ้าของร่วมได้ทราบทั่วถึงกันและทำงบรับ-จ่ายรายปี รวมถึงเอกสารประกอบการประชุมใหญ่สามัญ และการประชุมรายเดือน และยังมีหน้าที่จัดทำแผนประกาศและประชาสัมพันธ์ต่างๆ ของนิติบุคคลอาคารชุดอีกด้วย

2. งานรักษาความสะอาด

จะเป็นการดูแลจัดการเรื่องความสะอาดของอาคารชุดพักอาศัยและพื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมด โดยมีพนักงานรับผิดชอบในเรื่องการรักษาความสะอาดของพื้นที่ส่วนกลางของอาคาร 1 คน ต่อ 1 อาคาร

3. งานช่าง

จะเป็นการดูแลงานในเรื่องของงานสาธารณูปโภคและงานซ่อมบำรุงของอาคารชุดเป็นหลักโดยขึ้นกับพื้นที่ว่าหากเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง จะอยู่ในความดูแลรับผิดชอบของนิติบุคคลอาคารชุด แต่พื้นที่ส่วนบุคคล จะเป็นการรับผิดชอบของเจ้าของร่วมที่ว่าจ้างช่างของนิติบุคคลอาคารชุดเข้าไปดูแลซ่อมแซมให้ รวมถึงงานที่เป็นการประสานงานกับช่างภายนอกที่เข้ามาทำงานให้กับนิติบุคคลอาคารชุดด้วย

4. งานรักษาความปลอดภัย

จะมีหน้าที่หลักในการดูแลรักษาความปลอดภัยให้กับพื้นที่ของนิติบุคคลอาคารชุดทั้งภายในและภายนอกอาคารรวมถึงงานประสานงานในการควบคุมช่างและทำรายงานบันทึกเหตุการณ์ในแต่ละวัน โดยมีจำนวนพนักงานรักษาความปลอดภัยทั้งหมด 4 คน แบ่งเป็นผลัดละ 2 คน ประจำการรับผิดชอบพื้นที่ทั้งหมด 2 จุด โดยมีการขึ้นตรวจอาคารในแต่ละวันเพื่อตรวจดูความปลอดภัยและความเรียบร้อยของระบบประกอบอาคาร โดยหากพบเห็นส่วนชำรุดทรุดโทรม จะทำรายงานแจ้งนิติบุคคลให้มีการซ่อมบำรุงต่อไป

3.4.6 แผนการปฏิบัติงาน

จากการศึกษาพบว่านิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 5 มีการวางแผนจัดเตรียมแผนการปฏิบัติงานด้านต่างๆ ดังนี้

- งานตรวจสอบการทำงานของแผงจ่ายไฟหลัก
- งานตรวจสอบสภาพการทำงานของเครื่องสูบน้ำประจำ
- การดูแลและตรวจสอบบ่อน้ำบาดน้ำเสีย
- งานทดสอบและเปลี่ยนแบตเตอรี่ Fire Alarm
- งานทดสอบและเปลี่ยนแบตเตอรี่ไฟฉุกเฉิน
- งานตรวจความดันถึงน้ำยาดับเพลิง
- งานลอกท่อระบายน้ำ
- งานทำความสะอาดอาคาร
- งานทำความสะอาดถังพักน้ำ
- งานตรวจรักษาความปลอดภัยภายในอาคารและตรวจเช็คทรัพย์สินส่วนกลางอาคาร
- งานจัดเก็บขยะมูลฝอย
- งานรดน้ำและตัดแต่งต้นไม้
- ซีดพื้นควันทำจัดยุง
- งานจัดประชุมใหญ่สามัญประจำปี
- งานซ่อมหนีไฟ
- งานอบรมพนักงานรักษาความปลอดภัย
- งานปิดประกาศและกระจายเสียง
- งานจับสุนัข
- งานจัดระเบียบพื้นที่ส่วนกลาง
- งานกิจกรรมชุมชน

โดยสามารถสรุปแผนปฏิบัติงานที่มีทั้งหมดจัดเป็นกลุ่มได้ดังตาราง

ตารางที่ 3.13 แสดงแผนการปฏิบัติงานของนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 5

| แผนงานต่างๆ | การกำหนดแผน | | ลักษณะของแผน |
|-----------------------|-------------|-------|--------------------|
| | มี | ไม่มี | |
| แผนซ่อมบำรุง | | | |
| - ระบบไฟฟ้า | / | | ประจำเดือน |
| - ระบบสุขาภิบาล | / | | ประจำเดือน |
| - ระบบป้องกันอัคคีภัย | / | | ประจำเดือน |
| - ระบบวงจรถัด | / | | ประจำปี |
| - งานซ่อมบำรุงทั่วไป | / | | ประจำเดือน |
| แผนสาธารณูปโภค | | | |
| - ตู้ MDB | / | | ประจำเดือน,ประจำปี |
| - หม้อแปลง | / | | ประจำเดือน,ประจำปี |
| - บ่อบำบัด | / | | ประจำปี |
| แผนงานอาคาร | | | |
| - งานทำความสะอาด | / | | ประจำวัน |
| - งานรักษาความปลอดภัย | / | | ประจำวัน |
| - งานกำจัดขยะ | / | | ประจำสัปดาห์ |
| - งานสวนและต้นไม้ | / | | ประจำวัน |
| - งานทาสีจรรยา | | / | |
| แผนงานบริหาร | | | |
| - จัดประชุมใหญ่สามัญ | / | | ประจำปี |
| - ซ่อมหนีไฟ | / | | ประจำปี |
| - อบรม รปภ. | / | | ประจำปี |
| - งานกิจกรรม | / | | ประจำปี |
| - งานประชาสัมพันธ์ | / | | ประจำวัน |

ที่มา : จากการสำรวจและสัมภาษณ์

3.4.7 ขอบเขตในการปฏิบัติงานของฝ่ายปฏิบัติการ

เป็นการปฏิบัติงานตามสัญญาจ้าง ข้อตกลงและนโยบายตามมติของคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้กำหนด โดยที่มีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะเป็นผู้วางแผนการปฏิบัติงาน และเป็นผู้ควบคุมดูแลและตรวจสอบอีกชั้นหนึ่ง

3.3.8 ผลการดำเนินงานในปัจจุบัน

จากการสัมภาษณ์ พบว่าการดำเนินงานในปัจจุบันของนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 4 สามารถแบ่งได้ดังนี้

- งานนโยบาย ปัจจุบันนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี มีการกำหนดนโยบายในการบริหารงานเพื่อผู้มีรายได้น้อย เน้นการซ่อมแซมบำรุงรักษาและสร้างสัมพันธ์ในชุมชน

- การเก็บค่าส่วนกลาง มีการกำหนดมาตรการให้ค้างค่าส่วนกลางได้ไม่เกิน 3 เดือน โดยหากเกิน 3 เดือนจะมีการตัดน้ำประปา และหากเกินกว่านั้นจะมีการฟ้องร้องตามกฎหมาย

- การจัดประชุม มีการจัดประชุมใหญ่สามัญประจำปีในช่วงเดือนมีนาคม โดยมีการจัดประชุมคณะกรรมการนิติบุคคลประจำเดือนทุกเดือน

- งานสร้างสัมพันธ์ชุมชน มีการจัดสอนหนังสือเด็กในนิติบุคคลอาคารชุด และส่งเสริมงานกิจกรรมชุมชนอยู่ตลอด

3.4.9 การบริหารจัดการด้านการเงินของนิติบุคคลอาคารชุด

เป็นการศึกษาการบริหารจัดการด้านการเงินย้อนหลัง 1 ปี ของนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 5 โดยเป็นงบรับ-จ่ายรายปีประจำปี พ.ศ. 2552 ของนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 5

ตารางที่ 3.14 แสดงโครงสร้างการบริหารจัดการด้านการเงินของนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 5

| รายรับ | จำนวนเงิน (บาท) |
|----------------------------|-----------------|
| ค่าส่วนกลาง | 1,771,920.00 |
| ค่าน้ำประปา | 919,342.72 |
| ค่าบริการอุปกรณ์ | 51,360.00 |
| ดอกเบี้ยรับ | 70,967.81 |
| อื่นๆ | 15,846.00 |
| รวมรายรับ | 2,829,436.53 |
| รายจ่ายในการดำเนินงาน | จำนวนเงิน (บาท) |
| หมวดการบริหารจัดการ | |
| ค่าบริหารจัดการ | 476,588.50 |
| ค่าบริการรักษาความปลอดภัย | 795,428.52 |
| ค่าบริการรักษาความสะอาด | 155,781.00 |
| ค่าบริการกำจัดปลวกและแมลง | 9,428.58 |
| ค่าเบี้ยประกันภัยอาคาร | 19,988.77 |
| ค่าทนายความ | 32,676.00 |
| ค่าตรวจสอบบัญชี | 10,000.00 |
| รวมรายจ่ายหมวดบริการ | 1,499,891.37 |
| หมวดสาธารณูปโภค | |

| | |
|--|--------------------|
| ค่าน้ำประปา | 738,091.20 |
| ค่าไฟฟ้า | 222,400.76 |
| ค่าสาธารณูปโภค | 73,200.00 |
| ค่าบริการเก็บขยะ/ค่าธรรมเนียมเก็บขยะ | 119,111.11 |
| ค่าโทรศัพท์ | 11,225.48 |
| ค่าอินเทอร์เน็ต | |
| รวมรายจ่ายหมวดสาธารณูปโภค | 1,164,028.55 |
| หมวดดำเนินการ | |
| ค่าประกันสังคมและเงินกองทุนทดแทน | 6,074.00 |
| ค่าเครื่องเขียนแบบพิมพ์/ค่าถ่ายเอกสาร | 20,101.67 |
| ค่าพาหนะ | 8,478.37 |
| ค่าธรรมเนียมธนาคาร/ค่าธรรมเนียมอื่น | 5,131.33 |
| ค่าสวัสดิการพนักงาน | |
| ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด | 1,983.47 |
| ค่าเบี้ยปรับเงินเพิ่ม | 31 |
| ค่าใช้จ่ายประชุม | 11,223.76 |
| ค่าเบี้ยประชุมกรรมการ | 32,800.00 |
| ค่าสื่อแฉ็คเก็ต/ค่าจัดทำป้ายบ้านเลขที่ | 11,180.00 |
| ค่าไปรษณีย์ | 70.00 |
| ค่าใช้จ่ายจัดงานปีใหม่ | 1,398.00 |
| ค่าใช้จ่ายงานวันเด็ก | 1,780.00 |
| ค่าใช้จ่ายกิจกรรมวันแม่แห่งชาติ | 5,454.00 |
| ค่าใช้จ่ายกิจกรรมวันพ่อแห่งชาติ | |
| ค่าช่วยงานศพลูกบ้าน | |
| หมวดซ่อมแซมและบำรุงรักษา | |
| ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา – ส่วนกลาง | 148,920.99 |
| ค่าจ้างตัดหญ้า ค่าตัดและขนกิ่งไม้ | 3,800.00 |
| ค่าอุปกรณ์ทำความสะอาด | 5,098.00 |
| วัสดุอุปกรณ์สิ้นเปลือง-งานช่าง | 13,874.00 |
| รวมค่าใช้จ่าย | 2,941,318.51 |
| รายจ่ายมากกว่ารายรับ | -111,811.98 |

ที่มา : เอกสารแสดงงบรายรับ-รายจ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดคณะชุมชนธนบุรี 5 ประจำปีพ.ศ. 2552

3.5 นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 6

3.5.1 ข้อมูลโครงการ

1. ความเป็นมา

จากการศึกษาพบว่า นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 6 ตั้งอยู่ที่ ซอย 60 ถนน พระราม 2 แขวง แสลงดำ เขตบางขุนเทียน กรุงเทพฯ มีขนาดพื้นที่ตามกรรมสิทธิ์ 8-1-36 ไร่ โดยจะดูแลอาคารชุดพักอาศัย จำนวน 3 อาคารที่อยู่ในพื้นที่ของเคหะชุมชนธนบุรี 2 ระยะ 1 โดยจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเมื่อปี พ.ศ. 2540 มีอายุโครงการตั้งแต่จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด 14 ปี



ภาพที่ 3.25 แสดงที่ตั้งอาคารชุดของนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 6

ที่มา : Google Earth

3.5.2 ลักษณะทางกายภาพ

1. ลักษณะอาคาร

จากการศึกษาพบว่า อาคารชุดพักอาศัยในนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 4 นั้น เป็นอาคารชุดพักอาศัย 5 ชั้น จำนวน 3 อาคาร โดยมีจำนวนหน่วยพักอาศัยทั้งหมดรวม 643 หน่วย แบ่งขนาดพื้นที่ต่อหนึ่งหน่วยพักอาศัยได้ 32 ตารางเมตร โดยมีขนาดพื้นที่อาคารรวมทั้งหมด 8,595 ตารางเมตร



ภาพที่ 3.26 แสดงภาพถ่ายอาคารชุดพักอาศัยในนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 6

ที่มา : จากการสำรวจ

สิ่งอำนวยความสะดวกที่นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 6 จัดเตรียมไว้ให้กับเจ้าของร่วมในโครงการ คือ

1. ตู้น้ำดื่มหยอดเหรียญ
2. โทรศัพท์สาธารณะ

2. ลักษณะระบบประกอบอาคาร

จากการศึกษาพบว่า นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 4 ประกอบไปด้วย ระบบงานทั้งหมด 4 ระบบ คือ 1. ระบบไฟฟ้าและระบบสื่อสาร 2. ระบบสุขาภิบาลและบำบัดน้ำเสีย 3. ระบบป้องกันอัคคีภัย และ 4. ระบบรักษาความปลอดภัย โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. ระบบไฟฟ้าและระบบโทรศัพท์ จะประกอบไปด้วยระบบย่อยทั้งหมด 5 ระบบดังนี้

- 1.1 หม้อแปลงไฟฟ้า
- 1.2 ตู้ควบคุมไฟฟ้า
- 1.3 ระบบไฟฉุกเฉิน ติดตั้งชั้นละ 3 จุด
- 1.4 ระบบไฟส่วนกลาง โดยจะเปิดขึ้นอัตโนมัติในช่วงเวลากลางคืนหรือช่วงเวลา

ที่แสงสว่างไม่เพียงพอ โดยมีช่างประจำอาคารเป็นผู้ดูแลและตรวจสอบสภาพการใช้งาน

- 1.5 ระบบโทรศัพท์ ซึ่งมีการจัดเตรียมไว้ให้กับทุกหน่วยพักอาศัย

2. ระบบสุขาภิบาลและบำบัดน้ำเสีย

2.1 ระบบบำบัดน้ำเสีย เป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมาย มีช่างประจำอาคารเป็นผู้ตรวจสอบและบำรุงรักษา ไม่มีการกำหนดแผนการปรับปรุงหรือซ่อมแซมในแผนรายปี ซึ่งงบประมาณที่ใช้จ่ายจะขึ้นกับงบการเงินของนิติบุคคลว่ามีเพียงพอหรือไม่ หรืออาจจะทำเรื่องของบประมาณในส่วนนี้จากการเคหะแห่งชาติต่อไป

3. ระบบป้องกันอัคคีภัย

3.1 ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ โดยใช้ปุ่มกดเรียกหากพบเหตุเพลิงไหม้ มีการตรวจสอบโดยช่างประจำอาคาร

3.2 ตู้ดับเพลิง ติดตั้งทุกชั้น ชั้นละ 3 จุดตามข้อกำหนดของกฎหมาย โดยมีช่างประจำอาคารเป็นผู้ตรวจสอบและดูแล

- 3.3 ทางหนีไฟและป้ายบอกทางหนีไฟ ติดตั้ง 2 จุด ต่ออาคาร 1 ชั้น

4. ระบบรักษาความปลอดภัย

4.1 มีพนักงานรักษาความปลอดภัยประจำลัดละ 3 คน โดยมีหน้าที่ขึ้นตรวจความเรียบร้อยของอาคารทุกชั่วโมง

4.2 กล้องวงจรปิด ติดตั้งบริเวณทางเข้าออกอาคารชั้นล่างจำนวน 2 จุด และติดตั้งที่บริเวณทางเข้าโครงการอีก 1 จุด

3. สภาพแวดล้อมปัจจุบัน

1. สภาพภายนอกอาคาร

สภาพแวดล้อมภายนอกอาคาร ประกอบไปด้วย พื้นที่จอดรถ สวนหย่อม และลานกิจกรรมของนิติบุคคลอาคารชุด

จากการสำรวจพบว่า

- ตัวอาคารภายนอก มีสีจาง พบคราบและรอยถลอกบริเวณพื้นผิวอาคารเป็นจำนวนมาก มีพื้นที่ใต้อาคาร ที่เต็มไปด้วยขยะและสิ่งกีดขวาง และมีการวางสิ่งกีดขวางตลอดทางเดินรอบอาคาร ตัวปล่องขยะ มีการปิดประตูเรียบร้อย และไม่มีการวางขยะทิ้งไว้

- พื้นที่ส่วนกลางภายนอกบริเวณถนนและทางเดิน พบว่า ถนนมีสภาพสมบูรณ์ใช้งานได้ดี อาจพบคราบบางจุด มีการทาสีจราจรเพื่อกำหนดช่องจอดรถ แต่ไม่ได้รับการดูแล ทำให้สีเลือนราง และมีการกั้นส่วนพื้นที่สำหรับรถยนต์และพื้นที่รถจักรยานยนต์

- พื้นที่สวนและต้นไม้ในนั้น พบว่านิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี มีสวนหย่อมหน้าอาคาร 7 จำนวน 1 สวน หน้าอาคาร 8 จำนวน 1 สวน และหน้าอาคาร 9 จำนวน 1 สวน โดยมีการรดน้ำและตัดแต่งต้นไม้ ส่วนบริเวณทางเข้าและทางเดินรอบอาคารจะมีการปลูกไม้ประดับ รอบๆ อาคาร และบริเวณทางเข้าอาคาร มีการรดน้ำทุกวัน ดังภาพที่ 3.27



ภาพที่ 3.27 แสดงตัวอย่างสภาพภายนอกบริเวณอาคาร 7-9 ของ

อาคารชุดพักอาศัยในนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 6

ที่มา : จากการสำรวจ

2. สภาพภายในอาคาร

สภาพแวดล้อมภายในอาคาร โดยในแต่ละชั้นจะประกอบไปด้วย โถงส่วนกลางและพื้นที่ทางเดิน

- จากการสำรวจพบว่าบริเวณพื้นที่ส่วนกลางของอาคารพบการวางสิ่งกีดขวางบางจุดในทั้งสองอาคารของนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 6

- ในส่วนของพื้นที่ทางเดินอาคารและพื้นที่ส่วนกลางจะพบสิ่งกีดขวาง รวมถึงเศษขยะบาง

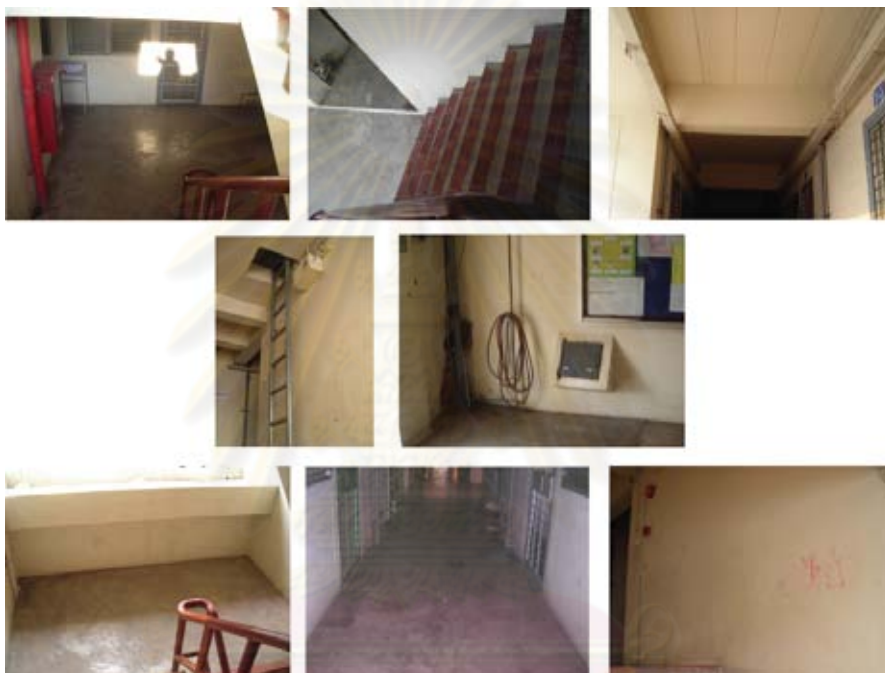
จุด รอยร้าว และรอยชำรุดที่พื้นในทั้งสองอาคาร

- บริเวณบันไดและชานพักบันได มีสภาพใช้งานได้พบรอยร้าวและรอยชำรุดที่พื้น รวมถึงเศษขยะบางจุดของบริเวณบันไดและชานพักบันไดในทั้งสองอาคาร

- เพดาน มีสภาพใช้งานได้ พบรอยคราบน้ำซึมและรอยรั่วบางจุดบริเวณเพดานในทั้งสองอาคาร

- ผนัง พบรอยร้าวรอยถลอก และขีดเขียน ตลอดแนวทางเดินในทั้งสองอาคาร

- ปล่องขยะ มีการทำความสะอาด และปิดฝา มีสภาพเรียบร้อย พบเศษขยะและคราบบางจุดในทั้งสองอาคาร ดังภาพ



ภาพที่ 3.28 แสดงตัวอย่างลักษณะทางกายภาพภายในอาคารทุกอาคารของ

นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 6

ที่มา : จากการสำรวจ

3. สภาพระบบประกอบอาคาร

ระบบประกอบอาคารที่พบในนิติบุคคลจะมี ระบบไฟฉุกเฉิน ป้ายบอกทางหนีไฟ ตู้ดับเพลิง ท่อน้ำทิ้ง ไฟทางเดิน ระบบสัญญาณเตือนภัย ระบบวงจรปิด รางเก็บสายไฟฟ้า จากการสำรวจพบว่า

- ระบบไฟฉุกเฉิน ปัจจุบันมีการติดตั้ง 3 จุดต่อชั้นในทั้งสองอาคาร มีสภาพใช้งานได้ พบชำรุดและสูญหายบางจุดทั้งสองอาคาร

- ป้ายบอกทางหนีไฟ ปัจจุบันมีการติดตั้ง 2 จุดต่อชั้นในทุกอาคาร มีสภาพใช้งานได้ พบการชำรุดและสูญหายบางจุด

- ตู้ดับเพลิง มีการติดตั้ง 3 จุดต่อชั้นในทั้งสองอาคาร มีสภาพใช้งานได้ พบจุดชำรุดบางจุด โดยไม่มีสายฉีด และเก็บไม่เรียบร้อย และบางจุดไม่มีถึงน้ำยาดับเพลิง

- ท่อน้ำทิ้ง สภาพพอใช้งานได้ แต่พบรอยน้ำซึมและคราบสกปรกบางจุด

- ไฟทางเดิน มีการติดตั้งไฟทางเดินในทุกชั้นของอาคาร 6-9 มีสภาพใช้งานได้
- ระบบสัญญาณเตือนภัย มีการติดตั้งชั้นละ 3 จุดของทุกอาคาร มีสภาพใช้งานได้
- ระบบวงจรปิด ปัจจุบันพบที่ระบบวงจรปิดแค่นำบริเวณทางเข้าของโครงการ โดยยังไม่มียังวงจรปิดที่ตัวอาคารทั้งสองอาคาร
- รางเก็บสายไฟฟ้า มีการเก็บสายไฟฟ้าเรียบร้อย สภาพวางเรียบร้อยใช้งานได้



ภาพที่ 3.29 แสดงตัวอย่างลักษณะระบบประกอบอาคารทุกอาคารของ

นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 6

ที่มา : จากการสำรวจ

3.5.3 ลักษณะการใช้งาน

เป็นอาคารชุดพักอาศัยทั้งหมด 3 อาคาร โดยในปัจจุบันเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของร่วม ... หน่วย แต่มีผู้พักอาศัยไม่ครบทุกจำนวนหน่วยพักอาศัย เนื่องจากมีการปล่อยเช่า และเจ้าของไม่ได้อยู่เอง ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อารเก็บค่าส่วนกลาง

3.5.4 การบริหารจัดการโครงการ

1. วิวัฒนาการและความเป็นมา

ภายหลังจากโครงการก่อสร้างเสร็จ การเคหะแห่งชาติ ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารจัดการอาคารชุด จนกระทั่งมีการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 6 ขึ้นมา และมีการจัดจ้างบริษัท CEMCO มาทำการบริหารจัดการจนถึงปัจจุบัน

2. นโยบายในการบริหารจัดการ

จากการศึกษาพบว่า ปัจจุบันนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 6 มีนโยบายสำหรับผู้มีรายได้น้อยเป็นหลัก โดยจะเน้นการบำรุงรักษาไม่เน้นเปลี่ยนแปลงและเน้นสร้างสัมพันธ์ในชุมชน

3. โครงสร้างการบริหารงาน

ในนิติบุคคลอาคารชุด จะมีการจัดตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดขึ้นมา โดยเป็นการประชุมกันเพื่อลงคะแนนเสียงจากเจ้าของร่วม เพื่อเลือกคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดขึ้นมาเพื่อทำการบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลางและอาคารชุดในความดูแลของนิติบุคคลอาคารชุดให้เป็นไปตามเป้าหมาย และนโยบายจาก

ความต้องการของเจ้าของร่วม ซึ่งสำหรับนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 6 นี้ จะการจ้างบริษัทเอกชนเข้ามาทำหน้าที่ฝ่ายจัดการ มีผู้จัดการนิติบุคคลที่มาจากบริษัท CEMCO ทำหน้าที่ในการรับนโยบายจากคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 6 จะนำมาใช้ในทางปฏิบัติในการดำเนินการสั่งการให้ฝ่ายปฏิบัติการได้ปฏิบัติตามต่อไปโดยมีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดทำหน้าที่ควบคุมการปฏิบัติงานในแต่ละวัน โดยฝ่ายบริหารจัดการของนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 6 นั้น จะแบ่งออกได้ 4 ส่วนดังต่อไปนี้ 1.งานบัญชีและการเงิน 2.งานช่างเทคนิค 3. งานรักษาความสะอาด และ 4.งานรักษาความปลอดภัย

แผนผังโครงสร้างการบริหารงานของนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 6



ภาพที่ 3.30 แสดงผังโครงสร้างการบริหารงานของนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 6

ที่มา : จากการสัมภาษณ์

จากภาพที่ 3.30 แสดงโครงสร้างการบริหารงานของนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 6 มีรูปแบบลักษณะโครงสร้างการบริหารงานแบ่งออกเป็น 3 ส่วน คือ

1. ฝ่ายบริหาร ดำเนินการโดยคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 6 ที่ผ่านการเลือกตั้งจากเจ้าของร่วม ร่วมกับผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่ผ่านการเลือกตั้งจากเจ้าของร่วมเช่นกัน โดยมีคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดรวมทั้งหมด 8 ท่าน โดยมีวาระ 2 ปี มีบทบาทในการบริหารดังนี้

- กำหนดนโยบายและกำกับดูแล ประเมินผลงานของนิติบุคคลอาคารชุด
- กำหนดแผนการปฏิบัติงานและแผนงบประมาณของนิติบุคคลอาคารชุด
- พิจารณาตรวจสอบ และอนุมัติงบประมาณในการบริหารจัดการอาคารของนิติบุคคล

อาคารชุด

2. ฝ่ายจัดการ เป็นการจัดจ้างบริษัทเอกชนเข้ามาทำหน้าที่ในฝ่ายจัดการเป็นผู้จัดการนิติบุคคลกำหนดนโยบายและกำกับดูแล รวมถึงเป็นผู้ร่วมวางแผนนโยบายจากฝ่ายบริหารมาวางแผนการปฏิบัติงานบริการอาคารของนิติบุคคลอาคารชุด และทำหน้าที่คัดเลือกผู้ที่จะเข้ามาทำหน้าที่ในส่วนของการบริการอาคาร รวมถึงงานดูแลทางด้านเอกสารและด้านกฎหมาย และเป็นผู้ควบคุมการปฏิบัติงานในแต่ละวัน

3. ฝ่ายปฏิบัติการ เป็นการคัดเลือกบุคคลเข้ามาทำหน้าที่ในงานบริการอาคารด้านต่างๆ สำหรับนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 6 นั้น งานรักษาความสะอาด จะเป็นการจัดจ้างบุคคลภายนอกเข้ามา ส่วนงานช่างเทคนิค และงานบัญชีการเงิน จะจัดจ้างจากบริษัทเอกชนนั้นคือบริษัท CEMCO ดังกล่าว และงานรักษาความปลอดภัย เป็นการจ้างเหมาบริษัทเอกชนเข้ามาดูแลและจัดการ และมีผู้ช่วยผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดคอยช่วยผู้จัดการนิติบุคคลดูแลงานความสะอาดและงานช่างเทคนิค โดยมีจำนวนผู้รับผิดชอบในฝ่ายปฏิบัติการทั้งหมด รวม 12 อัตรา โดยรับผิดชอบงานบริการอาคารใน 4 ส่วน คืองานรักษาความสะอาด งานช่างเทคนิค งานบัญชีการเงินและงานรักษาความปลอดภัย

โดยสามารถสรุปจำนวนผู้ปฏิบัติงานทั้งหมดในฝ่ายปฏิบัติงานโดยแยกตามฝ่ายงานทั้งหมดได้ดังนี้ ตารางที่ 3.15 แสดงจำนวนผู้ปฏิบัติงานทั้งหมดของนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 6

| ฝ่ายงาน | จำนวนผู้ปฏิบัติงาน (อัตรา) |
|-------------------------------------|-------------------------------|
| ฝ่ายบริหาร | |
| - กรรมการนิติบุคคลอาคารชุด | 6 |
| - ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด | 1 |
| รวม | 7 |
| ฝ่ายจัดการ | |
| - ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด | 1 |
| รวม | 1 |
| ฝ่ายปฏิบัติการ (งานบริการอาคาร) | |
| - ผู้ช่วยผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด | 1 |
| - งานบัญชีและการเงิน | 1 |
| - งานรักษาความสะอาด | 3 |
| - งานช่าง | 1 |
| - งานรักษาความปลอดภัย | 6 |
| รวม | 12 |

ที่มา : จากการสำรวจและสัมภาษณ์

4. การวางแผนการบริหารและงบประมาณ

จากการศึกษาพบว่า นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 6 นั้น มีการวางแผนการบริหารจัดการที่มีการกำหนดระยะเวลาแน่ชัด และมีการกำหนดงบประมาณของแผนทุกแผน คือ แผนงานสาธารณูปโภค แผนงานอาคาร แผนงาน บริหาร และแผนงานวัสดุอุปกรณ์ยกเว้นแผนซ่อมบำรุงที่ไม่มีการวางแผนงบประมาณซึ่งจะเป็นการประมาณการรายจ่ายในแต่ละเดือนก่อนเพื่อนำไปประมาณการรายจ่ายประจำปีดังตาราง

ตารางที่ 3.16 แสดงแผนงบประมาณของนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 6

| แผนงบประมาณ | จำนวนเงิน (บาท)/เดือน | จำนวนเงิน (บาท)/ปี |
|------------------------------|-----------------------|--------------------|
| ค่าบริหารจัดการ | 51,710.00 | 620,520.00 |
| ค่ารักษาความปลอดภัย | 99,428.58 | 1,193,142.96 |
| ค่าบริการกำจัดแมลง | 1,179.00 | 14,148.00 |
| ค่าประกันภัยส่วนกลาง | 2,198.67 | 26,384.04 |
| ค่าระบบสาธารณูปโภค | 6,000.00 | 72,000.00 |
| ค่าจ้างทำความสะอาด | 19,845.00 | 238,140.00 |
| ค่าอุปกรณ์ทำความสะอาด | 500.00 | 6,000.00 |
| ค่าไฟฟ้าส่วนกลาง | 30,028.60 | 360,343.20 |
| ค่าโทรศัพท์สำนักงาน | 1,000.00 | 12,000.00 |
| ค่าวัสดุสำนักงาน | 2,000.00 | 24,000.00 |
| ค่าขนย้ายขยะ และธรรมเนียมขยะ | 15,000.00 | 180,000.00 |
| ค่าธรรมเนียมต่างๆ | 500.00 | 6,000.00 |
| รวม | 229,389.85 | 2,752,678.20 |

ที่มา : จากการสำรวจและสัมภาษณ์

5. การจัดเก็บค่าส่วนกลาง

ปัจจุบัน นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 6 มีการจัดเก็บค่าส่วนกลางอยู่ที่ 345 บาทต่อหนึ่งหน่วยพักอาศัย โดยคิดเป็นเป็น 10.78 บาทต่อตารางเมตร

3.5.5 หน้าที่และความรับผิดชอบในฝ่ายปฏิบัติการ (งานบริการอาคาร)

จากการศึกษาพบว่า ในงานบริการอาคารนั้น มีรูปแบบการดำเนินการโดยการจ้างบริษัท CEMCO เข้ามาทำหน้าที่เป็นพนักงานนิติบุคคลในงานบริการอาคาร ยกเว้นงานรักษาความปลอดภัยที่เป็นการจ้างบุคคลภายนอกเข้ามาเป็นพนักงานนิติบุคคลอาคารชุดและงานรักษาความปลอดภัยที่เป็นการจ้างเหมาบริษัทภายนอกเข้ามาปฏิบัติงาน โดยมีรายละเอียดต่างๆ ในแต่ละส่วนงานดังนี้

1. งานบัญชีและการเงิน

มีหน้าที่หลักในการเป็นในการเบิกจ่ายและเป็นผู้จัดเก็บเงินทุนในส่วนต่างๆ ของนิติบุคคลคือ ค่าส่วนกลาง ค่าน้ำประปา ดอกเบี้ยและเงินทุนอื่นๆ รวมถึงทำบัญชีรายรับ-รายจ่ายในแต่ละเดือน เพื่อปะประกาศให้เจ้าของร่วมได้ทราบทั่วถึงกันและทำงบรับ-จ่ายรายปี รวมถึงเอกสารประกอบการประชุมใหญ่สามัญและการประชุมรายเดือน และยังมีหน้าที่จัดทำแผนประกาศและประชาสัมพันธ์ต่างๆ ของนิติบุคคลอาคารชุดอีกด้วย

2. งานรักษาความปลอดภัย

จะเป็นการดูแลจัดการเรื่องความปลอดภัยของอาคารชุดพักอาศัยและพื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมด โดยมีพนักงานรับผิดชอบในเรื่องการรักษาความปลอดภัยของพื้นที่ส่วนกลางของอาคาร 1 คน ต่อ 1 อาคาร

3. งานช่าง

จะเป็นการดูแลงานในเรื่องของงานสาธารณูปโภคและงานซ่อมบำรุงของอาคารชุดเป็นหลักโดยขึ้นกับพื้นที่ว่าหากเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง จะอยู่ในความดูแลรับผิดชอบของนิติบุคคลอาคารชุด แต่พื้นที่ส่วนบุคคล จะเป็นการรับผิดชอบของเจ้าของร่วมที่ว่าจ้างช่างของนิติบุคคลอาคารชุดเข้าไปดูแลซ่อมแซมให้ รวมถึงงานที่เป็นการประสานงานกับช่างภายนอกที่เข้ามาทำงานให้กับนิติบุคคลอาคารชุดด้วย

4. งานรักษาความปลอดภัย

จะมีหน้าที่หลักในการดูแลรักษาความปลอดภัยให้กับพื้นที่ของนิติบุคคลอาคารชุดทั้งภายในและภายนอกอาคารรวมถึงงานประสานงานในการควบคุมช่างและทำรายงานบันทึกเหตุการณ์ในแต่ละวัน โดยมีจำนวนพนักงานรักษาความปลอดภัยทั้งหมด 6 คน แบ่งเป็นผลัดละ 3 คน ประจำการรับผิดชอบพื้นที่ทั้งหมด 3 จุด โดยมีการขึ้นตรวจอาคารในแต่ละวันเพื่อตรวจดูความปลอดภัยและความเรียบร้อยของระบบประกอบอาคาร โดยหากพบเห็นส่วนชำรุดทรุดโทรม จะทำรายงานแจ้งนิติบุคคลให้มีการซ่อมบำรุงต่อไป

3.5.6 แผนการปฏิบัติงาน

จากการศึกษาพบว่านิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 6 มีการวางแผนจัดเตรียมแผนการปฏิบัติงานด้านต่างๆ ดังนี้

- งานตรวจสอบการทำงานของแผงจ่ายไฟหลัก
- งานตรวจสอบสภาพการทำงานของเครื่องสูบน้ำประจำ
- การดูแลและตรวจสอบบ่อน้ำบาดน้ำเสีย
- งานทดสอบและเปลี่ยนแบตเตอรี่ Fire Alarm
- งานทดสอบและเปลี่ยนแบตเตอรี่ไฟฉุกเฉิน
- งานตรวจความดันถึงน้ำยาดับเพลิง
- งานลอกท่อระบายน้ำ
- งานทำความสะอาดอาคาร
- งานทำความสะอาดถังพักน้ำ
- งานตรวจรักษาความปลอดภัยภายในอาคารและตรวจเช็คทรัพย์สินส่วนกลางอาคาร
- งานจัดเก็บขยะมูลฝอย
- งานรดน้ำและตัดแต่งต้นไม้
- ซีดพื้นควันทำจัดยุง
- งานจัดประชุมใหญ่สามัญประจำปี
- งานซ่อมหนีไฟ
- งานอบรมพนักงานรักษาความปลอดภัย
- งานปิดประกาศและกระจายเสียง
- งานจับสุนัข
- งานจัดระเบียบพื้นที่ส่วนกลาง
- งานกิจกรรมชุมชน

โดยสามารถสรุปแผนปฏิบัติงานที่มีทั้งหมดจัดเป็นกลุ่มได้ดังตาราง
ตารางที่ 3.17 แผนการปฏิบัติงานของนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 6

| แผนงานต่างๆ | การกำหนดแผน | | ลักษณะของแผน |
|-------------------------------------|-------------|-------|--------------|
| | มี | ไม่มี | |
| แผนซ่อมบำรุง | | | |
| - ระบบไฟฟ้า | / | | ประจำเดือน |
| - ระบบสุขาภิบาล | / | | ประจำเดือน |
| - ระบบป้องกันอัคคีภัย | / | | ประจำเดือน |
| - ระบบวงจรปิด | | / | |
| - งานซ่อมบำรุงทั่วไป | / | | ประจำเดือน |
| แผนสาธารณูปโภค | | | |
| - ตู้ MDB | / | | ประจำปี |
| - หม้อแปลง | / | | ประจำปี |
| - ท่อระบายน้ำและบ่อ บำบัดน้ำเสีย | / | | ประจำปี |
| - งานทาสีจรรยา | | / | |
| แผนงานอาคาร | | | |
| - งานทำความสะอาด | / | | ประจำวัน |
| - งานรักษาความปลอดภัย | / | | ประจำวัน |
| - งานกำจัดขยะ | / | | ประจำสัปดาห์ |
| - งานสวนและต้นไม้ | / | | ประจำวัน |
| - งานกำจัดแมลง | / | | ประจำเดือน |
| แผนงานบริหาร | | | |
| - จัดประชุมใหญ่สามัญ | / | | ประจำปี |
| - ซ่อมหนีไฟ | / | | ประจำปี |
| - อบรม รปภ. | / | | ประจำปี |
| - งานกิจกรรม | / | | ประจำปี |
| - งานประชาสัมพันธ์ | / | | ประจำวัน |
| - งานจัดระเบียบ | / | | ประจำเดือน |

ที่มา : จากการสำรวจและสัมภาษณ์

3.5.7 ขอบเขตในการปฏิบัติงานของฝ่ายปฏิบัติการ

เป็นการปฏิบัติงานตามสัญญาจ้าง ข้อตกลงและนโยบายตามมติของคณะกรรมการนิติ

บุคคลอาคารชุดเป็นผู้กำหนด โดยที่มีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะเป็นผู้วางแผนการปฏิบัติงาน และเป็นผู้ควบคุมดูแลและตรวจสอบอีกชั้นหนึ่ง

3.5.8 ผลการดำเนินงานในปัจจุบัน

จากการสัมภาษณ์ พบว่าการดำเนินงานในปัจจุบันของนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 6 สามารถแบ่งได้ดังนี้

- งานนโยบาย ปัจจุบันนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี มีการกำหนดนโยบายในการบริหารงานเพื่อผู้มีรายได้น้อย เน้นการซ่อมแซมบำรุงรักษาและสร้างสัมพันธ์ในชุมชน

- การเก็บค่าส่วนกลาง มีการกำหนดมาตรการให้ค้างค่าส่วนกลางได้ไม่เกิน 3 เดือน โดยหากเกิน 3 เดือนจะมีการตัดน้ำประปา และหากเกินกว่านั้นจะมีการฟ้องร้องตามกฎหมาย

- การจัดประชุม มีการจัดประชุมใหญ่สามัญประจำปีในช่วงเดือนมีนาคม โดยมีการจัดประชุมคณะกรรมการนิติบุคคลประจำเดือนทุกเดือน

3.5.9 การบริหารจัดการด้านการเงินของนิติบุคคลอาคารชุด

เป็นการศึกษาการบริหารจัดการด้านการเงินย้อนหลัง 1 ปี ของนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 6 โดยเป็นงบรับ-จ่ายรายปีประจำปี พ.ศ. 2552 ของนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 6

ตารางที่ 3.18 แสดงโครงสร้างการบริหารจัดการด้านการเงินของนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 6

| รายรับ | จำนวนเงิน (บาท) |
|--------------------------------|-----------------|
| ค่าส่วนกลาง | 2,662,020.00 |
| ค่าน้ำประปา | 1,252,023.00 |
| ค่าบริการอุปกรณ์ | 77,160.00 |
| ค่าปรับ | 2,800.00 |
| ค่าประปาตู้น้ำดื่ม | 8,590.00 |
| ค่าไฟฟ้าตู้น้ำดื่ม | 3,970.00 |
| ค่าเช่าที่วางตู้เติมเงินมือถือ | 3,000.00 |
| ดอกเบี้ยยรับ | 53,575.75 |
| อื่นๆ | 21,284.00 |
| รวมรายรับ | 4,084,422.75 |
| รายจ่ายในการดำเนินงาน | จำนวนเงิน (บาท) |
| หมวดการบริหารจัดการ | |
| ค่าบริหารจัดการ | 589,683.60 |
| ค่าบริการรักษาความปลอดภัย | 1,150,095.32 |
| ค่าบริการรักษาความสะอาด | 220,539.08 |
| ค่าบริการตรวจและกำจัดแมลง | 18,607.89 |
| ค่าเบี้ยประกันภัยอาคาร | 12,478.90 |

| | |
|-----------------------------------|--------------|
| หมวดสาธารณูปโภค | |
| ค่าน้ำประปา | 1,128,771.15 |
| ค่าไฟฟ้า | 366,873.54 |
| ค่าโทรศัพท์ | 6,521.23 |
| หมวดดำเนินการ | |
| ค่าประกันสังคม | 9,671.50 |
| ค่าเครื่องเขียนแบบพิมพ์ | 65,987.02 |
| ค่าพาหนะ | 5,356.04 |
| ค่าไปรษณีย์ | 47.00 |
| ค่าธรรมเนียมธนาคาร | 4,800.00 |
| ค่าสอบบัญชี | 12,000.00 |
| ค่ารับรอง | 6,925.75 |
| ค่าใช้จ่ายประชุม | 3,579.34 |
| ค่าเบี้ยประชุมกรรมการ | 34,000.00 |
| ค่าใช้จ่ายในการแข่งกีฬา | 5,000.00 |
| ค่าใช้จ่ายกิจกรรมวันสงกรานต์ | 462.00 |
| ค่าใช้จ่ายกิจกรรมวันแม่แห่งชาติ | 4,437.50 |
| ค่าใช้จ่ายกิจกรรมวันพ่อแห่งชาติ | 7,994.20 |
| ค่าอุปกรณ์ทำความสะอาด | 9,683.26 |
| หมวดซ่อมแซมและบำรุงรักษา | |
| ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา – ส่วนกลาง | 86,123.57 |
| ค่าบริการเก็บขยะ | 164,000.04 |
| ค่าจ้างตัดหญ้า ค่าตัดและขนกิ่งไม้ | 3,844.00 |
| รวมค่าใช้จ่าย | 4,249,863.04 |
| รายจ่ายมากกว่ารายรับ | -165,420.69 |

ที่มา : เอกสารแสดงงบรายรับ-รายจ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 6 ประจำปีพ.ศ. 2552

3.6 นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 7

3.6.1 ข้อมูลโครงการ

1. ความเป็นมา

จากการศึกษาพบว่า นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 7 ตั้งอยู่ที่ ซอย 62 ถนน พระราม 2 แขวง แสลงดำ เขตบางขุนเทียน กรุงเทพฯ มีขนาดพื้นที่ตามกรรมสิทธิ์ 12-0-96.7 ไร่ โดยจะดูแลอาคารชุดพักอาศัย จำนวน 12 อาคารที่อยู่ในพื้นที่ของเคหะชุมชนธนบุรี 2 ระยะ 2 โดยจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเมื่อปี พ.ศ. 2543 มีอายุโครงการตั้งแต่จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด 11 ปี



ภาพที่ 3.31 ที่ตั้งอาคารชุดของนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 7

ที่มา : Google Earth

3.6.2 ลักษณะทางกายภาพ

1. ลักษณะอาคาร

จากการศึกษาพบว่า อาคารชุดพักอาศัยในนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 7 นั้น เป็นอาคารชุดพักอาศัย 8 ชั้น จำนวน 12 อาคาร โดยมีจำนวนหน่วยพักอาศัยทั้งหมดรวม 768 หน่วย แบ่งขนาดพื้นที่ต่อหนึ่งหน่วยพักอาศัยได้ 47.65 ตารางเมตร โดยมีขนาดพื้นที่อาคารรวมทั้งหมด 2998.8 ตารางเมตร



ภาพที่ 3.32 ภาพถ่ายอาคารชุดพักอาศัยในนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 7

ที่มา : จากการสำรวจ

สิ่งอำนวยความสะดวกที่นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 7 จัดเตรียมไว้ให้กับเจ้าของร่วมในโครงการ คือ

1. ตู้น้ำดื่มหยอดเหรียญ
2. เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ
3. โทรศัพท์สาธารณะ
4. จานดาวเทียม

2. ลักษณะระบบประกอบอาคาร

จากการศึกษาพบว่า นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 7 ประกอบไปด้วย ระบบงานทั้งหมด 5 ระบบ คือ 1. ระบบไฟฟ้าและระบบสื่อสาร 2. ระบบสุขาภิบาลและบำบัดน้ำเสีย 3. ระบบป้องกันอัคคีภัย และ 4. ระบบรักษาความปลอดภัย 5. ระบบอำนวยความสะดวก โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. ระบบไฟฟ้าและระบบโทรศัพท์ จะประกอบไปด้วยระบบย่อยทั้งหมด 5 ระบบดังนี้

- 1.1 หม้อแปลงไฟฟ้า
- 1.2 ตู้ควบคุมไฟฟ้า
- 1.3 ระบบไฟฉุกเฉิน ติดตั้งชั้นละ 3 จุด
- 1.4 ระบบไฟส่วนกลาง โดยจะเปิดขึ้นอัตโนมัติในช่วงเวลากลางคืนหรือช่วงเวลาที่แสงสว่างไม่เพียงพอ โดยมีช่างประจำอาคารเป็นผู้ดูแลและตรวจสอบสภาพการใช้งาน

- 1.5 ระบบโทรศัพท์ ซึ่งมีการจัดเตรียมไว้ให้กับทุกหน่วยพักอาศัย

2. ระบบสุขาภิบาลและบำบัดน้ำเสีย

2.1 ระบบบำบัดน้ำเสีย เป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมาย มีช่างประจำอาคารเป็นผู้ตรวจสอบและบำรุงรักษา มีการกำหนดแผนการปรับปรุงหรือซ่อมแซมในแผนรายปี

3. ระบบป้องกันอัคคีภัย

3.1 ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ เป็นระบบอัตโนมัติ และสามารถใช้นุ่มกดเรียกหากพบเหตุเพลิงไหม้ มีการตรวจสอบโดยช่างประจำอาคาร

3.2 ตู้ดับเพลิง ติดตั้งทุกชั้น ชั้นละ 1 จุดตามข้อกำหนดของกฎหมาย โดยมีช่างประจำอาคารเป็นผู้ตรวจสอบและดูแล

- 3.3 ทางหนีไฟและป้ายบอกทางหนีไฟ ติดตั้ง 1 จุด ต่ออาคาร 1 ชั้น

4. ระบบรักษาความปลอดภัย

4.1 มีพนักงานรักษาความปลอดภัยประจำลัดละ 5 คน โดยมีหน้าที่ขึ้นตรวจความเรียบร้อยของอาคารทุกชั่วโมง

- 4.2 กล้องวงจรปิด ติดตั้งที่บริเวณทางเข้าโครงการ 1 จุด

- 4.3 ระบบคีย์การ์ด ติดตั้งบริเวณประตูทางเข้า-ออกของอาคาร

3. ระบบอำนวยความสะดวก

- 5.1 ระบบลิฟท์ ติดตั้งลิฟท์อาคารละ 1 ตัวทุกอาคาร

3. สภาพแวดล้อมปัจจุบัน

1. สภาพภายนอกอาคาร

สภาพแวดล้อมภายนอกอาคาร ประกอบไปด้วย อาคารภายนอก ถนน ทางเดินพื้นที่จอดรถ พื้นที่ทิ้งขยะ สวน และสนามเทนนิส

จากการสำรวจพบว่า

- ตัวอาคารภายนอก มีสีจาง พบคราบและรอยถลอกบริเวณพื้นผิวอาคารบางส่วน มีการจัดสวนทิ้งขยะภายนอกอาคาร

- พื้นที่ส่วนกลางภายนอกบริเวณถนนและทางเดิน พบว่า ถนนมีสภาพสมบูรณ์ใช้งานได้ดี มีการทาสีจราจรเพื่อกำหนดช่องจอดรถ แต่ไม่ได้รับการดูแล ทำให้สีเลือนราง และมีการกั้นสวนพื้นที่สำหรับรถยนต์และพื้นที่รถจักรยานยนต์

- พื้นที่สวนและต้นไม้มีน้อย พบว่านิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี มีสวนหย่อมหน้าทุกอาคาร โดยมีการรดน้ำและตัดแต่งต้นไม้และจัดสวน วันเว้นวัน ดังภาพ



ภาพที่ 3.33 แสดงตัวอย่างสภาพภายนอกบริเวณอาคาร A1-A12 ของ

อาคารชุดพักอาศัยในนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 7

ที่มา : จากการสำรวจ

2. สภาพภายในอาคาร

สภาพแวดล้อมภายในอาคาร โดยในแต่ละชั้นจะประกอบไปด้วย โถงส่วนกลางและพื้นที่ทางเดิน

- จากการสำรวจพบว่าบริเวณพื้นที่ส่วนกลางของอาคารพบการวางสิ่งกีดขวางบางจุดในทุกอาคาร

- ในส่วนของพื้นที่ทางเดินอาคารและพื้นที่ส่วนกลางจะพบสิ่งกีดขวาง รวมถึงเศษขยะบางจุด โดยพื้นมีสภาพสมบูรณ์แข็งแรง สะอาด ทุกอาคาร

- บริเวณบันไดและชานพักบันได มีสภาพเรียบร้อยสมบูรณ์ แข็งแรง พบเศษขยะบางจุดของบริเวณ บันไดและชานพักบันไดในทุกอาคาร

- เพดาน มีสภาพเรียบร้อยสมบูรณ์ พบรอยคราบน้ำซึมบางจุด ในบางอาคาร

- ผนังมีสภาพเรียบร้อยสมบูรณ์ พบรอยร้าวรอยถลอก บางจุด ในบางอาคาร



ภาพที่ 3.34 แสดงตัวอย่างลักษณะทางกายภาพภายในอาคารทุกอาคารของ

นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 7

ที่มา : จากการสำรวจ

3. สภาพระบบประกอบอาคาร

ระบบประกอบอาคารที่พบในนิติบุคคลจะมี ระบบไฟฉุกเฉิน บ้ายบอกทางหนีไฟ ตู้ดับเพลิง ไฟทางเดิน ระบบสัญญาณเตือนภัย ระบบลิฟท์ และระบบคีย์การ์ด

- ระบบไฟฉุกเฉิน มีสภาพใช้งานได้ พบชำรุดบางจุด ในหลายอาคาร

- บ้ายบอกทางหนีไฟ มีสภาพดีใช้งานได้ ติดตั้งทุกชั้น ชั้นละ 1 จุด โดยพบว่าชำรุดบางจุด ในหลายอาคาร

- ตู้ดับเพลิง มีสภาพดี ใช้งานได้ มีการเก็บสายฉีดเป็นระเบียบ มีการเติมน้ำยาดับเพลิง และลิ้นคกุญแจตู้เรียบร้อย ในทุกอาคาร

- ไฟทางเดิน มีการติดตั้งทุกชั้นของอาคาร โดยพบชำรุดบางจุดในหลายอาคาร

- ระบบสัญญาณเตือนภัย มีสภาพดี ใช้งานได้ แต่มีการวางสิ่งกีดขวางบางจุดในบางอาคาร

- ระบบลิฟท์ ใช้งานได้ดี มีการดูแลรักษาทุกเดือน พบเศษขยะบางจุดในบางอาคาร

- ระบบคีย์การ์ด ใช้งานได้ดี ในทุกอาคาร

- ประตูหนีไฟ พบว่ามีการวางสิ่งกีดขวางไว้บางจุด



ภาพที่ 3.35 แสดงตัวอย่างลักษณะระบบประกอบอาคารทุกอาคารของ

นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 7

ที่มา : จากการสำรวจ

3.6.3 ลักษณะการใช้งาน

เป็นอาคารชุดพักอาศัยทั้งหมด 12 อาคาร แต่มีผู้พักอาศัยไม่ครบทุกจำนวนหน่วยพักอาศัย เนื่องจากมีการปล่อยเช่า และเจ้าของไม่ได้อยู่เอง ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อารเก็บค่าส่วนกลาง

3.6.4 การบริหารจัดการโครงการ

1. วิวัฒนาการและความเป็นมา

ภายหลังจากโครงการก่อสร้างเสร็จ การเคหะแห่งชาติ ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารจัดการอาคารชุด จนกระทั่งมีการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 8 ขึ้นมา และมีการจัดจ้างบริษัท CEMCO มาทำการบริหารจัดการจนถึงปีพ.ศ.2553 จึงได้มีการเปลี่ยนผู้ดำเนินการบริหารเป็นบริษัท I Style Management

2. นโยบายในการบริหารจัดการ

จากการศึกษาพบว่า ปัจจุบันนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 7 มีนโยบายที่เน้นความโปร่งใสและให้เป็นไปตามกฎหมายให้มากที่สุด และเข้าถึงปัญหาของเจ้าของร่วมให้มากที่สุด

3. โครงสร้างการบริหารงาน

ในนิติบุคคลอาคารชุด จะมีการจัดตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดขึ้นมา โดยเป็นการประชุมกันเพื่อลงคะแนนเสียงจากเจ้าของร่วม เพื่อเลือกคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดขึ้นมาเพื่อทำการบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลางและอาคารชุดในความดูแลของนิติบุคคลอาคารชุดให้เป็นไปตามเป้าหมาย และนโยบายจากความต้องการของเจ้าของร่วม ซึ่งสำหรับนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 7 นี้ จะการจ้างบริษัทเอกชนเข้ามาทำหน้าที่ฝ่ายจัดการ มีผู้จัดการนิติบุคคลทำหน้าที่เป็นหนึ่งคณะกรรมการนิติบุคคล และทำหน้าที่ในส่วน

ของเอกสารและกฎหมาย โดยมีผู้จัดการฝ่ายปฏิบัติการที่มาจากบริษัท I Style Management เข้ามาทำหน้าที่ในการรับนโยบายจากคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อที่ผู้จัดการอาคาร จะนำมาใช้ในทางปฏิบัติในการดำเนินการสั่งการให้ฝ่ายปฏิบัติการได้ปฏิบัติตามต่อไปโดยมีผู้จัดการอาคารทำหน้าที่ควบคุมการปฏิบัติงานในแต่ละวัน โดยฝ่ายบริหารจัดการของนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 8 นั้น จะแบ่งออกได้ 5 ส่วนดังต่อไปนี้

- 1.งานบัญชีและการเงิน
- 2.งานช่างเทคนิค
3. งานรักษาความสะอาด
- 4.งานรักษาความปลอดภัย และ
5. งานสวน



ภาพที่ 3.36 แสดงผังโครงสร้างการบริหารงานของนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 7

ที่มา : จากการสัมภาษณ์

จากภาพที่ 4 แสดงโครงสร้างการบริหารงานของนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 7 มีรูปแบบลักษณะโครงสร้างการบริหารงานแบ่งออกเป็น 3 ส่วน คือ

1. ฝ่ายบริหาร ดำเนินการโดยคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 7 ที่ผ่านการเลือกตั้งจากเจ้าของร่วม ร่วมกับผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่ผ่านการเลือกตั้งจากเจ้าของร่วมเช่นกัน โดยมีคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดรวมทั้ง 9 ท่าน โดยมีวาระ 2 ปี มีบทบาทในการบริหารดังนี้

- กำหนดนโยบายและกำกับดูแล ประเมินผลงานของนิติบุคคลอาคารชุด
- กำหนดแผนการปฏิบัติงานและแผนงบประมาณของนิติบุคคลอาคารชุด
- พิจารณาตรวจสอบ และอนุมัติงบประมาณในการบริหารจัดการอาคารของนิติบุคคล

อาคารชุด

2. ฝ่ายจัดการ เป็นการคัดเลือกผู้จัดการนิติบุคคลมาจากเจ้าของร่วมเพื่อทำหน้าที่ในการร่วมกำหนดนโยบายและกำกับดูแล รวมถึงเป็นผู้ประสานงานรับนโยบายจากฝ่ายบริหารมาวางแผนการปฏิบัติงานบริการอาคารของนิติบุคคลอาคารชุด และทำหน้าที่คัดเลือกผู้ที่จะเข้ามาทำหน้าที่ในส่วนของการบริการอาคาร รวมถึงงานดูแลทางด้านเอกสารและด้านกฎหมาย

3. ฝ่ายปฏิบัติการ เป็นการคัดเลือกบุคคลเข้ามาทำหน้าที่ในงานบริการอาคารด้านต่างๆ

โดยมีผู้ช่วยผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด เป็นผู้ควบคุมการปฏิบัติงานในแต่ละวัน สำหรับนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 7 นั้น งานรักษาความสะอาด งานช่างเทคนิค และงานบัญชีการเงิน จะจัดจ้างบุคคลที่เป็นเจ้าของร่วมเข้ามาทำหน้าที่ในงานส่วนต่างๆ ดังกล่าว ยกเว้นงานรักษาความปลอดภัย ที่เป็นการจ้างเหมาบริษัทเอกชนเข้ามาดูแลและจัดการ โดยมีจำนวนผู้รับผิดชอบในฝ่ายปฏิบัติการทั้งหมด รวม 24 อัตรา โดยรับผิดชอบงานบริการอาคารใน 4 ส่วน คืองานรักษาความสะอาด งานช่างเทคนิค งานบัญชีการเงินและงานรักษาความปลอดภัย

โดยสามารถสรุปจำนวนผู้ปฏิบัติงานทั้งหมดในฝ่ายปฏิบัติงานโดยแยกตามฝ่ายงานทั้งหมดได้ดังนี้ ตารางที่ 3.19 แสดงจำนวนผู้ปฏิบัติงานทั้งหมดของนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 7

| ฝ่ายงาน | จำนวนผู้ปฏิบัติงาน (อัตรา) |
|---------------------------------|-------------------------------|
| ฝ่ายบริหาร | |
| - กรรมการนิติบุคคลอาคารชุด | 9 |
| - ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด | 1 (กรรมการ) |
| รวม | 9 |
| ฝ่ายจัดการ | |
| - ผู้จัดการฝ่ายปฏิบัติการ | 1 |
| - ผู้จัดการอาคาร | 1 |
| รวม | 2 |
| ฝ่ายปฏิบัติการ (งานบริการอาคาร) | |
| - งานบัญชีและการเงิน | 1 |
| - งานรักษาความสะอาด | 7 |
| - งานช่าง | 3 |
| - งานรักษาความปลอดภัย | 10 |
| - งานสวน | 3 |
| รวม | 24 |

ที่มา : จากการสำรวจและสัมภาษณ์

4. การวางแผนการบริหารและงบประมาณ

จากการศึกษาพบว่า นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 7 นั้น มีการวางแผนการบริหารจัดการและมีการกำหนดแผนรายเดือนและรายสัปดาห์อย่างแน่ชัด ส่วนแผนงบประมาณนั้น มีการวางแผนงบประมาณล่วงหน้า โดยมีการกำหนดงบประมาณของแผนทุกแผน คือ แผนงานสาธารณูปโภค แผนงานอาคาร แผนงาน แผนงานบริหาร และแผนงานวัสดุอุปกรณ์ และแผนซ่อมบำรุง ดังตาราง

ตารางที่ 3.20 แสดงแผนงบประมาณของนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 7

| แผนงบประมาณ | จำนวนเงิน (บาท)/ปี |
|-----------------------------|--------------------|
| ค่าบริหารจัดการ | 349,906.56 |
| ค่าน้ำประปา | 893,195.54 |
| ค่าไฟฟ้า | 1,148,377.37 |
| เงินเดือนพนักงาน | 761,035.00 |
| ค่าพนักงานรปภ | 1,296,000.00 |
| ค่าบริการกำจัดปลวก | 39,000.00 |
| ประกันภัยอาคาร | 42,971.20 |
| บำรุงรักษาลิฟท์ | 249,600.00 |
| ค่าธรรมเนียมขยะ | 96,000.00 |
| ค่าขนย้ายขยะ | 24,000.00 |
| ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษางานระบบ | 291,000.00 |
| รวม | 5,191,085.67 |

ที่มา : จากการสำรวจและสัมภาษณ์

5. การจัดเก็บค่าส่วนกลาง

ปัจจุบัน นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 7 มีการจัดเก็บค่าส่วนกลางอยู่ที่ 480 บาทต่อหนึ่งหน่วยพักอาศัย โดยคิดเป็นเป็น 12.97 บาทต่อตารางเมตร

3.6.5 หน้าที่และความรับผิดชอบในฝ่ายปฏิบัติการ (งานบริการอาคาร)

จากการศึกษาพบว่า ในงานบริการอาคารนั้น มีรูปแบบการดำเนินการโดยการจ้างบุคคลภายนอกเข้าทำหน้าที่ในงานส่วนต่างๆ ยกเว้นงานรักษาความสะอาดและงานรักษาความปลอดภัยที่เป็นการจ้างเหมาบริษัทภายนอกเข้ามาปฏิบัติงาน โดยมีรายละเอียดต่างๆ ในแต่ละส่วนงานดังนี้

1. ผู้จัดการอาคาร

ทำหน้าที่ควบคุมการปฏิบัติงานในแต่ละวันแทนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด โดยผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะเน้นงานทางด้านกฎหมายและเอกสารเป็นหลัก

2. งานบัญชีและการเงิน

มีหน้าที่หลักในการเป็นในการเบิกจ่ายและเป็นผู้จัดเก็บเงินทุนในส่วนต่างๆ ของนิติบุคคลคือ ค่าส่วนกลาง ค่าน้ำประปา ดอกเบี้ยและเงินทุนอื่นๆ รวมถึงทำบัญชีรายรับ-รายจ่ายในแต่ละเดือน เพื่อปะปะประกาศให้เจ้าของร่วมได้ทราบทั่วถึงกันและทำงบรับ-จ่ายรายปี รวมถึงเอกสารประกอบการประชุมใหญ่สามัญและการประชุมรายเดือน และยังมีหน้าที่จัดทำแผนประกาศและประชาสัมพันธ์ต่างๆ ของนิติบุคคลอาคารชุดอีกด้วย

3. งานรักษาความสะอาด

จะเป็นการดูแลจัดการเรื่องความสะอาดของอาคารชุดพักอาศัยและพื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมด โดยมีพนักงานรับผิดชอบในเรื่องการรักษาความสะอาดของพื้นที่ส่วนกลางของอาคาร 1 คน ต่อ 1 อาคาร

4. งานช่าง

จะเป็นการดูแลงานในเรื่องของงานสาธารณูปโภคและงานซ่อมบำรุงของอาคารชุดเป็นหลักโดยขึ้นกับพื้นที่ว่าหากเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง จะอยู่ในความดูแลรับผิดชอบของนิติบุคคลอาคารชุด แต่พื้นที่ส่วนบุคคล จะเป็นการรับผิดชอบของเจ้าของร่วมที่จำจ้างช่างของนิติบุคคลอาคารชุดเข้าไปดูแลซ่อมแซมให้ รวมถึงงานที่เป็นการประสานงานกับช่างภายนอกที่เข้ามาทำงานให้กับนิติบุคคลอาคารชุดด้วย

5. งานรักษาความปลอดภัย

จะมีหน้าที่หลักในการดูแลรักษาความปลอดภัยให้กับพื้นที่ของนิติบุคคลอาคารชุดทั้งภายในและภายนอกอาคารรวมถึงงานประสานงานในการควบคุมช่างและทำรายงานบันทึกเหตุการณ์ในแต่ละวัน โดยมีจำนวนพนักงานรักษาความปลอดภัยทั้งหมด 6 คน แบ่งเป็นผลัดละ 3 คน ประจำการรับผิดชอบพื้นที่ทั้งหมด 3 จุด โดยมีการขึ้นตรวจอาคารในแต่ละวันเพื่อตรวจดูความปลอดภัยและความเรียบร้อยของระบบประกอบอาคาร โดยหากพบเห็นส่วนชำรุดทรุดโทรม จะทำรายงานแจ้งนิติบุคคลให้มีการซ่อมบำรุงต่อไป

6. งานสวน

จะเป็นการดูแลตัดแต่งสวนและรดน้ำต้นไม้ โดยแบ่งพื้นที่ในการดูแลให้กับคนสวน 3 คน

3.6.6 แผนการปฏิบัติงาน

จากการศึกษาพบว่านิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 7 มีการวางแผนจัดเตรียมแผนการปฏิบัติงานด้านต่างๆ ดังนี้

- ตรวจเช็คระบบน้ำให้ใช้งานได้ตามปกติ
- เปลี่ยนไฟฟ้าแสงสว่างที่ชำรุด
- ความคุมช่างภายนอกที่เข้ามารับเหมางานในอาคาร
- จัดการใช้น้ำ ไฟฟ้า
- ดูแลทรัพย์สินส่วนกลางให้ใช้งานได้ตามปกติ
- การดูแลและตรวจสอบบ่อบำบัดน้ำเสีย
- งานทดสอบและเปลี่ยนแบตเตอรี่ Fire Alarm
- งานทดสอบและเปลี่ยนแบตเตอรี่ไฟฉุกเฉิน
- งานตรวจความดันถังน้ำยาดับเพลิง
- งานทำความสะอาดอาคาร
- งานทำความสะอาดถังพักน้ำ
- งานตรวจเช็คระบบลิฟท์
- งานตรวจรักษาความปลอดภัยภายในอาคารและตรวจเช็คทรัพย์สินส่วนกลางอาคาร
- ตรวจเช็คบุคคลภายนอกที่เข้ามาในโครงการ
- งานอำนวยความสะดวกจรรยาจรในชั่วโมงเร่งด่วน

- งานล้างทำความสะอาดถังขยะ
- งานรดน้ำและตัดแต่งต้นไม้
- งานจัดส่งจดหมายและเอกสารแก่เจ้าของร่วม
- ซีดพ่นควันกำจัดยุง
- งานจัดประชุมใหญ่สามัญประจำปี
- งานซ่อมหนีไฟ
- งานอบรมพนักงานรักษาความปลอดภัย
- งานปิดประกาศและกระจายเสียง
- งานจัดระเบียบพื้นที่ส่วนกลาง
- งานรับคำร้องจากเจ้าของร่วม
- งานตรวจความเรียบร้อยอาคาร
- งานกิจกรรมชุมชน

โดยสามารถสรุปแผนปฏิบัติงานที่มีทั้งหมดจัดเป็นกลุ่มได้ดังตาราง



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 3.21 แสดงแผนการปฏิบัติงานของนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 7

| แผนงานต่างๆ | การกำหนดแผน | | ลักษณะของแผน |
|-------------------------------------|-------------|-------|-------------------------|
| | มี | ไม่มี | |
| แผนซ่อมบำรุง | | | |
| - ระบบไฟฟ้า | / | | ประจำเดือน, ทุก 6 เดือน |
| - ระบบสุขาภิบาล | / | | ประจำเดือน |
| - ระบบป้องกันอัคคีภัย | / | | ประจำเดือน |
| - ระบบวงจรถัด | / | | ประจำเดือน |
| - ระบบลิฟท์ | / | | ประจำเดือน |
| - งานซ่อมบำรุงทั่วไป | / | | ประจำเดือน |
| แผนสาธารณูปโภค | | | |
| - ตู้ MDB | / | | ประจำเดือน |
| - หม้อแปลง | / | | ประจำเดือน |
| - ท่อระบายน้ำและบ่อ บำบัดน้ำเสีย | / | | ประจำเดือน |
| - งานทาสีจรรยา | / | | ประจำปี |
| แผนงานอาคาร | | | |
| - งานทำความสะอาด | / | | ประจำวัน |
| - งานรักษาความปลอดภัย | / | | ประจำวัน |
| - งานกำจัดขยะ | / | | ประจำสัปดาห์ |
| - งานสวนและต้นไม้ | / | | ประจำวัน |
| - งานกำจัดแมลง | / | | ประจำเดือน |
| แผนงานบริหาร | | | |
| - จัดประชุมใหญ่สามัญ | / | | ประจำปี |
| - ซ่อมหนีไฟ | / | | ประจำปี |
| - อบรม รปภ. | / | | ประจำปี |
| - งานกิจกรรม | / | | ประจำปี |
| - งานประชาสัมพันธ์ | / | | ประจำวัน |
| - งานจัดระเบียบ | / | | ประจำเดือน |

ที่มา : จากการสำรวจและสัมภาษณ์

3.6.7 ขอบเขตในการปฏิบัติงานของฝ่ายปฏิบัติการ

เป็นการปฏิบัติงานตามสัญญาจ้าง ข้อตกลงและนโยบายตามมติของคณะกรรมการนิติบุคคล อาคารชุดเป็นผู้กำหนด โดยที่มีผู้จัดการฝ่ายปฏิบัติการจะเป็นผู้วางแผนการปฏิบัติงาน และเป็นผู้ควบคุมดูแล และตรวจสอบอีกชั้นหนึ่ง

3.6.8 ผลการดำเนินงานในปัจจุบัน

จากการสัมภาษณ์ พบว่าการดำเนินงานในปัจจุบันของนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 6 สามารถแบ่งได้ดังนี้

- งานนโยบาย ปัจจุบันนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี มีการกำหนดนโยบายในการบริหารงานให้เป็นไปตามกฎหมายและมีความโปร่งใสมากที่สุด
- การเก็บค่าส่วนกลาง มีการกำหนดมาตรการให้ค้างค่าส่วนกลางได้ไม่เกิน 3 เดือน โดยหากเกิน 3 เดือนจะมีการตัดน้ำประปา และหากเกินกว่า 6 เดือนนั้นจะมีการฟ้องร้องตามกฎหมาย
- การจัดประชุม มีการจัดประชุมใหญ่สามัญประจำปีในช่วงเดือนมีนาคม โดยมีการจัดประชุมคณะกรรมการนิติบุคคลประจำเดือนทุกเดือน

3.6.9 การบริหารจัดการด้านการเงินของนิติบุคคลอาคารชุด

เป็นการศึกษาการบริหารจัดการด้านการเงินย้อนหลัง 1 ปี ของนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 7 แต่เนื่องจากนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 7 นั้น มีปัญหาภายในช่วงปีที่ผ่านมา และมีการเปลี่ยนผู้ดำเนินการบริหารจัดการ จึงไม่สามารถหาข้อมูลทางการเงินในช่วงปี 2552 ได้ จึงจำเป็นต้องใช้ข้อมูลงบปรับจ่ายของปี 2553 ในระยะเวลา 8 เดือนที่ผ่านมาแทน เนื่องจากเป็นข้อมูลที่ดีที่สุดที่สามารถหาได้ ตารางที่ 3.22 แสดงโครงสร้างการบริหารจัดการด้านการเงินของนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 7

| รายรับ | จำนวนเงิน (บาท) |
|-------------------------------|---------------------|
| ค่าส่วนกลาง | 2,882,800.00 |
| ประปา | 921,521.79 |
| บริการอุปกรณ์ | 475,215.00 |
| คีย์การ์ด | 18,700.00 |
| ดอกเบี้ยบัญชีเงินฝากออมทรัพย์ | 85,204.55 |
| ดอกเบี้ยรับบัญชีเงินฝากประจำ | 61.01 |
| อื่นๆ | 383,754.83 |
| รวมรายรับ | 4,545,638.53 |
| รายจ่ายในการดำเนินงาน | จำนวนเงิน (บาท) |
| หมวดการบริหารจัดการ | |
| ค่าบริหารจัดการ | 204,112.16 |
| เงินเดือนพนักงาน | 597,415.00 |
| เงินเดือนพนักงาน ropic | 788,582.75 |
| เงินประกันสังคม | 74,990.00 |

| | |
|------------------------------|------------|
| ค่าดูแลระบบสารานุกรมโปศ | 218,250.00 |
| ค่าบริการบำรุงรักษาลิฟท์ | 187,200.00 |
| ค่าธรรมเนียมเก็บขยะ | 64,000.00 |
| ค่าขนย้ายขยะ | 16,000.00 |
| ค่าบริการดูแลรักษาสวน | 3,500.00 |
| หมวดสารานุกรมโปศ | |
| ค่าไฟฟ้า | 772,776.28 |
| ค่าประปา | 580,060.33 |
| ค่าโทรศัพท์ | 6,243.64 |
| หมวดดำเนินการ | |
| ค่าจ้างทนายความ | 67,900.00 |
| ค่าธรรมเนียมศาล | 41,097.00 |
| ค่าธรรมเนียมโปรแกรมบัญชีนิติ | 3,651.00 |
| ค่าเปิดบัญชีออมทรัพย์ | 1,000.00 |
| ค่าเบี้ยประชุมกรรมการ | 24,000.00 |
| ค่าตู้เก็บเอกสาร | 3,500.00 |
| วัสดุอุปกรณ์สำนักงาน | 12,260.00 |
| ค่าน้ำประปา | 14,660.25 |
| อุปกรณ์ทำความสะอาด | 9,338.00 |
| อุปกรณ์แม่บ้าน | 5,045.00 |
| ค่าขนย้ายกิ่งไม้ | 3,200.00 |
| เงินสดย่อย | 115,064.91 |
| ค่าพาหนะ | 450.00 |
| ภาษีหัก ณ ที่จ่าย | 36,922.35 |
| ค่าธรรมเนียมธนาคาร | 2,050.00 |
| ค่าธรรมเนียมสมุดเช็ค | 1,500.00 |
| เงินสำรองจ่ายวันเด็ก | 10,000.00 |
| เงินสำรองแข่งกีฬาสี่ | 15,000.00 |
| เงินสำรองจ่ายวันพ่อ | 5,000.00 |
| เงินสมทบกองทุนทดแทน | 7,000.00 |
| ค่าชุดพนักงาน | 5,400.00 |
| ค่าสวัสดิการพนักงาน | 3,000.00 |
| อื่นๆ | 17,002.00 |

| | |
|--------------------------|--------------|
| หมวดซ่อมแซมและบำรุงรักษา | |
| ค่าหลอดไฟส่วนกลาง | 2,118.60 |
| ค่าวัสดุอุปกรณ์ซ่อมบำรุง | 18,840.80 |
| ค่าอุปกรณ์ช่าง | 6,670.60 |
| ค่าซ่อมสายไฟฟ้าแรงสูง | 1,600.00 |
| ค่าซ่อมระบบประปา | 3,745.00 |
| ค่าซ่อมเครื่องขัดพื้น | 2,997.00 |
| ค่าซื้อเครื่องตัดหญ้า | 5,000.00 |
| รวมค่าใช้จ่าย | 4,212,077.88 |
| รายรับมากกว่ารายจ่าย | 333,560.65 |

ที่มา : เอกสารแสดงงบรายรับ-รายจ่ายประจำเดือนของนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 7 ประจำปีพ.ศ.

2553 เป็นระยะเวลา 8 เดือน

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

3.7 นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 8

3.7.1 ข้อมูลโครงการ

1. ความเป็นมา

จากการศึกษาพบว่า นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 8 ตั้งอยู่ที่ ซอย 60 ถนน พระราม 2 แขวง แสลงดำ เขตบางขุนเทียน กรุงเทพฯ มีขนาดพื้นที่ตามกรรมสิทธิ์ 10-0-37.2 ไร่ โดยจะดูแลอาคารชุดพักอาศัย จำนวน 14 อาคารที่อยู่ในพื้นที่ของเคหะชุมชนธนบุรี 2 ระยะ 2 โดยจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเมื่อปี พ.ศ. 2543 มีอายุโครงการตั้งแต่จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด 11 ปี



ภาพที่ 3.37 ที่ตั้งอาคารชุดของนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 8

ที่มา : Google Earth

3.7.2 ลักษณะทางกายภาพ

1. ลักษณะอาคาร

จากการศึกษาพบว่า อาคารชุดพักอาศัยในนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 8 นั้น เป็นอาคารชุดพักอาศัย 8 ชั้น จำนวน 14 อาคาร โดยมีจำนวนหน่วยพักอาศัยทั้งหมดรวม 542 หน่วย แบ่งขนาดพื้นที่ต่อหนึ่งหน่วยพักอาศัยได้ 47.65 และ 64 ตารางเมตร ตามลำดับ โดยมีขนาดพื้นที่อาคาร B รวมทั้งหมด 2743.30 และอาคาร C 2333.60 ตารางเมตร



ภาพที่ 3.38 ภาพถ่ายอาคารชุดพักอาศัยในนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 8

ที่มา : จากการสำรวจ

สิ่งอำนวยความสะดวกที่นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 8 จัดเตรียมไว้ให้กับเจ้าของร่วมในโครงการ คือ

1. ตู้น้ำดื่มหยอดเหรียญ
2. โทรศัพทฺ์สาธารณะ

2. ลักษณะระบบประกอบอาคาร

จากการศึกษาพบว่า นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 8 ประกอบไปด้วย ระบบงานทั้งหมด 5 ระบบ คือ 1. ระบบไฟฟ้าและระบบสื่อสาร 2. ระบบสุขาภิบาลและบำบัดน้ำเสีย 3. ระบบป้องกันอัคคีภัย และ 4. ระบบรักษาความปลอดภัย 5. ระบบอำนวยความสะดวก โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. ระบบไฟฟ้าและระบบโทรศัพทฺ์ จะประกอบไปด้วยระบบย่อยทั้งหมด 5 ระบบดังนี้

- 1.1 หม้อแปลงไฟฟ้า
- 1.2 ตู้ควบคุมไฟฟ้า
- 1.3 ระบบไฟฉุกเฉิน ติดตั้งชั้นละ 3 จุด
- 1.4 ระบบไฟสวนกลาง โดยจะเปิดขึ้นอัตโนมัติในช่วงเวลากลางคืนหรือเวลาที่แสง

สว่างไม่เพียงพอ โดยมีช่างประจำอาคารเป็นผู้ดูแลและตรวจสอบสภาพการใช้งาน

- 1.5 ระบบโทรศัพทฺ์ ซึ่งมีการจัดเตรียมไว้ให้กับทุกหน่วยพักอาศัย

2. ระบบสุขาภิบาลและบำบัดน้ำเสีย

2.1 ระบบบำบัดน้ำเสีย เป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมาย มีช่างประจำอาคาร เป็นผู้ตรวจสอบและบำรุงรักษา ไม่มีการกำหนดแผนการปรับปรุงหรือซ่อมแซมในแผนรายปี ซึ่งงบประมาณที่ใช้จ่ายจะขึ้นกับงบการเงินของนิติบุคคลว่ามีเพียงพอหรือไม่ หรืออาจจะทำเรื่องขอขบประมาณในส่วนนี้จากการเคหะแห่งชาติต่อไป

3. ระบบป้องกันอัคคีภัย

3.1 ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ โดยใช้ปุ่มกดเรียกหากพบเหตุเพลิงไหม้ มีการตรวจสอบโดยช่างประจำอาคาร

ตู้ดับเพลิง ติดตั้งทุกชั้น ชั้นละ 2 จุดตามข้อกำหนดของกฎหมาย โดยมีช่างประจำอาคาร เป็นผู้ตรวจสอบและดูแล

ทางหนีไฟและป้ายบอกทางหนีไฟ ติดตั้ง 2 จุด ต่ออาคาร 1 ชั้น

4. ระบบรักษาความปลอดภัย

4.1 มีพนักงานรักษาความปลอดภัยประจำผลัดละ 3 คน โดยมีหน้าที่ขึ้นตรวจความเรียบร้อยของอาคารทุกชั่วโมง

4.2 กล้องวงจรปิด ติดตั้งบริเวณทางเข้าออกอาคารชั้นล่างจำนวน 2 จุด และติดตั้งที่บริเวณทางเข้าโครงการอีก 1 จุด

- 4.3 ระบบคีย์การ์ด ติดตั้งบริเวณประตูทางเข้า-ออกของอาคาร

5. ระบบอำนวยความสะดวก

- 5.1 ระบบลิฟท์ ติดตั้งลิฟท์อาคารละ 1 ตัวทุกอาคาร

3. สภาพแวดล้อมปัจจุบัน

1. สภาพภายนอกอาคาร

จากการศึกษาพบว่าสภาพแวดล้อมภายนอกอาคาร ประกอบไปด้วย พื้นที่จอดรถ สวน และสนามเทนนิสโดยพบว่า

- ตัวอาคารภายนอก มีสีจาง พบคราบและรอยถลอกบริเวณพื้นผิวอาคารบางส่วน มีการจัดสวนทิ้งขยะภายนอกอาคาร

- พื้นที่ส่วนกลางภายนอกบริเวณถนนและทางเดิน พบว่า ถนนมีสภาพสมบูรณ์ใช้งานได้ดี มีการทาสีจราจรเพื่อกำหนดช่องจราจร แต่ไม่ได้รับการดูแล ทำให้สีเลือนราง และมีการกั้นส่วนพื้นที่สำหรับรถยนต์และพื้นที่รถจักรยานยนต์

- พื้นที่สวนและต้นไม้ในนั้น พบว่านิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี มีสวนหย่อมหน้าทุกอาคาร โดยมีการรดน้ำและตัดแต่งต้นไม้และจัดสวน วันเว้นวัน ดังภาพ



ภาพที่ 3.39 แสดงตัวอย่างสภาพภายนอกบริเวณอาคาร B1-B6 และ C1-C8 ของ

อาคารชุดพักอาศัยในนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 8

ที่มา : จากการสำรวจ

2. สภาพภายในอาคาร

สภาพแวดล้อมภายในอาคาร โดยในแต่ละชั้นจะประกอบไปด้วย โถงส่วนกลางและพื้นที่ทางเดิน

- จากการสำรวจพบว่าบริเวณพื้นที่ส่วนกลางของอาคารพบการวางสิ่งกีดขวางบางจุดในทุก

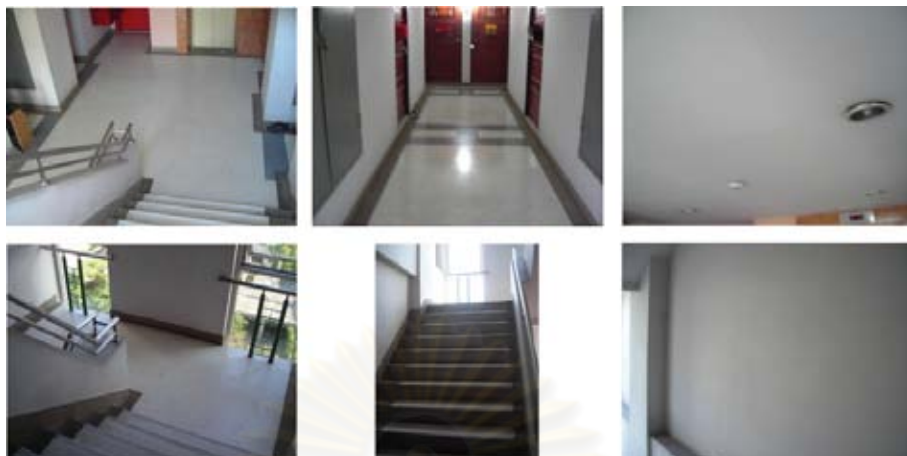
อาคาร

- ในส่วนของพื้นที่ทางเดินอาคารและพื้นที่ส่วนกลางจะพบสิ่งกีดขวาง รวมถึงเศษขยะบางจุด โดยพื้นที่มีสภาพสมบูรณ์แข็งแรง สะอาด ทุกอาคาร

- บริเวณบันไดและชานพักบันได มีสภาพเรียบร้อยสมบูรณ์ แข็งแรง พบเศษขยะบางจุดของบริเวณบันไดและชานพักบันไดในทุกอาคาร

- เพดาน มีสภาพเรียบร้อยสมบูรณ์ พบรอยคราบน้ำซึมบางจุด ในบางอาคาร

- ผนังมีสภาพเรียบร้อยสมบูรณ์ พบรอยร้าวรอยถลอก บางจุด ในบางอาคาร



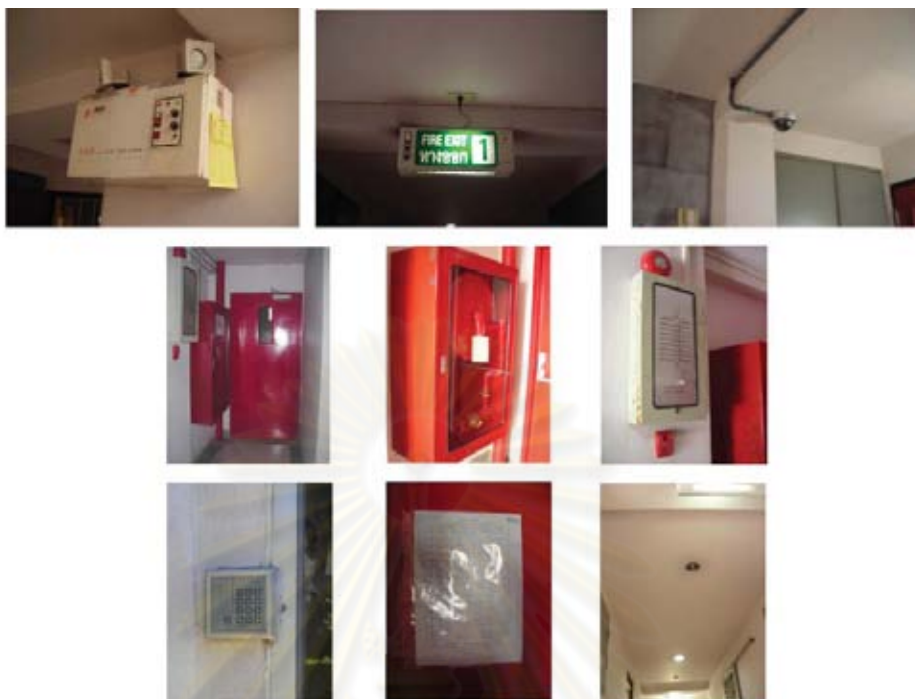
ภาพที่ 3.40 แสดงตัวอย่างลักษณะทางกายภาพภายในอาคารทุกอาคารของ
 นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 8
 ที่มา : จากการสำรวจ

3. สภาพระบบประกอบอาคาร

ระบบประกอบอาคารที่พบในนิติบุคคลจะมี ระบบไฟฉุกเฉิน ป้ายบอกทางหนีไฟ ตู้ดับเพลิง ไฟทางเดิน ระบบสัญญาณเตือนภัย ระบบลิฟท์ และระบบคีย์การ์ด

- ระบบไฟฉุกเฉิน มีสภาพใช้งานได้ พบชำรุดบางจุด ในหลายอาคาร
- ป้ายบอกทางหนีไฟ มีสภาพดีใช้งานได้ ติดตั้งทุกชั้น ชั้นละ 1 จุด โดยพบว่ามีชำรุดบางจุด ในหลายอาคาร
- ตู้ดับเพลิง มีสภาพดี ใช้งานได้ มีการเก็บสายฉีดเป็นระเบียบ มีการเติมน้ำยาดับเพลิง และล็คกุญแจผู้เรียบร้อย ในทุกอาคาร
- ไฟทางเดิน มีการติดตั้งทุกชั้นของอาคาร โดยพบชำรุดบางจุดในหลายอาคาร
- ระบบสัญญาณเตือนภัย มีสภาพดี ใช้งานได้ แต่มีการวางสิ่งกีดขวางบางจุดในบางอาคาร
- ระบบลิฟท์ ใช้งานได้ดี มีการดูแลรักษาทุกเดือน พบเศษขยะบางจุดในบางอาคาร
- ระบบคีย์การ์ด ใช้งานได้ดี ในทุกอาคาร

ศูนย์บริการสุขภาพ
 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ภาพที่ 3.41 แสดงตัวอย่างลักษณะระบบประกอบอาคารทุกอาคารของ

นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 8

ที่มา : จากการสำรวจ

3.7.3 ลักษณะการใช้งาน

เป็นอาคารชุดพักอาศัยทั้งหมด 14 อาคาร โดยในปัจจุบันเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของร่วม 542 หน่วย แต่มีผู้พักอาศัยไม่ครบทุกจำนวนหน่วยพักอาศัย เนื่องจากมีการปล่อยเช่า และเจ้าของไม่ได้อยู่เอง ซึ่งจะส่งผลต่อการเก็บค่าส่วนกลาง

3.7.4 การบริหารจัดการโครงการ

1. วิวัฒนาการและความเป็นมา

ภายหลังจากโครงการก่อสร้างเสร็จ การเคหะแห่งชาติ ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารจัดการอาคารชุด จนกระทั่งมีการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 8 ขึ้นมา และมีการจัดจ้างบริษัท CEMCO มาทำการบริหารจัดการจนถึงปีพ.ศ.2546 จึงได้เปลี่ยนผู้ดำเนินการเป็นบริษัท QPM จนกระทั่งปี 2553 จึงได้มีการเปลี่ยนผู้ดำเนินการบริหารเป็นบริษัท I Style Management

2. นโยบายในการบริหารจัดการ

จากการศึกษาพบว่า ปัจจุบันนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 8 มีนโยบายที่เน้นความโปร่งใสและให้เป็นไปตามกฎหมายให้มากที่สุด และเข้าถึงปัญหาของเจ้าของร่วมให้มากที่สุด

3. โครงสร้างการบริหารงาน

ในนิติบุคคลอาคารชุด จะมีการจัดตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดขึ้นมา โดยเป็นการประชุมกันเพื่อลงคะแนนเสียงจากเจ้าของร่วม เพื่อเลือกคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดขึ้นมาเพื่อทำการบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลางและอาคารชุดในความดูแลของนิติบุคคลอาคารชุดให้เป็นไปตามเป้าหมาย และนโยบายจาก

ความต้องการของเจ้าของร่วม ซึ่งสำหรับนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 8 นี้ จะการจ้างบริษัทเอกชนเข้ามาทำหน้าที่ฝ่ายจัดการ มีผู้จัดการนิติบุคคลทำหน้าที่เป็นหนึ่งในคณะกรรมการนิติบุคคล และทำหน้าที่ในส่วน of เอกสารและกฎหมาย โดยมีผู้จัดการฝ่ายปฏิบัติการที่มาจากบริษัท I Style Management เข้ามาทำหน้าที่ในการรับนโยบายจากคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อที่ผู้จัดการอาคาร จะนำมาใช้ในทางปฏิบัติในการดำเนินการสั่งการให้ฝ่ายปฏิบัติการได้ปฏิบัติตามต่อไปโดยมีผู้จัดการอาคารทำหน้าที่ควบคุมการปฏิบัติงานในแต่ละวัน โดยฝ่ายบริหารจัดการของนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 8 นั้น จะแบ่งออกได้ 5 ส่วนดังต่อไปนี้ 1.งานบัญชีและการเงิน 2.งานช่างเทคนิค 3. งานรักษาความสะอาด 4.งานรักษาความปลอดภัย และ 5. งานสวน



ภาพที่ 3.42 แสดงผังโครงสร้างการบริหารงานของนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 8
ที่มา : จากการสัมภาษณ์

โครงสร้างการบริหารงานของนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 8 มีรูปแบบ

ลักษณะโครงสร้างการบริหารงานแบ่งออกเป็น 3 ส่วน คือ

1. ฝ่ายบริหาร ดำเนินการโดยคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 8 ที่ผ่านการเลือกตั้งจากเจ้าของร่วม ร่วมกับผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่ผ่านการเลือกตั้งจากเจ้าของร่วมเช่นกัน โดยมีคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดรวมทั้งหมด 9 ท่าน โดยมีวาระ 2 ปี มีบทบาทในการบริหารดังนี้

- กำหนดนโยบายและกำกับดูแล ประเมินผลงานของนิติบุคคลอาคารชุด
- กำหนดแผนการปฏิบัติงานและแผนงบประมาณของนิติบุคคลอาคารชุด
- พิจารณาตรวจสอบ และอนุมัติงบประมาณในการบริหารจัดการอาคารของนิติบุคคลอาคารชุด

ชุด

2. ฝ่ายจัดการ เป็นการคัดเลือกผู้จัดการนิติบุคคลมาจากเจ้าของร่วมเพื่อทำหน้าที่ในการร่วมกำหนดนโยบายและกำกับดูแล รวมถึงเป็นผู้ประสานงานรับนโยบายจากฝ่ายบริหารมาวางแผนการปฏิบัติงานบริการอาคารของนิติบุคคลอาคารชุด และทำหน้าที่คัดเลือกผู้ที่จะเข้ามาทำหน้าที่ในส่วนของงานบริการอาคาร รวมถึงงานดูแลทางด้านเอกสารและด้านกฎหมาย

3. ฝ่ายปฏิบัติการ เป็นการคัดเลือกบุคคลเข้ามาทำหน้าที่ในงานบริการอาคารด้านต่างๆ โดยมีผู้ช่วยผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด เป็นผู้ควบคุมการปฏิบัติงานในแต่ละวัน สำหรับนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 5 นั้น งานรักษาความสะอาด งานช่างเทคนิค และงานบัญชีการเงิน จะจัดจ้างบุคคลที่เป็นเจ้าของร่วมเข้ามาทำหน้าที่ในงานส่วนต่างๆ ดังกล่าว ยกเว้นงานรักษาความปลอดภัย ที่เป็นการจ้างเหมาบริษัทเอกชนเข้ามาดูแลและจัดการ โดยมีจำนวนผู้รับผิดชอบในฝ่ายปฏิบัติการทั้งหมด รวม 25 อัตรา โดยรับผิดชอบงานบริการอาคารใน 5 ส่วน คืองานรักษาความสะอาด งานช่างเทคนิค งานบัญชีการเงิน งานรักษาความปลอดภัย และงานสวน

โดยสามารถสรุปจำนวนผู้ปฏิบัติงานทั้งหมดในฝ่ายปฏิบัติงานโดยแยกตามฝ่ายงานทั้งหมดได้ดังนี้ ตารางที่ 3.23 แสดงจำนวนผู้ปฏิบัติงานทั้งหมดของนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 8

| ฝ่ายงาน | จำนวนผู้ปฏิบัติงาน (อัตรา) |
|---------------------------------|-------------------------------|
| ฝ่ายบริหาร | |
| - กรรมการนิติบุคคลอาคารชุด | 9 |
| - ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด | 1 (กรรมการ) |
| รวม | 9 |
| ฝ่ายจัดการ | |
| - ผู้จัดการฝ่ายปฏิบัติการ | 1 |
| รวม | 2 |
| ฝ่ายปฏิบัติการ (งานบริการอาคาร) | |
| - ผู้จัดการอาคาร | 1 |
| - งานบัญชีและการเงิน | 1 |
| - งานรักษาความสะอาด | 5 |
| - งานช่าง | 3 |
| - งานรักษาความปลอดภัย | 12 |
| - งานสวน | 3 |
| รวม | 23 |

ที่มา : จากการสำรวจและสัมภาษณ์

4. การวางแผนการบริหารและงบประมาณ

จากการศึกษาพบว่า นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 8 นั้น มีการวางแผนการบริหารจัดการและมีการกำหนดแผนรายเดือนและรายสัปดาห์อย่างแน่ชัด ส่วนแผนงบประมาณนั้น มีการวางแผนงบประมาณล่วงหน้า โดยมีการกำหนดงบประมาณของแผนทุกแผน คือ แผนงานสาธารณูปโภค แผนงานอาคาร แผนงาน แผนงานบริหาร และแผนงานวัสดุอุปกรณ์ และแผนซ่อมบำรุง ดังตาราง

ตารางที่ 3.24 แสดงแผนงบประมาณของนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 8

| แผนงบประมาณ | จำนวนเงิน (บาท) |
|---------------------------|-----------------|
| ค่าจ้างพนักงานทำความสะอาด | 588,000.00 |
| ค่าจ้างรักษาความปลอดภัย | 1,080,000.00 |
| ค่าไฟฟ้า | 1,200,000.00 |
| ค่าน้ำประปา | 660,000.00 |
| ค่าดูแลสวน | 384,000.00 |
| ค่าซ่อมตู้ MDB | 120,000.00 |
| ค่าเคเบิลหรือแปลงไฟฟ้า | 35,000.00 |
| ค่าซ่อมประปา | 24,000.00 |
| ค่าเบ็ดเตล็ดซ่อมแซม | 55,000.00 |
| ค่าจัดการบริษัท | 420,000.00 |
| ค่าเคเบิล TV | 180,000.00 |
| ค่าสัญญา | 3,600.00 |
| ค่าวัสดุสิ้นเปลือง | 30,000.00 |
| อื่นๆ | 50,000.00 |
| ค่ากิจกรรมประจำปี | 60,000.00 |
| รวม | 4,889,600.00 |

ที่มา : จากการสำรวจและสัมภาษณ์

5. การจัดเก็บค่าส่วนกลาง

ปัจจุบัน นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 8 มีการจัดเก็บค่าส่วนกลางอยู่ที่ 550 และ 905 บาทต่อหนึ่งหน่วยพักอาศัย โดยคิดเป็น 11.54 และ 14.29 บาทต่อตารางเมตร ตามลำดับ

3.7.5 หน้าที่และความรับผิดชอบในฝ่ายปฏิบัติการ (งานบริการอาคาร)

จากการศึกษาพบว่า ในงานบริการอาคารนั้น มีรูปแบบการดำเนินการโดยการจ้างบุคคลภายนอกเข้าทำหน้าที่ในงานส่วนต่างๆ ยกเว้นงานรักษาความปลอดภัยเป็นการจ้างเหมาบริษัทภายนอกเข้ามาปฏิบัติงาน โดยมีรายละเอียดต่างๆ ในแต่ละส่วนงานดังนี้

1. ผู้จัดการอาคาร

ทำหน้าที่ควบคุมการปฏิบัติงานในแต่ละวันแทนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด โดยผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะเน้นงานทางด้านกฎหมายและเอกสารเป็นหลัก

2. งานบัญชีและการเงิน

มีหน้าที่หลักในการเป็นในการเบิกจ่ายและเป็นผู้จัดเก็บเงินในในส่วนต่างๆ ของนิติบุคคลคือ ค่าส่วนกลาง ค่าน้ำประปา ดอกเบี้ยและเงินลงทุนอื่นๆ รวมถึงทำบัญชีรายรับ-รายจ่ายในแต่ละเดือน เพื่อประกาศให้เจ้าของร่วมได้ทราบทั่วถึงกันและทำงบรับ-จ่ายรายปี รวมถึงเอกสารประกอบการประชุมใหญ่สามัญ

และการประชุมรายเดือน และยังมีหน้าที่จัดทำแผนประกาศและประชาสัมพันธ์ต่างๆ ของนิติบุคคลอาคารชุดอีกด้วย

3. งานรักษาความสะอาด

จะเป็นการดูแลจัดการเรื่องความสะอาดของอาคารชุดพักอาศัยและพื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมด โดยมีพนักงานรับผิดชอบในเรื่องการรักษาความสะอาดของพื้นที่ส่วนกลางของอาคาร 1 คน ต่อ 1 อาคาร

4. งานช่าง

จะเป็นการดูแลงานในเรื่องของงานสาธารณูปโภคและงานซ่อมบำรุงของอาคารชุดเป็นหลักโดยขึ้นกับพื้นที่ว่าหากเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง จะอยู่ในความดูแลรับผิดชอบของนิติบุคคลอาคารชุด แต่พื้นที่ส่วนบุคคล จะมีความรับผิดชอบของเจ้าของร่วมที่ว่าจ้างช่างของนิติบุคคลอาคารชุดเข้าไปดูแลซ่อมแซมให้ รวมถึงงานที่เป็นการประสานงานกับช่างภายนอกที่เข้ามาทำงานให้กับนิติบุคคลอาคารชุดด้วย

5. งานรักษาความปลอดภัย

จะมีหน้าที่หลักในการดูแลรักษาความปลอดภัยให้กับพื้นที่ของนิติบุคคลอาคารชุดทั้งภายในและภายนอกอาคารรวมถึงงานประสานงานในการควบคุมช่างและทำรายงานบันทึกเหตุการณ์ในแต่ละวัน โดยมีจำนวนพนักงานรักษาความปลอดภัยทั้งหมด 10 คน แบ่งเป็นผลัดละ 5 คน ประจําการรับผิดชอบพื้นที่ทั้งหมด 3 จุด โดยมีการขึ้นตรวจอาคารในแต่ละวันเพื่อตรวจดูความปลอดภัยและความเรียบร้อยของระบบประกอบอาคาร โดยหากพบเห็นส่วนชำรุดทรุดโทรม จะทำรายงานแจ้งนิติบุคคลให้มีการซ่อมบำรุงต่อไป

6. งานสวน

จะเป็นการดูแลตัดแต่งสวนและรดน้ำต้นไม้ โดยแบ่งพื้นที่ในการดูแลให้กับคนสวน 3 คน

3.7.6 แผนการปฏิบัติงาน

จากการศึกษาพบว่านิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 8 มีการวางแผนจัดเตรียมแผนการปฏิบัติงานด้านต่างๆ ดังนี้

- ตรวจเช็คระบบน้ำ
- ตรวจเช็คตู้ MDB
- ตรวจสอบน้ำมันหม้อแปลงไฟฟ้า
- ความคุมช่างภายนอกที่เข้ามารับเหมางานในอาคาร
- ติดตั้งกล่องวงจรปิด
- ซ่อมแซมหลังคาอาคาร
- การดูแลและตรวจสอบบ่อบำบัดน้ำเสีย
- งานทดสอบและเปลี่ยนแบตเตอรี่ Fire Alarm
- งานทดสอบและเปลี่ยนแบตเตอรี่ไฟฉุกเฉิน
- งานตรวจความดันถังน้ำยาดับเพลิง
- งานทำความสะอาดอาคาร
- งานทำความสะอาดถังพักน้ำ
- งานตรวจเช็คระบบลิฟท์

- งานตรวจรักษาความปลอดภัยภายในอาคารและตรวจเช็คทรัพย์สินส่วนกลางอาคาร
- ตรวจเช็คบุคคลภายนอกที่เข้ามาในโครงการ
- งานอำนวยความสะดวกจราจรในช่วงชั่วโมงเร่งด่วน
- งานล้างทำความสะอาดถังขยะ
- งานรดน้ำและตัดแต่งต้นไม้
- ปลูกพื้นทางเดินในสวน
- งานจัดส่งจดหมายและเอกสารแก่เจ้าของร่วม
- ซีดฟันควันทันกำจัดยุง
- งานจัดประชุมใหญ่สามัญประจำปี
- งานซ่อมหนีไฟ
- งานอบรมพนักงานรักษาความปลอดภัย
- งานปิดประกาศและกระจายเสียง
- งานจัดระเบียบพื้นที่ส่วนกลาง
- งานทาสีจราจร
- งานรับคำร้องจากเจ้าของร่วม
- งานตรวจความเรียบร้อยอาคาร
- งานกิจกรรมชุมชน

โดยสามารถสรุปแผนปฏิบัติงานที่มีทั้งหมดจัดเป็นกลุ่มได้ดังตาราง

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 3.25 แสดงแผนการปฏิบัติงานของนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 8

| แผนงานต่างๆ | การกำหนดแผน | | ลักษณะของแผน |
|-------------------------------------|-------------|-------|-------------------------|
| | มี | ไม่มี | |
| แผนซ่อมบำรุง | | | |
| - ระบบไฟฟ้า | / | | ประจำเดือน, ทุก 6 เดือน |
| - ระบบสุขาภิบาล | / | | ประจำเดือน |
| - ระบบป้องกันอัคคีภัย | / | | ประจำเดือน |
| - ระบบวงจรถัด | / | | ประจำเดือน |
| - ระบบลิฟท์ | / | | ประจำเดือน |
| - งานซ่อมบำรุงทั่วไป | / | | ประจำเดือน |
| แผนสาธารณูปโภค | | | |
| - ตู้ MDB | / | | ประจำเดือน |
| - หม้อแปลง | / | | ประจำเดือน |
| - ท่อระบายน้ำและบ่อ บำบัดน้ำเสีย | / | | ประจำเดือน |
| - งานทาสีจรรยา | / | | ประจำปี |
| แผนงานอาคาร | | | |
| - งานทำความสะอาด | / | | ประจำวัน |
| - งานรักษาความปลอดภัย | / | | ประจำวัน |
| - งานกำจัดขยะ | / | | ประจำสัปดาห์ |
| - งานสวนและต้นไม้ | / | | ประจำวัน |
| - งานกำจัดแมลง | / | | ประจำเดือน |
| แผนงานบริหาร | | | |
| - จัดประชุมใหญ่สามัญ | / | | ประจำปี |
| - ซ่อมหนีไฟ | / | | ประจำปี |
| - อบรม รปภ. | / | | ประจำปี |
| - งานกิจกรรม | / | | ประจำปี |
| - งานประชาสัมพันธ์ | / | | ประจำวัน |
| - งานจัดระเบียบ | / | | ประจำเดือน |

ที่มา : จากการสำรวจและสัมภาษณ์

3.7.7 ขอบเขตในการปฏิบัติงานของฝ่ายปฏิบัติการ

เป็นการปฏิบัติงานตามสัญญาจ้าง ข้อตกลงและนโยบายตามมติของคณะกรรมการนิติบุคคล อาคารชุดเป็นผู้กำหนด โดยที่มีผู้จัดการฝ่ายปฏิบัติการจะเป็นผู้วางแผนการปฏิบัติงาน และเป็นผู้ควบคุมดูแล และตรวจสอบอีกชั้นหนึ่ง

3.7.8 ผลการดำเนินงานในปัจจุบัน

จากการสัมภาษณ์ พบว่าการดำเนินงานในปัจจุบันของนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 6 สามารถแบ่งได้ดังนี้

- งานนโยบาย ปัจจุบันนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี มีการกำหนดนโยบายในการบริหารงานให้เป็นที่ไปตามกฎหมายและมีความโปร่งใสมากที่สุด
- การเก็บค่าส่วนกลาง มีการกำหนดมาตรการให้ค้างค่าส่วนกลางได้ไม่เกิน 3 เดือน โดยหากเกิน 3 เดือนจะมีการตัดน้ำประปา และหากเกินกว่า 6 เดือนนั้นจะมีการฟ้องร้องตามกฎหมาย
- การจัดประชุม มีการจัดประชุมใหญ่สามัญประจำปีในช่วงเดือนมีนาคม โดยมีการจัดประชุมคณะกรรมการนิติบุคคลประจำเดือนทุกเดือน

3.7.9 การบริหารจัดการด้านการเงินของนิติบุคคลอาคารชุด

เป็นการศึกษาการบริหารจัดการด้านการเงินย้อนหลัง 1 ปี ของนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 8 ซึ่งเป็นข้อมูลงบรับ-จ่ายในช่วงปี 2552 ดังนี้

ตารางที่ 3.26 แสดงโครงสร้างการบริหารจัดการด้านการเงินของนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 8

| รายรับ | จำนวนเงิน (บาท) |
|----------------------------------|---------------------|
| รายรับค่าใช้จ่ายส่วนกลาง | 4,667,760.00 |
| ค่าน้ำประปา | 435,576.00 |
| ดอกเบียร์รับ | 32,277.80 |
| ค่าบริการอุปกรณ์ | 162,600.00 |
| ค่าบำรุงพื้นที่ส่วนกลาง | 36,000.00 |
| บัตรคีย์การ์ด | 2,300.00 |
| ค่าชดเชยความเสียหาย | 10,723.00 |
| รายรับอื่นๆ | 632,057.11 |
| รวมรายรับ | 5,979,293.91 |
| รายจ่ายในการดำเนินงาน | จำนวนเงิน (บาท) |
| หมวดเงินเดือนและสวัสดิการ | |
| เงินเดือนพนักงาน | 1,519,016.50 |
| ค่าล่วงเวลา | 13,449.50 |
| สวัสดิการพนักงาน | |
| เงินสมทบกองทุนทดแทน | 2,767.00 |
| เงินสมทบประกันสังคม | 45,556.00 |

| | |
|--------------------------------------|--------------|
| หมวดการบริหารจัดการ | |
| ค่าเบี้ยประกันภัยอาคาร | 94,533.03 |
| ค่าที่ปรึกษา | 62,000.00 |
| ค่าบริหารจัดการ | 385,200.00 |
| ค่าบริการทำความสะอาด | 543,720.00 |
| ค่าบริการบำรุงรักษาลิฟท์ | 124,976.00 |
| ค่าบริการดูแลรักษาสวน | 372,000.00 |
| ค่าบริการเครื่องถ่ายเอกสาร | 26,558.33 |
| ค่าธรรมเนียมเก็บขยะ | 72,000.00 |
| ค่าบริการตรวจสอบบัญชี | 10,000.00 |
| ค่าบริการเคเบิลทีวี | 17,800.00 |
| หมวดสาธารณูปโภค | |
| ค่าไฟฟ้า | 1,197,527.74 |
| ค่าโทรศัพท์ | 21,170.54 |
| ค่าน้ำประปา | 615,218.93 |
| หมวดดำเนินการ | |
| ค่าเสื่อมราคา-เครื่องใช้สำนักงาน | 3,074.01 |
| ค่าเสื่อมราคา-ทรัพย์สินส่วนกลาง | 36,750.26 |
| ค่าเสื่อมราคา-เครื่องมือช่าง | 910.31 |
| ค่าเครื่องเขียนและวัสดุสำนักงาน | 19,895.00 |
| ค่าไปรษณีย์ | |
| ค่าพิมพ์แบบฟอร์มเอกสาร | 11,100.00 |
| ค่าบริการคีย์การ์ด | 5,850.00 |
| ค่าใช้จ่ายในการประชุม | 52,423.75 |
| ค่าพาหนะ | 32,205.00 |
| ค่าธรรมเนียมธนาคาร | 3,910.00 |
| ค่าธรรมเนียมและอากร | 2,100.00 |
| เบ็ดเตล็ดดำเนินการ | 19,615.66 |
| หมวดซ่อมแซมและบำรุงรักษา | |
| ค่าซ่อมแซมและบำรุง ทรัพย์สินส่วนกลาง | 25,932.00 |
| ค่าซ่อมแซมและบำรุง พื้นที่ส่วนกลาง | 36,456.00 |
| ค่าซ่อมแซมและบำรุง ระบบไฟฟ้า | 90,513.73 |
| ค่าซ่อมแซมและบำรุง ระบบประปา | 23,170.60 |

| | |
|---|--------------|
| ค่าซ่อมแซมและบำรุง-ระบบโทรศัพท์ | 15,815.00 |
| ค่าซ่อมแซมและบำรุง ระบบงานลิฟท์ | 178,926.88 |
| ค่าซ่อมแซมและบำรุง-ระบบสัญญาณภาพ/เสียง | 12,516.00 |
| ค่าซ่อมแซมและบำรุง ระบบสุขาภิบาลบ่อบำบัด | 377.00 |
| ค่าซ่อมแซมและบำรุง ระบบดับเพลิงป้องกันภัย | 25,231.80 |
| ค่าใช้จ่ายงานสวน | 9,760.00 |
| ค่าจัดเก็บขยะรายเดือน | 15,600.00 |
| เครื่องมือย่อยอุปกรณ์ | 5,593.00 |
| เบ็ดเตล็ดซ่อมแซม | 5,147.00 |
| หมวดค่าใช้จ่ายพิเศษ | |
| ค่าใช้จ่ายในการจัดกิจกรรมอาคาร | 39,020.00 |
| รวมค่าใช้จ่าย | 5,795,386.57 |
| รายรับมากกว่ารายจ่าย | 183,907.34 |

ที่มา : เอกสารแสดงงบรายรับ-รายจ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 8 ประจำปีพ.ศ. 2552

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

3.8 นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 9

3.8.1 ข้อมูลโครงการ

1. ความเป็นมา

จากการศึกษาพบว่า นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 9 ตั้งอยู่ที่ ซอย 62 ถนน พระราม 2 แขวง แสรมคำ เขตบางขุนเทียน กรุงเทพฯ มีขนาดพื้นที่ตามกรรมสิทธิ์ 13-0-20 ไร่ โดยจะดูแลอาคารชุดพักอาศัย จำนวน 4 อาคารที่อยู่ในพื้นที่ของเคหะชุมชนธนบุรี 3 ระยะ 3 โดยจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเมื่อปี พ.ศ. 2544 มีอายุโครงการตั้งแต่จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด 10 ปี



ภาพที่ 3.43 ที่ตั้งอาคารชุดของนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 9

ที่มา : Google Earth

3.8.2 ลักษณะทางกายภาพ

1. ลักษณะอาคาร

จากการศึกษาพบว่า อาคารชุดพักอาศัยในนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 9 นั้น เป็นอาคารชุดพักอาศัย 5 ชั้น จำนวน 4 อาคาร โดยมีจำนวนหน่วยพักอาศัยทั้งหมดรวม 700 หน่วย แบ่งขนาดพื้นที่ต่อหนึ่งหน่วยพักอาศัยได้ 32 ตารางเมตร โดยมีขนาดพื้นที่อาคารรวมทั้งหมดประมาณ 5786 ตารางเมตร



ภาพที่ 3.44 ภาพถ่ายอาคารชุดพักอาศัยในนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 9

ที่มา : จากการสำรวจ

สิ่งอำนวยความสะดวกที่นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 9 จัดเตรียมไว้ให้กับเจ้าของร่วมในโครงการ คือ

1. ตู้น้ำดื่มหยอดเหรียญ
2. โทรศัพท์สาธารณะ
3. จานดาวเทียม

2. ลักษณะระบบประกอบอาคาร

จากการศึกษาพบว่า นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 9 ประกอบไปด้วย ระบบงานทั้งหมด 4 ระบบ คือ 1. ระบบไฟฟ้าและระบบสื่อสาร 2. ระบบสุขาภิบาลและบำบัดน้ำเสีย 3. ระบบป้องกันอัคคีภัย และ 4. ระบบรักษาความปลอดภัย โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. ระบบไฟฟ้าและระบบโทรศัพท์ จะประกอบไปด้วยระบบย่อยทั้งหมด 5 ระบบดังนี้
 - 1.1 หม้อแปลงไฟฟ้า
 - 1.2 ตู้ควบคุมไฟฟ้า
 - 1.3 ระบบไฟฉุกเฉิน ติดตั้งชั้นละ 2 จุด
 - 1.4 ระบบไฟส่วนกลาง โดยจะเปิดขึ้นอัตโนมัติในช่วงเวลากลางคืนหรือช่วงเวลาที่แสงสว่างไม่เพียงพอ โดยมีช่างประจำอาคารเป็นผู้ดูแลและตรวจสอบสภาพการใช้งาน
 - 1.5 ระบบโทรศัพท์ ซึ่งมีการจัดเตรียมไว้ให้กับทุกหน่วยพักอาศัย

2. ระบบสุขาภิบาลและบำบัดน้ำเสีย

2.1 ระบบบำบัดน้ำเสีย เป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมาย มีช่างประจำอาคาร เป็นผู้ตรวจสอบและบำรุงรักษา และมีการกำหนดแผนการปรับปรุงหรือซ่อมแซมในแผนรายปี

3. ระบบป้องกันอัคคีภัย

- 3.1 ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ โดยใช้ปุ่มกดเรียกหากพบเหตุเพลิงไหม้ มีการตรวจสอบโดยช่างประจำอาคาร
- 3.2 ตู้ดับเพลิง ติดตั้งทุกชั้น ชั้นละ 2 จุดตามข้อกำหนดของกฎหมาย โดยมีช่างประจำอาคารเป็นผู้ตรวจสอบและดูแล

3.3 ทางหนีไฟและป้ายบอกทางหนีไฟ ติดตั้ง 2 จุด ต่ออาคาร 1 ชั้น

4. ระบบรักษาความปลอดภัย

4.1 มีพนักงานรักษาความปลอดภัยประจำลัดละ 3 คน โดยมีหน้าที่ขึ้นตรวจความเรียบร้อยของอาคารทุกชั่วโมง

4.2 กล้องวงจรปิด ติดตั้งบริเวณทางเข้าออกอาคารชั้นล่างจำนวน 2 จุด และติดตั้งที่บริเวณทางเข้าโครงการอีก 1 จุด

3. สภาพแวดล้อมปัจจุบัน

1. สภาพภายนอกอาคาร

สภาพแวดล้อมภายนอกอาคาร ประกอบไปด้วย พื้นที่จอดรถ สวนหย่อม และลานกิจกรรมของนิติบุคคลอาคารชุด

จากการสำรวจพบว่า

- ตัวอาคารภายนอก มีการสีใหม่เมื่อปี พ.ศ. 2552 ตัวอาคารมีรอยถลอกน้อยมาก มีพื้นที่ใต้อาคาร ที่เต็มไปด้วยขยะ

- พื้นที่ส่วนกลางภายนอกบริเวณถนนและทางเดิน พบว่า ถนนมีสภาพสมบูรณ์ใช้งานได้ดี อาจพบคราบบางจุด มีการทาสีจราจรเพื่อกำหนดช่องจอดรถ แต่ไม่ได้รับการดูแล ทำให้สีเลือนราง แต่ไม่มีการกั้นส่วนพื้นที่สำหรับรถยนต์และพื้นที่รถจักรยานยนต์

- พื้นที่สวนและต้นไม้ใน พบว่านิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี ไม่มีสวนหย่อมในโครงการ ยกเว้นการปลูกไม้ประดับหน้าอาคารและต้นไม้ใหญ่บริเวณทางเดิน ซึ่งมีการรดน้ำต้นไม้ทุกวัน ดังภาพ



ภาพที่ 3.45 แสดงตัวอย่างสภาพภายนอกบริเวณอาคาร 1-4 ของ

อาคารชุดพักอาศัยในนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 9

ที่มา : จากการสำรวจ

2. สภาพภายในอาคาร

สภาพแวดล้อมภายในอาคาร โดยในแต่ละชั้นจะประกอบไปด้วย โถงส่วนกลางและพื้นที่ทางเดิน

- จากการสำรวจพบว่าบริเวณพื้นที่ส่วนกลางของอาคารพบการวางสิ่งกีดขวางบางจุดในทั้ง 4 อาคารของนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 9

- ในส่วนของพื้นที่ทางเดินอาคารและพื้นที่ส่วนกลางจะพบสิ่งกีดขวาง รวมถึงเศษขยะบางจุด สภาพพื้นที่เรียบร้อยสมบูรณ์ใช้งานได้ในทุกอาคาร

- บริเวณบันไดและชานพักบันได มีสภาพสมบูรณ์ใช้งานได้ พบเศษขยะบางจุดในทุกอาคาร
- เพดาน มีสภาพเรียบร้อย พบรอยคราบน้ำซึมและรอยร้าวบางจุดบริเวณเพดานในทั้งสองอาคาร
- ผนัง พบรอยร้าวรอยถลอก และขีดเขียน บางจุด แต่สภาพโดยรวมเรียบร้อยสมบูรณ์ ดังภาพ



ภาพที่ 3.46 แสดงตัวอย่างลักษณะทางกายภาพภายในอาคารทุกอาคารของ

นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 9

ที่มา : จากการสำรวจ

3. สภาพระบบประกอบอาคาร

ระบบประกอบอาคารที่พบในนิติบุคคลจะมี ระบบไฟฉุกเฉิน ป้ายบอกทางหนีไฟ ตู้ดับเพลิง ท่อน้ำทิ้ง ไฟทางเดิน ระบบสัญญาณเตือนภัย ระบบวงจรถัด รางเก็บสายไฟฟ้า

จากการสำรวจพบว่า

- ระบบไฟฉุกเฉิน ปัจจุบันมีการติดตั้ง 2 จุดต่อชั้นในทั้งสองอาคาร มีสภาพพร้อมใช้งาน
- ป้ายบอกทางหนีไฟ ปัจจุบันมีการติดตั้ง 2 จุดต่อชั้นในทุกอาคาร มีสภาพใช้งานได้ พบการชำรุดและ

สูญหายบางจุด

- ตู้ดับเพลิง มีการติดตั้ง 2 จุดต่อชั้นในทั้งสองอาคาร มีสภาพใช้งานได้ พบจุดชำรุดบางจุดทั้ง 4อาคาร
- ท่อน้ำทิ้ง สภาพแข็งแรง ใช้งานได้ ไม่พบรอยน้ำซึมและรอยคราบสกปรก
- ไฟทางเดิน มีการติดตั้งไฟทางเดินในทุกชั้นของอาคาร มีสภาพใช้งานได้
- ระบบสัญญาณเตือนภัย มีการติดตั้งชั้นละ 3 จุดของทุกอาคาร มีสภาพพร้อมใช้งาน
- ระบบวงจรถัด พบบริเวณชั้นล่างของอาคาร 2 จุดในทุกอาคาร และ 1 จุดหน้าทาง-เข้าออกทุกทางของ

โครงการรวม 12 จุดทั้งโครงการ

- รางเก็บสายไฟฟ้า มีการเก็บสายไฟฟ้าเรียบร้อย สภาพวางสมบูรณ์
- จุดตรวจรักษาความปลอดภัย มีการไขกุญแจเพื่อเช็คเวลาการตรวจในทุกชั่วโมงของวันทุกอาคาร



ภาพที่ 3.47 แสดงตัวอย่างลักษณะระบบประกอบอาคารทุกอาคารของ
นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 9
ที่มา : จากการสำรวจ

3.8.3 ลักษณะการใช้งาน

เป็นอาคารชุดพักอาศัยทั้งหมด 4 อาคาร โดยในปัจจุบันเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของร่วม 639 หน่วย แต่มีผู้พักอาศัยไม่ครบทุกจำนวนหน่วยพักอาศัย เนื่องจากมีการปล่อยเช่า และเจ้าของไม่ได้อยู่เอง ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อกรเก็บค่าส่วนกลาง

3.8.4 การบริหารจัดการโครงการ

1. วิวัฒนาการและความเป็นมา

ภายหลังจากโครงการก่อสร้างเสร็จ การเคหะแห่งชาติ ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารจัดการอาคารชุด จนกระทั่งมีการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 9 ขึ้นมา และมีการจัดจ้างบริษัท CEMCO มาทำการบริหารจัดการจนถึงปี.ศ.2550 จึงได้มีการเปลี่ยนรูปแบบการบริหารมาเป็นการบริหารเองโดยคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 9

2. นโยบายในการบริหารจัดการ

จากการศึกษาพบว่า ปัจจุบันนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 9 มีนโยบายสำหรับผู้มีรายได้น้อยเป็นหลัก โดยจะเน้นการจ้างผู้อยู่อาศัยมาทำงานให้นิติบุคคล

3. โครงสร้างการบริหารงาน

ในนิติบุคคลอาคารชุด จะมีการจัดตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดขึ้นมา โดยเป็นการประชุมกันเพื่อลงคะแนนเสียงจากเจ้าของร่วม เพื่อเลือกคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดขึ้นมาเพื่อทำการบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลางและอาคารชุดในความดูแลของนิติบุคคลอาคารชุดให้เป็นไปตามเป้าหมาย และนโยบายจากความต้องการของเจ้าของร่วม ซึ่งสำหรับนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 9 นี้ จะการจ้างบริษัทเอกชนเข้ามาทำหน้าที่ฝ่ายจัดการ มีผู้จัดการนิติบุคคลที่มาจากบริษัท CEMCO ทำหน้าที่ในการรับนโยบายจากคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 9 จะนำมาใช้ในทางปฏิบัติในการดำเนินการสั่งการให้ฝ่ายปฏิบัติการได้ปฏิบัติตามต่อไปโดยมีผู้อำนวยการสำนักงานทำหน้าที่

ควบคุมการปฏิบัติงานในแต่ละวัน โดยฝ่ายบริหารจัดการของนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 9 นั้น จะแบ่งออกได้ 4 ส่วนดังต่อไปนี้ 1.งานบัญชีและการเงิน 2.งานช่างเทคนิค 3. งานรักษาความสะอาด และ 4.งานรักษาความปลอดภัย



ภาพที่ 3.48 แสดงผังโครงสร้างการบริหารงานของนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 9

ที่มา : จากการสัมภาษณ์

จากภาพที่ 3.48 แสดงโครงสร้างการบริหารงานของนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 9 มีรูปแบบลักษณะโครงสร้างการบริหารงานแบ่งออกเป็น 3 ส่วน คือ

1. ฝ่ายบริหาร ดำเนินการโดยคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 9 ที่ผ่านการเลือกตั้งจากเจ้าของร่วม ร่วมกับผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่ผ่านการเลือกตั้งจากเจ้าของร่วมเช่นกัน โดยมีคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดรวมทั้งหมด 9 ท่าน โดยมีวาระ 2 ปี มีบทบาทในการบริหารดังนี้

- กำหนดนโยบายและกำกับดูแล ประเมินผลงานของนิติบุคคลอาคารชุด
- กำหนดแผนการปฏิบัติงานและแผนงบประมาณของนิติบุคคลอาคารชุด
- พิจารณาตรวจสอบ และอนุมัติงบประมาณในการบริหารจัดการอาคารของนิติบุคคลอาคารชุด

ชุด

2. ฝ่ายจัดการ เป็นการคัดเลือกผู้จัดการนิติบุคคลมาจากเจ้าของร่วมเพื่อทำหน้าที่ในการร่วมกำหนดนโยบายและกำกับดูแล รวมถึงเป็นผู้ประสานงานรับนโยบายจากฝ่ายบริหารมาวางแผนการปฏิบัติงานบริการอาคารของนิติบุคคลอาคารชุด และทำหน้าที่คัดเลือกผู้ที่จะเข้ามาทำหน้าที่ในส่วนของงานบริการอาคาร รวมถึงงานดูแลทางด้านเอกสารและด้านกฎหมาย

3. ฝ่ายปฏิบัติการ เป็นการคัดเลือกบุคคลเข้ามาทำหน้าที่ในงานบริการอาคารด้านต่างๆ โดยมีผู้อำนวยการสำนักงาน เป็นผู้ควบคุมการปฏิบัติงานในแต่ละวัน สำหรับนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 9 นั้น งานรักษาความสะอาด งานช่างเทคนิค และงานบัญชีการเงิน จะจัดจ้างบุคคลที่เป็นเจ้าของร่วมเข้ามาทำหน้าที่ในงานส่วนต่างๆ ดังกล่าว ยกเว้นงานรักษาความปลอดภัย ที่เป็นการจ้างเหมาบริษัทเอกชนเข้ามาดูแล

และจัดการ โดยมีจำนวนผู้รับผิดชอบในฝ่ายปฏิบัติการทั้งหมด รวม 17 อัตรา โดยรับผิดชอบงานบริการอาคาร
ใน 4 ส่วน คืองานรักษาความสะอาด งานช่างเทคนิค งานบัญชีการเงินและงานรักษาความปลอดภัย

โดยสามารถสรุปจำนวนผู้ปฏิบัติงานทั้งหมดในฝ่ายปฏิบัติงานโดยแยกตามฝ่ายงานทั้งหมดได้ดังนี้
ตารางที่ 3.27 แสดงจำนวนผู้ปฏิบัติงานทั้งหมดของนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 9

| ฝ่ายงาน | จำนวนผู้ปฏิบัติงาน (อัตรา) |
|---------------------------------|-------------------------------|
| ฝ่ายบริหาร | |
| - กรรมการนิติบุคคลอาคารชุด | 6 |
| - ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด | 1 |
| รวม | 7 |
| ฝ่ายจัดการ | |
| - ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด | 1 |
| รวม | 1 |
| ฝ่ายปฏิบัติการ (งานบริการอาคาร) | |
| - ผู้อำนวยการสำนักงาน | 1 |
| - งานบัญชีและการเงิน | 1 |
| - งานรักษาความสะอาด | 6 |
| - งานช่าง | 2 |
| - งานรักษาความปลอดภัย | 6 |
| รวม | 16 |

ที่มา : จากการสำรวจและสัมภาษณ์

4. การวางแผนการบริหารและงบประมาณ

จากการศึกษาพบว่า นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 9 นั้น มีการวางแผนการบริหารจัดการแต่ไม่มีการมีการกำหนดระยะเวลาของแผนการบริหาร และมีการวางแผนงบประมาณล่วงหน้าโดยมีการกำหนดงบประมาณของแผนทุกแผน คือ แผนงานสาธารณูปโภค แผนงานอาคาร แผนงานบริหาร และแผนงานวัสดุอุปกรณ์ และแผนซ่อมบำรุง ดังตาราง

ตารางที่ 3.28 แสดงแผนงบประมาณของนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 9

| แผนงบประมาณ | จำนวนเงิน (บาท) |
|-------------------------------------|-----------------|
| ค่าจ้างพนักงานนิติบุคคล | 973,200.00 |
| ค่าจ้างรักษาความปลอดภัย | 756,000.00 |
| ค่าไฟฟ้า | 640,000.00 |
| ค่าน้ำประปา | 810,000.00 |
| ค่าตรวจน้ำเสีย | 60,000.00 |
| เบี้ยประชุมคณะกรรมการ | 67,200.00 |
| เงินสมทบประกันสังคม | 58,000.00 |
| ค่าขนขยะออกนอกโครงการ | 69,840.00 |
| ค่างานกิจกรรม | 87,000.00 |
| ค่าอุปกรณ์ช่างและซ่อมบำรุง | 190,000.00 |
| ค่าตกแต่งสวนและสิ่งแวดล้อม | 30,000.00 |
| ค่าอุปกรณ์สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด | 40,000.00 |
| ค่าธรรมเนียมธนาคารและเช็ค | 20,000.00 |
| ค่าใช้จ่ายจัดประชุม | 30,000.00 |
| ค่าเปลี่ยนแบตเตอรี่ไฟฉุกเฉิน | 40,000.00 |
| เบี้ยประกันภัยอาคาร | 50,000.00 |
| ซ่อมมกล็องวงจรถัด | 35,000.00 |
| เบ็ดเตล็ด | 30,000.00 |
| รวม | 4,006,240.00 |

ที่มา : จากการสำรวจและสัมภาษณ์

5. การจัดเก็บค่าส่วนกลาง

ปัจจุบัน นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 9 มีการจัดเก็บค่าส่วนกลางอยู่ที่ 350 บาทต่อหนึ่งหน่วยพักอาศัย โดยคิดเป็นเป็น 10.93 บาทต่อตารางเมตร

3.8.5 หน้าที่และความรับผิดชอบในฝ่ายปฏิบัติการ (งานบริการอาคาร)

จากการศึกษาพบว่า ในงานบริการอาคารนั้น มีรูปแบบการดำเนินการโดยการจ้างบุคคลทั้งที่เป็นเจ้าของร่วมและบุคคลภายนอกเข้าทำหน้าที่ในงานส่วนต่างๆ ยกเว้นงานรักษาความปลอดภัยที่เป็นการจ้างเหมาบริษัทภายนอกเข้ามาปฏิบัติงาน โดยมีรายละเอียดต่างๆ ในแต่ละส่วนงานดังนี้

1. ผู้อำนวยการสำนักงาน

ทำหน้าที่ควบคุมการปฏิบัติงานในแต่ละวันแทนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด โดยผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะเน้นงานทางด้านกฎหมายและเอกสารเป็นหลัก

2. งานบัญชีและการเงิน

มีหน้าที่หลักในการเป็นในการเบิกจ่ายและเป็นผู้จัดเก็บเงินทุนในส่วนต่างๆ ของนิติบุคคลคือ ค่าส่วนกลาง ค่าน้ำประปา ดอกเบี้ยและเงินทุนอื่นๆ รวมถึงทำบัญชีรายรับ-รายจ่ายในแต่ละเดือน เพื่อแปะประกาศให้เจ้าของร่วมได้ทราบทั่วถึงกันและทำงบรับ-จ่ายรายปี รวมถึงเอกสารประกอบการประชุมใหญ่สามัญ และการประชุมรายเดือน และยังมีหน้าที่จัดทำแผนประกาศและประชาสัมพันธ์ต่างๆ ของนิติบุคคลอาคารชุดอีกด้วย

3. งานรักษาความสะอาด

จะเป็นการดูแลจัดการเรื่องความสะอาดของอาคารชุดพักอาศัยและพื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมด โดยมีพนักงานรับผิดชอบในเรื่องการรักษาความสะอาดของพื้นที่ส่วนกลางของอาคาร 1 คน ต่อ 1 อาคาร

4. งานช่าง

จะเป็นการดูแลงานในเรื่องของงานสาธารณูปโภคและงานซ่อมบำรุงของอาคารชุดเป็นหลักโดยขึ้นกับพื้นที่ว่าหากเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง จะอยู่ในความดูแลรับผิดชอบของนิติบุคคลอาคารชุด แต่พื้นที่ส่วนบุคคล จะมีความรับผิดชอบของเจ้าของร่วมที่ว่าจ้างช่างของนิติบุคคลอาคารชุดเข้าไปดูแลซ่อมแซมให้ รวมถึงงานที่เป็นการประสานงานกับช่างภายนอกที่เข้ามาทำงานให้กับนิติบุคคลอาคารชุดด้วย

5. งานรักษาความปลอดภัย

จะมีหน้าที่หลักในการดูแลรักษาความปลอดภัยให้กับพื้นที่ของนิติบุคคลอาคารชุดทั้งภายในและภายนอกอาคารรวมถึงงานประสานงานในการควบคุมช่างและทำรายงานบันทึกเหตุการณ์ในแต่ละวัน โดยมีจำนวนพนักงานรักษาความปลอดภัยทั้งหมด 6 คน แบ่งเป็นผลัดละ 3 คน ประจําการรับผิดชอบพื้นที่ทั้งหมด 3 จุด โดยมีการขึ้นตรวจอาคารในแต่ละวันเพื่อตรวจจุดความปลอดภัยและความเรียบร้อยของระบบประกอบอาคาร โดยหากพบเห็นส่วนชำรุดทรุดโทรม จะทำรายงานแจ้งนิติบุคคลให้มีการซ่อมบำรุงต่อไป

3.8.6 แผนการปฏิบัติงาน

จากการศึกษาพบว่านิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 9 มีการวางแผนจัดเตรียมแผนการปฏิบัติงานด้านต่างๆ ดังนี้

- ตรวจเช็คระบบประปา และมีเตอร์น้ำ
- เปลี่ยนไฟฟ้าแสงสว่างที่ชำรุด
- ซ่อมแซมฝาท่อระบายน้ำ
- ความคุมช่างภายนอกที่เข้ามารับเหมางานในอาคาร
- ดูแลทรัพย์สินส่วนกลางให้ใช้งานได้ตามปกติ
- เปิดเครื่องเติมอากาศบ่อบำบัดน้ำเสีย
- การดูแลและตรวจสอบบ่อบำบัดน้ำเสีย
- งานทดสอบและเปลี่ยนแบตเตอรี่ Fire Alarm
- งานทดสอบและเปลี่ยนแบตเตอรี่ไฟฉุกเฉิน
- งานตรวจความดันถังน้ำยาดับเพลิง
- งานทำความสะอาดอาคาร
- งานตรวจรักษาความปลอดภัยภายในอาคารและตรวจเช็คทรัพย์สินส่วนกลางอาคาร

- ตรวจเช็คบุคคลภายนอกที่เข้ามาในโครงการ
- งานล้างทำความสะอาดถังขยะ
- งานรดน้ำและตัดแต่งต้นไม้
- งานจัดส่งจดหมายและเอกสารแก่เจ้าของร่วม
- ซีดพ่นควันกำจัดยุง
- งานจัดประชุมใหญ่สามัญประจำปี
- งานซ่อมหนีไฟ
- งานอบรมพนักงานรักษาความปลอดภัย
- งานปิดประกาศประชาสัมพันธ์และกระจายเสียง
- งานจัดระเบียบพื้นที่ส่วนกลาง
- งานรับคำร้องจากเจ้าของร่วม
- งานกิจกรรมชุมชน

โดยสามารถสรุปแผนปฏิบัติงานที่มีทั้งหมดจัดเป็นกลุ่มได้ดังตาราง



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 3.29 แสดงแผนการปฏิบัติงานของนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 9

| แผนงานต่างๆ | การกำหนดแผน | | ลักษณะของแผน |
|-------------------------------------|-------------|-------|--------------|
| | มี | ไม่มี | |
| แผนซ่อมบำรุง | | | |
| - ระบบไฟฟ้า | / | | ประจำเดือน |
| - ระบบสุขาภิบาล | / | | ประจำเดือน |
| - ระบบป้องกันอัคคีภัย | / | | ประจำเดือน |
| - ระบบวงจรถัด | | / | |
| - งานซ่อมบำรุงทั่วไป | / | | ประจำเดือน |
| แผนสาธารณูปโภค | | | |
| - ตู้ MDB | | / | |
| - หม้อแปลง | | / | |
| - ท่อระบายน้ำและบ่อ บำบัดน้ำเสีย | / | | ประจำปี |
| - งานทาสีจราจร | | / | |
| แผนงานอาคาร | | | |
| - งานทำความสะอาด | / | | ประจำวัน |
| - งานรักษาความปลอดภัย | / | | ประจำวัน |
| - งานกำจัดขยะ | / | | ประจำสัปดาห์ |
| - งานสวนและต้นไม้ | / | | ประจำวัน |
| - งานกำจัดแมลง | / | | ประจำเดือน |
| แผนงานบริหาร | | | |
| - จัดประชุมใหญ่สามัญ | / | | ประจำปี |
| - ซ่อมหนีไฟ | / | | ประจำปี |
| - อบรม รปภ. | / | | ประจำปี |
| - งานกิจกรรม | / | | ประจำปี |
| - งานประชาสัมพันธ์ | / | | ประจำวัน |
| - งานจัดระเบียบ | / | | ประจำเดือน |

ที่มา : จากการสำรวจและสัมภาษณ์

3.8.7 ขอบเขตในการปฏิบัติงานของฝ่ายปฏิบัติการ

เป็นการปฏิบัติงานตามสัญญาจ้าง ข้อตกลงและนโยบายตามมติของคณะกรรมการนิติบุคคล

อาคารชุดเป็นผู้กำหนด โดยที่มีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะเป็นผู้วางแผนการปฏิบัติงาน และเป็นผู้ควบคุมดูแลและตรวจสอบอีกชั้นหนึ่ง

3.8.8 ผลการดำเนินงานในปัจจุบัน

จากการสัมภาษณ์ พบว่าการดำเนินงานในปัจจุบันของนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 6 สามารถแบ่งได้ดังนี้

- งานนโยบาย ปัจจุบันนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี มีการกำหนดนโยบายในการบริหารงานเพื่อผู้มีรายได้น้อยเป็นหลัก

- การเก็บค่าส่วนกลาง มีการกำหนดมาตรการหักจ่ายค่าส่วนกลางภายในวันที่ 1-10 ของทุกเดือนจะได้ลดค่าน้ำเป็นราคา 30 บาท

- การจัดประชุม มีการจัดประชุมใหญ่สามัญประจำปีในช่วงเดือนมีนาคม โดยมีการจัดประชุมคณะกรรมการนิติบุคคลประจำเดือนทุกเดือน

3.8.9 การบริหารจัดการด้านการเงินของนิติบุคคลอาคารชุด

เป็นการศึกษาการบริหารจัดการด้านการเงินย้อนหลัง 1 ปี ของนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 9 โดยเป็นงบรับ-จ่ายรายปีประจำปี พ.ศ. 2552 ของนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 9

ตารางที่ 3.30 แสดงโครงสร้างการบริหารจัดการด้านการเงินของนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 9

| รายรับ | จำนวนเงิน (บาท) |
|---|---------------------|
| รายได้ค่าใช้จ่ายร่วม | 2,766,960.00 |
| รายได้ค่าน้ำประปาและค่าบริการอุปกรณ์ | 1,649,487.72 |
| รายได้ค่าเช่าสถานที่และค่าแสงสว่าง | 36,400.47 |
| รายได้จากเงินกองทุนการเคหะแห่งชาติ | 0.00 |
| รายได้เงินสมทบการจัดงาน | 17,451.25 |
| รายได้จากดอกเบี้ยรับ | 20,709.49 |
| รวม | 4,491,008.93 |
| หัก - ส่วนลดจ่ายเงินตามกำหนดและค่าน้ำมันที่รัฐรับภาระ | 1,010,338.30 |
| รวมรายรับ | 3,480,670.63 |
| รายจ่ายในการดำเนินงาน | จำนวนเงิน (บาท) |
| หมวดการบริหารจัดการ | |
| ค่าบริหารจัดการ | 958,587.15 |
| ค่าบริการรักษาความปลอดภัย | 753,000.00 |
| ค่าเบี้ยประกันภัยอาคาร | 48,529.98 |
| ค่าทำบัญชี | 24,000.00 |
| ค่าสอบบัญชี | 15,000.00 |
| หมวดสาธารณูปโภค | |
| ค่าไฟฟ้า | 440,777.67 |

| | |
|---------------------------------|---------------------|
| ค่าโทรศัพท์ | 29,232.62 |
| ค่าบริการขนส่ง | 69,840.00 |
| ค่าบริการผู้แดง | 12,000.00 |
| หมวดดำเนินการ | |
| เงินสมทบกองทุนประกันสังคม | 49,552.10 |
| ค่าเบี้ยประชุม | 50,300.00 |
| ค่าธรรมเนียมธนาคาร | 5,020.00 |
| ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด | 58,353.00 |
| ค่าพาหนะ | 21,505.00 |
| ค่าใช้จ่ายการจัดประชุมใหญ่ | 39,768.00 |
| ค่าใช้จ่ายรักษาสิ่งแวดล้อม | 40,533.75 |
| ค่าภาษีอากร | 1,507.27 |
| ค่ารับรอง | 8,752.00 |
| ค่าสนับสนุนการกีฬา | 2,000.00 |
| ค่าเครื่องแบบพนักงาน | 12,720.00 |
| ค่าใช้จ่ายจัดกิจกรรม | 89,921.00 |
| ค่าซื้อสินทรัพย์ | 118,967.00 |
| หมวดซ่อมแซมและบำรุงรักษา | |
| ค่าซ่อมแซมบ่อบำบัดน้ำเสีย | 279,301.76 |
| ค่าวัสดุอุปกรณ์ | 3,800.00 |
| รวมค่าใช้จ่าย | 3,326,444.80 |
| รายรับสูงกว่ารายจ่าย | 154,225.83 |

ที่มา : เอกสารแสดงงบรับ-จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 9 ประจำปีพ.ศ. 2552

บทที่ 4

ผลการวิเคราะห์ข้อมูล

จากการศึกษานิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี ทั้ง 8 นิติบุคคล ทำให้เข้าใจสภาพปัจจุบันทางกายภาพและการบริหารจัดการว่ามีลักษณะทั้งที่เหมือนกันและแตกต่างกันออกไป ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลพื้นฐานโครงการ ลักษณะทางกายภาพ การบริหารจัดการ การบริหารจัดการทางการเงิน และปัญหาที่พบในนิติบุคคลอาคารชุด จึงนำข้อมูลในแต่ละส่วนมาวิเคราะห์เพื่อให้ตอบวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้ โดยมีหัวข้อในการวิเคราะห์ดังนี้

4.1 การวิเคราะห์ข้อมูลพื้นฐานของโครงการ

4.1.1 การวิเคราะห์ข้อมูลโครงการ

4.1.2 การวิเคราะห์นโยบายและผู้ดำเนินการบริหารปัจจุบัน

4.1.3 การวิเคราะห์วิวัฒนาการการจัดตั้งผู้ดำเนินการ

4.2 การวิเคราะห์ลักษณะทางกายภาพทั้งภายนอก ภายใน และระบบประกอบอาคาร

4.3 การวิเคราะห์การบริหารจัดการ

4.3.1 รูปแบบโครงสร้างการบริหารจัดการที่พบ

4.3.2 ลักษณะจัดจ้างที่พบ

4.3.3 เรื่องที่ให้ความสำคัญในการบริหารจัดการอาคารชุดพักอาศัย

4.3.4 แผนการบริหารและแผนการปฏิบัติงานที่พบ

4.4 การวิเคราะห์การจัดการทางการเงิน

4.4.1 แหล่งเงินทุนของนิติบุคคลอาคารชุด

4.4.2 การจัดเก็บค่าส่วนกลางในแต่ละนิติบุคคลอาคารชุด

4.4.3 แผนงบประมาณของนิติบุคคลอาคารชุด

4.4.4 รายจ่ายของนิติบุคคลอาคารชุด

4.4.5 การเปรียบเทียบแหล่งเงินทุนต่อพื้นที่ส่วนกลางกับรายจ่ายต่อพื้นที่

ส่วนกลางของแต่ละนิติบุคคลอาคารชุด

4.4.6 การวิเคราะห์ผลกำไร-ขาดทุนของแต่ละนิติบุคคลอาคารชุด

4.5 การวิเคราะห์ปัญหาที่พบในนิติบุคคลอาคารชุดทั้งทางกายภาพและการบริหารจัดการ

4.1 การวิเคราะห์ข้อมูลพื้นฐานของโครงการ

4.1.1 การวิเคราะห์ข้อมูลโครงการ

จากการศึกษาพบว่า ในโครงการอาคารชุดพักอาศัยเคหะชุมชนธนบุรี สามารถแบ่งได้เป็น 8 นิติบุคคลอาคารชุด โดยแบ่งเป็นนิติบุคคลอาคารชุดที่ 1-9 โดยไม่มีนิติบุคคลอาคารชุด 2 เนื่องจากการเคหะแห่งชาติได้ขายให้กับทางเอกชนไป และยกเลิกการจัดตั้งนิติบุคคล 2 ออกไปโดยไม่มีภาระเลือนลำดับขึ้นมา ดังตาราง

ตารางที่ 4.1 แสดงข้อมูลพื้นฐานของโครงการ

| ลำดับ | สถานที่ตั้ง | อายุโครงการ (ปี) | จำนวนอาคาร (หลัง) | จำนวนชั้น | จำนวนหน่วยพัก อาศัย (หน่วย) | ขนาดพื้นที่/ หน่วย (ตร.ม.) | ค่าส่วนกลาง (เดือน) | ค่าส่วนกลาง(ต่อ ตารางเมตร) |
|----------------------------------|-----------------|---------------------|----------------------|-----------|--------------------------------|-------------------------------|------------------------|-------------------------------|
| นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนบุรี 1 | พระราม 2 ซอย 69 | 18 | 4 | 5 | 788 | 32 ตร.ม. 43 ตร.ม. | 290 บาท 450 บาท | 10.35 บาท 10.46 บาท |
| นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนบุรี 3 | พระราม 2 ซอย 60 | 14 | 2 | 5 | 428 | 32 | 345 | 10.78 บาท |
| นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนบุรี 4 | พระราม 2 ซอย 60 | 14 | 2 | 5 | 428 | 32 | 345 | 10.78 บาท |
| นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนบุรี 5 | พระราม 2 ซอย 60 | 14 | 2 | 5 | 428 | 32 | 345 | 10.78 บาท |
| นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนบุรี 6 | พระราม 2 ซอย 60 | 14 | 3 | 5 | 643 | 32 | 345 | 10.78 บาท |
| นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนบุรี 7 | พระราม 2 ซอย 60 | 11 | 12 | 8 | 768 | 37 | 480 | 12.97 บาท |
| นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนบุรี 8 | พระราม 2 ซอย 60 | 11 | 14 | 8 | 542 | 47.65 ตร.ม. 63.3 ตร.ม. | 550 บาท 905 บาท | 11.54 บาท 14.29 บาท |
| นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนบุรี 9 | พระราม 2 ซอย 62 | 10 | 4 | 5 | 698 | 32 | 350 | 10.93 บาท |

ที่มา : จากการสำรวจ

ผลการวิเคราะห์

1. นิติบุคคลอาคารชุดที่มีอายุโครงการมากที่สุดคือนิติบุคคลอาคารชุด 1 โดยนิติบุคคลอาคารชุด 9 จะมีอายุโครงการน้อยที่สุด โดยเป็นการไล่ตามลำดับ

2. นิติบุคคลอาคารชุดที่ 7 กับ 8 จะมีอาคารชุดที่มีจำนวนชั้นแตกต่างกันกับนิติบุคคลอื่นคือเป็นอาคารชุด 8 ชั้น และมีจำนวนอาคารที่มากกว่านิติบุคคลอื่นคือ 12 และ 14 ตามลำดับ แต่หากพิจารณาจำนวนหน่วยจะพบว่าถึงแม้จะมีจำนวนอาคารเยอะกว่า แต่จำนวนหน่วยนั้นไม่ได้มากไปกว่ากัน

3. นิติบุคคล 1 และนิติบุคคล 8 จะมีขนาดหน่วยพักอาศัย 2 ขนาดในนิติบุคคล

4. ค่าส่วนกลางในนิติบุคคล 1 จะมีค่าเฉลี่ยต่อตารางเมตรน้อยที่สุด โดยค่าส่วนกลางในนิติบุคคล 8 จะมีค่าเฉลี่ยต่อตารางเมตรสูงสุด

4.1.2 การวิเคราะห์นโยบายและผู้ดำเนินการบริหารปัจจุบัน

จากการศึกษาพบว่าปัจจุบันนิติบุคคลอาคารชุดมีผู้ดำเนินการบริหารจัดการแตกต่างกันออกไปรวมถึงมีนโยบายต่างๆ ที่ไม่เหมือนกัน ดังตาราง

ตารางที่ 4.2 แสดงข้อมูลผู้ดำเนินการบริหารจัดการและนโยบายที่ใช้

| ลำดับ | ผู้ดำเนินการบริหารนิติบุคคลอาคารชุดปัจจุบันโดย | นโยบายในการบริหารงานของนิติบุคคลอาคารชุด |
|--|--|---|
| นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชน ธนบุรี 1 | คณะกรรมการนิติฯ 1 | - |
| นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชน ธนบุรี 3 | คณะกรรมการนิติฯ 3 | - |
| นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชน ธนบุรี 4 | บริษัท CEMCO | สำหรับผู้มีรายได้น้อยเน้นการบำรุงรักษาไม่เน้นเปลี่ยนแปลงและสร้างสัมพันธ์ในชุมชน |
| นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชน ธนบุรี 5 | บริษัท CEMCO | สำหรับผู้มีรายได้น้อยเน้นการบำรุงรักษาไม่เน้นเปลี่ยนแปลงและสร้างสัมพันธ์ในชุมชน |
| นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชน ธนบุรี 6 | บริษัท CEMCO | สำหรับผู้มีรายได้น้อยเน้นการบำรุงรักษาไม่เน้นเปลี่ยนแปลงและสร้างสัมพันธ์ในชุมชน |
| นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชน ธนบุรี 7 | บริษัท I Style Management | เป็นไปตามกฎหมาย และให้มีความโปร่งใสที่สุด เน้นการเข้าถึงปัญหาของเจ้าของร่วม |
| นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชน ธนบุรี 8 | บริษัท I Style Management | เป็นไปตามกฎหมาย และให้มีความโปร่งใสที่สุด เน้นการเข้าถึงปัญหาของเจ้าของร่วม |
| นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชน ธนบุรี 9 | คณะกรรมการนิติฯ 9 | สำหรับผู้มีรายได้น้อย |

ที่มา : จากการสัมภาษณ์

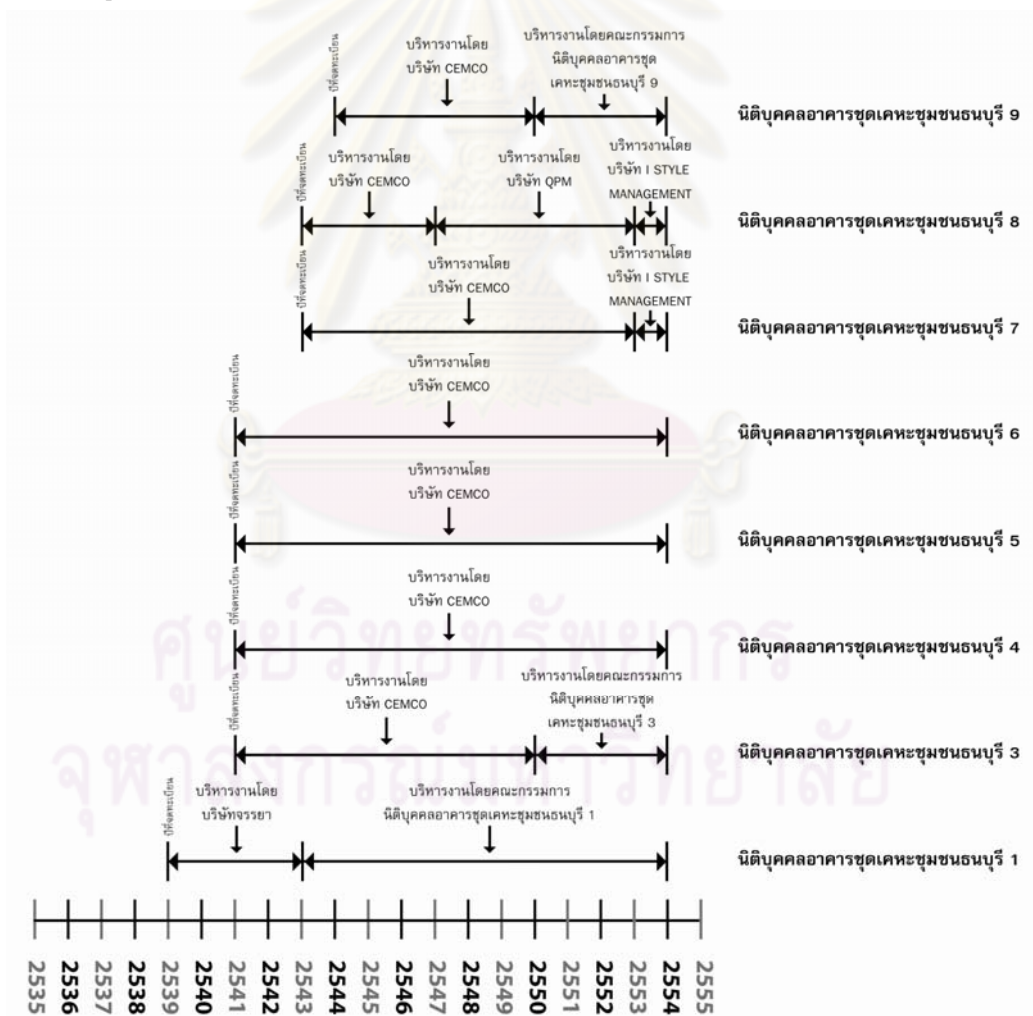
ผลการวิเคราะห์

1. นิติบุคคล 1 กับ นิติบุคคล 3 นั้นไม่มีนโยบายในการบริหารจัดการ ส่วนนิติบุคคลที่เหลือ จะเน้นนโยบายที่เชื่อมต่อผู้อยู่อาศัยในโครงการที่มีรายได้น้อย ยกเว้น นิติบุคคล 7 กับ นิติบุคคล 8 ที่มี การกำหนดนโยบายที่เน้นความโปร่งใสทางการบริหารจัดการ และเน้นการเข้าถึงปัญหาของเจ้าของร่วม

2. ปัจจุบันนี้ มีนิติบุคคล 1 นิติบุคคล 3 และนิติบุคคล 9 ที่มีการดำเนินการบริหารจัดการโดยคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดเอง ส่วนนิติบุคคลที่ 4-6 นั้น ผู้ดำเนินการบริหารจัดการเป็นบริษัท CEMCO และนิติบุคคล 7 กับ 8 มีผู้ดำเนินการบริหารจัดการเป็น บริษัท I Style Management

4.1.3 การวิเคราะห์วิวัฒนาการการจัดตั้งผู้ดำเนินการ

จากการศึกษาพบว่า ภายหลังจากจดทะเบียนอาคารชุด จะมีนิติบุคคลอาคารชุดที่มีการเปลี่ยนแปลงผู้ดำเนินการบริหารจัดการเพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการของเจ้าของร่วม โดยแต่ละนิติบุคคลอาคารชุดมีการเปลี่ยนแปลงผู้ดำเนินการบริหารจัดการดังภาพ



ภาพที่ 4.1 แสดงวิวัฒนาการการจัดตั้งผู้ดำเนินการ

ที่มา : จากการสัมภาษณ์

ผลการวิเคราะห์

1. จะพบว่า นิติบุคคลที่ไม่มีการเปลี่ยนแปลงการบริหารจัดการเลยคือนิติบุคคล4-6
2. นิติบุคคลที่มีการเปลี่ยนแปลงผู้ดำเนินการบริหารจัดการบ่อยที่สุดคือ นิติบุคคล 8 โดยมีการเปลี่ยนทั้งหมด 3 ครั้ง

4.2 การวิเคราะห์ลักษณะทางกายภาพทั้งภายนอก ภายใน และระบบประกอบอาคาร

จากการศึกษาพบว่าลักษณะทางกายภาพในแต่ละนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรีมีสภาพที่แตกต่างกันออกไป โดยสามารถจำแนกเรื่องศึกษาออกเป็น 3 เรื่องได้ดังนี้

4.2.1 สภาพทางกายภาพภายนอกที่พบ

จากการศึกษาพบว่าในแต่ละนิติบุคคลอาคารชุดจะมีสภาพทางกายภาพภายนอกอาคารแตกต่างกันออกไป โดยพบสภาพเรียบร้อยสมบูรณ์ ไปจนถึงสภาพที่ทรุดโทรม ดังภาพ



ภาพที่ 4.2 สรุปสภาพทางกายภาพภายนอกที่พบ

ที่มา : จากการสำรวจ

ผลการวิเคราะห์

สามารถแบ่งสภาพทางกายภาพภายนอกที่พบออกได้เป็นสามรูปแบบ คือ

- กลุ่มที่มีสภาพเรียบร้อยเป็นส่วนมาก
- กลุ่มที่มีสภาพเรียบร้อยบางส่วน
- กลุ่มที่มีสภาพไม่เรียบร้อย

โดยนิติบุคคลที่พบสภาพภายนอกเรียบร้อยเป็นส่วนมากคือ นิติบุคคล 7 กับ 8 นิติบุคคลที่พบสภาพเรียบร้อยบางส่วนคือ นิติบุคคล 9 และนิติบุคคลที่มีสภาพไม่เรียบร้อย คือนิติบุคคล 1, 3-6

4.2.2 สภาพทางกายภาพภายในที่พบ

จากการศึกษา พบว่าสภาพกายภาพภายในอาคาร ที่พบในแต่ละนิติบุคคลอาคารชุดนั้น มีลักษณะแตกต่างกันออกไป โดยพบสภาพเรียบร้อยสมบูรณ์ไปจนถึงสภาพที่ทรุดโทรม ดังภาพ



ภาพที่ 4.3 สรุปสภาพทางกายภาพภายในที่พบ

ที่มา : จากการสำรวจ

ผลการวิเคราะห์

สามารถแบ่งสภาพทางกายภาพภายในที่พบออกได้เป็นสามรูปแบบ คือ

- กลุ่มที่มีสภาพเรียบร้อย สมบูรณ์เป็นส่วนมาก
- กลุ่มที่มีสภาพสมบูรณ์ ใช้งานได้ แต่พบส่วนชำรุดทรุดโทรมบ้าง
- กลุ่มที่มีสภาพชำรุดทรุดโทรมไม่เรียบร้อยเป็นส่วนมาก

โดยนิติบุคคลที่พบสภาพภายนอกเรียบร้อย พร้อมใช้งานเป็นส่วนมากคือ นิติบุคคล 7 กับ 8 และ 9 นิติบุคคลที่พบสภาพเรียบร้อยพร้อมใช้งาน พบส่วนชำรุดทรุดโทรมคือ นิติบุคคล 3-6 และนิติบุคคลที่มีสภาพทรุดโทรม คือนิติบุคคล 1

4.2.3 สภาพระบบประกอบอาคารที่พบ

จากการศึกษา พบว่าสภาพกายภาพภายในอาคาร ที่พบในแต่ละนิติบุคคลอาคารชุดนั้น มีลักษณะแตกต่างกันออกไป โดยพบสภาพสมบูรณ์พร้อมใช้งานไปจนถึงสภาพทรุดโทรม ดังภาพ



ภาพที่ 4.4 สรุปสภาพระบบประกอบอาคารที่พบ

ที่มา : จากการสำรวจ

ผลการวิเคราะห์

สามารถแบ่งสภาพระบบประกอบอาคารที่พบออกได้เป็นสามรูปแบบ คือ

- กลุ่มที่มีสภาพสมบูรณ์ พร้อมใช้งานเป็นส่วนมาก
- กลุ่มที่มีสภาพใช้งานได้ พบที่ชำรุดทรุดโทรมอยู่บ้าง
- กลุ่มที่มีสภาพทรุดโทรมไม่เรียบร้อยขาดแคลน

โดยนิติบุคคลที่พบสภาพภายในเรียบร้อย สมบูรณ์ พร้อมใช้งานเป็นส่วนมากคือ นิติบุคคล 7 กับ 8 และ 9 นิติบุคคลที่พบสภาพใช้งานได้ พบที่ชำรุดทรุดโทรมอยู่บ้างคือ นิติบุคคล 3-6 และนิติบุคคลที่มีสภาพทรุดโทรม ไม่เรียบร้อย ขาดแคลน คือนิติบุคคล 1 และสามารถสรุปผลการสำรวจได้ดังตาราง

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 4.3 แสดงผลการสำรวจทางด้านกายภาพ

| สภาพภายนอกอาคาร | | หมายเหตุ |
|--|-------------------------|--|
| กลุ่มนิติบุคคลที่มีสภาพทางกายภาพภายนอกเรียบร้อย | พบในนิติบุคคล 7 และ 8 | นิติบุคคล 8 จะมีสภาพภายนอกในเรื่องสวนและพื้นที่ส่วนกลางภายนอกที่เป็นระเบียบกว่า |
| กลุ่มนิติบุคคลที่มีสภาพทางกายภาพภายนอกของตัวอาคารสมบูรณ์ แต่พื้นที่ส่วนกลางภายนอกยังไม่เรียบร้อย | พบในนิติบุคคล 9 | นิติบุคคล 9 มีสภาพภายนอกของตัวอาคารเรียบร้อยสมบูรณ์ แต่สภาพพื้นที่ส่วนกลางยังไม่มีความเป็นระเบียบเรียบร้อย |
| กลุ่มนิติบุคคลที่มีสภาพทางกายภาพของอาคารไม่เรียบร้อย | พบในนิติบุคคล 1,3-6 | |
| สภาพภายในอาคาร | | |
| กลุ่มนิติบุคคลที่มีสภาพทางกายภาพภายในเรียบร้อยสมบูรณ์ | พบในนิติบุคคล 7,8 และ 9 | |
| กลุ่มนิติบุคคลที่มีสภาพทางกายภาพภายในปานกลาง | พบในนิติบุคคล 3-6 | |
| กลุ่มนิติบุคคลที่มีสภาพทางกายภาพภายในชำรุดทรุดโทรม | พบในนิติบุคคล 1 | |
| สภาพระบบประกอบอาคาร | | |
| กลุ่มนิติบุคคลที่มีสภาพระบบประกอบอาคารเรียบร้อย อยู่ในสภาพพร้อมใช้งาน พบจุดชำรุดอยู่บ้าง | พบในนิติบุคคล 7,8 และ 9 | นิติบุคคล 7,8 จะมีระบบประกอบอาคารเพิ่มเติมในส่วนของ ลิฟท์ ทางหนีไฟ และคีย์การ์ด แต่ทั้งสามนิติบุคคลมีสภาพเรียบร้อยพร้อมใช้งานเหมือนกัน |
| กลุ่มนิติบุคคลที่มีสภาพระบบประกอบอาคารพอใช้งานได้ แต่พบส่วนชำรุด | พบในนิติบุคคล 3-6 | |
| กลุ่มนิติบุคคลที่มีสภาพระบบประกอบอาคารพอใช้งานได้ พบส่วนชำรุดในบางจุดและ ระบบประกอบอาคารไม่ครบตามพื้นฐาน | พบในนิติบุคคล 1 | ในอาคาร 4 อาคารของนิติบุคคล มีอาคาร 2 ที่มีระบบประกอบอาคารสมบูรณ์เนื่องจากเพิ่งมีการติดตั้ง แต่อาคารอื่นๆ ยังไม่มีการติดตั้ง |

ที่มา : จากการสำรวจ

และสามารถแบ่งกลุ่มสภาพทางกายภาพที่พบได้ 4 กลุ่มดังต่อไปนี้

กลุ่มที่ 1

- สภาพภายนอกอาคารเรียบร้อยเป็นส่วนมาก
- สภาพภายในอาคารเรียบร้อยสมบูรณ์เป็นส่วนมาก
- สภาพระบบประกอบอาคารสมบูรณ์พร้อมใช้งานเป็นส่วนมาก

กลุ่มที่ 2

- สภาพภายนอกอาคารที่เรียบร้อยบางส่วน
- สภาพภายในอาคารเรียบร้อยสมบูรณ์เป็นส่วนมาก
- สภาพระบบประกอบอาคารสมบูรณ์พร้อมใช้งานเป็นส่วนมาก

กลุ่มที่ 3












- สภาพภายนอกของอาคารไม่เรียบร้อย
- สภาพภายในสมบูรณ์ใช้งานได้ แต่พบส่วนชำรุดทรุดโทรมอยู่บ้าง
- สภาพระบบประกอบอาคารพอใช้งานได้

กลุ่มที่ 4

- สภาพภายนอกของอาคารไม่เรียบร้อย
- สภาพภายในชำรุดทรุดโทรมไม่เรียบร้อยเป็นส่วนมาก
- สภาพระบบประกอบอาคารทรุดโทรมไม่เรียบร้อยขาดแคลน

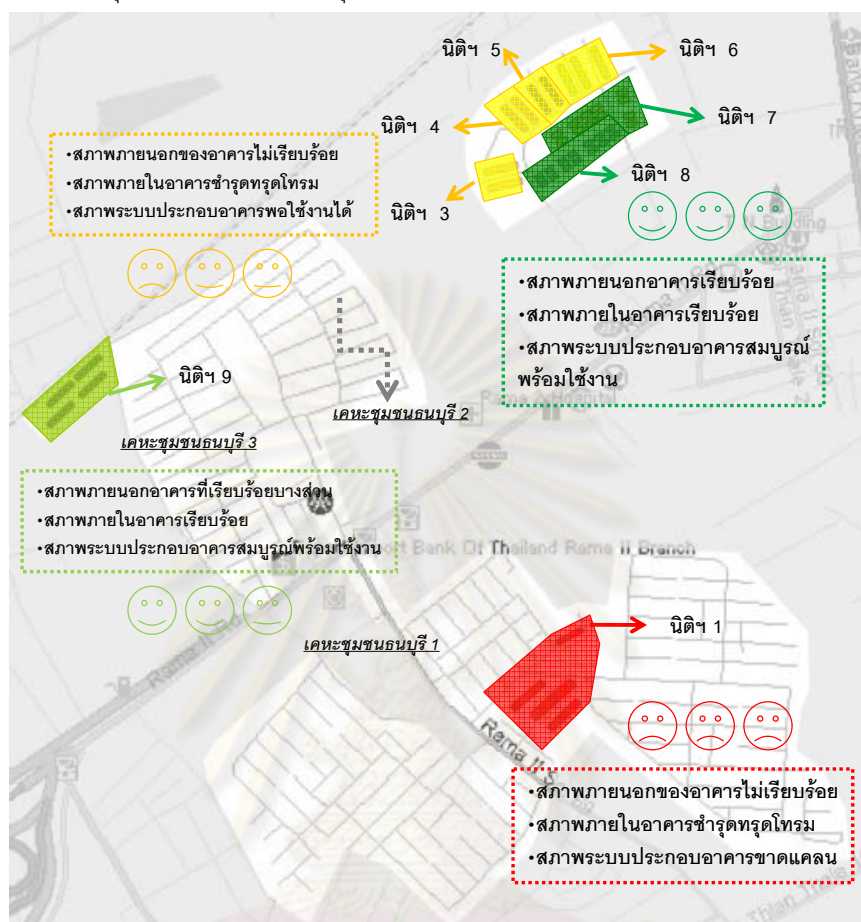
จากการจัดแบ่งกลุ่มสภาพทางกายภาพของแต่ละนิติบุคคลอาคารชุดนั้นสามารถสรุปเป็นตารางได้ดังต่อไปนี้

ตารางที่ 4.4 แสดงสรุปการแบ่งกลุ่มสภาพทางกายภาพของอาคารของแต่ละนิติบุคคลอาคารชุด

| กลุ่ม | นิติบุคคลที่ | ภายนอก | ภายใน | ระบบประกอบอาคาร | สภาพที่พบ |
|-------|-------------------|---|---|---|---|
| 1 | นิติบุคคล 7 กับ 8 |  |  |  | -สภาพภายนอกอาคารเรียบร้อย -สภาพภายในอาคารเรียบร้อย -สภาพระบบประกอบอาคารสมบูรณ์พร้อมใช้งาน |
| 2 | นิติบุคคล 9 |  |  |  | -สภาพภายนอกอาคารที่เรียบร้อยบางส่วน -สภาพภายในอาคารเรียบร้อยสมบูรณ์เป็นส่วนมาก -สภาพระบบประกอบอาคารสมบูรณ์พร้อมใช้งาน |
| 3 | นิติบุคคล 3-6 |  |  |  | -สภาพภายนอกของอาคารไม่เรียบร้อย -สภาพภายในอาคารชำรุดทรุดโทรม -สภาพระบบประกอบอาคารพอใช้งานได้ |
| 4 | นิติบุคคล 1 |  |  |  | -สภาพภายนอกของอาคารไม่เรียบร้อย -สภาพภายในอาคารชำรุดทรุดโทรม -สภาพระบบประกอบอาคารขาดแคลน |

ที่มา : จากการสำรวจ

โดยเมื่อนำกลุ่มกายภาพที่พบมาระบุตำแหน่งลงในแผนผังจะพบดังภาพ



ภาพที่ 4.5 สรุปกลุ่มสภาพทางกายภาพที่พบ

ที่มา : จากการสำรวจ

4.3 การวิเคราะห์การบริหารจัดการ

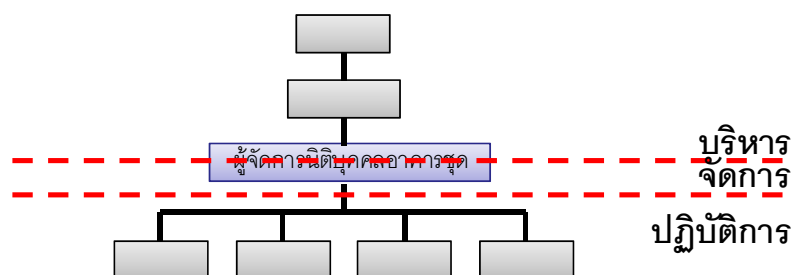
จากการศึกษาข้อมูลในบทที่ 3 จะพบว่า ใน 8 นิติบุคคลอาคารชุด จะมีรูปแบบและโครงสร้างในการบริหารจัดการที่แตกต่างกันออกไป ตามมติของคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดที่จะเลือกจัดจ้างบริษัทภายนอกมาทำหน้าที่ในการดำเนินการบริหารจัดการ หรือคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดจะเป็นผู้ดำเนินการบริหารจัดการด้วยตนเอง และกำหนดรูปแบบโครงสร้างการบริหารด้วยตนเอง จึงสามารถสรุปรูปแบบโครงสร้างการบริหารจัดการทั้งหมดในนิติบุคคลได้ดังนี้

4.3.1 รูปแบบโครงสร้างการบริหารจัดการที่พบ

จากการศึกษาพบว่าสามารถแบ่งโครงสร้างการบริหารจัดการตามหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดได้ดังนี้

รูปแบบที่ 1

เป็นโครงสร้างที่มีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ทำหน้าที่ผู้ร่วมวางแผนนโยบายกับฝ่ายบริหารและเป็นผู้ควบคุมฝ่ายปฏิบัติการหรืองานบริการอาคารในแต่ละวัน โดยสามารถแบ่งส่วนงานออกได้ทั้งหมด 4 ส่วน

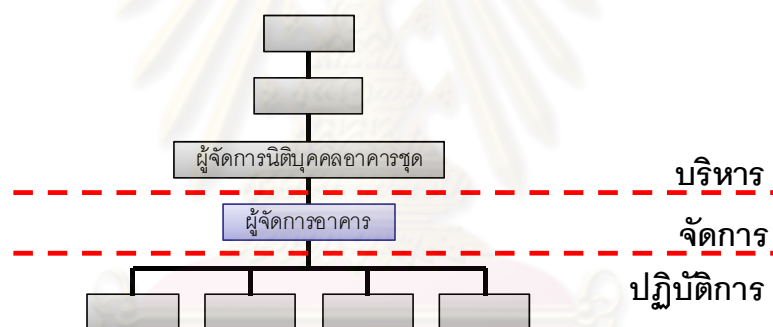


ภาพที่ 4.6 แสดงโครงสร้างการบริหารจัดการรูปแบบที่ 1

โครงสร้างการบริหารจัดการรูปแบบนี้ จะพบในนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 1 นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 4 นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 5 และนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 6

รูปแบบที่ 2

เป็นโครงสร้างที่มีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ทำหน้าที่ในการร่วมวางแผนนโยบายกับฝ่ายบริหารและจะรับผิดชอบในส่วนของการเอกสาร งานกฎหมายและงานบุคคลเป็นหลัก และจะมีผู้จัดการอาคารที่ทำหน้าที่ในการควบคุมฝ่ายปฏิบัติงานหรืองานบริการอาคารในแต่ละวัน โดยสามารถแบ่งส่วนงานออกได้ทั้งหมด 4 ส่วน

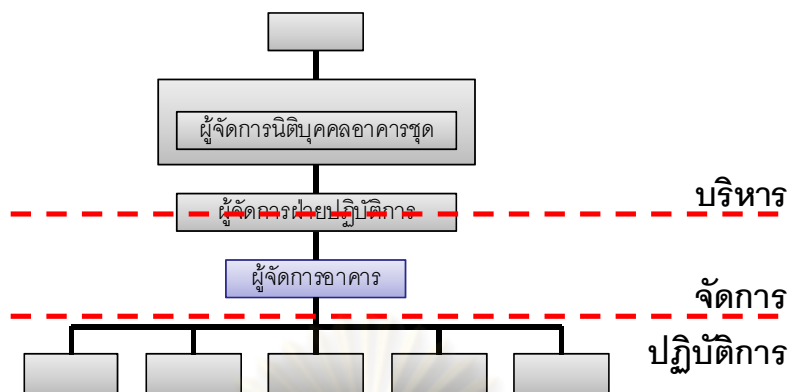


ภาพที่ 4.7 แสดงโครงสร้างการบริหารจัดการรูปแบบที่ 2

โครงสร้างการบริหารจัดการรูปแบบนี้ จะพบในนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 3 และนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 9 ซึ่งทั้งสองนิติบุคคลอาคารชุดนั้นมีผู้จัดการอาคารเหมือนกัน แต่ใช้ชื่อเรียกต่างกัน โดยนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 3 นั้น จะเรียกตำแหน่งผู้จัดการอาคารว่าผู้ช่วยผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 9 นั้น จะเรียกตำแหน่งผู้จัดการอาคารว่าผู้อำนวยการสำนักงาน

รูปแบบที่ 3

เป็นโครงสร้างที่มีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ทำหน้าที่ในการร่วมวางแผนนโยบายกับฝ่ายบริหารและจะรับผิดชอบในส่วนของการเอกสาร งานกฎหมายและงานบุคคลเป็นหลักและยังทำหน้าที่เป็นหนึ่งในกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดอีกด้วย โดยจะมีผู้จัดการฝ่ายปฏิบัติการที่ทำหน้าที่ในการร่วมวางแผนนโยบายกับฝ่ายบริหารและยังทำหน้าที่ควบคุมและประเมินการทำงานฝ่ายปฏิบัติงานหรืองานบริการอาคาร โดยมีผู้จัดการอาคารทำหน้าที่ควบคุมฝ่าย



ภาพที่ 4.8 แสดงโครงสร้างการบริหารจัดการรูปแบบที่ 3

โครงสร้างการบริหารจัดการรูปแบบนี้ จะพบในนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 7 และนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 8

4.3.2 ลักษณะการจัดจ้างที่พบ

จากการศึกษาโครงสร้างการบริหารงานรูปแบบต่างๆ จะพบว่า ในแต่ละรูปแบบนั้น ถึงจะใช้รูปแบบในการบริหารงานเหมือนกัน แต่จะมีการจัดจ้างบุคคลเข้ามาทำหน้าที่ในส่วนของฝ่ายจัดการและฝ่ายปฏิบัติการที่แตกต่างกันดังนี้

รูปแบบที่ 1

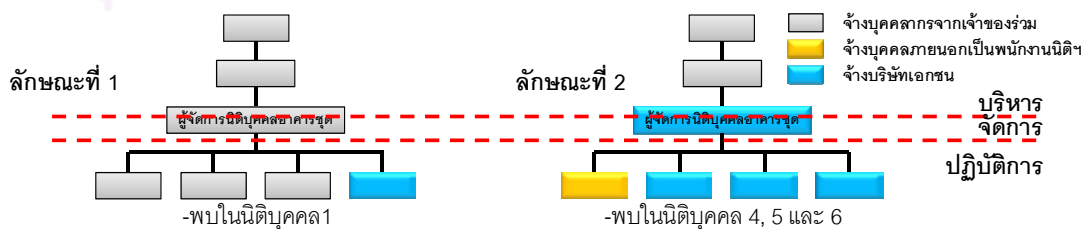
พบลักษณะการจัดจ้างงาน 2 ลักษณะดังนี้

ลักษณะที่ 1

- ในตำแหน่งฝ่ายจัดการของลักษณะที่ 1 นั้น ผู้จัดการนิติบุคคลจะคัดเลือกจากการเลือกตั้งจากเจ้าของร่วมขึ้นมา
- มีการจัดจ้างบุคลากรในโครงการเข้ามาทำในฝ่ายปฏิบัติการเป็นหลัก ยกเว้นงานรักษาความปลอดภัยที่เป็นการจ้างเหมาบริษัทเอกชนเข้ามาดูแล

ลักษณะที่ 2

- ในตำแหน่งฝ่ายจัดการของลักษณะที่ 2 นั้น ผู้จัดการนิติบุคคลจะเป็นการจัดจ้างบริษัทเอกชนเข้ามาทำหน้าที่ในการบริหารจัดการ
- มีการจัดจ้างที่บริษัทเอกชนเข้ามาทำหน้าที่ในส่วนของการปฏิบัติงานเกือบทุกส่วนยกเว้น งานรักษาความปลอดภัยที่จะเป็นการจัดจ้างบุคคลภายนอกเข้ามาเป็นพนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ดังภาพ



ภาพที่ 4.9 แสดงรูปแบบการจัดจ้างที่พบในรูปแบบที่ 1

รูปแบบที่ 2

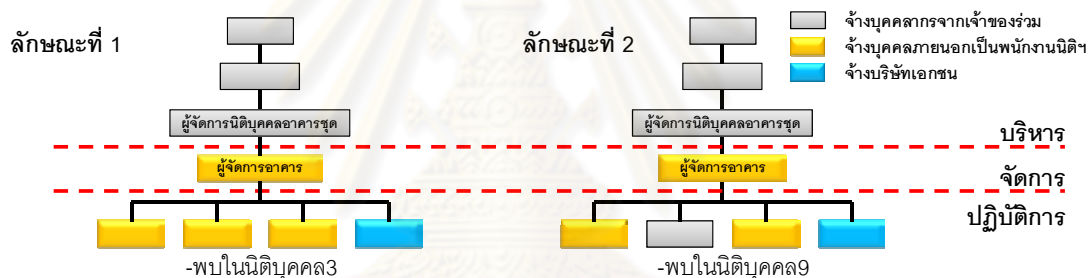
พบลักษณะการจัดจ้างงาน 2 ลักษณะดังนี้

ลักษณะที่ 1

- ในตำแหน่งฝ่ายจัดการของลักษณะที่ 1 นั้น ผู้จัดการนิติบุคคลจะคัดเลือกจากการเลือกตั้งจากเจ้าของร่วมขึ้นมา
- มีการจัดจ้างบุคลากรภายนอกโครงการเข้ามาทำในฝ่ายปฏิบัติการเป็นหลัก ยกเว้นงานรักษาความปลอดภัยที่เป็นการจ้างเหมาบริษัทเอกชนเข้ามาดูแล

ลักษณะที่ 2

- ในตำแหน่งฝ่ายจัดการของลักษณะที่ 2 นั้น ผู้จัดการนิติบุคคลจะคัดเลือกจากการเลือกตั้งจากเจ้าของร่วมขึ้นมา
- มีการจัดจ้างบุคลากรภายนอกเข้ามาทำหน้าที่ในส่วนของการปฏิบัติงานยกเว้น งานรักษาความสะอาดที่จะเป็นการจัดจ้างบุคคลจากเจ้าของร่วมเข้ามาเป็นพนักงานนิติบุคคลอาคารชุด และงานรักษาความปลอดภัยจะเป็นการจ้างเหมาบริษัทเอกชนเข้ามาดูแล ดังภาพ



ภาพที่ 4.10 แสดงลักษณะการจัดจ้างที่พบในรูปแบบที่ 2

รูปแบบที่ 3

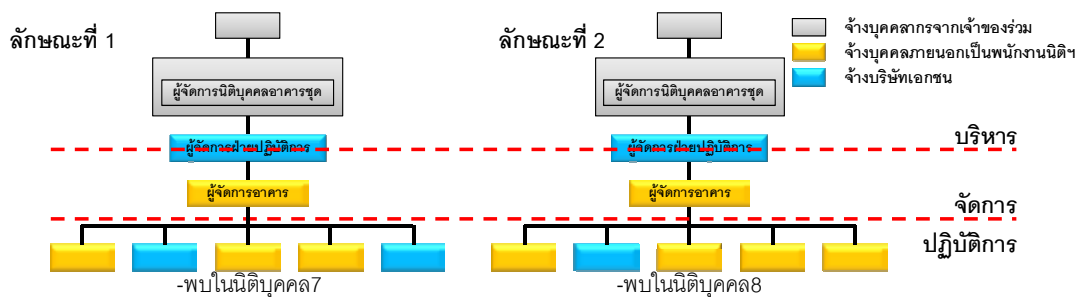
พบลักษณะการจัดจ้างงาน 2 ลักษณะดังนี้

ลักษณะที่ 1

- ในตำแหน่งฝ่ายจัดการของลักษณะที่ 1 นั้น ผู้จัดการนิติบุคคลจะคัดเลือกจากการเลือกตั้งจากกรรมการนิติบุคคลขึ้นมา โดยมีการจัดจ้างบริษัทเอกชนเข้ามาทำหน้าที่ในการบริหารจัดการ
- มีการจัดจ้างบุคลากรภายนอกโครงการเข้ามาทำในฝ่ายปฏิบัติการเป็นหลัก ยกเว้นงานรักษาความปลอดภัยและงานรักษาความสะอาดที่เป็นการจ้างเหมาบริษัทเอกชนเข้ามาดูแล

ลักษณะที่ 2

- ในตำแหน่งฝ่ายจัดการของลักษณะที่ 2 นั้น ผู้จัดการนิติบุคคลจะคัดเลือกจากการเลือกตั้งจากกรรมการนิติบุคคลขึ้นมา โดยมีการจัดจ้างบริษัทเอกชนเข้ามาทำหน้าที่ในการบริหารจัดการ
- มีการจัดจ้างบุคลากรภายนอกโครงการเข้ามาทำในฝ่ายปฏิบัติการเป็นหลัก ยกเว้นงานรักษาความสะอาดที่เป็นการจ้างเหมาบริษัทเอกชนเข้ามาดูแล ดังภาพ



ภาพที่ 4.11 แสดงลักษณะการจัดจ้างที่พบในรูปแบบที่ 3

โดยสามารถสรุปการวิเคราะห์รูปแบบโครงสร้างการบริหารจัดการ การกำหนดขอบเขตงานและการจัดกำลังคนได้ดังตาราง

ตารางที่ 4.5 แสดงสรุปการวิเคราะห์รูปแบบโครงสร้างการบริหาร

| รูปแบบโครงสร้างที่พบ | ลักษณะที่พบ | รูปแบบการจัดจ้าง | การกำหนดขอบเขตงาน | | | | | จักรวาลดำเนินงาน (ปฏิบัตินิติกรร) | จักรวาลดำเนินงาน (แบ่งตามรูปแบบการจัดจ้าง) | สัดส่วนรูปแบบการจัดจ้าง (%) | บันทึกบุคคลที่พบ |
|----------------------|-------------|---|-------------------|----------|-------|---------|---------|-----------------------------------|--|-----------------------------|------------------|
| | | | งานบัญชี | ความระจก | รป.ก. | งานช่าง | งานอื่น | | | | |
| รูปแบบที่ 1 | ลักษณะที่ 1 | - จ้างบุคคลจากเจ้าของร่วม - จ้างเหมาบริษัทเอกชนมาดูแลงานรป.ก. | | | | | x | 17 คน | 9 (บุคคลภายใน) - | 53% - | บันทึกบุคคล 1 |
| | ลักษณะที่ 2 | - จ้างเหมาบริษัทเอกชนมาเป็นผู้บริหารงานอาคาร - จ้างเหมาบริษัทเอกชนมาดูแลงานรป.ก. - จ้างบุคคลจากเจ้าของร่วมเป็นพนักงานบัญชี | | | | | x | 9-11 คน | - 2-3 (บุคคลภายนอก) 7-8 (บริษัทเอกชน) | - 22% 73% 78% | |
| รูปแบบที่ 2 | ลักษณะที่ 1 | - จ้างบุคคลภายนอกมาดูแลงานบริหารอาคาร - จ้างเหมาบริษัทเอกชนมาดูแลงานรป.ก. | | | | | x | 10 คน | - 4 (บุคคลภายนอก) 6 (บริษัทเอกชน) | - 40% 60% | บันทึกบุคคล 3 |
| | ลักษณะที่ 2 | - จ้างบุคคลภายนอกมาดูแลงานบริหารอาคาร - จ้างเหมาบริษัทเอกชนมาดูแลงานรป.ก. - จ้างบุคคลจากเจ้าของร่วม | | | | | x | 15 คน | 4 (บุคคลภายใน) 4 (บุคคลภายนอก) 6 (บริษัทเอกชน) | 28% 28% 42% | |
| รูปแบบที่ 3 | ลักษณะที่ 1 | - จ้างเหมาบริษัทเอกชนมาทำหน้าที่บริหาร - จ้างบุคลากรภายนอกมาดูแลงานบริหารอาคาร - จ้างเหมาบริษัทเอกชนมาดูแลงานรักษาความมั่นคงและรักษาความระจก | | | | | | 24 คน | - 7 (บุคคลภายนอก) 17 (บริษัทเอกชน) | - 29% 71% | บันทึกบุคคล 7 |
| | ลักษณะที่ 2 | - จ้างเหมาบริษัทเอกชนมาทำหน้าที่บริหาร - จ้างบุคลากรภายนอกมาดูแลงานบริหารอาคาร - จ้างเหมาบริษัทเอกชนมาดูแลงานรักษาความระจก - จ้างบุคคลจากเจ้าของร่วมมาดูแลงานรป.ก. | | | | | | 24 คน | - 19 (บุคคลภายนอก) 5 (บริษัทเอกชน) | - 79% 21% | |

ที่มา : จากการสัมภาษณ์

จากการวิเคราะห์จะพบว่าในการจ้างอัตรากำลังคนของฝ่ายปฏิบัติการนั้น จะเป็นการจ้างในรูปแบบของบริษัทเอกชนเป็นหลัก คิดเป็นร้อยละ 53.5 รองลงมาเป็นการจ้างบุคคลภายนอกเข้ามาเป็นพนักงานนิติบุคคล คิดเป็นร้อยละ 33 และจ้างบุคลากรในโครงการ ซึ่งก็คือเจ้าของร่วมเข้าเป็นพนักงานนิติบุคคลอาคารชุด คิดเป็นเพียงร้อยละ 13.5 เท่านั้น แสดงให้เห็นว่านิติบุคคลอาคารชุดจะเน้นจัดจ้างภายนอกเข้ามาทำงานบริการอาคารเป็นหลัก เพื่อไม่ให้เกิดปัญหาและผลประโยชน์ทับซ้อนภายในโครงการ

4.3.3 เรื่องที่ให้ความสำคัญในการบริหารจัดการอาคารชุดพักอาศัย

จากการศึกษาจะพบว่า ในแต่ละนิติบุคคลอาคารชุด จะมีเรื่องที่ทำให้มีความสำคัญในการบริหารแตกต่างกันตามกรอบของนโยบายที่ได้วางไว้ ดังนี้ การเก็บค่าส่วนกลางและการติดตามหนี้ การควบคุมงบประมาณ งานบริการ งานจัดระเบียบ งานความปลอดภัย งานบำรุงสาธารณูปโภค งานความสะอาด งานกิจกรรม และความพึงพอใจ โดยสามารถสรุปเรื่องที่นิติบุคคลอาคารชุดให้ความสำคัญในการบริหารจัดการได้ดังตาราง ตารางที่ 4.6 แสดงเรื่องที่ทำให้มีความสำคัญในการบริหารจัดการอาคารชุดพักอาศัย

| นิติบุคคล อาคารชุด | เรื่องที่ทำให้มีความสำคัญในการบริหารจัดการอาคารชุดพักอาศัย | | | | | | | | |
|-----------------------|--|-------------------|-----------|---------------|---------------------|----------------------------------|--------------|--------------------|-------------|
| | การจัดเก็บค่าส่วนกลางและ ติดตามหนี้ | การควบคุมงบประมาณ | งานบริการ | งานจัดระเบียบ | งานรักษาความปลอดภัย | งานบำรุงรักษาระบบ สาธารณูปโภค | งานความสะอาด | การจัดกิจกรรมชุมชน | ความพึงพอใจ |
| นิติบุคคล 1 | 1 | 3 | | 2 | 4 | | 5 | | |
| นิติบุคคล 3 | 1 | 2 | 4 | 5 | | | 3 | | |
| นิติบุคคล 4 | 4 | | | | 1 | 2 | | 5 | 3 |
| นิติบุคคล 5 | 4 | | | | 1 | 2 | | 5 | 3 |
| นิติบุคคล 6 | 4 | | | | 1 | 2 | | 5 | 3 |
| นิติบุคคล 7 | 1 | 2 | 3 | 5 | | | 4 | | |
| นิติบุคคล 8 | 1 | 5 | | | 4 | 3 | 2 | | |
| นิติบุคคล 9 | 1 | | 2 | | 4 | | 5 | | 3 |

ที่มา : จากการสัมภาษณ์

สัญลักษณ์ 1 แสดงการให้ความสำคัญมากที่สุดไปจนถึง 5 แสดงการให้ความสำคัญน้อยที่สุด

จากการวิเคราะห์จะพบว่า

นิติบุคคลอาคารชุดที่ 1 นิติบุคคลอาคารชุดที่ 3 นิติบุคคลอาคารชุดที่ 7 นิติบุคคลอาคารชุดที่ 8 และนิติบุคคลอาคารชุดที่ 9 จะให้ความสำคัญกับการเงินเป็นหลัก เนื่องจากมีแนวคิดว่าจะจัดหาแหล่งเงินทุนเข้ามาทำการบริหารและดูแลบำรุงรักษา ให้เพียงพอ

นิติบุคคลอาคารชุดที่ 4 นิติบุคคลอาคารชุดที่ 5 นิติบุคคลอาคารชุดที่ 6 จะเน้นความปลอดภัยและสาธารณูปโภคที่ดีในโครงการเป็นหลัก เนื่องจากมีแนวคิดว่าจะมีความปลอดภัยและสะดวกสบาย เจ้าของร่วมจะเกิดความพึงพอใจจึงยินดีที่จะจ่ายค่าส่วนกลางและร่วมกิจกรรมชุมชน

โดยการวิเคราะห์เรื่องที่ทำให้ความสำคัญนั้น จะเป็นการส่งผลต่อการกำหนดแผนการบริหารและแผนการปฏิบัติงานต่อไป

4.3.4 แผนการบริหารและแผนการปฏิบัติงานที่พบ

จากการศึกษาพบว่า ในการปฏิบัติงานนั้นจะมีการวางแผนการปฏิบัติงานที่แตกต่างกันออกไปขึ้นอยู่กับประเภทงาน ระยะเวลาและงบประมาณที่เหมาะสมที่จะปฏิบัติตามแผนนั้นๆ ได้ โดยจะพบการวางแผนการปฏิบัติงานต่างๆ ในนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรีได้ ดังนี้

แผนการบริหาร จะพบทั้งหมด 3 ลักษณะ คือ

- ลักษณะที่ 1 ไม่มีการวางแผนการบริหารงาน พบในนิติบุคคล 1 และนิติบุคคล 3
- ลักษณะที่ 2 มีการวางแผนการบริหารงานแต่ไม่กำหนดเวลา พบในนิติบุคคล 9
- ลักษณะที่ 3 มีการวางแผนการบริหารงานและมีการกำหนดเวลา พบในนิติบุคคล 4-6 และ 7-8

แผนการปฏิบัติงาน จะพบว่า แบ่งแผนการปฏิบัติงานทั้งหมดได้เป็น 4 แผน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- แผนงานซ่อมบำรุง
 - ตรวจเช็คระบบไฟฉุกเฉิน
 - ไฟทางเดินทั้งในและนอกอาคาร
 - ตรวจเช็คปั้มน้ำ
 - ตรวจเช็คเครื่องสูบน้ำประปา
 - ตรวจเช็คมาตราบน้ำและมิเตอร์
 - ทำความสะอาดบ่อพักน้ำ
 - ตรวจเช็คตู้คอนโทรลปั้มน้ำ
 - ทำความสะอาดแท็งค์ประปา
 - เติมน้ำยาดับเพลิง
 - ตรวจสอบหัวฉีดน้ำ
 - ตรวจสอบการใช้งาน Fire Alarm
 - ตรวจเช็คการใช้งานระบบวงจรปิด
 - ติดตั้งกล่องวงจรปิดเพิ่มเติม
 - ตรวจสอบการบริการของลิฟท์
- แผนงานสาธารณูปโภค
 - ตรวจเช็คตู้ MDB
 - ตรวจสอบน้ำมันหม้อแปลงไฟฟ้า
 - ตรวจเช็คสายไฟฟ้าแรงสูง
 - ตรวจเช็คบ่อบำบัดน้ำเสีย
 - ลอกท่อระบายน้ำ
 - ซ่อมแซมฝาท่อระบายน้ำ

- ตรวจสอบเช็คบ่อเกรอะ
- ติเส้นช่องจอดสำหรับพื้นที่จอดรถในโครงการ
- ทาสีสัญลักษณ์จราจรในพื้นที่โครงการ
- แผนงานอาคาร
 - ขึ้นตรวจเช็คความเรียบร้อยอาคารประจำวัน
 - ทำรายงานสรุปเหตุการณ์ประจำวัน
 - ประสานงานกับบุคคลภายนอกที่เข้ามาในโครงการ
 - ตรวจสอบรถเข้า-ออกโครงการ
 - ตรวจเช็คทรัพย์สินส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุดและแจ้งซ่อม
 - ดูแลรดน้ำใส่ปุ๋ย และตัดแต่ง
 - ปรับปรุงพื้นที่สวนและทางเดิน ปลูกลงไม้ ไม้ดอกไม้ประดับ
 - ฉีดยาฆ่าแมลง
 - เก็บกวาดใบไม้และขยะรอบพื้นที่
 - จัดสวนหย่อม
 - ล้างห้องเก็บขยะ
 - ทำความสะอาดและขนย้ายขยะสำหรับนิติบุคคลที่ไม่มีห้องเก็บขยะ
 - พันควั่นกำจัดยุง
- แผนงานบริหาร
 - ประชุมใหญ่สามัญประจำปี
 - ประชุมวิสามัญ
 - ประชุมประจำเดือน
 - ประชุมพนักงาน
 - งานกิจกรรม (วันสำคัญ ศาสนา และงานประจำปีของนิติบุคคล)
 - ติดประกาศข่าวสารและงบรับจ่ายประจำเดือน
 - จัดประกาศเสียงตามสาย
 - ทำหนังสือถึงเจ้าของร่วม
 - ทำบอร์ดโฆษณา
 - ตรวจดูความเรียบร้อยอาคารและพื้นที่ส่วนกลาง
 - ประสานงานกับบริษัทและบุคคลภายนอก
 - จัดอบรมกรรมการ
 - รับเรื่องร้องเรียน
 - ประสานงานกิจกรรม
 - จับสุนัขจรจัด
 - จัดระเบียบผู้ประกอบร้านค้าหน้าอาคาร

- จัดระเบียบพื้นที่ส่วนกลางในโครงการ

โดยพบว่าแต่ละแผนงานมีการกำหนดเวลาแตกต่างกันตามความเหมาะสมของแต่ละนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งจะมีลักษณะการกำหนดเวลาเป็นรูปแบบแผนรายวัน แผนรายสัปดาห์ แผนรายเดือน และแผนรายปี ดังตาราง



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 4.7 แสดงแผนการปฏิบัติงานที่พบในแต่ละนิติบุคคลอาคารชุด

| ลำดับ | แผนงาน | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|-----------------|---------------|---------------------|-------------|-----------|--------------------|-------------------|----------|----------------------------|--------------|----------------|---------------------|-------------|-----------------|--------------|--------------|------------|------|------------|------------------|---------------|
| | แผนงานซ่อมบำรุง | | | | | | แผนงานสาธารณูปโภค | | | | แผนงานอาคาร | | | | | แผนงานบริหาร | | | | | |
| | ระบบไฟฟ้า | ระบบสุขาภิบาล | ระบบป้องกันอัคคีภัย | ระบบวงจรถัด | ระบบลิฟท์ | งานซ่อมบำรุงทั่วไป | ตู้ MDB | หม้อแปลง | ท่อระบายน้ำและบำบัดน้ำเสีย | งานทาสีอาคาร | งานทำความสะอาด | งานรักษาความปลอดภัย | งานกำจัดขยะ | งานสวนและต้นไม้ | งานกำจัดแมลง | จัดประชุม | ซ่อมเหินไฟ | อบรม | งานกิจกรรม | งานประชาสัมพันธ์ | งานจัดระเบียบ |
| นิติบุคคลอาคารชุด เคหะชุมชนธนบุรี 1 | x | x | x | x | x | /D | x | x | /Y | x | /D | /D | /D,W | /D | /M | /Y | /Y | /Y | /Y | /M | x |
| นิติบุคคลอาคารชุด เคหะชุมชนธนบุรี 3 | /M | /M | /M | x | x | /Y | /Y | /Y | /Y | x | /D,W | /D | /D,W | /D | /M | /Y | /Y | /Y | /Y | /M | /M |
| นิติบุคคลอาคารชุด เคหะชุมชนธนบุรี 4 | /M | /M | /Y | x | x | /Y | /M,Y | /Y | /Y | x | /D | /D | /D,W | /D | /M | /Y | /Y | /Y | /Y | /M | /M |
| นิติบุคคลอาคารชุด เคหะชุมชนธนบุรี 5 | /M | /M | /Y | x | x | /Y | /M,Y | /Y | /Y | x | /D | /D | /D,W | /D | /M | /Y | /Y | /Y | /Y | /M | /M |
| นิติบุคคลอาคารชุด เคหะชุมชนธนบุรี 6 | /M | /M | /Y | x | x | /Y | /M,Y | /Y | /Y | x | /D | /D | /D,W | /D | /M | /Y | /Y | /Y | /Y | /M | /M |
| นิติบุคคลอาคารชุด เคหะชุมชนธนบุรี 7 | /M,S | /Y | /M | /M | /M,Y | /Y | /M,S | /Y | /Y | /Y | /D | /D | /D,W | /D,Y | /M | /Y | /Y | /Y | /Y | /M | /M |
| นิติบุคคลอาคารชุด เคหะชุมชนธนบุรี 8 | /M,S | /Y | /M | /M | /M,Y | /Y | /M,S | /Y | /Y | /Y | /D | /D | /D,W | /D,Y | /M | /Y | /Y | /Y | /Y | /M | /M |
| นิติบุคคลอาคารชุด เคหะชุมชนธนบุรี 9 | /M | /Y | /M | x | x | /Y | /Y | /Y | /Y | x | /D,M | /D | /D,W | /D | /M | /Y | /Y | /Y | /Y | /M | /M |

ที่มา : จากการสัมภาษณ์และสำรวจ

/ มีแผนการปฏิบัติงาน x ไม่มีแผนการปฏิบัติงาน, D งานประจำวัน, W งานประจำสัปดาห์, M งานประจำเดือน, S งานประจำทุก 6 เดือน, Y งานประจำปี

จากการวิเคราะห์ จะพบว่า

- นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 7 กับ นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 8 จะพบการวางแผนการปฏิบัติงานที่เยอะที่สุดและมีการกำหนดระยะเวลาในการปฏิบัติงานในแต่ละเรื่องมากที่สุด
- นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 3-6 และนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 9 นั้นจะมีการวางแผนการปฏิบัติงานรองลงมา
- นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 1 จะเป็นนิติบุคคลที่มีการวางแผนการปฏิบัติงานน้อยที่สุด

4.4 การวิเคราะห์การบริหารจัดการด้านการเงินของแต่ละนิติบุคคลอาคารชุด

4.4.1 แหล่งเงินทุนของนิติบุคคลอาคารชุด

1. แหล่งเงินทุนของแต่ละนิติบุคคลอาคารชุด

ในแต่ละนิติบุคคลอาคารชุดนั้นมีรายละเอียดของรายรับที่จะใช้เป็นแหล่งเงินทุนต่างๆ กัน ดังตารางตารางที่ 4.8 แสดงแหล่งเงินทุนทั้งหมดในแต่ละนิติบุคคลอาคารชุด

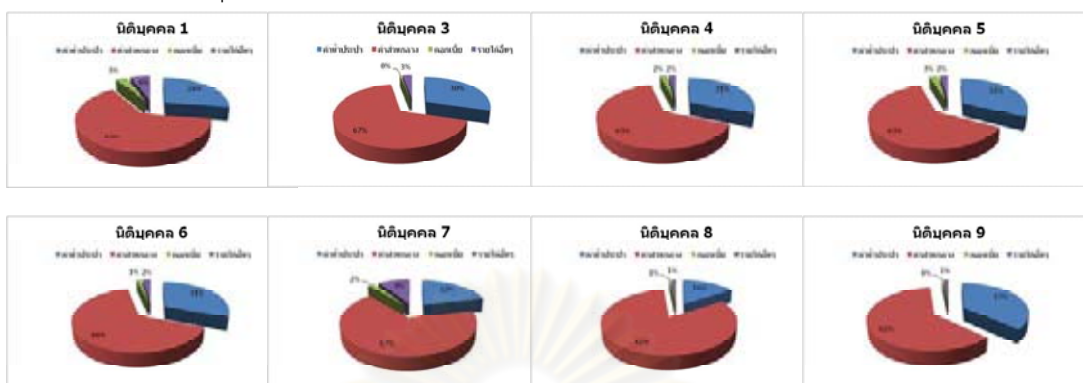
| แหล่งเงินทุนสำหรับนิติบุคคลอาคารชุด | นิติฯ 1 | นิติฯ 3 | นิติฯ 4 | นิติฯ 5 | นิติฯ 6 | นิติฯ 7 | นิติฯ 8 | นิติฯ 9 |
|--|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| ค่าน้ำประปา | 1,207,642.00 | 769,496.00 | 852,079.00 | 919,342.72 | 1,252,023.00 | 921,521.79 | 435,576.00 | 1,649,487.72 |
| ค่าส่วนกลาง | 2,528,700.00 | 1,737,420.00 | 1,929,420.00 | 1,653,440.00 | 2,686,620.00 | 2,505,600.00 | 4,667,760.00 | 2,766,960.00 |
| เงินกองทุน | 6,000.00 | | | | | | | |
| เงินประกันการใช้น้ำ | 132,765.00 | 945.97 | | | | | | |
| ดอกเบี้ยฝากประจำ | 5,413.11 | 5,876.23 | | | | | 32,277.80 | |
| ค่าดอกเบี้ยรับ-ออมทรัพย์ | | 4,602.00 | 57,940.11 | 70,967.81 | 53,575.75 | 85,204.55 | | 20,709.49 |
| ดอกเบี้ยรับ (ฝากประจำ 12 เดือน เงินกองทุน) | | | | | | 61.01 | | |
| ค่าส่วนกลางการเคหะแห่งชาติ | 117,230.00 | | | | | | | |
| ค่าบริการอุปกรณ์ | | 50,850.00 | 51,360.00 | 51,360.00 | 77,160.00 | 475,215.00 | 162,600.00 | |
| ค่าบริการนิติสัญญา | | 2,770.00 | | | 2,800.00 | | | |
| รายได้อื่นๆ | | 450 | 5,664.00 | 15,846.00 | 915 | 383,754.83 | 632,057.11 | |
| ค่าไฟฟ้าและน้ำ (สูบน้ำดื่ม) | | 9,509.00 | | | 12,560.00 | | | |
| ค่าไฟฟ้าลูกเสือ | | 4,206.00 | | | | | | |
| ค่าเรือป้อมหน้ารวม | | 768.25 | | | | | | |
| ค่าเรือไม้กระดกหน้าป้อม | | 3,000.00 | | | | | | |
| ค่าเคเบิลทีวี | | | | | | | | |
| ค่าสติ๊กเกอร์ | | | | | | | | |
| ค่าเช่าที่วางตู้เติมเงินมือถือ | | | | | 3,000.00 | | | |
| ค่าบริการคีบอร์ด | | | | | | 18,700.00 | 2,300.00 | |
| ค่าชดเชยความเสียหาย | | | | | | | 10,723.00 | |
| ค่าบำรุงพื้นที่ส่วนกลาง | | | | | | | 36,000.00 | |
| รายรับอื่นๆ | | | | | | | | |
| รายได้เงินสมทบการจัดงาน | | | | | | | | 17,451.25 |
| รายได้ค่าเช่าสถานที่และค่าแสงสว่าง | | 1,850.00 | | | | | | 36,400.47 |
| รวมรายรับ | 3,997,750.11 | 2,591,743.45 | 2,738,963.11 | 2,829,436.53 | 4,084,442.75 | 4,545,638.53 | 5,979,293.91 | 3,480,670.63 |

*ข้อมูลของนิติฯ7 เป็นข้อมูลประจำปี 53 ที่มีรับจ่ายเพียง 8 เดือนเนื่องจากเป็นข้อมูลที่ตีพิมพ์ล่าสุดที่ได้ จึงอาจจะพบความคลาดเคลื่อนของข้อมูล

จากการศึกษาจะพบว่าแหล่งเงินทุนของแต่ละนิติบุคคลอาคารชุดที่สำคัญมีดังนี้

- รายรับค่าส่วนกลาง
- รายรับค่าน้ำประปา
- ดอกเบี้ย

- รายได้อื่นๆ



ภาพที่ 4.12 แสดงสัดส่วนของแหล่งเงินทุนต่างๆ ในแต่ละนิติบุคคลอาคารชุด

2. การวิเคราะห์แหล่งเงินทุนเมื่อเทียบกับพื้นที่ส่วนกลาง (ตารางเมตร)

เป็นการวิเคราะห์แหล่งเงินทุนของแต่ละนิติบุคคลโดยเปรียบเทียบกับขนาดพื้นที่ส่วนกลางทั้งในและนอกอาคาร ดังตาราง

ตารางที่ 4.9 แสดงขนาดพื้นที่ส่วนกลางทั้งภายในและภายนอกอาคารของแต่ละนิติบุคคล

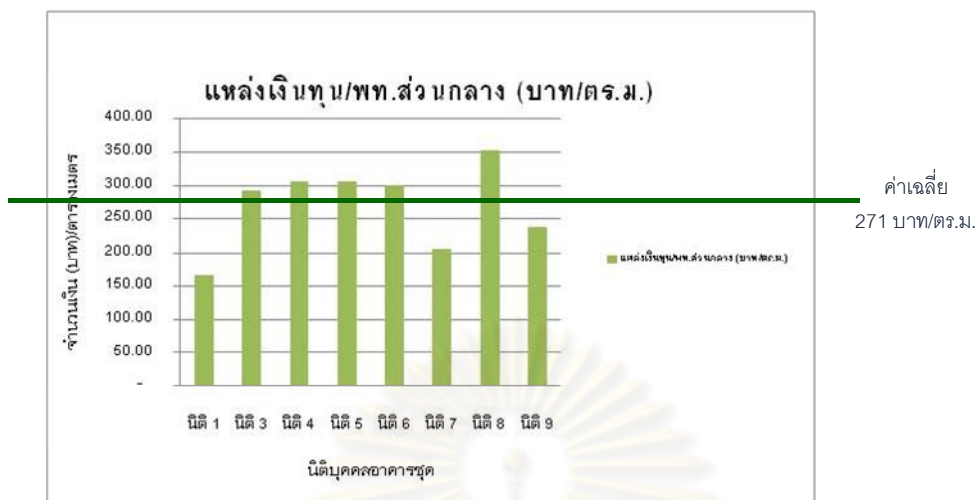
| ขอบเขตและขนาดของพื้นที่ | นิติบุคคลอาคารชุด | | | | | | | |
|---|-------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------|
| | นิติฯ 1 | นิติฯ 3 | นิติฯ 4 | นิติฯ 5 | นิติฯ 6 | นิติฯ 7 | นิติฯ 8 | นิติฯ 9 |
| ขอบเขตพื้นที่ของนิติบุคคลอาคารชุด | 11 ไร่ 3 งาน 59.7 ตร.วา | 5 ไร่ 1 งาน 66 ตร.วา | 5 ไร่ 2 งาน 37 ตร.วา | 5 ไร่ 2 งาน 72 ตร.วา | 8 ไร่ 1 งาน 36 ตร.วา | 12 ไร่ 0 งาน 96.7 ตร.วา | 10 ไร่ 0 งาน 37.2 ตร.วา | 8 ไร่ 2 งาน 26.3 ตร.วา |
| ขอบเขตพื้นที่ของนิติบุคคลอาคารชุด (ตร.ม.) | 19038.8 | 8664 | 8948 | 9088 | 13344 | 19586.8 | 16148.8 | 13705.2 |
| ขนาดพื้นที่ 1 ชั้น (ตร.ม.) | อาคาร 1 1443.5 | 1718.75 | 1718.75 | 1718.75 | 1718.75 | 373.6 | อาคาร B 342.9 | 1468.7 |
| | อาคาร 2 2223.5 | | | | | | อาคาร C 291.7 | |
| | อาคาร 3 1575.5 | | | | | | | |
| | อาคาร 4 1215.5 | | | | | | | |
| ขนาดพื้นที่ส่วนกลางในอาคารชั้น (ตร.ม.) | อาคาร 1 ชั้น 1 279.1 | อาคารชั้น 1 415.4 | อาคารชั้น 1 415.5 | อาคารชั้น 1 415.6 | อาคารชั้น 1 415.7 | 73.6 | อาคาร B 57 | อาคารชั้น 1 423.4 |
| | อาคาร 1 ชั้น 2-5 677.1 | อาคารชั้น 2-5 346.2 | อาคารชั้น 2-5 346.3 | อาคารชั้น 2-5 346.4 | อาคารชั้น 2-5 346.5 | | อาคาร C 38.5 | อาคารชั้น 2 332.8 |
| | อาคาร 2 ชั้น 1 855.5 | | | | | | | |
| | อาคาร 2 ชั้น 2-5 343.5 | | | | | | | |
| | อาคาร 3 ชั้น 1 264.7 | | | | | | | |
| | อาคาร 3 ชั้น 2-5 662.7 | | | | | | | |
| | อาคาร 4 ชั้น 1 228.7 | | | | | | | |
| อาคาร 3 ชั้น 2-5 402.7 | | | | | | | | |
| รวมขนาดพื้นที่ส่วนกลางรวมทั้งในและนอกอาคาร(ตร.ม.) | 24,157.20 | 8,826.70 | 8,948 | 9,250.70 | 13,588.05 | 22,169.20 | 16,957.80 | 14,575.20 |

จากการวิเคราะห์จะพบผลการเปรียบเทียบแหล่งเงินทุนกับพื้นที่ส่วนกลาง ดังตาราง

ตารางที่ 4.10 แสดงการเปรียบเทียบแหล่งเงินทุนกับพื้นที่ส่วนกลางของแต่ละนิติบุคคลอาคารชุด

| เปรียบเทียบแหล่งเงินทุน/พท.ส่วนกลาง | นิติ 1 | นิติ 3 | นิติ 4 | นิติ 5 | นิติ 6 | นิติ 7 | นิติ 8 | นิติ 9 |
|--------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| แหล่งเงินทุน/พท.ส่วนกลาง (บาท/ตร.ม.) | 165.49 | 293.63 | 306.10 | 305.86 | 300.59 | 205.04 | 352.60 | 238.81 |
| แหล่งเงินทุนสูงกว่าค่าเฉลี่ย | | สูงกว่าเฉลี่ย | สูงกว่าเฉลี่ย | สูงกว่าเฉลี่ย | สูงกว่าเฉลี่ย | | สูงกว่าเฉลี่ย | |
| แหล่งเงินทุนต่ำกว่าค่าเฉลี่ย | ต่ำกว่าเฉลี่ย | | | | | ต่ำกว่าเฉลี่ย | | ต่ำกว่าเฉลี่ย |

และสามารถนำมาแสดงเป็นแผนภูมิการเปรียบเทียบแหล่งเงินทุนกับพื้นที่ส่วนกลางได้ดังนี้



*ข้อมูลของนิติฯ7 เป็นข้อมูลประจำปี 53 ที่มีปรับจ่ายเพียง 8 เดือนเนื่องจากเป็นข้อมูลที่ดีที่สุดที่หาได้ จึงอาจจะพบความคลาดเคลื่อนของข้อมูล

แผนภูมิที่ 4.1 แสดงแหล่งเงินทุนเมื่อเปรียบเทียบกับพื้นที่ส่วนกลางทั้งหมดของแต่ละนิติบุคคลอาคารชุด จากการวิเคราะห์จะพบว่า

นิติบุคคลที่มีแหล่งเงินทุนเมื่อเทียบกับพื้นที่ส่วนกลางต่ำกว่าค่าเฉลี่ยคือ

- นิติบุคคล 1 นิติบุคคล 7 และนิติบุคคล 9

นิติบุคคลที่มีแหล่งเงินทุนเมื่อเทียบกับพื้นที่ส่วนกลางสูงกว่าค่าเฉลี่ยคือ

- นิติบุคคล 3 นิติบุคคล 4 นิติบุคคล 5 นิติบุคคล 6 และนิติบุคคล 8

4.4.2 การวิเคราะห์การจับเก็บค่าส่วนกลางในแต่ละนิติบุคคลอาคารชุด

จะพบว่าในแต่ละนิติบุคคลนั้นมีการเก็บค่าส่วนกลางที่มีทั้งเท่ากันและไม่เท่ากัน ตามกรรมสิทธิ์ห้องชุด และพบว่าในแต่ละนิติบุคคลจะมีการจัดเก็บค่าส่วนกลางที่แตกต่างกันออกไป ดังตารางตารางที่ 4.11 แสดงการจัดเก็บค่าส่วนกลางที่เก็บได้ทั้งปี

| นิติบุคคลที่ | ค่าส่วนกลาง(ต่อตารางเมตร) | ค่าส่วนกลางที่จัดเก็บได้จริง (บาท) | ค่าส่วนกลางกรณีจัดเก็บได้ 100% (บาท) |
|--------------|---------------------------|------------------------------------|--------------------------------------|
| 1 | 10.35 บาท | 2,528,700 | 2,804,760.00 |
| | 10.46 บาท | | |
| 3 | 10.78 บาท | 1,737,420 | 1,771,920 |
| 4 | 10.78 บาท | 1,928,420 | 1,771,920 |
| 5 | 10.78 บาท | 1,653,440 | 1,771,920 |
| 6 | 10.78 บาท | 2,686,620 | 2,662,020 |
| 7 | 12.97 บาท | 2,114,400 | 2,280,960 |
| 8 | 11.54 บาท | 4,210,656 | 4,410,360 |
| | 14.29 บาท | | |
| 9 | 10.93 บาท | 2,758,630 | 2,940,000 |

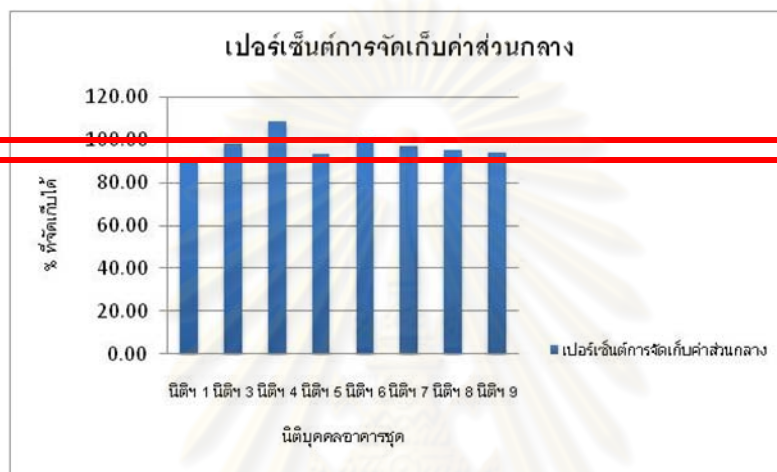
*ข้อมูลของนิติฯ7 เป็นข้อมูลประจำปี 53 ที่มีปรับจ่ายเพียง 8 เดือนเนื่องจากเป็นข้อมูลที่ดีที่สุดที่หาได้ จึงอาจจะพบความคลาดเคลื่อนของข้อมูล

จากการวิเคราะห์การจัดเก็บค่าส่วนกลาง จะพบสัดส่วนการจัดเก็บค่าส่วนกลางดังตาราง

ตารางที่ 4.12 แสดงสัดส่วนการจัดเก็บค่าส่วนกลางในแต่ละนิติบุคคลอาคารชุด

| นิติบุคคลอาคารชุด | นิติฯ 1 | นิติฯ 3 | นิติฯ 4 | นิติฯ 5 | นิติฯ 6 | นิติฯ 7 | นิติฯ 8 | นิติฯ 9 |
|--------------------------------------|-----------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------------------------|-----------------|
| อัตราค่าส่วนกลาง | 9.06 บาท/ตร.ม. 10.46 บาท/ตร.ม. | 10.78 บาท/ตร.ม. | 10.78 บาท/ตร.ม. | 10.78 บาท/ตร.ม. | 10.78 บาท/ตร.ม. | 12.97 บาท/ตร.ม. | 11.54 บาท/ตร.ม. 14.29 บาท/ตร.ม. | 10.93 บาท/ตร.ม. |
| เปอร์เซ็นต์การจัดเก็บค่า ส่วนกลาง | 90.16 | 98.05 | 100.00 | 93.31 | 100.00 | 97.22 | 95.47 | 94.11 |

และสามารถนำมาแสดงเป็นแผนภูมิเปรียบเทียบการจัดเก็บค่าส่วนกลางได้ดังนี้



จัดเก็บได้ 100%
ค่าเฉลี่ยการจัดเก็บ
97.27%

*ข้อมูลของนิติฯ7 เป็นข้อมูลประจำปี 53 ที่มึงบริบจ่ายเพียง 8 เดือนเนื่องจากเป็นข้อมูลที่ดีที่สุดที่หาได้ จึงอาจจะพบความคลาดเคลื่อนของข้อมูล

แผนภูมิที่ 4.2 แสดงร้อยละการจัดเก็บค่าส่วนกลางและค่าเฉลี่ยทั้งหมดของแต่ละนิติบุคคลอาคารชุด จากการวิเคราะห์จะพบว่า

นิติบุคคลที่มีการจัดเก็บค่าส่วนกลางได้เกิน100% คือ

-นิติบุคคล 4 และนิติบุคคล 6

นิติบุคคลที่มีการจัดเก็บค่าส่วนกลางได้เกินค่าเฉลี่ย คือ

-นิติบุคคล 3 นิติบุคคล 4 นิติบุคคล 5 และ นิติบุคคล 6

4.4.3 แผนงบประมาณของนิติบุคคลอาคารชุด

แผนงบประมาณที่สำคัญ สามารถแบ่งได้ดังนี้ แผนงานซ่อมบำรุง แผนงานสาธารณูปโภค แผนงานบริหาร และแผนงานวัสดุอุปกรณ์ และนำมาสรุปแผนงบประมาณที่พบในแต่ละนิติบุคคลได้ดังตาราง

ตารางที่ 4.13 แสดงแผนงบประมาณที่พบในทุกนิติบุคคลอาคารชุด

| ลำดับ/ | แผนงบประมาณ | | | | |
|------------------------------------|-----------------|-------------------|----------------------|--------------|--------------------|
| | แผนงานซ่อมบำรุง | แผนงานสาธารณูปโภค | แผนงานอาคาร (รายวัน) | แผนงานบริหาร | แผนงานวัสดุอุปกรณ์ |
| นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 1 | x | x | x | x | x |
| นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 3 | x | x | x | x | x |
| นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 4 | x | / | / | / | x |
| นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 5 | x | / | / | / | x |
| นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 6 | x | / | / | / | x |
| นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 7 | / | / | / | / | / |
| นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 8 | / | / | / | / | / |
| นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 9 | / | / | / | / | / |

ที่มา : จากการสำรวจและสัมภาษณ์

จากการวิเคราะห์ จะพบว่า

นิติบุคคลที่ไม่มีการวางแผนงบประมาณ คือ

- นิติบุคคล 1 และ นิติบุคคล 3

นิติบุคคลที่มีการวางแผนงบประมาณ ไม่ครบทุกแผน โดยขาดแผนงานซ่อมบำรุงคือ

- นิติบุคคล 4 นิติบุคคล 5 และนิติบุคคล 6

นิติบุคคลที่มีการวางแผนงบประมาณครบทุกแผนคือ

- นิติบุคคล 7 นิติบุคคล 8 และนิติบุคคล 9

4.4.4 การวิเคราะห์รายจ่ายของนิติบุคคลอาคารชุด

1. รายจ่ายของแต่ละนิติบุคคลอาคารชุด

ในแต่ละนิติบุคคลอาคารชุด มีรายละเอียดของรายจ่ายต่างๆ ดังตาราง

ตารางที่ 4.14 แสดงรายจ่ายของแต่ละนิติบุคคลอาคารชุด

| รายจ่าย | นิติฯ 1 | นิติฯ 3 | นิติฯ 4 | นิติฯ 5 | นิติฯ 6 | นิติฯ 7 | นิติฯ 8 | นิติฯ 9 |
|----------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| หมวดการบริหารจัดการ | | | | | | | | |
| ค่าบริหารสำนักงานนิติบุคคล | 756,613.00 | 588,144.12 | 476,588.50 | 476,588.50 | 589,683.60 | 801,527.16 | 385,200.00 | 958,587.15 |
| ค่าจ้างยามรักษาความปลอดภัย | 983,100.00 | 850,000.00 | 828,571.38 | 795,428.52 | 1,150,095.32 | 788,582.75 | | 753,000.00 |
| ค่าบริการรักษาความสะอาด | | | 157,700.00 | 155,781.00 | 220,539.08 | | 543,720.00 | |
| ค่าจ้างกำจัดแมลง | 2,600.00 | 9,000.00 | 1,575.64 | 9,428.58 | 18,607.89 | | | |
| ค่าโบนัสพนักงานนิติ | | 5,000.00 | | | | | | |
| ค่าประกันภัยอาคาร | | 25,034.31 | 11,728.78 | 19,988.77 | 12,478.90 | | 94,533.03 | 48,529.98 |
| ค่าทนายความ | | | 32,676.00 | 32,676.00 | | | | |
| ค่าตรวจสอบบัญชี | | | 10,000.00 | 10,000.00 | 12,000.00 | | 10,000.00 | 39,000.00 |
| ค่าบริการบำรุงรักษาลิฟท์ | | | | | | 187,200.00 | 124,976.00 | |
| ค่าบริการดูแลรักษาสวน | | | | | | 3,500.00 | 372,000.00 | |
| ค่าที่ปรึกษาผู้จัดการอาคาร | | | | | | | 62,000.00 | |
| ค่าบริการเคเบิลทีวี | | | | | | | 17,800.00 | |
| ค่าบริการเครื่องถ่ายเอกสาร | | | | | | | 26,558.33 | |
| รวม | 1,742,313.00 | 1,477,178.43 | 1,508,099.30 | 1,499,891.37 | 2,237,255.06 | 1,780,809.91 | 1,636,787.36 | 1,799,117.13 |
| หมวดเงินเดือนและสวัสดิการ | | | | | | | | |
| เงินเดือนพนักงาน | | | | | | | 1,519,016.50 | |
| ค่าล่วงเวลา | | | | | | | 13,449.50 | |
| เงินประกันสังคม | | | | | | | 45,556.00 | |
| เงินสมทบกองทุนเงินทดแทนประจำปี | | | | | | | 2,767.00 | |
| รวม | | | | | | | 1,580,789.00 | |

| รายจ่าย | นิติฯ 1 | นิติฯ 3 | นิติฯ 4 | นิติฯ 5 | นิติฯ 6 | นิติฯ 7 | นิติฯ 8 | นิติฯ 9 |
|-------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|-------------------|
| หมวดสาธารณูปโภค | | | | | | | | |
| ค่าไฟฟ้า | 685,147.36 | 712,269.01 | 324,931.15 | 222,400.76 | 1,128,771.15 | 772,776.28 | 1,197,527.74 | 440,777.67 |
| ค่าน้ำประปา | 1,058,070.11 | 341,143.22 | 702,263.73 | 738,091.20 | 366,873.54 | 580,060.33 | 615,218.93 | |
| ค่าจ้างโดยขยะ | 72,000.00 | 42,666.66 | 119,111.11 | 119,111.11 | 164,000.04 | 16,000.00 | 15,600.00 | |
| ค่าธรรมเนียมขยะ | 168,000.00 | 60,000.00 | | | | 64,000.00 | 72,000.00 | |
| ค่าโทรศัพท์สำนักงานนิติบุคคล | 4,602.75 | 6,017.78 | 5,835.06 | 11,225.48 | 6,521.23 | 6,243.64 | 21,170.54 | 29,232.62 |
| ค่าไฟฟ้าสำนักงานนิติบุคคล | 11,074.57 | | | | | | | |
| ค่าบริการตู้แดง | | | | | | | | 12,000.00 |
| ค่าระบบสาธารณูปโภค | | 67,100.00 | 73,200.00 | 73,200.00 | | 218,250.00 | | |
| ค่าเสอากาศหีวี และบานเลื่อน | | 5,000.00 | | | | | | |
| ค่าปรับปรุงที่จอดรถ | | 4,740.00 | | | | | | |
| รวม | 1,998,894.79 | 1,238,936.67 | 1,225,341.05 | 1,164,028.55 | 1,543,849.71 | 1,657,330.25 | 1,921,517.21 | 482,010.29 |
| หมวดดำเนินการ | | | | | | | | |
| ค่าเครื่องเขียนแบบพิมพ์ ถ่ายเอกสาร | 14,487.00 | 8,048.00 | 38,797.41 | 20,101.67 | 65,987.02 | | 19,895.00 | |
| ค่าพิมพ์แบบฟอร์มเอกสาร | | | | | | | 11,100.00 | |
| ค่าพาหนะ | 10,408.00 | 4,520.00 | 4,078.68 | 8,478.37 | 5,356.04 | 450.00 | 32,205.00 | 21,505.00 |
| ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด | 10,992.50 | 26,103.07 | 5,433.72 | 1,983.47 | | | | 58,353.00 |
| ค่าเงินประกันสังคม | 58,976.00 | 2,130.00 | 6,982.00 | 6,074.00 | 9,671.50 | 74,990.00 | | 49,552.10 |
| ค่าธรรมเนียมธนาคาร/ค่าธรรมเนียมอื่น | | | 31,364.25 | 5,131.33 | 4,800.00 | 2,050.00 | | 5,020.00 |
| เงินประกันสมทบทุนทดแทนประจำปี | 1,088.00 | | | | | 7,000.00 | | |
| ค่าจ้างหนายความ | | | | | | 67,900.00 | | |

| รายจ่าย | นิติฯ 1 | นิติฯ 3 | นิติฯ 4 | นิติฯ 5 | นิติฯ 6 | นิติฯ 7 | นิติฯ 8 | นิติฯ 9 |
|------------------------------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| หมวดดำเนินการ(ต่อ) | | | | | | | | |
| ค่าธรรมเนียมศาล | | | | | | 41,097.00 | | |
| ค่าโปรแกรมบัญชีของนิติบุคคล | | | | | | 3,651.00 | | |
| ค่าภาษีอากร | | | | | | | 2,100.00 | 1,507.27 |
| ค่าทำสดกเกอร์ | 1,400.00 | | | | | | | |
| ค่าหักภาษี ณ ที่จ่าย | | 23,577.33 | | | | 36,922.35 | | |
| ค่าใช้จ่ายจัดประชุมใหญ่สามัญ | | 2,123.00 | 12,314.29 | 11,223.76 | 3,579.34 | | 52,423.75 | 39,768.00 |
| ค่าเบี้ยประชุม | | 24,000.00 | 29,100.00 | 32,800.00 | 34,000.00 | 24,000.00 | | 50,300.00 |
| ค่าไปรษณีย์ | | 493.00 | 70.00 | 70.00 | 47.00 | | | |
| ค่ารับรอง | | 5,923.00 | | | 6,925.75 | | | 8,752.00 |
| ค่าธรรมเนียมเช็ค | | 1,520.00 | | | | | | |
| ค่าบริการยืมการ์ด | | | | | | | 5,850.00 | |
| ค่าช่วยเหลืองานศพ | | 2,000.00 | 3,000.00 | | | | | |
| ค่าธรรมเนียมซื้อสมุดเช็ค | 1,300.00 | 1,800.00 | | | | 1,500.00 | | |
| ค่าจัดทำใบเสร็จรับเงิน | 6,955.00 | 4,815.00 | | | | | | |
| ค่าจดทะเบียนกรมที่ดิน | | 2,000.00 | | | | | | |
| ค่าใช้จ่ายรักษาสิ่งแวดล้อม | | | | | | | | 40,533.75 |
| ค่าธรรมเนียมเปิดบัญชี | | | | | | 1,000.00 | | |
| ค่าธรรมเนียมดอกเบียฝากประจำ | | 29.78 | | | | | 3,910.00 | |
| ค่าธรรมเนียมดอกเบียออมทรัพย์ | | 37.47 | | | | | | |
| ค่าอุปกรณ์สำนักงาน | 2,740.00 | 7,295.00 | | | | 15,760.00 | | |

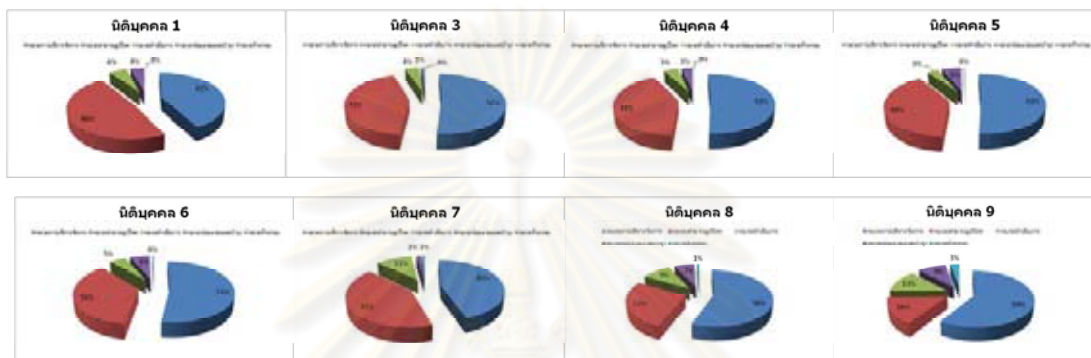
| รายจ่าย | นิติฯ 1 | นิติฯ 3 | นิติฯ 4 | นิติฯ 5 | นิติฯ 6 | นิติฯ 7 | นิติฯ 8 | นิติฯ 9 |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| หมวดดำเนินการ(ต่อ) | | | | | | | | |
| ค่าค่าน้ำประปา | | | | | | 14,660.25 | | |
| ค่าเบี้ยปรับเงินเพิ่ม | | | | 31.00 | | | | |
| ค่าซื้อสินทรัพย์ | | | | | | | | 118,967.00 |
| ค่าเสื่อมแฉกเกิด/ค่าจัดทำป้ายบ้านเลขที่ | | | | 11,180.00 | | | | |
| ค่าชุดพนักงาน | | | | | | 5,400.00 | | |
| ค่าสวัสดิการพนักงาน | | | | | | 3,000.00 | | |
| ค่าเสื่อมราคา-เครื่องใช้สำนักงาน | | | | | | | 3,074.01 | |
| ค่าเสื่อมราคา-ทรัพย์สินส่วนกลาง | | | | | | | 36,750.26 | |
| ค่าเสื่อมราคา-เครื่องมือช่าง | | | | | | | 910.31 | |
| ค่าอื่นๆ | | | | | | 17,002.00 | 19,615.66 | |
| เงินสอย | | | | | | 115,064.91 | | |
| รวม | 108,346.50 | 116,414.65 | 131,140.35 | 97,073.60 | 213,446.57 | 431,447.51 | 187,833.99 | 394,258.12 |
| หมวดซ่อมแซมและบำรุง | | | | | | | | |
| ค่าจ้างช่าง คนสวน ค่ารถขน | 1,200.00 | 200.00 | | 3,800.00 | 3,844.00 | 3,200.00 | 9,760.00 | |
| ค่าอุปกรณ์แม่บ้าน | | 2,063.60 | 5,666.33 | 5,098.00 | 9,683.26 | 14,383.00 | | |
| ค่าอุปกรณ์ช่าง | 38,650.00 | | | | | 6,670.60 | | |
| ค่าซ่อมบำรุงวัสดุอุปกรณ์สิ้นเปลือง | 109,697.00 | | 50,655.28 | 13,874.00 | | 18,840.80 | | |
| ค่าอุปกรณ์งานสวน | | | | | | 5,000.00 | | |
| ค่าวัสดุซ่อมแซม | | 16,817.00 | | | | | | 3,800.00 |
| ค่าซ่อมแซมและบำรุง ทรัพย์สินส่วนกลาง | 174,710.00 | | 41,067.67 | 148,920.99 | 86,123.57 | | 25,932.00 | |
| ค่าซ่อมแซมและบำรุง พื้นที่ส่วนกลาง | | | | | | | 36,456.00 | |
| ค่าซ่อมแซมและบำรุง ระบบไฟฟ้า | | | | | | 3,718.60 | 90,513.73 | |
| ค่าซ่อมแซมและบำรุง ระบบประปา | | | | | | | 23,170.60 | |

| รายจ่าย | นิติฯ 1 | นิติฯ 3 | นิติฯ 4 | นิติฯ 5 | นิติฯ 6 | นิติฯ 7 | นิติฯ 8 | นิติฯ 9 |
|--|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| หมวดซ่อมแซมและบำรุง (ต่อ) | | | | | | | | |
| ค่าซ่อมแซมและบำรุง ระบบงานลิฟท์ | | | | | | | 178,926.88 | |
| ค่าซ่อมแซมและบำรุง ระบบงานโทรศัพท์ | | | | | | | 15,815.00 | |
| ค่าซ่อมแซมและบำรุง-ระบบสัญญาณภาพ/เสียง | | | | | | | 12,516.00 | |
| ค่าซ่อมแซมและบำรุง-ระบบดับเพลิง/ป้องกันภัย | | | | | | | 25,231.80 | |
| ค่าซ่อมแซมและบำรุง ระบบสุขาภิบาลบำบัด | 1,000.00 | | | | | 3,745.00 | 377.00 | 279,301.76 |
| ค่าซ่อมแซมและบำรุง ระบบดับเพลิงป้องกันภัย | | | | | | | 25,231.80 | |
| เครื่องมือย่อย/อุปกรณ์ | | | | | | | 5,593.00 | |
| เบ็ดเตล็ดซ่อมแซม | | | | | | 2,997.00 | 5,147.00 | |
| รวม | 325,257.00 | 19,080.60 | 97,389.28 | 171,692.99 | 255,282.00 | 58,555.00 | 454,670.81 | 283,101.76 |
| หมวดกิจกรรม | | | | | | | | |
| ค่าใช้จ่ายงานกิจกรรม | | | | | | | 39,020.00 | 89,921.00 |
| ค่างานวันปีใหม่ | | 2,809.00 | | 1,398.00 | | | | |
| ค่างานวันเด็ก | | | | 1,780.00 | | 10,000.00 | | |
| ค่างานวันสงกรานต์ | | | | | 462.00 | | | |
| ค่างานวันแม่ | | 2,000.00 | | 5,454.00 | 4,437.50 | | | |
| ค่างานวันพ่อ | | 5,000.00 | 2,090.00 | | 7,994.20 | 5,000.00 | | |
| ค่างานวันลอยกระทง | | | | | | | | |
| ค่างานไฟฟ้า | | 3,968.34 | | | | | | |
| ค่างานกีฬา | | | | | 5,000.00 | 15,000.00 | | 2,000.00 |
| ทำบุญ | | | | | | | | |
| รวม | - | 13,777.34 | 2,090.00 | 8,632.00 | 17,893.70 | 30,000.00 | 39,020.00 | 91,921.00 |
| รวมรายจ่าย | 4,174,741.29 | 2,865,387.69 | 2,957,194.65 | 2,941,318.51 | 4,249,863.04 | 4,212,077.18 | 5,795,386.57 | 3,326,444.80 |

*ข้อมูลของนิติฯ7 เป็นข้อมูลประจำปี 53 ที่มีงบรับจ่ายเพียง 8 เดือนเนื่องจากเป็นข้อมูลที่ตีที่สุดที่หาได้ จึงอาจจะพบความคลาดเคลื่อนของข้อมูล

จากการศึกษาพบว่าในรายจ่ายทั้งหมด สามารถแบ่งส่วนเป็นหมวดที่สำคัญที่มีทุกนิติบุคคลอาคารชุดได้ดังนี้

- หมวดการบริหารจัดการ
- หมวดสาธารณูปโภค
- หมวดดำเนินการ
- หมวดซ่อมแซมและบำรุง
- หมวดกิจกรรม



ภาพที่ 4.13 แสดงสัดส่วนของรายจ่ายแต่ละหมวดในแต่ละนิติบุคคล

1. การวิเคราะห์รายจ่ายเมื่อเทียบกับพื้นที่ส่วนกลาง (ตารางเมตร)

เป็นการวิเคราะห์แหล่งเงินทุนของแต่ละนิติบุคคลโดยเปรียบเทียบกับขนาดพื้นที่ส่วนกลางทั้งในและนอกอาคาร โดยใช้ตารางที่ 4.8 เช่นเดียวกับกับการวิเคราะห์แหล่งเงินทุนเปรียบเทียบกับพื้นที่ส่วนกลาง

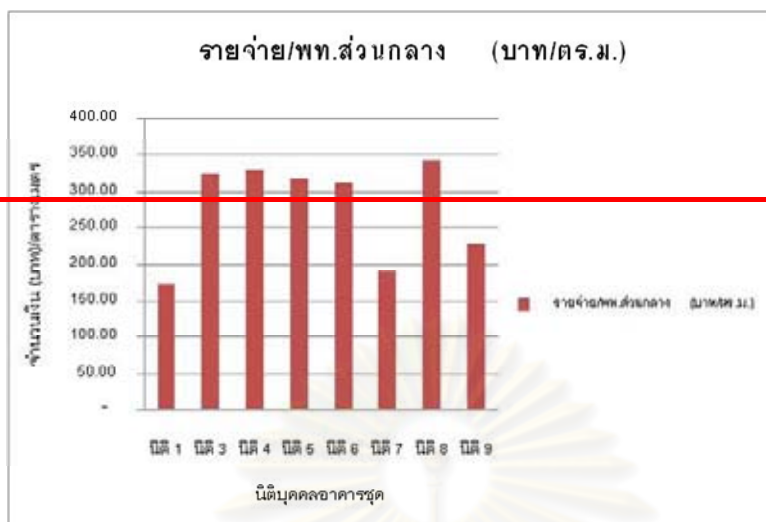
จากการวิเคราะห์จะพบผลการเปรียบเทียบรายจ่ายกับพื้นที่ส่วนกลาง ดังตาราง

ตารางที่ 4.15 แสดงการเปรียบเทียบแหล่งเงินทุนกับพื้นที่ส่วนกลางของแต่ละนิติบุคคลอาคารชุด

| เปรียบเทียบรายจ่าย/พท. ส่วนกลาง | นิติ 1 | นิติ 3 | นิติ 4 | นิติ 5 | นิติ 6 | นิติ 7 | นิติ 8 | นิติ 9 |
|----------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| รายจ่าย/พท. ส่วนกลาง (บาท/ตร.ม.) | 172.82 | 324.63 | 330.49 | 317.96 | 312.76 | 190.00 | 341.75 | 228.23 |
| รายจ่ายสูงกว่าค่าเฉลี่ย | | สูงกว่าเฉลี่ย | สูงกว่าเฉลี่ย | สูงกว่าเฉลี่ย | สูงกว่าเฉลี่ย | | สูงกว่าเฉลี่ย | |
| รายจ่ายต่ำกว่าค่าเฉลี่ย | ต่ำกว่าเฉลี่ย | | | | | ต่ำกว่าเฉลี่ย | | ต่ำกว่าเฉลี่ย |

และสามารถนำมาแสดงเป็นแผนภูมิเปรียบเทียบรายจ่ายต่อพื้นที่ส่วนกลางได้ดังนี้

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ค่าเฉลี่ย
277 บาท/ตร.ม.

*ข้อมูลของนิติฯ7 เป็นข้อมูลประจำปี 53 ที่มีรับจ่ายเพียง 8 เดือนเนื่องจากเป็นข้อมูลที่ดีที่สุดที่หาได้ จึงอาจจะพบความคลาดเคลื่อนของข้อมูล

แผนภูมิที่ 4.3 แสดงรายจ่ายเมื่อเปรียบเทียบกับพื้นที่ส่วนกลางทั้งหมดของแต่ละนิติบุคคลอาคารชุด จากการวิเคราะห์จะพบว่า

นิติบุคคลที่มีรายจ่ายเมื่อเทียบกับพื้นที่ส่วนกลางต่ำกว่าค่าเฉลี่ยคือ

- นิติบุคคล 1 นิติบุคคล 7 และนิติบุคคล 9

นิติบุคคลที่มีรายจ่ายเมื่อเทียบกับพื้นที่ส่วนกลางสูงกว่าค่าเฉลี่ยคือ

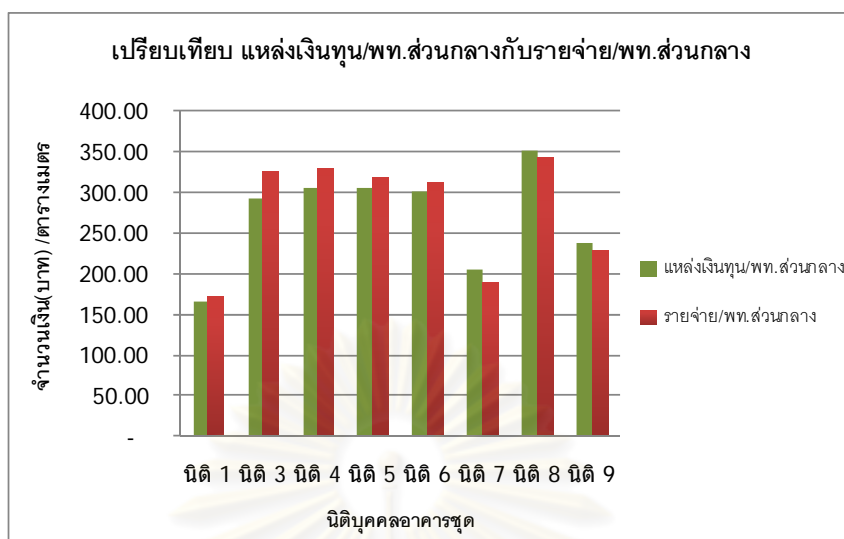
- นิติบุคคลที่ 3 นิติบุคคล 4 นิติบุคคล 5 นิติบุคคล 6 และนิติบุคคล 8

4.4.5 การเปรียบเทียบแหล่งเงินทุนต่อพื้นที่ส่วนกลางกับรายจ่ายต่อพื้นที่ส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุด

เมื่อนำแหล่งเงินทุนต่อพื้นที่ส่วนกลางกับรายจ่ายต่อพื้นที่ส่วนกลางมาเปรียบเทียบกับ จะพบดังตาราง ตารางที่ 4.16 แสดงการเปรียบเทียบแหล่งเงินทุนต่อตารางเมตรกับรายจ่ายต่อตารางเมตร

| เปรียบเทียบแหล่งเงินทุนกับรายจ่ายต่อ ตารางเมตร | นิติ 1 | นิติ 3 | นิติ 4 | นิติ 5 | นิติ 6 | นิติ 7 | นิติ 8 | นิติ 9 |
|--|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| แหล่งเงินทุน/พท.ส่วนกลาง | 165.49 | 293.63 | 306.10 | 305.86 | 300.59 | 205.04 | 352.60 | 238.81 |
| รายจ่าย/พท.ส่วนกลาง | 172.82 | 324.63 | 330.49 | 317.96 | 312.76 | 190.00 | 341.75 | 228.23 |
| แหล่งเงินทุนสูงกว่ารายจ่าย (บาท/ตร.ม.) | | | | | | สูงกว่า | สูงกว่า | สูงกว่า |
| แหล่งเงินทุนต่ำกว่ารายจ่าย (บาท/ตร.ม.) | ต่ำกว่า | ต่ำกว่า | ต่ำกว่า | ต่ำกว่า | ต่ำกว่า | | | |

และสามารถนำมาแสดงเป็นแผนภูมิเปรียบเทียบแหล่งเงินทุนต่อพื้นที่ส่วนกลางกับรายจ่ายต่อพื้นที่ส่วนกลางได้ดังนี้



แผนภูมิที่ 4.4 แสดงการเปรียบเทียบแหล่งเงินทุน/พื้นที่ส่วนกลางกับรายจ่าย/พื้นที่ส่วนกลาง

*ข้อมูลของนิติฯ7 เป็นข้อมูลประจำปี 53 ที่มีรับจ่ายเพียง 8 เดือนเนื่องจากเป็นข้อมูลที่ตีที่สุดที่หาได้ จึงอาจจะพบความคลาดเคลื่อนของข้อมูล

จากการวิเคราะห์จะพบว่า

นิติบุคคลที่มีแหล่งเงินทุนต่อพื้นที่ส่วนกลางมากกว่ารายจ่ายต่อพื้นที่ส่วนกลางคือ

- นิติบุคคล 7 นิติบุคคล 8 และนิติบุคคล 9

นิติบุคคลที่มีแหล่งเงินทุนต่อพื้นที่ส่วนกลางน้อยกว่ารายจ่ายต่อพื้นที่ส่วนกลางคือ

- นิติบุคคลที่ 1 นิติบุคคล 3 นิติบุคคล 4 นิติบุคคล 5 และนิติบุคคล 6

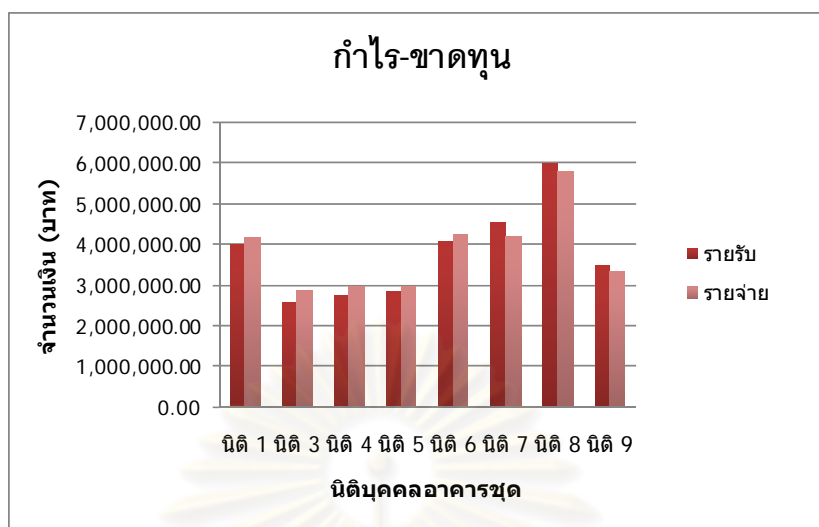
4.4.6 การวิเคราะห์ผลกำไร-ขาดทุนของนิติบุคคลอาคารชุด

เมื่อเปรียบเทียบแหล่งเงินทุนกับรายจ่ายของแต่ละนิติบุคคลอาคารชุด จะพบดังตาราง

ตารางที่ 4.17 แสดงการเปรียบเทียบรายรับกับรายจ่ายของแต่ละนิติบุคคลอาคารชุด

| กำไร-ขาดทุน | นิติ 1 | นิติ 3 | นิติ 4 | นิติ 5 | นิติ 6 | นิติ 7 | นิติ 8 | นิติ 9 |
|----------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| รายรับ | 3,997,750.11 | 2,591,743.45 | 2,738,963.11 | 2,829,436.53 | 4,084,442.75 | 4,545,638.53 | 5,979,293.91 | 3,480,670.63 |
| รายจ่าย | 4,174,741.29 | 2,865,387.69 | 2,957,194.65 | 2,941,318.51 | 4,249,863.04 | 4,212,077.18 | 5,795,386.57 | 3,326,444.80 |
| แหล่งเงินทุน-รายจ่าย | -176,991.18 | -273,644.24 | -218,231.54 | -111,881.98 | -165,420.29 | 333,561.35 | 183,907.34 | 154,225.83 |
| กำไร | | | | | | กำไร | กำไร | กำไร |
| ขาดทุน | ขาดทุน | ขาดทุน | ขาดทุน | ขาดทุน | ขาดทุน | | | |

และสามารถนำมาแสดงเป็นแผนภูมิเปรียบเทียบผลกำไร-ขาดทุนของแต่ละนิติบุคคลได้ดังนี้



แผนภูมิที่ 4.5 แสดงผลกำไร-ขาดทุนของแต่ละชนิดบุคคลอาคารชุด

*ข้อมูลของชนิดฯ7 เป็นข้อมูลประจำปี 53 ที่มีรับจ่ายเพียง 8 เดือนเนื่องจากเป็นข้อมูลที่ดีที่สุดที่หาได้ จึงอาจจะพบความคลาดเคลื่อนของข้อมูล

ผลการวิเคราะห์

นิติบุคคลที่มีการบริหารการเงินที่ขาดทุนคือ

- นิติบุคคล 1 นิติบุคคล 3 นิติบุคคล 4 นิติบุคคล 5 นิติบุคคล 6

นิติบุคคลที่มีการบริหารการเงินที่กำไรคือ

- นิติบุคคล 7 นิติบุคคล 8 และนิติบุคคล 9

4.5 การวิเคราะห์ปัญหาที่พบในนิติบุคคลอาคารชุด

4.5.1 ปัญหาทางกายภาพ

1. ปัญหาที่เกิดขึ้นกับสภาพภายนอกอาคาร

- ปัญหาพื้นที่โล่งภายนอกไม่ได้รับการดูแล ทำให้เกิดน้ำขัง กลายเป็นพื้นที่ที่กึ่งเศษขยะ รวมถึงมีการตั้ง

วางสิ่งกีดขวางทางสัญจรในพื้นที่นิติบุคคล

- ปัญหาสภาพทางภายนอกที่เสื่อมโทรมทั้งตัวอาคารและพื้นที่ส่วนกลาง

- ปัญหาการดูแลสวนและต้นไม้ที่มี

2. ปัญหาที่เกิดขึ้นกับสภาพภายในอาคาร

- ปัญหาสภาพภายในอาคารเสื่อมโทรมพบรอยคราบและรอยถลอก

- ปัญหาบริเวณช่องทิ้งขยะ ที่มีสภาพเสื่อมโทรม ปิดไม่สนิททำให้ส่งกลิ่นเหม็นภายในอาคาร

- ปัญหาการรुक้ำพื้นที่ส่วนกลาง ไม่ว่าจะเป็นการวางสิ่งกีดขวางทางเดิน การตากผ้า การนำ

รถจักรยาน ขึ้นมาจอดขวางทางเดิน

3. ปัญหาที่เกิดขึ้นกับสภาพระบบประกอบอาคาร

- ปัญหาระบบประกอบอาคารชำรุดทรุดโทรม พบรอยรั่วรอยน้ำซึม

- ปัญหาระบบประกอบอาคารไม่พร้อมใช้งาน ไม่ว่าจะ เป็นปัญหาที่อุปกรณ์ไม่ครบ หรือการสูญหายของระบบประกอบอาคารบางอย่าง เช่น ไฟฉุกเฉิน ป้ายทางหนีไฟ

- ปัญหาการขาดแคลนระบบประกอบอาคาร ในบางนิติบุคคล พบว่ามีระบบประกอบอาคารที่ขาดหายไปหลายชนิด หรือมีไม่ครบทุกอาคาร

4.5.2 ปัญหาทางการบริหารจัดการ

1. ปัญหาการจัดระเบียบอาคารและพื้นที่ส่วนกลาง ซึ่งเป็นปัญหาในทุกนิติบุคคลเนื่องจากมีการวางสิ่งของกีดขวางทางเดินและพื้นที่ส่วนกลางในทุกนิติบุคคล รวมถึงการเลี้ยงสัตว์ การใช้ระบบประกอบอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต

2. ปัญหาการบริหารจัดการทางการเงิน พบว่า มีถึง 6 นิติบุคคลจาก 8 นิติบุคคลที่มีการจัดการทางการเงินที่ขาดทุน

3. ปัญหาด้านที่จอดรถ ซึ่งมีไม่เพียงพอและมีการจอดซ้อนไม่เป็นระเบียบเรียบร้อยในทุกนิติบุคคลอาคารชุด

4. ปัญหาด้านประสิทธิภาพในการทำงานของฝ่ายปฏิบัติการ ซึ่งจะพบได้ว่าในบางนิติบุคคลมีพื้นที่ที่มีสภาพทางกายภาพที่แตกต่างกันทั้งๆ ที่อยู่ในนิติบุคคลเดียวกัน เช่นสภาพสวน หรือความสะอาดของอาคาร

5. ปัญหาด้านการรักษาความปลอดภัย ซึ่งพบว่าเกือบทุกนิติบุคคลยังมีปัญหาการลักขโมยสิ่งของเนื่องจากการตรวจตราของพนักงานรักษาความปลอดภัยไม่ทั่วถึงหรืออาจจะเป็นเพราะมีระบบวงจรปิดไม่เพียงพอ

6. ปัญหาในเรื่องของงบประมาณไม่เพียงพอต่อการซ่อมบำรุง กายภาพของนิติบุคคลจึงถูกทอดเวลายาวนานมากจนกว่านิติบุคคลจะมีงบประมาณเพียงพอหรือได้รับการช่วยเหลือด้านงบประมาณจากทางภาครัฐและเอกชน

7. ปัญหาทางการติดตามงานของฝ่ายปฏิบัติการ ซึ่งบางนิติบุคคลไม่มีการตรวจสอบงานซ้ำ ทำให้มีการทำงานที่หละหลวมและไม่เต็มกำลัง

8. ปัญหาการกำหนดขอบเขตงานไม่ครบ ส่งผลให้เกิดการขาดแคลนนบุคลากร ทำให้พนักงานต้องทำงานมากขึ้น ไม่ได้ผลของงานที่เต็มประสิทธิภาพ

9. ปัญหาการไม่เข้าร่วมกิจกรรมของเจ้าของร่วม

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 5

สรุปผลการวิจัย อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ

จากการศึกษาเรื่องการบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพ : กรณีศึกษาโครงการอาคารชุดพักอาศัยของ การเคหะแห่งชาติ สามารถสรุปผลการศึกษาตามวัตถุประสงค์ในเรื่องของ การศึกษาความเป็นมา รูปแบบ โครงสร้างการบริหารจัดการ การจัดการทางการเงิน และปัญหาที่เกิดขึ้นกับสภาพทางกายภาพและการ บริหารจัดการ รวมถึงนำข้อค้นพบที่ได้มาทำการอภิปรายผลเปรียบเทียบหาความสัมพันธ์ของปัจจัยต่างๆ มีผล ต่อการบริหารจัดการ และนำผลที่อภิปรายได้มาทำการเสนอแนะสำหรับการบริหารจัดการอาคารชุดพักอาศัย ของการเคหะแห่งชาติและสำหรับการศึกษาค้างต่อไป

5.1 สรุปผลการศึกษา

5.1.1 ความเป็นมาในเรื่องของการบริหารจัดการอาคารชุดพักอาศัย

โครงการอาคารชุดพักอาศัยเคหะชุมชนธนบุรี สามารถแบ่งออกได้เป็น 8 นิติบุคคลอาคารชุด รวม ทั้งหมด 43 อาคารชุด พบการดำเนินการบริหารจัดการในปัจจุบันด้วยการบริหารจัดการด้วยตนเองของ คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด และการบริหารจัดการด้วยการจัดจ้างบริษัทเอกชนเข้ามาดำเนินการบริหาร จัดการ โดยในแต่ละนิติบุคคลอาคารชุด มีวิวัฒนาการของผู้ดำเนินการบริหารจัดการแตกต่างกันออกไปโดย พบว่า นิติบุคคลอาคารชุดที่ไม่เคยมีการเปลี่ยนแปลงผู้ดำเนินการบริหารจัดการเลยคือ นิติบุคคลอาคารชุดเคหะ ชุมชนธนบุรี 4 – 6 และนิติบุคคลอาคารชุดที่มีการเปลี่ยนแปลงผู้ดำเนินการบริหารจัดการบ่อยที่สุดคือ นิติบุคคล อาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 8 โดยมีการเปลี่ยนแปลงทั้งหมด 3 ครั้งตามความต้องการของเจ้าของร่วม

5.1.2 ลักษณะทางกายภาพที่พบ

สามารถแบ่งลักษณะทางกายภาพที่พบในพื้นที่โครงการได้ดังนี้

กลุ่มที่ 1

- สภาพภายนอกอาคารเรียบร้อยเป็นส่วนมาก
- สภาพภายในอาคารเรียบร้อยสมบูรณ์เป็นส่วนมาก
- สภาพระบบประกอบอาคารสมบูรณ์พร้อมใช้งานเป็นส่วนมาก

กลุ่มที่ 2

- สภาพภายนอกอาคารที่เรียบร้อยบางส่วน
- สภาพภายในอาคารเรียบร้อยสมบูรณ์เป็นส่วนมาก
- สภาพระบบประกอบอาคารสมบูรณ์พร้อมใช้งานเป็นส่วนมาก

กลุ่มที่ 3

- สภาพภายนอกของอาคารไม่เรียบร้อย
- สภาพภายในสมบูรณ์ใช้งานได้ แต่พบส่วนชำรุดทรุดโทรมอยู่บ้าง
- สภาพระบบประกอบอาคารพอใช้งานได้

กลุ่มที่ 4

- สภาพภายนอกของอาคารไม่เรียบร้อย
- สภาพภายในชำรุดทรุดโทรมไม่เรียบร้อยเป็นส่วนมาก
- สภาพระบบประกอบอาคารทรุดโทรมไม่เรียบร้อยขาดแคลน

โดยจะพบว่าในแต่ละนิติบุคคลก็จะมีลักษณะทางกายภาพที่แตกต่างกันออกไปทั้งสภาพภายนอกอาคาร สภาพภายในอาคาร และสภาพระบบประกอบอาคาร

5.1.3 รูปแบบโครงสร้างการบริหารจัดการและการจัดการการเงินที่พบ

1. รูปแบบโครงสร้างการบริหารจัดการ

ภายใน 8 นิติบุคคลอาคารชุดที่พบในโครงการอาคารชุดพักอาศัยเคหะชุมชนธนบุรี สามารถแบ่งรูปแบบการบริหารจัดการที่พบได้ทั้งหมด 3 รูปแบบ คือ

1.1 รูปแบบการบริหารจัดการที่มีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดทำหน้าที่เป็นผู้ร่วมวางนโยบายกับฝ่ายบริหารและทำหน้าที่ในการควบคุมฝ่ายปฏิบัติการหรืองานบริการอาคารในแต่ละวัน และแบ่งส่วนงานทั้งหมด 4 ส่วน และพบลักษณะการจัดจ้าง 2 ลักษณะ คือ

- ลักษณะแรก เป็นการจ้างบุคลากรภายในโครงการเป็นพนักงานนิติบุคคลเป็นหลัก
- ลักษณะที่สอง เป็นการจ้างบริษัทเอกชนและบุคคลภายนอกเข้ามาเป็นพนักงานนิติ

บุคคลเป็นหลัก

1.2 รูปแบบการบริหารจัดการที่มีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดทำหน้าที่เป็นผู้ร่วมวางนโยบายกับฝ่ายบริหารและทำหน้าที่เกี่ยวกับงานเอกสาร งานกฎหมายและงานบุคคลเป็นหลัก โดยมีผู้จัดการอาคารทำหน้าที่ในการควบคุมฝ่ายปฏิบัติการหรืองานบริการอาคารในแต่ละวัน และแบ่งส่วนงานทั้งหมด 4 ส่วน และพบลักษณะการจัดจ้าง 2 ลักษณะ คือ

- ลักษณะแรก เป็นการจ้างบุคลากรภายนอกโครงการเป็นพนักงานนิติบุคคลเป็นหลัก
- ลักษณะที่สอง เป็นการจ้างที่มีทั้งบุคลากรภายในโครงการและภายนอกโครงการเป็น

พนักงานนิติบุคคล

1.3 รูปแบบการบริหารจัดการที่มีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดทำหน้าที่เป็นผู้ร่วมวางนโยบายกับฝ่ายบริหารและทำหน้าที่เกี่ยวกับงานเอกสาร งานกฎหมายและงานบุคคลเป็นหลัก และผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดยังทำหน้าที่เป็นหนึ่งในกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดด้วย โดยมีผู้จัดการฝ่ายปฏิบัติการทำหน้าที่ร่วมวางนโยบายกับฝ่ายบริหารและคอยดูแลฝ่ายปฏิบัติการโดยมีผู้จัดการอาคารทำหน้าที่ในการควบคุมฝ่ายปฏิบัติการหรืองานบริการอาคารในแต่ละวัน และแบ่งส่วนงานทั้งหมด 5 ส่วน และพบลักษณะการจัดจ้าง 2 ลักษณะ คือ

- ลักษณะแรก เป็นการจ้างบุคลากรภายนอกโครงการเป็นพนักงานนิติบุคคลเป็นหลัก
- ลักษณะที่สอง เป็นการจ้างที่มีทั้งบุคลากรภายในโครงการและภายนอกโครงการเป็น

พนักงานนิติบุคคล

2. การวางแผนการบริหารจัดการ

สามารถแบ่งลักษณะการวางแผนการบริหารจัดการได้เป็น 3 ลักษณะคือ

2.1 ไม่มีการวางแผนการบริหารจัดการ

2.2 มีการวางแผนการบริหารจัดการแต่ไม่มีการกำหนดระยะเวลาของแผน

2.3 มีการวางแผนการบริหารจัดการและมีการกำหนดระยะเวลาของแผน

3. การวางแผนการปฏิบัติงาน

จะพบว่าสามารถแบ่งแผนปฏิบัติงานที่สำคัญออกได้ดังนี้

3.1 แผนงานซ่อมบำรุง

3.2 แผนงานสาธารณูปโภค

3.3 แผนงานอาคาร

3.4 แผนงานบริหาร

โดยพบว่ามีนิติบุคคลอาคารชุดที่มีการวางแผนการปฏิบัติงานครบทุกแผน และมีนิติบุคคลอาคารชุดที่มีการวางแผนปฏิบัติงานเพียงบางแผนเท่านั้น

4. การกำหนดขอบเขตงาน

จะพบว่า จะมีแค่ 2 นิติบุคคลเท่านั้น ที่มีการกำหนดขอบเขตงานครบ 5 ส่วน และมีอีก 6 นิติบุคคล ที่มีการกำหนดขอบเขตงานเพียง 4 ส่วน โดยส่วนงานที่ขาดไปคืองานสวน

5.1.4 สรุปการบริหารจัดการด้านการเงินของแต่ละนิติบุคคลอาคารชุด

1. แหล่งเงินทุนของนิติบุคคลอาคารชุด

แหล่งเงินทุนที่สำคัญของนิติบุคคลอาคารชุดมีดังนี้

- รายรับค่าส่วนกลาง
- รายรับค่าน้ำประปา
- ดอกเบี้ย
- รายได้อื่นๆ

โดยแหล่งเงินทุนเมื่อเฉลี่ยกับพื้นที่ส่วนกลางทั้งหมดของแต่ละนิติบุคคลอาคารชุด จะพบว่า มีทั้งนิติบุคคลที่มีแหล่งเงินทุนสูงกว่าค่าเฉลี่ยและนิติบุคคลที่มีแหล่งเงินทุนที่ต่ำกว่าค่าเฉลี่ย

2. การจัดเก็บค่าส่วนกลาง

พบว่าในแต่ละนิติบุคคลมีการจัดเก็บค่าส่วนกลางไม่เท่ากัน แต่เมื่อหาค่าร้อยละการจัดเก็บที่พบในแต่ละนิติบุคคลจะพบว่า ทุกนิติบุคคลมีการจัดเก็บค่าส่วนกลางได้มากกว่าร้อยละ 90 และพบว่า มีบางนิติบุคคลที่มีการจัดเก็บได้เกินร้อยละร้อย เนื่องจากมีการชำระค่าส่วนกลางที่ค้างจ่าย ดังนั้น ความสามารถในการจัดเก็บค่าส่วนกลางจึงไม่แตกต่างกันมากนัก และไม่สามารถนำมาเปรียบเทียบได้

3. แผนงบประมาณ

แผนงบประมาณที่พบมีดังนี้

- แผนงานซ่อมบำรุง
- แผนงานสาธารณูปโภค
- แผนงานอาคาร
- แผนงานบริหาร
- แผนงานวัสดุ

โดยจะพบว่าส่วนมากมีการวางแผนงบประมาณ มี 3 นิติบุคคลที่มีแผนงบประมาณไม่ครบทุกแผนและมี 2 นิติบุคคลที่ไม่มีมีการวางแผนงบประมาณ

4. รายจ่ายของนิติบุคคลอาคารชุด

พบว่าในรายจ่ายทั้งหมด สามารถแบ่งส่วนเป็นหมวดที่สำคัญได้ดังนี้

- หมวดการบริหารจัดการ
- หมวดสาธารณูปโภค
- หมวดดำเนินการ
- หมวดซ่อมแซมและบำรุง
- หมวดกิจกรรม

เมื่อวิเคราะห์รายจ่ายเทียบกับพื้นที่ส่วนกลางทั้งหมด จะพบว่ามีทั้งนิติบุคคลที่มีแหล่งเงินทุนสูงกว่าค่าเฉลี่ยและนิติบุคคลที่มีแหล่งเงินทุนที่ต่ำกว่าค่าเฉลี่ย

5.1.5 สรุปปัญหาที่พบในพื้นที่โครงการ

ปัญหาที่พบสามารถแบ่งได้เป็น 2 แบบดังนี้

1. ปัญหาทางกายภาพ สามารถสรุปปัญหาสำคัญได้ดังนี้

- ปัญหาการรुकล้ำพื้นที่ส่วนกลาง
- ปัญหาความทึบโตร่มของพื้นที่
- ปัญหาสภาพแวดล้อมไม่ได้รับการดูแล
- ปัญหากลิ่นขยะที่พบ
- ปัญหาระบบประกอบอาคารไม่พร้อมใช้งาน

2. ปัญหาทางการบริหารจัดการ สามารถสรุปปัญหาสำคัญได้ดังนี้

- ปัญหาการจัดเก็บค่าส่วนกลาง
- ปัญหาที่จอดรถ
- ปัญหาการจัดการทางการเงินที่ขาดทุน
- ปัญหางบประมาณไม่เพียงพอต่อการซ่อมบำรุง
- ปัญหาในการทำงานของฝ่ายปฏิบัติการที่มีการกำหนดขอบเขตงานไม่ครบ

5.2 อภิปรายผลการศึกษา

ข้อค้นพบที่ได้จากการศึกษาการบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพอาคารชุดพักอาศัยของการเคหะแห่งชาติ โครงการเคหะชุมชนธนบุรี ในเรื่องของลักษณะทรัพยากรกายภาพของอาคารพักอาศัย รูปแบบการบริหารจัดการ และการปฏิบัติงาน โดยพบว่า มีปัจจัยดังต่างๆ ที่มีผลกับสภาพทางกายภาพดังต่อไปนี้

ตารางที่ 5.1 แสดงขอบเขตของข้อค้นพบที่นำมาพิจารณาในการอภิปรายผลการศึกษ

| ลำดับ | รายละเอียด | ลักษณะที่สำคัญ |
|-------|-----------------------------------|---|
| 1 | นโยบายที่ใช้ | การกำหนดนโยบายที่เหมาะสมสำหรับนิติบุคคลอาคารชุด |
| 2 | รูปแบบโครงสร้างการบริหารงานจัดการ | มีการกำหนดส่วนงานชัดเจน การแบ่งหน้าที่ชัดเจน และมีการกระจายงานที่เหมาะสม มีการจัดจ้างที่เหมาะสม |
| 3 | การบริหารงาน | มีการวางแผนการบริหารงาน |
| 4 | การวางแผนการปฏิบัติงาน | มีการกำหนดแผนปฏิบัติงานหมวดต่างๆ และระยะเวลาที่แน่ชัด |
| 5 | การจัดแผนงบประมาณ | มีการวางแผนงบประมาณครบทุกเรื่องตามหมวดต่างๆ |
| 6 | การบริหารจัดการด้านการเงิน | มีค่าใช้จ่ายที่น้อยกว่าเงินทุนที่มี |
| 7 | ลักษณะสภาพกายภาพของอาคารพักอาศัย | มีความสมบูรณ์เรียบร้อย พร้อมใช้งาน และพบจุดชำรุดน้อย มีความเป็นระเบียบ ตัวอาคารมีความแข็งแรง มั่นคง ปลอดภัย มีระบบประกอบอาคารที่สมบูรณ์ |

5.2.1 ปัจจัยทางด้านนโยบาย การบริหารงาน แผนปฏิบัติงาน และกายภาพที่เกิดขึ้น

เมื่อนำปัจจัยทางด้านนโยบาย การบริหารงาน แผนปฏิบัติงาน และกายภาพมาเปรียบเทียบกัน ดัง

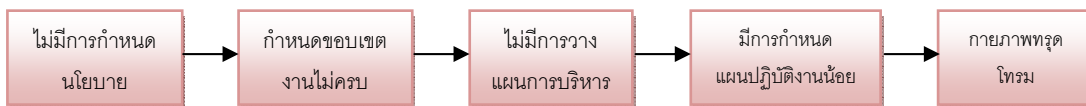
ตาราง

ตารางที่ 5.2 แสดงความสัมพันธ์ของปัจจัยทางด้านนโยบาย การบริหารงาน แผนปฏิบัติงาน และกายภาพ

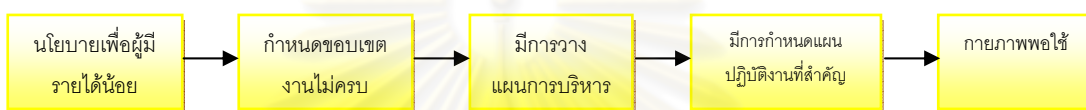
| นิติบุคคลอาคารชุด | นโยบายการบริหาร | แผนการบริหาร | | | | | การกำหนดขอบเขตงาน | | | | | แผนการปฏิบัติงาน | | | | สภาพกายภาพ | | | |
|-------------------|---|-------------------------|----------------------------|----------------|-----------|--------------|-------------------|---------------------|-----------|-----------------|------------------|---------------------|--------------|--|---------|------------|--------------|--|--|
| | | ลักษณะ 1 | ลักษณะ 2 | ลักษณะ 3 | ส่วนงาน 1 | ส่วนงาน 2 | ส่วนงาน 3 | ส่วนงาน 4 | ส่วนงาน 5 | ลักษณะ 1 | ลักษณะ 2 | ลักษณะ 3 | ลักษณะ 4 | กลุ่มที่ 1 | ลักษณะ | ลักษณะ | ลักษณะ | | |
| รายละเอียด | | มีการวางแผนและกำหนดเวลา | มีการวางแผนแต่ไม่กำหนดเวลา | ไม่มีการวางแผน | งานไม่มี | งานความสะอาด | งานช่าง | งานรักษาความปลอดภัย | งานสวน | แผนงานซ่อมบำรุง | แผนงานตรวจสอบโรค | แผนงานดูแล (ชาวรับ) | แผนงานบริหาร | แบ่งตามกลุ่มเจ้าของ (จัดสรรที่ในบทที่ 4) | ภายนอก | ภายใน | ระบบอาคารชุด | | |
| นิติบุคคล 1 | ไม่มี | | | ไม่มีแผน | มี | มี | มี | มี | ไม่มี | ไม่มีแผน | มีบางแผน | มีแผนสำคัญ | มีแผนครบ | 4 | ทุดโทรม | ทุดโทรม | ทุดโทรม | | |
| นิติบุคคล 3 | ไม่มี | | | ไม่มีแผน | มี | มี | มี | มี | ไม่มี | มีบางแผน | มีแผนสำคัญ | มีแผนสำคัญ | มีแผนครบ | 3 | ทุดโทรม | พอใช้ | พอใช้ | | |
| นิติบุคคล 4 | เพื่อผู้มีรายได้น้อย สร้างสัมพันธ์ชุมชน | มีแผน กำหนดเวลา | | | มี | มี | มี | มี | ไม่มี | มีแผนสำคัญ | มีแผนสำคัญ | มีแผนสำคัญ | มีแผนครบ | 3 | ทุดโทรม | พอใช้ | พอใช้ | | |
| นิติบุคคล 5 | เพื่อผู้มีรายได้น้อย สร้างสัมพันธ์ชุมชน | มีแผน กำหนดเวลา | | | มี | มี | มี | มี | ไม่มี | มีแผนสำคัญ | มีแผนสำคัญ | มีแผนสำคัญ | มีแผนครบ | 3 | ทุดโทรม | พอใช้ | พอใช้ | | |
| นิติบุคคล 6 | เพื่อผู้มีรายได้น้อย สร้างสัมพันธ์ชุมชน | มีแผน กำหนดเวลา | | | มี | มี | มี | มี | ไม่มี | มีแผนสำคัญ | มีแผนสำคัญ | มีแผนสำคัญ | มีแผนครบ | 3 | ทุดโทรม | พอใช้ | พอใช้ | | |
| นิติบุคคล 7 | เพื่อผู้มีรายได้น้อย สร้างสัมพันธ์ชุมชน | มีแผน กำหนดเวลา | | | มี | มี | มี | มี | มี | มีแผนครบ | มีแผนครบ | มีแผนครบ | มีแผนครบ | 1 | ดี | ดี | ดี | | |
| นิติบุคคล 8 | เน้นความโปร่งใส เข้าถึงปัญหา | มีแผน กำหนดเวลา | | | มี | มี | มี | มี | มี | มีแผนครบ | มีแผนครบ | มีแผนครบ | มีแผนครบ | 1 | ดี | ดี | ดี | | |
| นิติบุคคล 9 | เพื่อผู้มีรายได้น้อย | มีแผน ไม่กำหนดเวลา | | | มี | มี | มี | มี | ไม่มี | มีแผนสำคัญ | มีแผนสำคัญ | มีแผนสำคัญ | มีแผนครบ | 2 | พอใช้ | ดี | ดี | | |

จะพบว่า

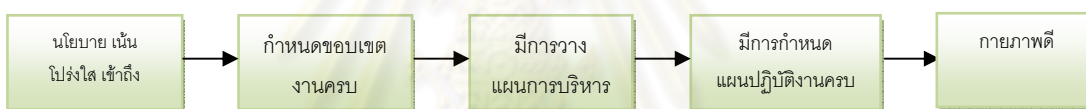
- เมื่อไม่มีการกำหนดนโยบาย พบว่ามีการบริหารที่มีส่วนงานไม่ครบ ไม่มีการวางแผนการบริหาร และมีการกำหนดแผนปฏิบัติงานน้อยมาก จะพบสภาพทางกายภาพที่ทรุดโทรม



- การกำหนดนโยบายเพื่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสียน้อย พบว่ามีการบริหารที่มีส่วนงานไม่ครบ มีการกำหนดแผนการบริหาร และมีการกำหนดแผนปฏิบัติงานเฉพาะที่สำคัญเท่านั้น จะพบสภาพทางกายภาพที่พอใช้และสภาพทางกายภาพที่ค่อนข้างดี



- การกำหนดนโยบายที่เน้นการเป็นไปตามกฎหมาย มีความโปร่งใส และถูกต้อง พบว่ามีส่วนงานครบ มีแผนการบริหารที่มีการกำหนดเวลามีแผนการปฏิบัติงานทุกแผน จะพบสภาพทางกายภาพที่ดีมาก



5.2.2 ปัจจัยทางด้านรูปแบบโครงสร้างการบริหารจัดการ การกำหนดขอบเขตงาน และกายภาพ

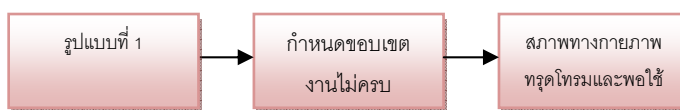
เมื่อนำปัจจัยด้านรูปแบบโครงสร้างการบริหารจัดการ การแบ่งส่วนงาน และกายภาพ ดังตารางตารางที่ 5.3 แสดงความสัมพันธ์ของปัจจัยทางด้านรูปแบบโครงสร้างการบริหารจัดการ การกำหนดขอบเขตของงาน และกายภาพ

| นิติบุคคล | โครงสร้างการบริหารจัดการ | | | การกำหนดขอบเขตงาน | | | | | ลักษณะจัดจ้าง | สภาพกายภาพ | | | |
|-------------|--------------------------|--------------------|---|-------------------|--------------|----------|---------------------|----------|---|---|----------|----------|----------------|
| | รูปแบบ 1 | รูปแบบ 2 | รูปแบบ 3 | ส่วนงาน1 | ส่วนงาน2 | ส่วนงาน3 | ส่วนงาน4 | ส่วนงาน5 | | กลุ่มที่ | ลักษณะ | ลักษณะ | ลักษณะ |
| รายละเอียด | ผู้จัดการนิติบุคคล | ผู้จัดการอาคารดูแล | ผู้จัดการอาคารดูแล โดยมีผู้จัดการฝ่ายปฏิบัติการควบคุม | งานบัญชี | งานความสะอาด | งานช่าง | งานรักษาความปลอดภัย | งานสวน | จัดการจัดแยกชิ้นงานรปภ.ที่มีการจัดจ้างแยกทุกนิติบุคคล | แบ่งตามกลุ่ม(จากการวิเคราะห์ในแผนที่ 4) | ภายนอก | ภายใน | ระบบประปาอาคาร |
| นิติบุคคล 1 | รูปแบบ 1 | | | มี | มี | มี | มี | ไม่มี | จัดจ้างภายใน | 4 | ทรุดโทรม | ทรุดโทรม | ทรุดโทรม |
| นิติบุคคล 3 | | รูปแบบ 2 | | มี | มี | มี | มี | ไม่มี | จัดจ้างภายนอก | 3 | ทรุดโทรม | พอใช้ | พอใช้ |
| นิติบุคคล 4 | รูปแบบ 1 | | | มี | มี | มี | มี | ไม่มี | จัดจ้างภายนอก | 3 | ทรุดโทรม | พอใช้ | พอใช้ |
| นิติบุคคล 5 | รูปแบบ 1 | | | มี | มี | มี | มี | ไม่มี | จัดจ้างภายนอก | 3 | ทรุดโทรม | พอใช้ | พอใช้ |
| นิติบุคคล 6 | รูปแบบ 1 | | | มี | มี | มี | มี | ไม่มี | จัดจ้างภายนอก | 3 | ทรุดโทรม | พอใช้ | พอใช้ |
| นิติบุคคล 7 | | | รูปแบบ 3 | มี | มี | มี | มี | มี | จัดจ้างภายนอก | 1 | ดี | ดี | ดี |
| นิติบุคคล 8 | | | รูปแบบ 3 | มี | มี | มี | มี | มี | จัดจ้างภายนอก | 1 | ดี | ดี | ดี |
| นิติบุคคล 9 | | รูปแบบ 2 | | มี | มี | มี | มี | ไม่มี | จัดจ้างผสม | 2 | พอใช้ | ดี | ดี |

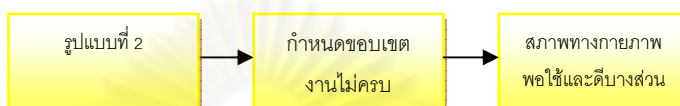
จะพบว่า

- รูปแบบการบริหารจัดการรูปแบบที่ 1 ที่มีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดคอยดูแล และมีการแบ่งส่วนงาน

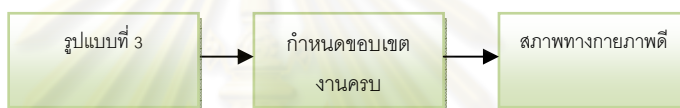
ไม่ครบ จะพบสภาพทางกายภาพที่อยู่ในกลุ่มทรุดโทรมและพอใช้



- รูปแบบการบริหารจัดการรูปแบบที่ 2 ที่มีผู้จัดการอาคารคอยดูแล และมีการแบ่งส่วนงานไม่ครบ จะพบสภาพทางกายภาพที่พอใช้และสภาพทางกายภาพที่ดี



- รูปแบบการบริหารจัดการรูปแบบที่ 3 ที่มีผู้จัดการฝ่ายปฏิบัติการคอยตรวจสอบ มีผู้จัดการอาคารคอยดูแล จะพบสภาพทางกายภาพที่ดีมาก



จะพบว่ารูปแบบการบริหารจัดการที่ต่างกันจะมีพบกลุ่มสภาพทางกายภาพของอาคารที่ต่างต่างกัน แต่ในแต่ละรูปแบบนั้น ก็จะมีปัจจัยอื่นๆ ที่จะส่งผลต่อกลุ่มสภาพทางกายภาพในรูปแบบนั้นด้วย จึงต้องทำการเปรียบเทียบปัจจัยอื่นๆ เพิ่มเติม

5.2.3 ปัจจัยทางด้านแผนการบริหาร แผนการปฏิบัติงาน แผนงบประมาณ และกายภาพ

เมื่อนำปัจจัยทางด้านแผนการบริหาร แผนการปฏิบัติงาน แผนงบประมาณ และกายภาพมาเปรียบเทียบกัน ดังตาราง

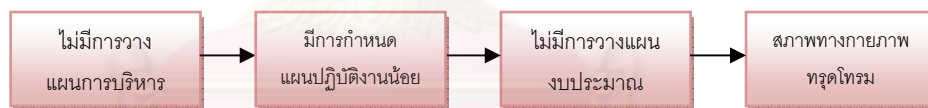
ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 5.4 แสดงความสัมพันธ์ของปัจจัยทางด้าน การบริหารงาน แผนปฏิบัติงาน แผนงบประมาณ และกายภาพ

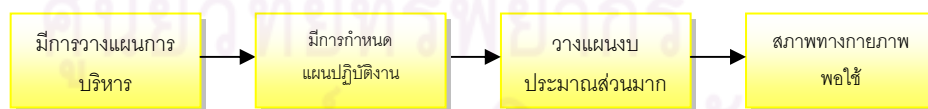
| นิติบุคคลอาคารชุด | แผนการบริหาร | | | แผนการปฏิบัติงาน | | | | แผนงบประมาณ | | | | | สภาพกายภาพ | | | |
|-------------------|-------------------------|----------------------------|----------------|------------------|---------------------|----------------------|--------------|-------------|------------------|-------------|--------------|------------------|---|----------|----------|------------------|
| | ลักษณะ 1 | ลักษณะ 2 | ลักษณะ 3 | ลักษณะ 1 | ลักษณะ 2 | ลักษณะ 3 | ลักษณะ 4 | ลักษณะ 1 | ลักษณะ 2 | ลักษณะ 3 | ลักษณะ 4 | ลักษณะ 5 | กลุ่มที่ | ลักษณะ | ลักษณะ | ลักษณะ |
| รายละเอียด | มีการวางแผนและกำหนดเวลา | มีการวางแผนแต่ไม่กำหนดเวลา | ไม่มีการวางแผน | แผนงานหรือร่าง | แผนงานสำเร็จรูปเปิด | แผนงานอาคาร (รายวัน) | แผนงานบริหาร | แผนหรือร่าง | แผนสำเร็จรูปเปิด | แผนงานอาคาร | แผนงานบริหาร | แผนงานจัดเก็บการ | แบ่งตามกลุ่ม(จากกรณีวิเคราะห์ในบทที่ 4) | ภายนอก | ภายใน | ระบบประเมินอาคาร |
| นิติบุคคล 1 | | | ไม่มีแผน | ไม่มีแผน | มีบางแผน | มีแผนสำคัญครบ | มีแผนครบ | ไม่มีแผน | ไม่มีแผน | ไม่มีแผน | ไม่มีแผน | ไม่มีแผน | 4 | ทรุดโทรม | ทรุดโทรม | ทรุดโทรม |
| นิติบุคคล 3 | | | ไม่มีแผน | มีบางแผน | มีแผนสำคัญครบ | มีแผนสำคัญครบ | มีแผนครบ | ไม่มีแผน | ไม่มีแผน | ไม่มีแผน | ไม่มีแผน | ไม่มีแผน | 3 | ทรุดโทรม | พอใช้ | พอใช้ |
| นิติบุคคล 4 | มีแผนกำหนดเวลา | | | มีแผนสำคัญครบ | มีแผนสำคัญครบ | มีแผนสำคัญครบ | มีแผนครบ | ไม่มีแผน | มีแผน | มีแผน | มีแผน | มีแผน | 3 | ทรุดโทรม | พอใช้ | พอใช้ |
| นิติบุคคล 5 | มีแผนกำหนดเวลา | | | มีแผนสำคัญครบ | มีแผนสำคัญครบ | มีแผนสำคัญครบ | มีแผนครบ | ไม่มีแผน | มีแผน | มีแผน | มีแผน | มีแผน | 3 | ทรุดโทรม | พอใช้ | พอใช้ |
| นิติบุคคล 6 | มีแผนกำหนดเวลา | | | มีแผนสำคัญครบ | มีแผนสำคัญครบ | มีแผนสำคัญครบ | มีแผนครบ | ไม่มีแผน | มีแผน | มีแผน | มีแผน | มีแผน | 3 | ทรุดโทรม | พอใช้ | พอใช้ |
| นิติบุคคล 7 | มีแผนกำหนดเวลา | | | มีแผนครบ | มีแผนครบ | มีแผนครบ | มีแผนครบ | มีแผน | มีแผน | มีแผน | มีแผน | มีแผน | 1 | ดี | ดี | ดี |
| นิติบุคคล 8 | มีแผนกำหนดเวลา | | | มีแผนครบ | มีแผนครบ | มีแผนครบ | มีแผนครบ | มีแผน | มีแผน | มีแผน | มีแผน | มีแผน | 1 | ดี | ดี | ดี |
| นิติบุคคล 9 | | มีแผนไม่กำหนดเวลา | | มีแผนสำคัญครบ | มีแผนสำคัญครบ | มีแผนสำคัญครบ | มีแผนครบ | มีแผน | มีแผน | มีแผน | มีแผน | มีแผน | 2 | พอใช้ | ดี | ดี |

จะพบว่า

- เมื่อไม่มีการวางแผนการบริหาร มีการกำหนดแผนการปฏิบัติงานน้อย ไม่มีการวางแผนงบประมาณ จะทำให้เกิดสภาพทางกายภาพที่ทรุดโทรม



- เมื่อมีการวางแผนการบริหาร มีการกำหนดแผนการปฏิบัติงานที่สำคัญ มีการกำหนดแผนงบประมาณส่วนมาก จะพบสภาพทางกายภาพที่พอใช้



- เมื่อมีการวางแผนการบริหาร มีการกำหนดแผนปฏิบัติงานครบถ้วน มีการวางแผนงบประมาณครบถ้วน จะพบสภาพทางกายภาพที่ดี



5.2.4 ปัจจัยด้านการบริหารจัดการทางการเงินเมื่อเทียบกับสภาพทางกายภาพ

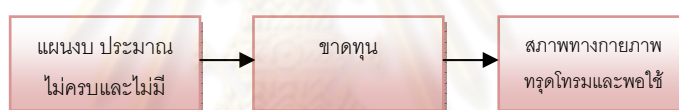
เมื่อนำปัจจัยด้านการบริหารจัดการทางการเงินมาเปรียบเทียบกับสภาพทางกายภาพ ดังตาราง

ตารางที่ 5.5 แสดงความสัมพันธ์ของปัจจัยทางด้านแผนงบประมาณ การเงินกับกายภาพ

| นิติบุคคลอาคารชุด | แผนงบประมาณ | | | | | เปรียบเทียบรายรับ-รายจ่าย | | สภาพกายภาพ | | | |
|-------------------|-------------|----------------|-------------|--------------|-----------------|---------------------------|-----------------------|---|----------|----------|-----------------|
| | ลักษณะ 1 | ลักษณะ 2 | ลักษณะ 3 | ลักษณะ 4 | ลักษณะ 5 | ลักษณะ 1 | ลักษณะ 2 | กลุ่มที่ | ลักษณะ | ลักษณะ | ลักษณะ |
| รายละเอียด | แผนต่อมบ้าง | แผนสาธารณูปโภค | แผนงานอาคาร | แผนงานบริหาร | แผนงานดำเนินการ | รายจ่ายมากกว่ารายรับ | รายจ่ายน้อยกว่ารายรับ | แบ่งตามกลุ่ม(จากกรณีวิเคราะห์ในบทที่ 4) | ภายนอก | ภายใน | ระบบประกอบอาคาร |
| นิติบุคคล 1 | ไม่มีแผน | ไม่มีแผน | ไม่มีแผน | ไม่มีแผน | ไม่มีแผน | ขาดทุน | | 4 | ทรุดโทรม | ทรุดโทรม | ทรุดโทรม |
| นิติบุคคล 3 | ไม่มีแผน | ไม่มีแผน | ไม่มีแผน | ไม่มีแผน | ไม่มีแผน | ขาดทุน | | 3 | ทรุดโทรม | พอใช้ | พอใช้ |
| นิติบุคคล 4 | ไม่มีแผน | มีแผน | มีแผน | มีแผน | มีแผน | ขาดทุน | | 3 | ทรุดโทรม | พอใช้ | พอใช้ |
| นิติบุคคล 5 | ไม่มีแผน | มีแผน | มีแผน | มีแผน | มีแผน | ขาดทุน | | 3 | ทรุดโทรม | พอใช้ | พอใช้ |
| นิติบุคคล 6 | ไม่มีแผน | มีแผน | มีแผน | มีแผน | มีแผน | ขาดทุน | | 3 | ทรุดโทรม | พอใช้ | พอใช้ |
| นิติบุคคล 7 | มีแผน | มีแผน | มีแผน | มีแผน | มีแผน | | กำไร | 1 | ดี | ดี | ดี |
| นิติบุคคล 8 | มีแผน | มีแผน | มีแผน | มีแผน | มีแผน | | กำไร | 1 | ดี | ดี | ดี |
| นิติบุคคล 9 | มีแผน | มีแผน | มีแผน | มีแผน | มีแผน | | กำไร | 2 | พอใช้ | ดี | ดี |

จะพบว่า

- การบริหารจัดการทางการเงินที่ขาดทุน จะพบสภาพทางกายภาพที่ทรุดโทรมและพอใช้



- การบริหารจัดการทางการเงินที่มีกำไร จะพบสภาพทางกายภาพที่พอใช้และกายภาพที่ดี



5.2.5 สรุปผลการอภิปราย

เป็นการนำปัจจัยทุกอย่างไม่ว่าจะเป็นรูปแบบการบริหาร ลักษณะจัดจ้าง การแบ่งส่วนงาน แผนการบริหาร แผนการปฏิบัติงาน แผนงบประมาณ การจัดการทางการเงินและกายภาพมาเปรียบเทียบหาความสัมพันธ์กันดังตาราง

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ภาพที่ 5.1 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างรูปแบบการบริหารและสภาพทางกายภาพและปัจจัยที่เกี่ยวข้องจะพบว่า

- **รูปแบบที่ 1** มีลักษณะการจัดจ้างสองรูปแบบ
 - การจัดจ้างลักษณะที่ 1 มีการแบ่งส่วนงานไม่ครบ ไม่มีการกำหนดแผนการบริหาร มีแผนการปฏิบัติการน้อยมาก มีแผนงบประมาณไม่ครบ และมีรายจ่ายมากกว่าแหล่งเงินทุน พบสภาพทางกายภาพที่ทรุดโทรม พบในนิตินบุคคล 1
 - การจัดจ้างลักษณะที่ 2 มีการแบ่งส่วนงานไม่ครบ แต่มีการกำหนดแผนการบริหาร มีแผนการปฏิบัติงานที่สำคัญ มีแผนงบประมาณไม่ครบ และมีรายจ่ายมากกว่าแหล่งเงินทุน พบสภาพทางกายภาพที่พอใช้ พบในนิตินบุคคล 4-6
- **รูปแบบที่ 2** มีลักษณะการจัดจ้างสองรูปแบบ
 - การจัดจ้างลักษณะที่ 1 มีการแบ่งส่วนงานไม่ครบ ไม่มีการกำหนดแผนการบริหาร แต่ไม่กำหนดเวลา มีแผนการปฏิบัติงานที่สำคัญ ไม่มีแผนงบประมาณ และมีรายจ่ายมากกว่าแหล่งเงินทุน พบสภาพทางกายภาพที่พอใช้ พบในนิตินบุคคล 3
 - การจัดจ้างลักษณะที่ 2 มีการแบ่งส่วนงานไม่ครบ มีการกำหนดแผนการบริหารแต่ไม่กำหนดเวลา มีแผนการปฏิบัติงานที่สำคัญครบ มีแผนงบประมาณครบ และมีแหล่งเงินทุนมากกว่ารายจ่าย พบสภาพทางกายภาพที่ดีพบในนิตินบุคคล 9
- **รูปแบบที่ 3** มีลักษณะการจัดจ้างสองรูปแบบ
 - การจัดจ้างลักษณะที่ 1 มีการแบ่งส่วนงานครบ มีการกำหนดแผนปฏิบัติงานและกำหนดเวลา

มีแผนการปฏิบัติงานครบ มีแผนงบประมาณครบ และมีแหล่งเงินทุนมากกว่ารายจ่าย พบสภาพทางกายภาพที่ดี เป็นส่วนมาก พบในนิติบุคคล 7

- การจัดจ้างลักษณะที่ 2 การแบ่งส่วนงานครบ มีการกำหนดแผนปฏิบัติงานและกำหนดเวลา มีแผนการปฏิบัติงานครบ มีแผนงบประมาณครบ และมีแหล่งเงินทุนมากกว่ารายจ่าย พบสภาพทางกายภาพที่ดี มาก พบในนิติบุคคล 8

จึงสามารถสรุปได้ว่า รูปแบบการบริหารจัดการที่แตกต่างกัน โดยมีปัจจัยทางด้าน นโยบายเป็นตัวกำหนด แผนการบริหาร แผนการปฏิบัติการ การวางแผนงบประมาณ และการบริหารจัดการทางการเงินที่แตกต่างกัน น่าจะส่งผลให้เกิดสภาพทางกายภาพที่แตกต่างกัน

ดังนั้นการบริหารจัดการอาคารชุดพักอาศัยนั้น หากมีการกำหนดนโยบายในการบริหารงานและวิธีการบริหารงานที่เหมาะสม มีแผนปฏิบัติงานมีการวางแผนงบประมาณที่ครอบคลุมทั้งหมด มีส่วนงานครบมีอัตราค่าจ้างที่เหมาะสมและมีการบริหารจัดการทางการเงินให้มีแหล่งเงินทุนมากกว่ารายจ่าย ก็น่าจะส่งผลให้เกิดสภาพทางกายภาพของอาคารชุดพักอาศัยที่ดี

5.3 ข้อเสนอแนะ

5.3.1 ข้อเสนอแนะในการบริหารจัดการอาคารชุดพักอาศัยของการเคหะแห่งชาติ

1. กำหนดนโยบายในการบริหารจัดการอาคารชุดพักอาศัย

การกำหนดนโยบายในการบริหารจัดการอาคารชุดพักอาศัยให้เกิดความเหมาะสมนั้น จำเป็นที่จะต้องคำนึงถึงเรื่องดังต่อไปนี้

1. กายภาพของโครงการ

เพื่อเป็นการศึกษาสภาพทางกายภาพของโครงการว่ามีรูปแบบอาคารชุดพักอาศัยอย่างไร มีขนาดเท่าไร มีรายละเอียดของอาคารและระบบประกอบอาคารอย่างไร

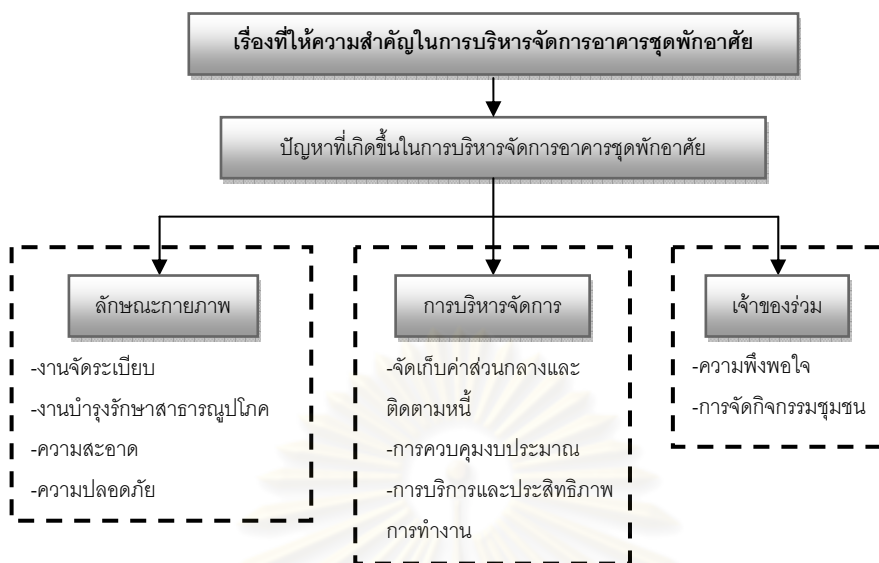
2. ผู้อยู่อาศัยในโครงการ

เพื่อเป็นการศึกษาเจ้าของร่วมในโครงการว่า เป็นกลุ่มเป้าหมายรายได้ระดับใด มีพฤติกรรมอย่างไร และมีความต้องการอย่างไร

โดยทั้งเรื่องของกายภาพของโครงการและผู้อยู่อาศัยในโครงการนั้น จะเป็นปัจจัยสำคัญในการกำหนดนโยบายในการบริหารที่เหมาะสมกับโครงการอาคารชุดพักอาศัยได้

2. เรื่องที่ให้ความสำคัญในการบริหารจัดการอาคารชุดพักอาศัย

เป็นการนำปัญหาที่พบมากำหนดการให้ความสำคัญในการบริหารจัดการ โดยแต่ละนิติบุคคลอาคารชุดจะมีเรื่องที่สำคัญแตกต่างกันออกไปตามแนวทางและนโยบายในการบริหารจัดการของแต่ละนิติบุคคลอาคารชุด

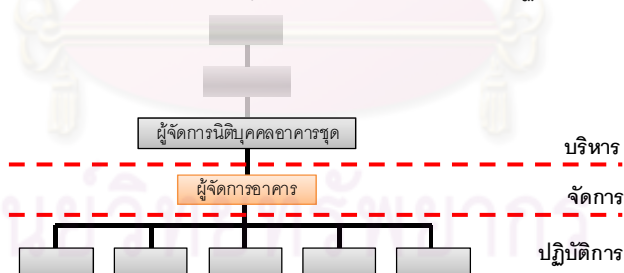


ภาพที่ 5.2 แสดงเรื่องที่สำคัญในการบริหารอาคารชุดพักอาศัย

3. รูปแบบการบริหารจัดการ

1. โครงสร้างการบริหารจัดการ

รูปแบบโครงสร้างการบริหารจัดการที่ใช้ในแต่ละนิติบุคคลอาคารชุดนั้น ขึ้นกับการกำหนดนโยบายในการบริหารของแต่ละโครงการเป็นหลัก ไม่จำเป็นจะต้องใช้โครงสร้างเดียวกัน แต่สิ่งสำคัญคือ การกำหนดขอบเขตงานที่แน่ชัดของฝ่ายบริหาร ฝ่ายจัดการ และฝ่ายปฏิบัติการ โดยมีผู้จัดการนิติบุคคลทำหน้าที่วางนโยบายร่วมกับฝ่ายบริหาร ควบคุมงานที่เกี่ยวข้องของทางกฎหมาย งานบุคคล และงานเอกสารเป็นหลัก และมีผู้จัดการอาคาร ทำหน้าที่ในฝ่ายจัดการเพื่อควบคุมงานบริการอาคาร (ฝ่ายปฏิบัติการ) ดังภาพ



ภาพที่ 5.3 แสดงตัวอย่างโครงสร้างที่เหมาะสมสำหรับการบริหารจัดการอาคารชุดพักอาศัย

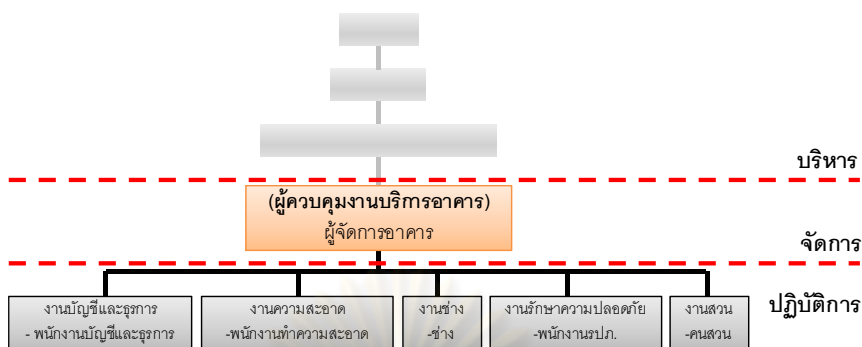
การกำหนดโครงสร้างการบริหารจัดการเช่นนี้ เพื่อให้เกิดการกำหนดขอบเขตงานที่แน่ชัด ซึ่งจะมีการบริหารงานที่เหมาะสมและไม่ซ้อนทับตำแหน่งกัน

2. งานบริการอาคาร

ในการกำหนดขอบเขตงานบริการอาคารที่สำคัญ ควรมีอย่างน้อย 5 ส่วน คือ

1. งานบัญชีและธุรการ
2. งานรักษาความสะอาด
3. งานช่าง
4. งานรักษาความปลอดภัย

5. งานสวน



ภาพที่ 5.4 แสดงขอบเขตงานบริการอาคารที่สำคัญในการบริหารจัดการอาคารชุดพักอาศัย

การกำหนดขอบเขตงานบริการอาคารเช่นนี้ เพื่อให้เกิดการปฏิบัติงานที่ครอบคลุมและทั่วถึงทุกส่วน และจะเป็นการกำหนดขอบเขตหน้าที่ที่ชัดเจน ไม่ขาดแคลนหรือซ้อนทับตำแหน่งกันในงานบริการอาคาร

4. การกำหนดแผนการบริหาร

การกำหนดแผนการบริหารที่สำคัญ จะต้อง มี 3 ส่วนหลัก ดังนี้

- มีการแจกแจงรายละเอียดของแผนงาน
- มีการกำหนดระยะเวลาของแผนงาน
- มีการกำหนดงบประมาณที่จะใช้ในแต่ละแผนงาน

เพื่อให้เกิดแผนการทำงานที่เป็นระบบ ตามระยะเวลาที่กำหนด และสามารถประมาณการค่าใช้จ่ายในแต่ละแผนงานได้

5. การกำหนดแผนงบประมาณ

การกำหนดการแผนงบประมาณในแต่ละแผนที่สำคัญ มีดังต่อไปนี้



ภาพที่ 5.5 แสดงแผนงบประมาณ

หากมีการกำหนดแผนงบประมาณที่ครอบคลุมและชัดเจน จะทำให้สามารถควบคุมรายจ่ายที่จะใช้ในการบริหารจัดการอาคารชุดได้

6. การกำหนดแผนปฏิบัติงาน

ในการบริหารงานของนิติบุคคลอาคารชุด ต้องมีการกำหนดแผนปฏิบัติงานในเรื่องต่างๆ ดังตาราง



ภาพที่ 5.6 แสดงแผนปฏิบัติงาน

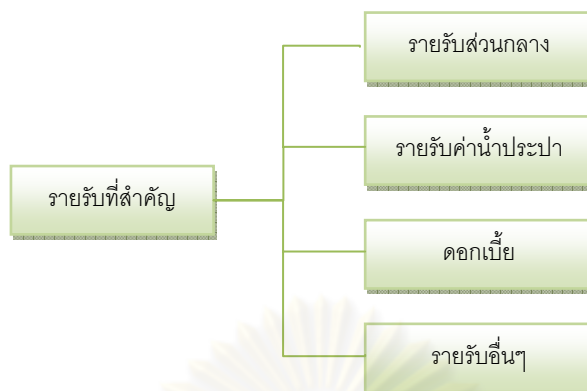
หากมีการกำหนดแผนปฏิบัติงานที่ครบถ้วนนั้น จะทำให้เกิดการบำรุงรักษาและจัดระเบียบให้โครงการมีความปลอดภัยน้อย ซึ่งการกำหนดแผนปฏิบัติงานนั้น ขึ้นกับกายภาพที่พบในโครงการ และงบประมาณทางการเงินที่มี ที่จะเป็นข้อจำกัดในการกำหนดแผนปฏิบัติงานที่อาจจะได้ไม่ครบทุกแผน ขึ้นกับการไต่รตรงของทางนิติบุคคลอาคารชุด

7. การบริหารจัดการด้านการเงิน

1. แหล่งเงินทุนของนิติบุคคลอาคารชุด

แหล่งเงินทุนที่สำคัญของนิติบุคคลอาคารชุด มาจากรายรับดังต่อไปนี้

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ภาพที่ 5.7 แสดงรายรับที่สำคัญของนิติบุคคลอาคารชุด

2. รายจ่ายของนิติบุคคลอาคารชุด

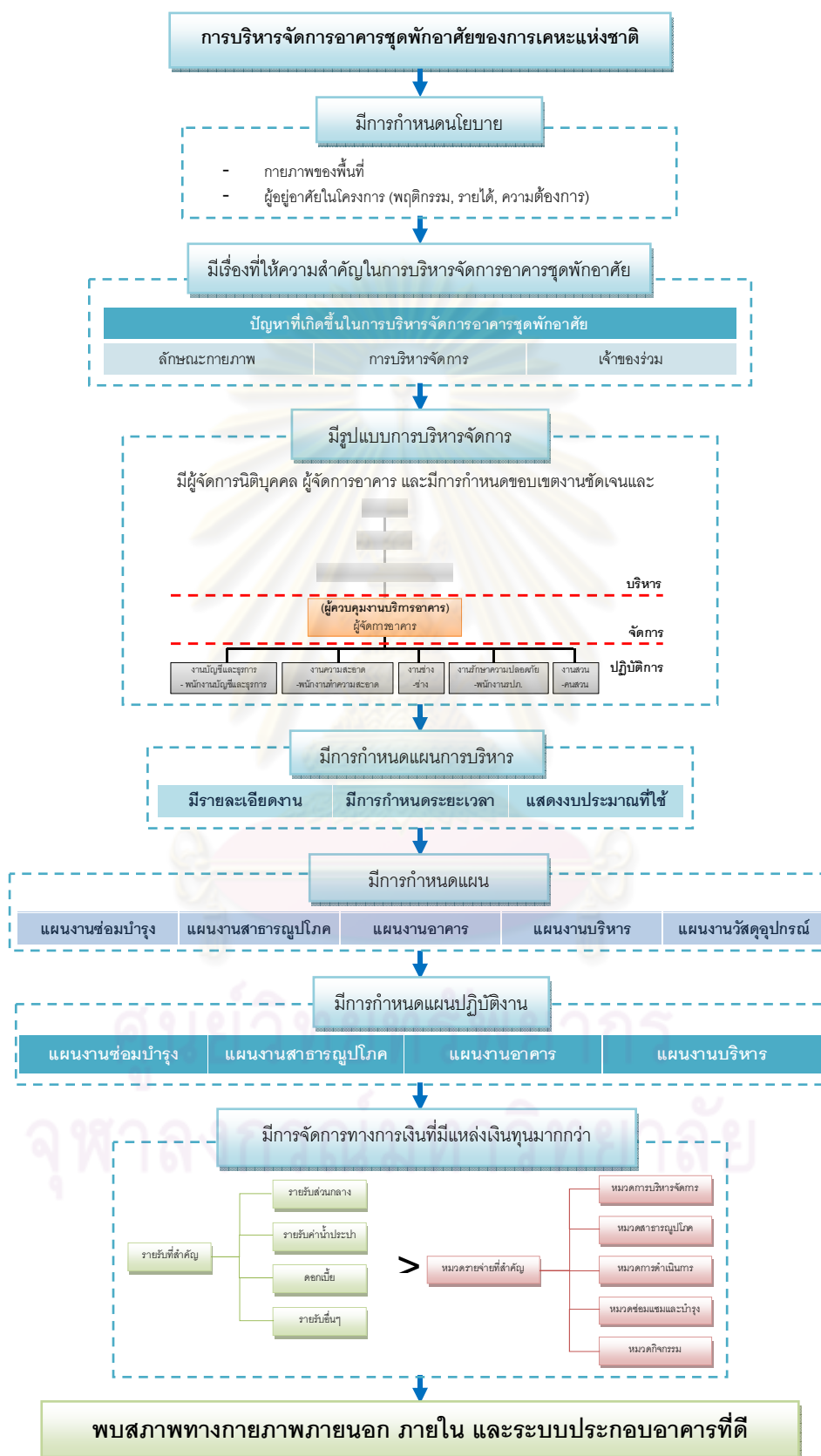
รายจ่ายของนิติบุคคล สามารถแบ่งออกได้เป็นรายจ่ายในแต่ละหมวดที่สำคัญดังนี้



ภาพที่ 5.8 แสดงรายจ่ายของนิติบุคคลอาคารชุด

ในการบริหารจัดการทางการเงินที่ดีนั้น ควรที่จะมีแหล่งเงินทุนที่มากกว่ารายจ่าย เพื่อไม่ให้เกิดปัญหาแหล่งเงินทุนไม่เพียงพอต่อการดูแลรักษาอาคารและทรัพย์สินส่วนกลางของพื้นที่

ด้วยปัจจัยที่สำคัญจากหัวข้อที่ 5.3.1 ถึง 5.3.6 เหล่านี้ หากมีการดำเนินการให้เป็นไปตามรายละเอียดที่กำหนด ก็น่าจะส่งผลให้พบสภาพทางกายภาพภายนอก ภายใน และระบบประกอบอาคารที่ดีได้ ซึ่งสามารถสรุปเป็นแผนผัง ได้ดังนี้



ภาพที่ 5.9 แสดงแผนผังข้อเสนอการบริหารจัดการอาคารชุดพักอาศัยของการเคหะแห่งชาติ

5.3.2 ข้อเสนอแนะสำหรับการศึกษารั้งต่อไป

ในงานวิจัยนี้ทำการศึกษาเฉพาะความเป็นมา รูปแบบการบริหารจัดการที่พบ รวมถึงสภาพทางกายภาพและปัญหาที่เกิดขึ้น และนำมารายงานผลการศึกษาเท่านั้น โดยไม่สามารถนำมาเปรียบเทียบหาแบบที่มีประสิทธิภาพที่สุดได้ ดังนั้นงานวิจัยจะสมบูรณ์มากขึ้นหากมีการประเมินผลการศึกษาและมีการวัดความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยภายในโครงการ



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

รายการอ้างอิง

ภาษาไทย

ดำรง พักเจริญ. ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 9, สัมภาษณ์, 20 มกราคม 2554.

นคร มธุรสศรี. เอกสารประกอบการบรรยาย property management. จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 3 กันยายน 2552

บุญญา แก้วทองงค์. การบริหารอาคารชุดที่อยู่อาศัยแบบผสม : กรณีศึกษา โครงการจิวเวลรี่เทรด เซ็นเตอร์ ถนนสีลม กรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ระดับปริญญาโทมหาบัณฑิต สาขาวิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2547.

ฝ่ายวิชาการ ธอส. และสมาคมบริหารสินทรัพย์แห่งประเทศไทย. วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ กรุงเทพมหานคร, 2549.

พัศตราภรณ์ มีศิริ. การบริหารอาคารชุดระดับราคาปานกลางในเขตกรุงเทพมหานครชั้นใน. วิทยานิพนธ์ระดับปริญญาโทมหาบัณฑิต สาขาวิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2542.

พิภพ รอดภัย. ความรู้เบื้องต้นเกี่ยวกับการบริหารงานด้านเคหะชุมชนหน้า 4-5. กรุงเทพมหานคร : ศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัยการเคหะแห่งชาติ, 2525.

วันชาติ เต็งเจริญ. ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 1, สัมภาษณ์, 15 ธันวาคม 2553.

วัฒนา กายนันท์. ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 4-6, สัมภาษณ์, 16 ธันวาคม 2553.

เสริชย์ ไซติพานิช. การบริหารทรัพยากรกายภาพ : หลักการและทฤษฎี. พิมพ์ครั้งที่ 1. กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2553.

เสริชย์ ไซติพานิช. วารสารวิชาการคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยประจำปี 2549. กรุงเทพมหานคร, 2549.

สุดารัตน์ ศาพิมล. ผู้จัดการอาคารนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 7, สัมภาษณ์, 21 มกราคม 2554.

สมพร บุญเที่ยงตรง. ผู้จัดการอาคารนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 8, สัมภาษณ์, 21 มกราคม 2554.

อภิชาติ เนียนจำนง. ผู้ช่วยผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี 3, สัมภาษณ์, 22 มกราคม 2554.

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ภาคผนวก

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาคผนวก ก

แบบสัมภาษณ์สำหรับนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี.....

ผู้ให้สัมภาษณ์.....

ตำแหน่ง.....

- นิติบุคคลอาคารชุดมีความเป็นมาในการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดอย่างไร

- นิติบุคคลอาคารชุดมีวิธีการเลือกรูปแบบการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดอย่างไร

ศูนย์วิทยพัทยาการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

- นิติบุคคลอาคารชุดมีสาเหตุของการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดอย่างไร

การบริหารจัดการอาคารชุดพักอาศัย

- นิติบุคคลอาคารชุดรูปแบบการบริหารอย่างไร

ศูนย์วิทยพัทยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

- นิติบุคคลอาคารชุดมีโครงสร้างการบริหารอย่างไร

- นิติบุคคลอาคารชุดมีอัตรากำลังในฝ่ายปฏิบัติงานทั้งหมดเท่าไร

- ฝ่ายปฏิบัติงานทั้งหมดมีการแบ่งหน้าที่ความรับผิดชอบอย่างไร

ศูนย์วิทยพัทยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

- นิติบุคคลอาคารชุดมีวิธีการคัดเลือกเจ้าหน้าที่บริการอาคารอย่างไร

- นิติบุคคลอาคารชุดมีการกำหนดเงินเดือนของฝ่ายปฏิบัติการอย่างไร

- นิติบุคคลอาคารชุดมีการกำหนดระยะเวลาการทำงานของฝ่ายปฏิบัติการอย่างไร

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

- นิตินุคคลอาคารชุดมีแผนการบริหาร แผนงบประมาณและแผนปฏิบัติงานอย่างไร



นโยบายในการบริหารจัดการ

- นิตินุคคลอาคารชุดมีแนวคิดการบริหารอย่างไร

ศูนย์วิจัยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

- นิติบุคคลอาคารชุดมีการกำหนดนโยบายที่เลือกใช้อย่างไร

การบริหารจัดการด้านการเงิน

- นิติบุคคลอาคารชุดมีการทำรายรับรายจ่ายประจำปีอย่างไร

นิติบุคคลอาคารชุดมีการจัดเก็บค่าส่วนกลางเท่าไร มีมาตรการในการจัดเก็บอย่างไร

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

การปฏิบัติงานในแต่ละวันของฝ่ายปฏิบัติการ

- พนักงานฝ่ายปฏิบัติการมีขอบเขตหน้าที่ความรับผิดชอบอย่างไร

- นิติบุคคลอาคารชุดมีรายละเอียดการปฏิบัติงานในแต่ละวันอย่างไร

- นิติบุคคลอาคารชุดมีปัญหาที่เกิดขึ้นอย่างไรบ้าง (ทางการบริหาร, ทางการกายภาพ)

ศูนย์วิจัยและพัฒนา
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาคผนวก ข

แบบสำรวจและเก็บข้อมูลโครงการอาคารชุดพักอาศัยเคหะชุมชนธนบุรี.....

- ข้อมูลพื้นฐานของโครงการ

- ที่ตั้งโครงการ

- อายุโครงการตั้งแต่จดทะเบียน

- ราคาขายต่อหน่วย

- จำนวนยูนิต

- ขนาดพื้นที่ต่อยูนิต

- จำนวนผู้เช่าอยู่

- กรรมสิทธิ์ที่ถือครอง

- รูปแบบอาคาร



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แบบสำรวจลักษณะทางกายภาพภายนอกของโครงการ

| นิติบุคคลอาคารชุดที่ | รายละเอียดที่พบ | ภาพถ่าย | จุดปัญหาที่พบ |
|----------------------------|-----------------|---------|---------------|
| อาคารที่..... | | | |
| ลักษณะทางกายภาพ ภายนอก | | | |
| สวน สนาม ต้นไม้ | | | |
| -สนามหญ้า | | | |
| -ต้นไม้ | | | |
| -การจัดสวน | | | |
| ถนน ทางเดิน ที่จอดรถ | | | |
| -ถนน | | | |
| -ทางเดิน | | | |
| -ที่จอดรถ | | | |
| อาคารภายนอก | | | |
| -สีทาภายนอก | | | |
| -พื้นผิวอาคาร | | | |
| -พื้นที่ใต้อาคาร | | | |

แบบสำรวจลักษณะทางกายภาพภายในของโครงการ

| นิติบุคคลอาคารชุดที่ | รายละเอียดที่พบ | ภาพถ่าย | จุดปัญหาที่พบ |
|----------------------------------|-----------------|---------|---------------|
| อาคารที่..... | | | |
| ลักษณะทางกายภาพภายใน | | | |
| พื้นที่ส่วนกลาง บ้านใต้และชานพัก | | | |
| -พื้นที่ส่วนกลาง | | | |
| -บ้านใต้ | | | |
| -ชานพักบ้านใต้ | | | |
| -บ้านใต้คาดฟ้า | | | |
| พื้นที่ ผนัง เพดาน | | | |
| -พื้นที่ | | | |
| -ผนัง | | | |
| -เพดาน | | | |
| จุดทิ้งขยะ | | | |
| -ช่องทิ้งขยะ | | | |
| -ปล่องขยะ | | | |

แบบสำรวจลักษณะระบบประกอบอาคารของโครงการ

| ชนิดบุคคลอาคารชุดที่ | รายละเอียดที่พบ (ex.จำนวน, ลักษณะ) | ภาพถ่าย | จุดปัญหาที่พบ |
|------------------------------------|---------------------------------------|---------|---------------|
| อาคารที่..... | | | |
| ลักษณะระบบอาคาร | | | |
| ระบบไฟฟ้า | | | |
| -การติดตั้งอุปกรณ์ไฟฟ้า | | | |
| -ไฟฉุกเฉิน | | | |
| -ไฟทางเดิน | | | |
| ระบบป้องกันอัคคีภัย | | | |
| -ชุดดับเพลิง | | | |
| - Fire Alarm | | | |
| -ผ่นัง | | | |
| -ป้ายบอกทางหนีไฟ | | | |
| -บันไดหนีไฟ | | | |
| ระบบประปา สุขาภิบาลและบำบัดน้ำเสีย | | | |
| -การติดตั้งท่อและอุปกรณ์ | | | |
| -บ่อน้ำบำบัดน้ำเสีย | | | |
| ระบบรักษาความปลอดภัย | | | |
| -กล้องวงจรปิด | | | |
| ระบบอื่นๆ | | | |
| -ลิฟท์ | | | |
| -คีย์การ์ด | | | |

ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

นางสาว อธิณา อังศุธรรา เกิดวันที่ 24 กุมภาพันธ์ ที่จังหวัดกรุงเทพมหานคร สำเร็จการศึกษาระดับปริญญาตรีจาก คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย และได้เข้าศึกษาต่อระดับปริญญาโทในหลักสูตรเคหะพัฒนศาสตร์มหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เมื่อปีการศึกษา 2552



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย