


การบริหารทรัพยากรกายภาพสำหรับทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกของอาคารชุดพักอาศัยระดับ
ราคาปานกลางในเขตกรุงเทพมหานครชั้นใน



นางสาวปรางค์วิดี ภูวกสกุล

สถาบันวิทยบริการ

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาสถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาสถาปัตยกรรม ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2546

ISBN 974-17-4380-7

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

FACILITY MANAGEMENT OF AMENITIES IN MIDDLE-PRICE RESIDENTIAL CONDOMINIUM IN
BANGKOK CBD

Miss Prangwadee Phupoksakul

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

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

Department of Architecture

Faculty of Architecture

Chulalongkorn University

Academic Year 2003

ISBN 974-17-4380-7

หัวข้อวิทยานิพนธ์	การบริหารทรัพยากรกายภาพสำหรับทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวก ความสะอาดของอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลางในเขต กรุงเทพมหานครชั้นใน
โดย	นางสาวปรางค์วีดี ภู่งอกสกุล
สาขาวิชา	สถาปัตยกรรม
อาจารย์ที่ปรึกษา	รองศาสตราจารย์ ดร. บัณฑิต จุลาสัย
อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม	ผู้ช่วยศาสตราจารย์ นาวาโท ไตรวัฒน์ วิริยะศิริ ร.น.

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้หัวข้อวิทยานิพนธ์ฉบับนี้
เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบริหารธุรกิจ

..... คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
(รองศาสตราจารย์ ดร. วีระ สัจกุล)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

..... ประธานกรรมการ
(รองศาสตราจารย์ เลอสม สถาปิตานนท์)

..... อาจารย์ที่ปรึกษา
(รองศาสตราจารย์ ดร. บัณฑิต จุลาสัย)

..... อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ นาวาโท ไตรวัฒน์ วิริยะศิริ ร.น.)

..... กรรมการ
(รองศาสตราจารย์ อวยชัย วุฒิโฆสิต)

นางสาวปรางค์วดี ภู่งอกสกุล : การบริหารทรัพยากรกายภาพสำหรับทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกของอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลางในเขตกรุงเทพมหานครชั้นใน (FACILITY MANAGEMENT OF AMENITIES IN MIDDLE-PRICE RESIDENTIAL CONDOMINIUM IN BANGKOK CBD), อาจารย์ที่ปรึกษา : รองศาสตราจารย์ ดร.บัณฑิต จุลาสัย, อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม : ผู้ช่วยศาสตราจารย์ นาวาโท ไตรวัฒน์ วิริยะศิริ, 114 หน้า. ISBN 974-17-4380-7

จากงานวิจัยที่ผ่านมา พบว่าทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกของอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลาง มีสภาพทรุดโทรม จึงมีวัตถุประสงค์จะศึกษาสภาพปัจจุบันและปัญหา เพื่อเป็นแนวทางในการปรับปรุงต่อไป โดยอาศัยการสำรวจอาคารชุด การสัมภาษณ์ ผู้จัดการอาคารชุด ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และเจ้าของร่วม และศึกษาเอกสารและข้อมูลที่เกี่ยวข้อง โดยเลือกกรณีศึกษาจากอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลางในเขตกรุงเทพมหานครชั้นใน ที่มีอายุตั้งแต่5ปีขึ้นไป จำนวน 22 โครงการ

จากการศึกษาพบว่า อาคารชุดพักอาศัยเกือบทั้งหมดมีเฉพาะที่อยู่อาศัยเท่านั้น ยกเว้น5โครงการที่มีการใช้สอยอื่นรวมอยู่ด้วย ได้แก่ เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ โรงแรม และสำนักงาน อาคารชุดเหล่านี้จึงมีคนใช้สอยทรัพย์สินส่วนกลางทั้งที่เป็นเจ้าของร่วมและบุคคลภายนอก สภาพปัจจุบันของทรัพย์สินส่วนกลางที่สำรวจกลับพบว่า มีเพียงส่วนน้อยที่สภาพทรุดโทรม เพราะส่วนใหญ่มีการแก้ไข ปรับปรุงไป ส่วนอาคารชุดที่มีทรัพย์สินส่วนกลางทรุดโทรมเนื่องจากอายุอาคารมาก ได้แก่ โครงการเจริญผล อายุ21 ปี, ราชเทวีทาวเวอร์ อายุ19ปี, ปทุมวันเพลส อายุ18ปี และแฟมิลีคอนโดมิเนียม อายุ15ปี เนื่องจากค่าใช้จ่ายไม่เพียงพอจึงไม่มีการดูแล ได้แก่ สายธารคอนโดมิเนียม, ประตูน้ำเพลสดีส และธารวิณเพลส ในขณะที่เดียวกันพบว่าอาคารชุดที่มีทรัพย์สินส่วนกลางอยู่ในสภาพดีแม้ว่าจะมีอายุมาก ได้แก่ จุฬดิศทาวเวอร์ อายุ16ปี หรือกรณีที่มีคนใช้งานมาก ได้แก่ ศรีวิภาแมนชั่น2, การ์เด็นเพลส รัชดา, กรีนพีชแมนชั่น, รอยัลไนน์เรสซิเดนซ์, แกรนด์ ไดมอนด์, สุภาลัยเพลส, บ้านปทุมวัน, โนเบิลเฮาส์พญาไท และเกษมสันต์ 1 ปทุมวัน หรืออาคารอื่น ได้แก่ เพชร9ทาวเวอร์, ธันยามัวร์, อาคารสำราญแมนชั่น, ดีดี ทาวเวอร์ และดุริยา ชาริสมา ทั้งนี้เป็นเพราะอาคารชุดเหล่านี้มีการบำรุงรักษาเป็นประจำ โดยมีการจ้างบริษัทบริหารอาคารมาดูแลและจัดหารายได้จากการเปิดให้บุคคลภายนอกมาใช้เพื่อให้มีค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่เพียงพอต่อการดูแลรักษา ตัวอย่างเช่น แกรนด์ไดมอนด์ ประตูน้ำ, สุภาลัย เพลส, ศรีวิภาแมนชั่น 2, การ์เด็นเพลส รัชดา และดุริยา ชาริสมา

ดังนั้นการศึกษานี้จะเป็นการยืนยันว่า หากมีการบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพที่เหมาะสม จะทำให้ทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกของอาคารชุดพักอาศัยอยู่ในสภาพดีและใช้งานได้

ภาควิชา.....สถาปัตยกรรมศาสตร์.....ลายมือชื่อนิสิต.....
 สาขาวิชา.....สถาปัตยกรรม.....ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา.....
 ปีการศึกษา.....2546.....ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม.....

437-41517-25 : MAJOR ARCHITECTURE

KEY WORD : AMENITIES / FACILITY MANAGEMENT / MIDDLE-PRICE RESIDENTIAL CONDOMINIUM

PRANGWADEE PHUPOKSAKUL: FACILITY MANAGEMENT OF AMENITIES IN MIDDLE-PRICE

RESIDENTIAL CONDOMINIUM IN BANGKOK CBD, THESIS ADVISOR: ASSOC.PROF. BUNDIT

CHULASAI PH.D., THESIS CO-ADVISOR : ASSIST. PROF.CDRTRAIWAT VIRYASIRI RTN, 116 pp,

ISBN 974-17-4380-7

A lot of research shows that medium-price residential condominiums have faced one common problem – the share facility assets are typically inferior and broken. For this reason, the purpose of this thesis is to examine the present situation and problem. The study methods are interviews and research by which interviews were conducted with the people involved in the business, namely co-owners and condo managers as well as relevant documents which were researched. The study cases of this thesis are 22 medium-price residential condominiums age 5 years or older located in the inner area of BKK.

In the paper, most of residential condominiums are housing. Only five residential condominiums have been used together with service apartment, hotel and/or business office which means generally the building's share facility assets are used by both residents and other people. According to a survey,

Most residential condominiums have good share facility assets – only a few residential condominiums have poor share facility assets. This is because most residential condominiums have been maintained and repaired. The condominiums that retain poor share facility assets are; Cha-learn-pol (21 years old), Ratchatavee Tower (19 years old), Pratumwan Place (18 years old), and Family Condominium (15 years old) where poor share facility assets are as a result of the age of the buildings. At Sai-tarn Condominium, Pra-tu-num Place, and Tarn win Place the poor share facility assets are as a result of insufficient maintenance budget. Compared to property of a similar age, Julladit Tower (16 years old) has good share facility assets as a result of good maintenance. Interestingly, Royal Nine Residence, Julladit Tower, Ka-samesun I, and Green Peace Mansion though used by quite a number of residents, their share facility assets remains good as a result of good maintenance. A survey also found that Petch 9 Tower, Tunyakarn, Sum-larn mansion building, Dee-Dee Tower, and Noble House Prayatai have hired professional companies to manage and maintain the buildings. Grand Diamond Pra-tu-num, Supalai Place, Sri-wa-la Mansion II, Garden Place Ratchada, and Du-ri-yank Charisma allow outsiders or non-residents to use their space so that they can earn more for the building maintenance budget.

This paper therefore concludes that the efficiency in resource management leads to better share facility assets and their maintenance in residential condominiums

Department ARCHITECTURE Student's signature

Field of study ARCHITECTURE Advisor's signature

Academic year 2003 Co-advisor' signature

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงได้ ด้วยการสนับสนุนช่วยเหลือ ให้คำปรึกษาแนะนำแนวทาง ตลอดจนความอนุเคราะห์ต่างๆอย่างดียิ่งจากผู้มีพระคุณหลายท่านดังต่อไปนี้

อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ รศ.ดร.บัณฑิต จุลาสัย อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม ผศ.นาวาโท ไตรวัฒน์ วิริยะศิริ และ อาจารย์เสริชย์ โชติพานิช ที่ได้ให้คำแนะนำ และช่วยเหลือเอาใจใส่จนการจัดทำวิทยานิพนธ์สำเร็จลุล่วงได้ด้วยดี

ประธานและคณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ ที่ได้ให้เกียรติและเสียสละเวลาอันมีค่าในการร่วมเป็นคณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ในครั้งนี้

ครู อาจารย์ทุกท่าน ที่อบรมสั่งสอน และประสิทธิประสาทวิชา ให้ผู้ทำวิจัยนำความรู้ที่ได้มานั้นจัดทำเป็นวิทยานิพนธ์เล่มนี้ได้

ผู้จัดการอาคารชุดทุกท่าน ที่ได้ช่วยเหลือ สละเวลาอันมีค่ามาช่วยให้ข้อมูล ช่วยสำรวจ ตอบคำถาม ตลอดจนอนุเคราะห์อุปการณ์ในการทำงานต่างๆมากมาย

กลุ่มเพื่อนๆ พี่ๆ น้องๆ ร่วมเรียนทั้งประถม มัธยม มหาวิทยาลัย และเพื่อนร่วมรุ่นทุกท่านที่คอยช่วยเหลือ และคอยเป็นกำลังใจอยู่ตลอดเวลา

คุณพ่อ คุณแม่ และน้องๆ ตลอดจนญาติทุกท่าน ที่ให้ความช่วยเหลือ ให้คำปรึกษา ให้กำลังใจ และทุกสิ่งทุกอย่างที่มีอาจกล่าวถึงได้หมดสิ้น

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ	ช
สารบัญตาราง.....	ญ
สารบัญแผนภูมิ.....	ฎ
สารบัญภาพ.....	ฏ
บทที่ 1 บทนำ.....	1
1.1 ความเป็นมาของการศึกษา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา.....	1
1.3 ขอบเขตการศึกษา.....	1
1.4 คำนิยาม.....	2
1.5 วิธีดำเนินงานการศึกษาวิทยานิพนธ์.....	2
1.6 ประโยชน์ที่จะได้รับจากการวิจัย.....	3
บทที่ 2 เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	4
2.1 พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522	5
2.2 แนวความคิดในงานระบบบริหารอาคาร.....	9
2.3 ความหมายและคำจำกัดความของ Facility Management	11
2.4 แนวความคิดการประเมินผลการบริหารจัดการทางด้านกายภาพ	14
2.5 แนวความคิดเกี่ยวกับการบำรุงรักษาอาคาร	14
2.6 แนวความคิดและหลักการในงานระบบบริหารอาคาร	16
2.7 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	17

สารบัญ (ต่อ)

หน้า

บทที่ 3 วิธีการดำเนินการวิจัย	19
3.1 ปัญหาที่ทำการวิจัย	19
3.2 ศึกษาเอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	20
3.3 กำหนดเค้าโครงชุดวิจัย	20
3.4 เครื่องมือในการรวบรวมข้อมูล	20
3.5 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง	21
3.6 การเก็บรวบรวมข้อมูล	25
3.7 การวิเคราะห์ข้อมูลและสรุปผลข้อมูล	25
บทที่ 4 การศึกษาข้อมูลกรณีศึกษา	26
- การศึกษาข้อมูลจากการสัมภาษณ์	26
- การศึกษาข้อมูลจากการสำรวจ	26
บทที่ 5 ผลการวิเคราะห์ข้อมูล	78
5.1 ข้อพิจารณาจากการสัมภาษณ์ และการสำรวจกรณีศึกษาทั้ง 22 อาคารชุด	79
5.2 ผลสรุปจากข้อพิจารณาจากการสัมภาษณ์ และการสำรวจกรณีศึกษา	92
บทที่ 6 สรุปผลการศึกษา อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ	98
6.1 ความเป็นมาและความสำคัญของการวิจัย	98
6.2 สภาพปัจจุบัน	99
6.3 ผลการศึกษา	102
6.4 อภิปรายผลการศึกษา	103
6.5 ข้อเสนอแนะจากการศึกษา	104
6.6 ประเด็นที่น่าสนใจ	105
รายการอ้างอิง	107
ภาคผนวก	109
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์	112

สารบัญญัตินำ

ตาราง	หน้า
ตารางที่ 3.1 : แสดงข้อพิจารณาในการคัดเลือกกรณีศึกษา	23
ตารางที่ 3.2 : แสดงทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดกรณีศึกษา....	24
ตารางที่ 5.1 : แสดงสภาพทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกของอาคารชุด.....	79
ตารางที่ 5.2 : แสดงลักษณะทางกายภาพของกรณีศึกษา.....	81
ตารางที่ 5.3 : แสดงการใช้งานอาคารชุดกรณีศึกษา	82
ตารางที่ 5.4 : แสดงสิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคารชุดกรณีศึกษา	83
ตารางที่ 5.5 : แสดงการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวก	85
ตารางที่ 5.6 : แสดงประเภทของผู้ใช้ทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวก	86
ตารางที่ 5.7 : แสดงการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวก.....	88
ตารางที่ 5.8 : แสดงที่มาของรายรับของอาคารชุดกรณีศึกษา.....	89
ตารางที่ 5.9 : แสดงรายรับและรายจ่ายของอาคารชุดกรณีศึกษา	91

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญแผนภูมิ

แผนภูมิ	หน้า
แผนภูมิที่ 5.1 : แสดงโครงการที่สภาพทชุดโทรมแยกตามอายุอาคาร	93
แผนภูมิที่ 5.2 : แสดงโครงการที่สภาพทชุดโทรม แยกตามการดูแลรักษาอาคาร.....	93
แผนภูมิที่ 5.3 : แสดงโครงการที่สภาพดี แยกตามอายุอาคาร.....	94
แผนภูมิที่ 5.4 : แสดงโครงการที่สภาพดี แยกตามการใช้งาน.....	95
แผนภูมิที่ 5.5 : แสดงจำนวนทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคารชุด.....	95
แผนภูมิที่ 5.6 : แสดงผู้ใช้ทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกอาคารชุด.....	96
แผนภูมิที่ 5.7 : แสดงโครงการที่สภาพดี แยกตามการดูแลรักษาอาคาร	96
แผนภูมิที่ 5.8 : แสดงรายรับ-รายจ่ายของโครงการกรณีศึกษาที่มีสภาพดี.....	97

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญภาพ

ภาพประกอบ	หน้า
รูปภาพที่ 4.1 ภาพแสดงอาคารชุดเจริญผล คอนโดมีเนียม	27
รูปภาพที่ 4.2 ภาพแสดงสภาพของสระว่ายน้ำภายในอาคารชุดเจริญผล คอนโดมีเนียม	28
รูปภาพที่ 4.3 ภาพแสดงอาคารชุดราชเทวี ทาวเวอร์	29
รูปภาพที่ 4.4 ภาพแสดงสภาพห้องออกกำลังภายในอาคารชุดราชเทวี ทาวเวอร์	30
รูปภาพที่ 4.5 ภาพแสดงอาคารชุดปทุมวันเพลส	31
รูปภาพที่ 4.6 ภาพแสดงสระว่ายน้ำและพื้นที่โดยรอบ ภายในอาคารชุดปทุมวัน เพลส	32
รูปภาพที่ 4.7 ภาพแสดงอาคารชุดจุลดิส ทาวเวอร์	33
รูปภาพที่ 4.8 ภาพภาพแสดงสระว่ายน้ำภายในอาคารชุดจุลดิส ทาวเวอร์	34
รูปภาพที่ 4.9 ภาพแสดงห้องออกกำลังภายในอาคารชุดจุลดิส ทาวเวอร์	35
รูปภาพที่ 4.10 ภาพแสดงอาคารชุดแฟมิลีคอนโดมีเนียม	36
รูปภาพที่ 4.11 ภาพแสดงอาคารชุดสายธารคอนโดมีเนียม	38
รูปภาพที่ 4.12 ภาพแสดงอาคารชุดกรีนพีชแมนชั่น	40
รูปภาพที่ 4.13 ภาพแสดงอาคารชุดเพชร 9 ทาวเวอร์	42
รูปภาพที่ 4.14 ภาพแสดงบริเวณสระว่ายน้ำในอาคารชุดเพชร9 ทาวเวอร์	43
รูปภาพที่ 4.15 ภาพแสดงห้องออกกำลังภายในอาคารชุดเพชร9 ทาวเวอร์	44
รูปภาพที่ 4.16 ภาพแสดงอาคารชุดสำราญแมนชั่น2	45
รูปภาพที่ 4.17 ภาพแสดงอาคารชุดศรีวราแมนชั่น2	47
รูปภาพที่ 4.18 ภาพแสดงอาคารชุดธันยาการ	50
รูปภาพที่ 4.19 ภาพแสดงอาคารชุดรอยัลไนน์เรสซิเดนท์	52
รูปภาพที่ 4.20 ภาพแสดงอาคารชุดการ์เด็นเพลส รัชดา	54
รูปภาพที่ 4.21 ภาพภาพแสดงสระว่ายน้ำภายในอาคารชุดการ์เด็นเพลส รัชดา	56
รูปภาพที่ 4.22 ภาพแสดงอาคารชุดประตูน้ำเพลสดีส	57
รูปภาพที่ 4.23 ภาพแสดงอาคารชุดดีดี ทาวเวอร์	59
รูปภาพที่ 4.24 ภาพแสดงอาคารชุดศุภกาลัยเพลส	62
รูปภาพที่ 4.25 ภาพแสดงอาคารชุดแกรนด์ ไดมอนด์	65
รูปภาพที่ 4.26 ภาพแสดงสระว่ายน้ำภายในอาคารชุดแกรนด์ ไดมอนด์	66
รูปภาพที่ 4.27 ภาพแสดงห้องออกกำลังภายในอาคารชุดแกรนด์ ไดมอนด์	67

สารบัญภาพ (ต่อ)

ภาพประกอบ	หน้า
รูปภาพที่ 4.28 ภาพแสดงห้องเล่นเกมสีในอาคารชุดแกรนด์ โดมอนด์.....	66
รูปภาพที่ 4.29 ภาพแสดงอาคารชุดบ้านปทุมวัน	67
รูปภาพที่ 4.30 ภาพแสดงอาคารชุดโนเบิลเฮ้าส์ พญาไท	69
รูปภาพที่ 4.31 ภาพแสดงอาคารชุดดุริยา ซาริสมา	71
รูปภาพที่ 4.32 ภาพแสดงสระว่ายน้ำในอาคารชุดดุริยา ซาริสมา.....	72
รูปภาพที่ 4.33 ภาพแสดงอาคารชุดธารวิณเพลส.....	73
รูปภาพที่ 4.34 ภาพแสดงอาคารชุดเกษมสันต์ 1	75



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและสาระสำคัญ

อาคารชุดพักอาศัย (Condominium) เกิดขึ้นในประเทศไทยเมื่อ 20 ปีที่ผ่านมา เป็นอาคารพักอาศัยที่มีหลายครอบครัวอยู่ร่วมกัน เพื่อตอบสนองของความต้องการที่อยู่อาศัยในเมืองหรือใกล้กับแหล่งงาน การอยู่อาศัยในอาคารชุด เป็นการอาศัยอยู่ร่วมกันหลายครอบครัวในอาคารทั้งหลาย ที่แต่ละครอบครัวถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดของตนเอง และมีทรัพย์สินกลางร่วมกัน

จากการศึกษาของ กฤษณา ปานสุนทร ในปี 2540 เรื่อง "การมีส่วนร่วมของเจ้าของห้องชุดในการบริหารทรัพย์สินกลางของอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลาง" และ พัชรภรณ์ มีศิริ ในปี 2542 เรื่อง "การบริหารอาคารชุดระดับราคาปานกลางในเขตกรุงเทพมหานครชั้นใน" พบว่ามีข้อสรุปบางส่วนคล้ายกันดังนี้

1. ทรัพย์สินกลางโดยเฉพาะประเภทสิ่งอำนวยความสะดวก ของอาคารชุดพักอาศัยสภาพทรุดโทรม
2. ความทรุดโทรมส่วนหนึ่งมีปัญหาจากการดูแลทรัพย์สินประเภทสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น ดูแลไม่ทั่วถึง และขาดการดูแลในบางพื้นที่
3. ขาดสภาพคล่องในการดูแลทรัพย์สินกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวก เนื่องจากเจ้าของห้องชุดไม่จ่ายค่าใช้จ่ายส่วนกลาง และในบางอาคารไม่มีเงินกองทุน

1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อศึกษาสภาพปัจจุบัน และปัญหาเกี่ยวกับทรัพย์สินกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวก
2. เพื่อเสนอแนวทางแก้ไขปัญหา

1.3 ขอบเขตการศึกษา

งานวิจัยที่ผ่านมากรณีศึกษาคืออาคารชุดระดับราคาปานกลางในเขตกรุงเทพมหานครชั้นในเพื่อให้สอดคล้องกัน ดังนั้นในการศึกษาคั้งนี้จึงเลือกศึกษาอาคารชุดพักอาศัยในกลุ่มเดียวกัน โดยอาคารชุดจะต้องประกอบด้วยทรัพย์สินกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกอย่างน้อย 1 ชนิด และเป็นอาคารที่มีอายุตั้งแต่ 5 ปีขึ้นไป ซึ่งเป็นช่วงอายุอาคารที่จะพบปัญหา

การศึกษาในครั้งนี้เลือกที่จะศึกษาเฉพาะทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อกีฬาและส่วนพักผ่อน เนื่องจาก วิทยานิพนธ์ทั้ง 2 เล่มพบว่า ความทรมานเกิดขึ้นในบริเวณ สระว่ายน้ำ, ห้องออกกำลังกาย เป็นส่วนใหญ่

เนื่องด้วยการศึกษาครั้งนี้มีเวลาและงบประมาณที่จำกัดจึงเลือกศึกษาโครงการอาคารชุดพักอาศัยจำนวน 2 แห่ง

1.4 คำนิยาม

อาคารชุด หมายถึง อาคารที่บุคคลสามารถแยกถือกรรมสิทธิ์ ออกเป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

ทรัพย์สินส่วนกลาง หมายถึง ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ที่ดิน ที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม แบ่งเป็น 2 ประเภท¹

1. ประเภทโครงสร้างพื้นฐานรวม ได้แก่ โครงสร้างอาคาร ระเบียง ทางเดินภายใน ถนน บันได ระบบไฟฟ้า ระบบประปา สุขาภิบาล และระบบดับเพลิง เป็นต้น
2. ประเภทสิ่งอำนวยความสะดวก ซึ่งแต่ละอาคารจัดให้ตามระดับราคา ประเภทลูกค้า และปัจจัยที่เกี่ยวข้อง เช่น
 - เพื่อสาธารณูปโภค ได้แก่ ที่จอดรถ
 - เพื่อการกีฬาและส่วนพักผ่อน ได้แก่ สระว่ายน้ำ สนามเทนนิส ห้องออกกำลังกาย
 - เพื่อบริการ ได้แก่ ห้องรับแขก ห้องสมุด บริการซักรีด ที่ทำการกรรมการบริหารอาคารชุด
 - เพื่อสาธารณูปการและพาณิชยกรรม ได้แก่ ร้านค้า ห้องอาหาร สถานรับเลี้ยงเด็กอ่อน

ค่าใช้จ่าย หมายถึง ค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่เกี่ยวข้องกับการดูแลรักษาอาคารชุด เช่นค่าดำเนินการ ค่าดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง เป็นต้น

การบริหารทรัพยากรกายภาพ² หมายถึง กระบวนการทำงานบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพ เพื่อให้ทรัพยากรกายภาพและบริการต่างๆสนับสนุนและส่งเสริมการทำงานขององค์กรอย่างมีประสิทธิภาพ โดยทั่วไประบบบริหารจัดการอาคาร ประกอบด้วยการทำงาน 2 ส่วน ตามลักษณะการทำงาน ได้แก่

¹ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522. ราชกิจจานุเบกษา. (30 เมษายน 2522).

² นรินทร์ สกฤตกลานวัฒน์ และคณะ. คอนโดมิเนียม. (กรุงเทพฯ:การเคหะแห่งชาติ, 2526), หน้า25

³ บัณฑิต จุลาสัย และ เสริชย์ โชติพานิช. ระบบบริหารจัดการและดูแลรักษาอาคารในจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. (โครงการวิจัย. จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2543.)

- การบริหารและจัดการ ได้แก่ งานระดับนโยบาย และวางแผนการบริหารจัดการอาคาร การจัดการได้แก่ การกำกับ ควบคุม และดูแลให้การดำเนินงานในอาคารเป็นไปตามที่วางแผน และมาตรฐานที่กำหนดไว้
- การดูแลรักษาและบริการ ได้แก่ งานระดับปฏิบัติการ และดำเนินการทั้งหมดในอาคาร ได้แก่ การบำรุงรักษา การซ่อมแซม การรักษาความสะอาด การรักษาความปลอดภัย และการบริการอื่นๆ

1.5 วิธีดำเนินงานการศึกษาวิทยานิพนธ์

ในการศึกษาปัจจัยในการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกของอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลาง ในเขตกรุงเทพมหานครชั้นใน ใช้วิธีการศึกษาและมีขั้นตอนดังนี้

1. รวบรวมข้อมูล
 - 1.1 ข้อมูลทุติยภูมิ
 - เอกสารงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง
 - เอกสารค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวก
 - 1.2 ข้อมูลปฐมภูมิ
 - ทำการสำรวจลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลาง เช่น การใช้งาน ผู้ใช้งาน เป็นต้น
 - สัมภาษณ์ ผู้จัดการอาคารชุด ในเรื่องของการดำเนินการและนโยบายในการบริหารจัดการทรัพย์สินกายภาพ
2. รวบรวมและจำแนกข้อมูลจากการศึกษาสำรวจ
3. วิเคราะห์ข้อมูลหา ปัจจัยที่มีผลต่อสภาพทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวก
4. สรุปผลการศึกษา และเสนอแนะแนวทางการแก้ไขปัญหา ของอาคารชุดพักอาศัย

1.6 ประโยชน์ที่จะได้รับจากการวิจัย

1. เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อสภาพทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวก
2. เพื่อแนะแนวทางในการในการจัดการเพื่อบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวก

บทที่ 2

ปริทัศน์วรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาเรื่อง การบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพของอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลาง เขตกรุงเทพมหานครชั้นใน เป็นการศึกษาภายใต้กรอบความคิดดังต่อไปนี้

2.1 พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522

- 2.1.1 ความหมายของอาคารชุด
- 2.1.2 สิทธิและหน้าที่ของเจ้าของห้องชุด
- 2.1.3 ผู้ที่บริหารทรัพย์สินส่วนกลาง
- 2.1.4 ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินส่วนกลาง

2.2 แนวความคิดในงานระบบบริหารอาคาร

- 2.2.1 การบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพ(Facility Management)
- 2.2.2 จุดมุ่งหมายและวัตถุประสงค์ของการบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพอาคาร(Facility Management)
- 2.2.3 ผู้ใช้อาคาร

2.3 ความหมายและคำจำกัดความของ Facility Management

2.4 แนวความคิดการประเมินผลการบริหารจัดการทางด้านกายภาพ

2.5 แนวความคิดเกี่ยวกับการบำรุงรักษาอาคาร (Building Maintenance)

- 2.5.1 Preventive Maintenance : คงสภาพทางกายภาพและลดค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา
- 2.5.2 Corrective Maintenance : การซ่อมแซมให้มีการใช้งานได้ปกติ
- 2.5.3 Routine Housekeeping : งานดูแลบ้านที่จะต้องมีการทำทุกวันหรือบ่อยครั้ง
- 2.5.4 New Construction : การปรับปรุงใหม่เพื่อที่จะเพิ่มมูลค่าตลาด
- 2.5.5 Deferred Maintenance : เป็นการบำรุงรักษาอาคารที่มีลักษณะทางกายภาพเสื่อมลง

2.6 แนวความคิดและหลักการในงานระบบบริหารอาคาร

2.7 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.1 พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522

อาคารชุดพักอาศัย (Residential Condominium)¹ จัดเป็นรูปแบบที่อยู่อาศัยใหม่สำหรับคนเมือง ที่ตอบสนองกับวิถีชีวิตแบบเร่งรีบ อยู่ในทำเล่งงาน ซึ่งต่อมาส่งผลให้ตลาดที่อยู่อาศัยมีความตื่นตัวมากขึ้น การพัฒนาอาคารชุดในประเทศไทย ได้เริ่มขึ้นอย่างจริงจังหลังจากมีการประกาศใช้พระราชบัญญัติอาคารชุดเมื่อปี พ.ศ. 2522

การทำความเข้าใจในพระราชบัญญัตินี้เป็นสิ่งจำเป็นอย่างยิ่งสำหรับผู้อยู่อาศัย ทั้งนี้เพื่อจะได้มีความเข้าใจในสิทธิหน้าที่ของตนอันจะก่อให้เกิดความสงบสุขในการอยู่อาศัยในอาคารชุดต่อไป

2.1.1 ความหมายของอาคารชุด

มาตราที่ 4 ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ได้ให้คำจำกัดความในเรื่องหลักๆ ไว้ดังต่อไปนี้

“อาคารชุด” หมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกถือกรรมสิทธิ์ ออกเป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง

“ทรัพย์ส่วนบุคคล” หมายถึง ห้องชุด และหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของห้องชุดแต่ละราย

“ห้องชุด” หมายถึง ส่วนของอาคารชุดที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกไปเป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล

“ทรัพย์ส่วนกลาง” หมายถึง ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม

“นิติบุคคลอาคารชุด” หมายถึง นิติบุคคลที่ได้จดทะเบียนตามพระราชบัญญัตินี้

“ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง” หมายถึง ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการส่วนรวม เช่น ค่าน้ำ ค่าไฟฟ้า ค่าขนขยะส่วนกลาง หรือค่าใช้จ่ายจากเครื่องมือที่มีไว้ใช้ส่วนรวม

2.1.2 สิทธิและหน้าที่ของเจ้าของห้องชุด

● สิทธิของเจ้าของห้องชุด

เจ้าของห้องชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ย่อมมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลที่เป็นเจ้าของ อันได้แก่ ตัวห้องชุดแต่ละห้อง และสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย เช่น โรงเก็บรถยนต์ส่วนตัว เป็นต้น โดยที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องย่อมมี

¹ ดี เอส แลนด์. คู่มือคอนโดมีเนียม. (กรุงเทพมหานคร: ศูนย์การพิมพ์พลชัย) หน้า 25

สิทธิใช้สอยทรัพย์สินส่วนบุคคลของตนแต่ผู้เดียว รวมทั้งมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลางและที่ดินที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน และทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกัน เช่น ลิฟต์ บันได เป็นต้น

ถึงแม้ว่าเจ้าของห้องชุดจะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าว แต่การใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินนั้นโดยตรง จะถูกจำกัดโดยข้อกำหนดของกฎหมายหรือข้อบังคับอาคารชุด เพื่อวัตถุประสงค์แห่งการอยู่ร่วมกันของอาคารชุดนั้น โดยแยกพิจารณาตามประเภททรัพย์สินได้ดังนี้

1. ทรัพย์สินส่วนบุคคล ได้แก่ ห้องชุดรวมถึงสิ่งปลูกสร้าง หรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละรายด้วย (มาตราที่ 4) ทรัพย์สินส่วนบุคคลเป็นกรรมสิทธิ์เฉพาะของเจ้าของห้องชุด เจ้าของห้องชุดจึงมีสิทธิใช้และจัดการทรัพย์สินส่วนบุคคลของตนโดยเสรี แต่มีข้อจำกัดว่าจะต้องไม่ทำการใดๆ ต่อทรัพย์สินส่วนบุคคลของตนอันอาจจะเป็นการกระทบกระเทือนต่อโครงสร้าง ความมั่นคง การป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคาร หรือการอื่นที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ (มาตรา 13 วรรคท้าย)
2. ทรัพย์สินที่เป็นกรรมสิทธิ์ร่วม ได้แก่ พื้นห้องและผนังกันห้องที่แบ่งห้องชุดแต่ละห้องชุดออกจากกัน รวมถึงเพดานห้องซึ่งเป็นพื้นห้องที่อยู่ถัดขึ้นไปด้านบนด้วย ทรัพย์สินดังกล่าวเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมระหว่างเจ้าของห้องชุดที่ถูกแบ่งแยกนั้น การใช้ให้เป็นไปตามข้อบังคับมาตรา 13 วรรค 2 และต้องไม่ขัดต่อสิทธิของเจ้าของร่วมคนอื่น
3. ทรัพย์สินกลาง ได้แก่ ส่วนของอาคารชุดที่ไม่ใช่ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารและที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วม ตามมาตรา 4 อาจรวมถึงอสังหาริมทรัพย์ หรือ เครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน

การจัดการและการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางนั้น มาตรา 17 ได้มีการแยกการพิจารณาดังนี้

1. การใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง หมายถึง การใช้ทรัพย์สินโดยตรง เช่น การขึ้นลงลิฟต์โดยสาร การใช้ทางเดินร่วม เป็นต้น กฎหมายไม่ได้มีการกำหนดไว้โดยตรง เพราะมีรายละเอียดปลีกย่อยอยู่มาก และขึ้นอยู่กับอาคารชุดแต่ละแห่ง จึงเป็นหน้าที่ของเจ้าของร่วมที่จะตกลงกันกำหนดเป็นข้อบังคับขึ้น
2. การจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้กำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดทำหน้าที่จัดการ และดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางแทนเจ้าของร่วมทั้งหมด ดังนั้นเจ้าของร่วมจึงไม่มีสิทธิที่จะเข้าจัดการทรัพย์สินส่วนกลางโดยตรง จะมีสิทธิทางอ้อมที่จะควบคุมและครอบงำการจัดการอีกชั้นหนึ่ง อันได้แก่ สิทธิในการเข้าร่วมประชุม และออกเสียงลงมติจัดการในเรื่อง

ต่างๆ รวมไปถึงการมีสิทธิได้รับการแต่งตั้งกรรมการควบคุมการจัดการ
ของนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งขยายไปจนถึงคู่สมรสของเจ้าของร่วมด้วย

● **หน้าที่ของเจ้าของห้องชุด**

ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ได้ระบุว่าเจ้าของห้องชุดมีหน้าที่หลักดังนี้ เจ้าของ
ของห้องชุดมีหน้าที่จะต้องชำระเงินค่าใช้จ่ายร่วมกัน ตามอัตราส่วนของแต่ละคนที่กำหนดไว้ในข้อ
บังคับ ค่าใช้จ่ายบางอย่างกฎหมายกำหนดให้ต้องชำระล่วงหน้า ได้แก่ ค่าใช้จ่ายของนิติบุคคล
อาคารชุด(มาตรา40) ส่วนค่าใช้จ่ายอื่นๆ จะต้องชำระเมื่อใด ย่อมเป็นหน้าที่ของที่ประชุมเจ้าของ
ร่วมจะตกลงกันเอง หรือกำหนดไว้ในข้อบังคับ

หน้าที่ของเจ้าของห้องชุดที่จะต้องชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าวข้างต้น เป็นหน้าที่ที่กำหนดไว้ใน
พระราชบัญญัติอาคารชุดโดยตรง นอกจากนี้เจ้าของห้องชุดอาจต้องมีหน้าที่อย่างอื่นอีก ตามที่
กำหนดไว้ในข้อบังคับหรือตามมติที่ประชุมเจ้าของร่วม เช่น ข้อบังคับอาจจะกำหนดว่าเจ้าของห้อง
ชุดทุกคนจะต้องดูแลรักษาความสะอาดบริเวณหน้าห้องชุดของตนเอง เป็นต้น หากเจ้าของห้องไม่
ปฏิบัติตามหน้าที่ของตน ก็อาจถูกนิติบุคคลอาคารชุดฟ้องร้องให้ศาลบังคับคดีได้

2.1.3 ผู้ที่บริหารทรัพย์สินส่วนกลาง

ตาม พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ.2522 เมื่อเจ้าของโครงการได้จดทะเบียนเป็นอาคารชุดและได้
รับหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้วจะต้องมีผู้มาจัดการทรัพย์สินส่วนกลางเรียกว่า นิติบุคคลอาคารชุด
โดยจะต้องจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่² โดยที่นิติบุคคลอาคารชุด
จะประกอบด้วยรูปแบบต่างๆ ดังนี้

1. เจ้าของร่วมมาเป็นนิติบุคคลอาคารชุด
2. เจ้าของร่วมมาเป็นนิติบุคคลอาคารชุด แต่จัดจ้างในบางส่วน เช่นทางด้าน
เทคนิค
3. เจ้าของรวมบริหารเอง แต่จัดจ้างบุคคลภายนอกมาเป็นผู้จัดการนิติบุคคล
4. จัดจ้างบริษัทบริหารอาคารชุด โดยนิติบุคคลมาจากบริษัท

ทั้งนี้ เจ้าของห้องชุดสามารถที่จะรับรู้และมีส่วนร่วมในการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางได้ (บท
บาทและหน้าที่เบื้องต้น พ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ.2522) โดยการเข้าประชุมใหญ่เจ้าของร่วม เพื่อรับรู้
ข่าวสาร

² สมยศ แสงสุวรรณ, การบริหารงานอาคารชุด: กลยุทธ์การเป็นนักบริหารอาคารชุดที่เหนือชั้น, (กรุงเทพ: สำนักพิมพ์วิวัฒน์, 2542.)

2.1.4 ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินส่วนกลาง

- **ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง**(มาตรา 18) เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือ เครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน(ทรัพย์สินส่วนกลาง) ตามส่วนแบ่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุดทั้งนี้ ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับเจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าภาษีอากรและค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษา และการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง(มาตรา 14) และในกรณีนี้(มาตรา 50)
 - อาคารชุดเสียหายทั้งหมดหรือเป็นบางส่วน แต่เกินครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุดทั้งหมด ถ้าเจ้าของร่วมมีมติโดยคะแนนเสียงตามมาตรา 48 ให้ก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายนั้น ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายให้คืนดี
 - อาคารชุดเสียหายเป็นบางส่วนแต่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุดทั้งหมด ถ้าส่วนใหญ่ของเจ้าของห้องชุดที่เสียหายมีมติให้ก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายนั้น ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายให้คืนดี ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารที่เสียหายสำหรับที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ให้เจ้าของร่วมทุกคนในอาคารชุดเฉลี่ยออกตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ส่วนค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างหรือซ่อมแซมสำหรับที่เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลให้ตกเป็นภาระของเจ้าของห้องชุดที่เสียหายนั้น
- **การจัดตั้งเงินกองทุน** (ตาม พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ.2522)

หลักเกณฑ์ในการกำหนดเงินกองทุนของนิติบุคคลอาคารชุดนั้น ไม่มีมาตรฐานตายตัว ส่วนใหญ่คณะกรรมการและผู้บริหารนิติบุคคลอาคารชุดจะเป็นผู้จัดทำประมาณตามที่เห็นสมควร โดยมีวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งเงินกองทุนตามพระราชบัญญัติอาคารชุด ตามมาตรา 40 ระบุดังนี้

 - เพื่อใช้จ่ายหมุนเวียนในระยะแรกที่ยังเก็บค่าส่วนกลางไม่ครบถ้วน และเพียงพอจ่ายรายจ่ายแต่ละเดือน และเมื่อจัดเก็บได้เพียงพอก็นำกลับคืนบัญชีกองทุนต่อไป
 - เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายในการซื้อทรัพย์สินส่วนกลาง
 - เป็นกองทุนสำรองในการซ่อมแซมครั้งใหญ่หรือกรณีฉุกเฉิน

2.2 แนวความคิดในงานระบบบริหารอาคาร³

การบริหารจัดการอาคารสถานที่และงานบริการสนับสนุน มีความต้องการเพื่อให้อาคารและทรัพยากรด้านกายภาพมีผลบรรลุตามความต้องการทางธุรกิจ ความสัมฤทธิ์ผลในด้านการบริหารงานขององค์กร และสนองตอบความต้องการของผู้ใช้อาคารอย่างมีประสิทธิภาพ

การให้ความสำคัญกับอาคาร เปลี่ยนจากแนวความคิดที่ว่า อาคารเป็นเพียงสถานที่ทำงาน และรวมผู้คน ที่มีได้มีความจำเป็นที่จะต้องได้รับการดูแลและจัดการที่ดี กลายมาสู่ความคิดที่ว่า อาคารจะต้องกลายมาเป็นเครื่องมือหรืออาวุธในทางธุรกิจอันใหม่ ที่จะสามารถเพิ่มศักยภาพในทางธุรกิจ ความสามารถในการแข่งขัน และผลผลิต ให้กับองค์กร ดังนั้นความสัมพันธ์ระหว่างอาคาร องค์กร มนุษย์ และ Building Performance จึงกลายเป็นสิ่งสำคัญที่จะต้องคำนึงถึงในการดำเนินธุรกิจขององค์กร

Facility Management มุ่งเน้นการให้บริการต่อ ผู้คนในอาคาร (People) การทำงาน (Process) และอาคารสถานที่ (Place) ให้สามารถทำงานร่วมกันได้อย่างสอดคล้อง เพื่อผลสำเร็จขององค์กรที่ตั้งไว้

ระบบบริหารอาคารมีแนวคิดที่อาคารจะมีลักษณะอย่างไรก็ไม่เป็นประเด็นสำคัญเทียบเท่ากับการที่ Facility และ Space นั้นตอบสนองความต้องการ กิจกรรมต่างๆ และผู้คนในอาคารนั้น และได้รับการจัดระเบียบจัดสรรอย่างมีประสิทธิภาพ พร้อมกับการบริหารบริการต่างๆ ให้เอื้อและสนับสนุนต่อการทำงานอย่างมีประสิทธิภาพประสิทธิผล การทำงานโดยอาศัยผู้เชี่ยวชาญหรือใช้บริการพื้นฐานเฉพาะทางในปัจจุบันที่แยกกันทำงานไม่สามารถตอบสนองต่อพันธกิจนี้ได้ เพราะขาดการนำเอาความรู้ต่างๆ และการทำงานในมิติต่างๆ มาประสานกัน Facility Management มุ่งเน้นการทำงานโดยประสานทุกอย่างให้สอดคล้องกัน ให้มี Concept ร่วมกันและสื่อสารซึ่งกันและกัน เพื่อให้เกิดประโยชน์ต่อองค์กรมากที่สุด

พันธกิจ หรือ หน้าที่ของงานระบบบริหารอาคาร Facility Management คือ การสร้างสภาพแวดล้อมที่ทำงานที่มีประสิทธิภาพ (Effective Working Environment) พันธกิจนี้เป็นพันธกิจหลัก ใช้และประยุกต์เข้ากับอาคารได้ทุกประเภท การกำหนดพันธกิจข้างต้นนี้ แสดงให้เห็นว่าวิธีการดำเนินงานของ Facility Management ไม่มีรูปแบบตายตัวหรือเฉพาะเจาะจง แต่ผันแปรไปกับลักษณะการทำงาน กิจกรรม และผู้ใช้ ซึ่งมีความต้องการสภาพแวดล้อมที่ทำงานแตกต่างกันไป

หลักการสำคัญ คือการกำกับและดูแลอาคารสถานที่ ให้สอดคล้องและสมดุล โดยมีวัตถุประสงค์ระยะยาว เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพสมรรถภาพ และคุณภาพของอาคารสถานที่ ที่ตอบสนอง

³ เสรีชัย โชติพานิช. เอกสารประกอบคำบรรยาย Facility Management. กรุงเทพมหานคร: ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 16-17 สิงหาคม 2544. (เอกสารไม่ตีพิมพ์เผยแพร่), หน้า 8

การดำเนินงานขององค์กร ตามจุดมุ่งหมายเชิงกลยุทธ์ และวัตถุประสงค์ระยะสั้น เพื่อลดค่าใช้จ่ายและเพิ่มมูลค่าในการใช้อาคารสถานที่ โดยทั่วไปการทำงานของการบริหารจัดการทางด้านกายภาพจะครอบคลุมการทำงานที่หลากหลาย ไม่มีรูปแบบตายตัว มักจะเปลี่ยนไปตามรูปแบบสถานการณ์ และความต้องการขององค์กรในแต่ละช่วงเวลา

2.2.1 การบริหารทรัพยากรกายภาพ(Facility Management)⁴ หมายถึง กระบวนการทำงานบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพ เพื่อให้ทรัพยากรกายภาพและบริการต่างๆสนับสนุนและส่งเสริมการทำงานขององค์กรอย่างมีประสิทธิภาพ โดยทั่วไประบบบริหารจัดการอาคาร ประกอบด้วยการทำงาน 2 ส่วน ตามลักษณะการทำงาน ได้แก่

- การบริหารและจัดการ ได้แก่ งานระดับนโยบาย และวางแผนบริหารจัดการอาคาร การจัดการได้แก่ การกำกับ ควบคุม และดูแลให้การดำเนินงานในอาคารเป็นไปตามที่วางแผนและมาตรฐานที่กำหนดไว้
- การดูแลรักษาและบริการ ได้แก่ งานระดับปฏิบัติการ และดำเนินการทั้งหมดในอาคาร ได้แก่ การบำรุงรักษา การซ่อมแซม การรักษาความสะอาด การรักษาความปลอดภัย และการบริการอื่นๆ

2.2.2 จุดมุ่งหมายและวัตถุประสงค์ของการบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพอาคาร(Facility Management)

FMมีจุดมุ่งหมาย และวัตถุประสงค์ในการทำงานคือ การกำกับ วางแผน และดำเนินการบริหารให้อาคาร ระบบประกอบอาคาร งานบริการภายในอาคาร ให้มีประสิทธิภาพเพื่อก่อให้เกิดสภาพแวดล้อมที่ทำงานที่มีประสิทธิภาพ โดย

- การเพิ่มประสิทธิภาพอาคารสถานที่ และการใช้ประโยชน์
- การลดค่าใช้จ่าย และเพิ่มมูลค่าในการใช้อาคาร Value Adding

2.2.3 ผู้ใช้อาคาร

ผู้ใช้อาคาร (Building user) มีความสำคัญในระบบบริหารอาคาร เป็นผู้ที่จะได้รับผลประโยชน์โดยตรงในฐานะผู้ใช้ประโยชน์จากอาคารสถานที่ หรือทรัพยากรทางกายภาพ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อความสำเร็จขององค์กร การบริหารอาคารจึงมีความจำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องทำความเข้าใจผู้

⁴ บัณฑิต จุลาสัย และ เสริชย์ โชติพานิช. ระบบบริหารจัดการและดูแลรักษาอาคารในจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. (โครงการวิจัย. จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2543), หน้า21

ใช้อาคารในด้านต่างๆ ได้แก่ พฤติกรรม ความเชื่อ ค่านิยมพื้นฐานในการดำรงชีวิต ลักษณะการทำงาน จุดมุ่งหมายและความต้องการ เพื่อนำไปพิจารณาในการกำหนดวิธีจัดการ และวิธีใช้อาคาร เพื่อความสะดวกสบาย ความพึงพอใจ และความปลอดภัยต่อผู้ใช้อาคาร ทั้งในด้านการทำงานและคุณภาพชีวิต

ผู้ใช้อาคาร คือ ผู้ใช้ประโยชน์และคาดหวังประสิทธิภาพสูงสุดของอาคารสถานที่ เป็นได้ทั้งบุคคลผู้ใช้อาคารและองค์กรเจ้าของอาคาร การเข้าใจลักษณะของผู้ใช้อาคารประเภท องค์กร เพื่อให้สามารถบริหารและกำกับให้อาคารสถานที่ตอบสนองกับการทำงานและความต้องการขององค์กรได้อย่างมีประสิทธิภาพโดยอาคารสถานที่ที่มีอิทธิพลต่อการทำงานขององค์กร ดังต่อไปนี้

1. การให้ Sense of Identity
2. ความสะดวกในการสื่อสารภายใน
3. ความสามารถในการแก้ปัญหาและปรับตัว
4. สร้างความสำเร็จในงาน
5. การทำงานร่วมกัน

บุคคลผู้ใช้อาคารสามารถแบ่งได้เป็น 2 ลักษณะ คือ ผู้ใช้อาคารประจำ คือผู้ที่ทำงานอยู่ในอาคาร และผู้ใช้อาคารชั่วคราว คือ ผู้มาติดต่อ และลูกค้า การบริหารให้เกิดประสิทธิภาพจะต้องเข้าใจถึง

1. ลักษณะการทำงาน
2. พฤติกรรมในการทำงาน และการใช้อาคาร
3. วัฒนธรรม และความเชื่อที่เกิดขึ้นเมื่ออยู่ภายในอาคาร

การเข้าใจลักษณะขององค์กรจะช่วยในการกำหนดนโยบาย ส่วนการเข้าใจผู้ใช้อาคารเพื่อให้สามารถเลือกหรือกำหนดวิธีการที่จะนำมาใช้กับผู้ใช้อาคารให้เกิดการใช้อาคารอย่างมีประสิทธิภาพ

2.3 ความหมายและคำจำกัดความของ Facility Management ⁵

มีคำจำกัดความเกี่ยวกับ Facility Management ไว้มากมาย ในที่นี้ได้คัดเลือกคำจำกัดความที่ให้ความหมายของคำว่า Facility Management ไว้ค่อนข้างครบถ้วนและครอบคลุม ดังต่อไปนี้

⁵ บัณฑิต จุลาสัย และ เสริชย์ โชติพานิช. ระบบบริหารจัดการและดูแลรักษาอาคารในจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. (โครงการวิจัย. จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2543.), หน้า27

David Kincaid

'The process that provides the working environment which enables an organisation to function'

'คือกระบวนการที่ส่งเสริมสภาพแวดล้อมในการทำงานเพื่อให้องค์กรสามารถทำงานได้อย่างสมบูรณ์'

Professor Bev Nutt

'The management of facility resources and services to support the operations of an organization over time'

'การบริหารจัดการ ทรัพยากรอาคารและงานบริการที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ทรัพยากรอาคารนี้สนับสนุนการทำงานและกิจการขององค์กรนั้น ๆ ตลอดเวลา'

CIOB (Chartered Institute of Building)

'The continuous planning procurement operating and management process of all physical assets and their support services to achieve optimal environmental quality and efficiency achieving best value for investment within appropriate resources.'

'เป็นการทำงานที่ต่อเนื่องของการวางแผน การจัดหา การดำเนินการและการบริหารจัดการ ทรัพยากรอาคารทั้งหมด รวมทั้งงานบริการที่เกี่ยวข้อง เพื่อก่อให้เกิดสภาพแวดล้อมที่มีคุณภาพและประสิทธิภาพ อันจักก่อให้เกิดมูลค่าสูงสุดทางการลงทุน โดยอยู่ภายใต้การใช้ทรัพยากรอย่างเหมาะสม'

IFMA and BIFM

'The practice of co-ordinating the physical workplace with people and the work of the organization. FM integrates the principles of business administration with architectural and engineering sciences'

'กระบวนการประสานการทำงานระหว่าง สถานที่ทำงาน เพื่อให้สอดคล้องกับผู้คนและงานขององค์กรนั้น โดยที่วิชาชีพนี้เป็นการสอดประสานของความรู้ทางด้านการบริหารธุรกิจ กับศาสตร์ทางสถาปัตยกรรมและวิศวกรรม'

รศ.ดร.บัณฑิต จุฬาลักษณ์ และ เสริช โชติพานิช ได้ให้ความหมายของ ทรัพยากรกายภาพ ไว้ว่า

ทรัพยากรกายภาพ หมายความครอบคลุมทั้งอาคาร พื้นที่ภายในอาคาร ระบบประกอบอาคาร บริเวณหรือที่ดินโดยรอบ สวนและสนาม ครุภัณฑ์และอุปกรณ์ต่างๆ จัดเป็นทรัพยากรที่สำคัญในกระบวนการผลิต และส่งผลต่อคุณภาพการผลิต ทั้งยังก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายอย่างมาก ส่งผลต่อต้นทุนการผลิตอีกด้วย⁶ ซึ่งทรัพยากรกายภาพ ประกอบด้วย

- อาคาร หมายถึง ตัวอาคาร โครงสร้าง พื้น ผนัง หลังคา เป็นสิ่งปลูกสร้าง โดยใช้พื้นที่อาคาร เพื่อการอยู่อาศัย ที่ทำงาน หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่นๆ ตามความต้องการของเจ้าของอาคาร หรือผู้ใช้อาคารนั้นๆ
- สถานที่ หมายถึง ที่ดิน บริเวณภายนอกอาคาร หรือพื้นที่โดยรอบอาคาร อันได้แก่ สวน สนาม สระน้ำ ถนน ทางเดิน ที่จอดรถ ฯลฯ
- ระบบประกอบอาคาร หมายถึง สิ่งอำนวยความสะดวกภายในและนอกอาคาร ได้แก่
 - ระบบเครื่องกล เช่น ระบบปรับอากาศ ระบบลิฟท์ ระบบปั้มน้ำ ฯลฯ
 - ระบบไฟฟ้า เช่น ระบบไฟฟ้าแสงสว่าง ระบบไฟฟ้ากำลัง ระบบไฟฟ้าสำรอง ระบบหม้อแปลงไฟฟ้า ฯลฯ
 - ระบบประปา และระบบสุขาภิบาล เช่น ระบบประปา ระบบบำบัดน้ำเสีย ฯลฯ
 - ระบบป้องกันอัคคีภัย และระบบความปลอดภัย เช่น ระบบสัญญาณกริ่งเตือนภัย ระบบตรวจจับควันไฟ ระบบโทรทัศน์วงจรปิด ระบบสายฉีดน้ำดับเพลิง ระบบควบคุมการเข้าออก ฯลฯ
 - ระบบสื่อสาร เช่น ระบบโทรศัพท์ ระบบเสียงตามสาย ระบบ Internet /Intranet ฯลฯ
 - ระบบอื่นๆ เช่น ระบบคอมพิวเตอร์ ระบบเครื่องยนต์กลไกในการผลิต ฯลฯ
 - ครุภัณฑ์ เฟอร์นิเจอร์ และอุปกรณ์สำนักงานต่างๆ

⁶ เสริช โชติพานิช, “เอกสารประกอบการอบรม ธุรกิจการบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพในปัจจุบัน” ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 16-17 สิงหาคม 2544. (เอกสารไม่ตีพิมพ์เผยแพร่)

2.4 แนวความคิดการประเมินผลการบริหารจัดการทางด้านกายภาพ

ระบบบริหารอาคารไม่มีรูปแบบการทำงานที่แน่นอนตายตัว เพราะองค์ประกอบพื้นฐาน ทั้ง 3 อย่าง ได้แก่ อาคาร ผู้ใช้อาคาร และกิจกรรมในแต่ละอาคาร มีลักษณะแตกต่างกัน ผู้บริหารอาคารต้องประยุกต์ พลิกแพลงหลักการ และแนวคิดของระบบบริหารอาคารให้สอดคล้องไปตามลักษณะขององค์ประกอบทั้ง 3

การประเมินผลการบริหารจัดการทางด้านกายภาพ จึงพิจารณาจาก

1. ประสิทธิภาพ (Efficiency) และประสิทธิผล (Effectiveness) ของการใช้พื้นที่ และงานบริการในอาคารสถานที่
2. ผลผลิตจาก Productivity จากการดำเนินงานขององค์กร
3. ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน ในอาคารสถานที่ (Health and Safety)
4. ค่าใช้จ่าย และรายได้ (Cost & Profit)

โดยพิจารณาจากองค์ประกอบต่างๆ ได้แก่ องค์กรและพันธกิจขององค์กร ผู้ใช้อาคาร สภาพแวดล้อมการทำงาน และระบบกายภาพ

2.5 แนวความคิดเกี่ยวกับการบำรุงรักษาอาคาร⁷ (Building Maintenance)

การบำรุงรักษา(Maintenance) จัดเป็นกระบวนการต่อเนื่องของสมดุลระหว่างบริการและค่าใช้จ่ายในการเอาใจผู้อยู่อาศัยและดำรงไว้ซึ่งลักษณะทางกายภาพของอสังหาริมทรัพย์ นอกจากรักษาแล้ว ยังต้องคำนึงถึงค่าใช้จ่ายในการจัดการ และต้องเพิ่มผลประโยชน์ให้กับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์อีกด้วย

การบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์อย่างมีประสิทธิภาพ จะต้องอาศัยการประเมินความจำเป็นของอาคารอย่างถูกต้องและบุคคลที่จะเข้ามาเกี่ยวข้อง ซึ่งบุคคลที่จะเข้ามาเกี่ยวข้องและแผนงานที่จำเป็นจะขึ้นกับลักษณะ ขนาด และที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ ดังนั้นเจ้าของและผู้จัดการโครงการจะต้องเข้าใจวัตถุประสงค์ของการบำรุงรักษาอาคาร

ขั้นตอนการบำรุงรักษาอาคารชั้นพื้นฐาน 5 ขั้นตอน ดังนี้

- 2.5.1 Preventive Maintenance มีวัตถุประสงค์ที่จะคงสภาพทางกายภาพและลดค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาในอนาคต การดูแลรักษาอย่างเป็นประจำรวมถึงการตรวจเช็คอาคารอยู่ตลอดเวลา จะช่วยให้รับรู้ถึงปัญหาด้านโครงสร้างและกลไกของอาคารก่อนที่จะต้องมีความจำเป็นในการซ่อมแซมใหญ่ การบำรุงรักษาอาคารแบบนี้ สามารถแบ่งได้ 5 ขั้นตอน

⁷ Robert C.Kyle and Floyd M.Baird, Fourth edition, *Property Management*,(USA: Dearborn Financial Pub., 1991) p.151-

- ควบคุมดูแลการจัดสต็อกอุปกรณ์และเครื่องมือที่จำเป็นสำหรับอาคาร
- ผู้จัดการอาคารจะต้องวางแผนการตรวจเช็ค และดูแลรักษาส่วนต่างๆของอาคารและอุปกรณ์ที่จำเป็น
- ผู้จัดการอาคารจะต้องมีการคำนวณค่าแรง เวลา และค่าใช้จ่ายต่างๆที่เกี่ยวข้องกับการดูแลรักษาอาคารแบบ Preventive Maintenance
- ผู้จัดการอาคารจะต้องกำหนดระยะเวลาในการตรวจเช็คและดูแลรักษาแบบ Preventive Maintenance ให้แน่นอน เพื่อให้พนักงานจะได้กระทำตามและต้องมีการตรวจสอบแผน
- ผู้จัดการอาคารจะต้องจัดบันทึกผลจากการตรวจสอบบำรุงรักษาเพื่อเป็นรายงานอ้างอิงถึงการตรวจสอบครั้งต่อไป หรือการซ่อมแซมที่จะเกิดขึ้นในอนาคต

2.5.2 **Corrective Maintenance** เป็นเรื่องเกี่ยวกับการซ่อมแซมที่จะรักษาส่วนของอาคาร สาธารณูปโภค และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆให้มีการใช้งานได้ปกติ

2.5.3 **Routine Housekeeping** เป็นเหมือนงานดูแลบ้านที่จะต้องมีการทำความสะอาดหรือตรวจตราพื้นที่ส่วนกลางของอาคารทุกวันหรือบ่อยครั้ง เช่นการทำความสะดวกสะอาดหน้าต่าง การบำรุงรักษาอาคารเป็นประจำนี้จะเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายสำหรับอาคารซึ่งในอาคารสำนักงานคิดเป็น ร้อยละ 18 ของงบประมาณ

2.5.4 **New Construction** จัดเป็นการบำรุงรักษาอาคารที่จะเพิ่มมูลค่าตลาดให้กับอสังหาริมทรัพย์ หรือ เรียกอีกอย่างว่า Cosmetic Maintenance เช่นการเปลี่ยนวอลล์เปเปอร์ พรมใหม่ รวมไปถึงการเพิ่มเติมประสิทธิภาพบางอย่าง เช่นขยายสระว่ายน้ำ หรือ การดัดแปลงห้องประชุม ในบางกรณีเมื่อมีการดัดแปลงหรือปรับปรุงซ่อมแซมอาคารครั้งใหญ่ ต้องขึ้นอยู่กับการเรียกร้อง ความพึงพอใจและงบประมาณ

2.5.5 **Deferred Maintenance** ซึ่งเป็นการบำรุงรักษาอาคารที่มีลักษณะทางกายภาพเสื่อมลง อันเนื่องมาจากการผลัดผ่อนการดูแลรักษาอาคารตามเวลาที่ควรจะเป็น

Robert C.Kyle and Floyd M.Baird กล่าวไว้ว่า โดยปกติแล้วค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาคิดเป็น 20-26%ของรายได้ของอาคารแต่ละปี ทั้งนี้รวมทั้งค่าใช้จ่ายเรื่องแรงงาน บริการตามสัญญา การซ่อมแซมและอะไหล่ต่างๆ ทั้งนี้ผู้จัดการอาคารจะต้องมีการวางแผนการบริหาร ควบคุม การบำรุงรักษาทั้งระยะสั้นและระยะยาว เพื่อเป็นการประหยัดค่าใช้จ่าย นอกจากนี้แล้วก็ควรจะมีแผนฉุกเฉินบรรจุไว้ด้วย

2.6 แนวความคิดและหลักการในงานระบบบริหารอาคาร

เพื่อสร้างให้อาคารสถานที่ที่เป็นทรัพยากรที่มีประสิทธิภาพในการทำงานขององค์กร ระบบบริหารอาคารได้นำแนวความคิดและหลักการหลายอย่างมาประยุกต์ใช้ หลักการและแนวความคิดที่นำมาประยุกต์ใช้ในงานระบบบริหารอาคาร ได้แก่

1. Effective & Efficient มุ่งเน้นการทำงานเพื่อให้อาคารสถานที่และการใช้ มีประสิทธิภาพและเกิดประสิทธิผล
2. Cost Effective มุ่งก่อให้เกิดการใช้จ่ายที่ให้ประโยชน์สูงสุด ระหว่างคุณภาพและค่าใช้จ่าย Optimum
3. Flexibility & Adaptability มุ่งเน้นการบริหารที่ทำให้อาคารสถานที่และทรัพยากรกายภาพ มีความยืดหยุ่นสูง ทั้งการใช้งานในปัจจุบันและในอนาคต
4. Total Quality Management เป็นการบริหารและดำเนินงานที่เป็นระบบ มีขั้นตอนวิธีการ การตรวจสอบ ที่ก่อให้เกิดการพัฒนาด้วยตนเอง
5. Strategic เป็นการทำงานเชิงวางแผนในระยะสั้น กลาง ยาว มากกว่าการทำงานประจำวัน Routine work เพื่อให้อาคารสามารถเปลี่ยนแปลงได้บ้าง และสอดคล้องกับนโยบายทางธุรกิจขององค์กร
6. Proactive เป็นการทำงานเชิงป้องกันมากกว่าการทำงานเชิงแก้ปัญหา reactive โดยมีระบบการคาดการณ์และป้องกันเหตุล่วงหน้า เช่น การทำ Preventive maintenance และการวางแผน การจัดพื้นที่อาคาร เป็นต้น

2.7 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

จากการศึกษาของ กฤษณา ปานสุนทร เรื่องการมีส่วนร่วมของเจ้าของห้องชุดในการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลาง สามารถแยกประเด็นในการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดได้ดังนี้

1. ประเด็นการปฏิบัติในการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางที่ขัดต่อกฎหมาย เช่นมีความบกพร่องในการจัดประชุมใหญ่เจ้าของร่วมประจำปี และการจัดเก็บเงินกองทุน ซึ่งในปัจจุบันพบว่าหลายโครงการที่ไม่ได้มีการจัดเก็บเงินกองทุนมาก่อนเลย การที่ไม่มีเงินกองทุน ทำให้การดูแลบริหารอาคารชุดและทรัพย์สินส่วนกลางมีข้อจำกัดและมีปัญหาทางการเงินคือไม่มีเงินสำรองในการซ่อมแซมใหญ่

2. ประเด็นปัญหาการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางรายเดือน ถึงแม้ว่าพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 จะระบุไว้ชัดเจนว่าเจ้าของห้องชุดจะต้องจ่ายเงินค่าใช้จ่ายร่วมเพื่อใช้ในการดูแลบริหารทรัพย์สินส่วนกลาง แต่เจ้าของห้องชุดก็ยังไม่ปฏิบัติ ซึ่งปัญหาการจัดเก็บค่าส่วนกลางรายเดือน เป็นจุดเริ่มที่นำไปสู่ปัญหาและอุปสรรคในการบริหารงานนิติบุคคลอาคารชุด นอกจากนี้ยังมีผลไปถึงการจัดหาการบริการส่วนกลางที่ไม่เพียงพอ หรือไม่ดีพอแก่อาคารชุด
3. ประเด็นการมีส่วนร่วมของเจ้าของห้องชุดในการบริหารทรัพย์สินส่วนกลาง เจ้าของห้องชุดเพิกเฉยต่อบทบาทและหน้าที่ของตนเอง ปฏิเสธและไม่รักษาสិทธิของตนเองตั้งแต่แรก โดยการไม่เข้าประชุมใหญ่ ไม่อ่านประกาศ ไม่สนใจข่าวสาร เป็นต้น ผลของการไม่มีส่วนร่วมเห็นได้ชัด คือเจ้าของห้องชุดไม่จ่ายค่าส่วนกลางรายเดือน
4. ประเด็นแนวทางในการดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง เมื่อต้องการซ่อมแซมครั้งใหญ่ที่มีค่าใช้จ่ายจำนวนมาก ในโครงการที่มีกองทุน หากต้องการซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนกลางที่เสื่อมสภาพ เจ้าของห้องชุดส่วนใหญ่จะยอมที่จะอนุมัติเงินกองทุนเพื่อมาใช้ซ่อมแซม ส่วนโครงการที่ไม่มีเงินกองทุน เจ้าของห้องชุดจะยอมแชร์ค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมเพื่อเป็นค่าซ่อมแซม นอกจากนี้ยังยินยอมที่จะให้เรียกเก็บเงินกองทุนเพิ่ม

จากการศึกษาของ **พัสดราภรณ์ มีศิริ** เรื่อง **การบริหารอาคารชุดระดับราคาปานกลางในเขตกรุงเทพมหานครชั้นใน** สรุปผลการศึกษาได้ว่า ปัจจุบันการบริหารอาคารชุดระดับราคาปานกลาง มี 4 รูปแบบคือ

1. เจ้าของร่วมบริหารเองโดยการคัดเลือกตัวแทนจากเจ้าของร่วมเป็นผู้จัดการนิติบุคคล
2. เจ้าของร่วมบริหารเอง โดยจ้างบุคคลภายนอกมาเป็นผู้จัดการนิติบุคคล
3. จ้างบริษัทบริหารอาคารชุด โดยผู้จัดการนิติบุคคลมาจากบริษัท และอยู่ประจำโครงการ
4. จ้างบริษัทบริหารอาคารชุด โดยผู้จัดการนิติบุคคลมาจากบริษัท แต่ไม่อยู่ประจำโครงการ

การบริหารแต่ละรูปแบบพบปัญหาที่คล้ายๆกันคือ

- ปัญหาในการจ่ายค่าส่วนกลางไม่ตรงเวลา
- งานบริการและกิจกรรมไม่เหมาะสม
- จัดประชุมไม่ได้ตามกำหนด
- ขาดการรายงานผลการปฏิบัติการของนิติบุคคล

รูปแบบการบริหารจัดการอาคารชุดที่เหมาะสม มี 4 รูปแบบ แต่ไม่มีแบบใดที่ดีที่สุด การนำรูปแบบการบริหารมาใช้ในแต่ละโครงการ ขึ้นอยู่กับความต้องการและความเหมาะสมของโครงการ

จากการศึกษาของ **สมพงษ์ หิรัญศักดิ์** เรื่อง การประเมินการใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลางค่อนข้างสูง: กรณีศึกษาเปรียบเทียบโครงการปทุมวันเพลส, สยามคอนโดมิเนียมและเกล้าสยามคอนโดมิเนียม พบว่า สิ่งอำนวยความสะดวกของโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่มีคุณภาพที่ดีขึ้นอยู่กับการออกแบบที่ได้มาตรฐาน ซึ่งทั้ง 3 โครงการที่ทำการศึกษา ยังคงมีปัญหามาตรฐานต่ำกว่าเกณฑ์อยู่บ้าง นอกจากนี้การบริหารและจัดการอาคารชุดก็เป็นสิ่งสำคัญที่ช่วยรักษาให้สิ่งอำนวยความสะดวกเหล่านั้นอยู่ในระดับที่มีคุณภาพที่ดีตลอดไป

จากการศึกษาของ **สุธิ สุเมธานนทศักดิ์** เรื่อง การศึกษาลักษณะทางกายภาพของอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาสูง ในกรุงเทพมหานครที่มีผลต่อประสิทธิภาพในการจัดการและดูแลรักษาอาคารและทรัพย์สินส่วนกลาง.

การวิจัยนี้มีจุดมุ่งหมายเพื่อที่จะทำการศึกษาลักษณะทางกายภาพของอาคารมีผลต่อการดูแลอาคารอย่างไร โดยเน้นมุมมองจากผู้ดูแลอาคารที่เน้นความสะดวกในการดูแลเป็นหลัก เป็นไปตามสมมติฐานที่ได้ตั้งขึ้นว่า ลักษณะทางกายภาพของอาคารย่อมส่งผลโดยตรงต่อการดูแลรักษาอาคาร และประสิทธิภาพในการจัดการย่อมขึ้นอยู่กับลักษณะทางกายภาพด้วย ดังนั้นการออกแบบอาคาร และดำเนินการก่อสร้างอาคารสูงต่างๆ ควรที่จะคำนึงถึงการดูแลอาคารหลังจากก่อสร้างเสร็จแล้วด้วย เพื่อที่จะไม่ให้เกิดปัญหาในการที่จะดูแลอาคารนั้นๆ ในภายหลัง

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 3

วิธีการดำเนินการวิจัย

ในการศึกษาครั้งนี้ ได้กำหนดกระบวนการศึกษาเป็น 7 ขั้นตอนดังต่อไปนี้

- ขั้นตอนที่ 1 ศึกษาปัญหา
- ขั้นตอนที่ 2 ศึกษาเอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง
- ขั้นตอนที่ 3 กำหนดเค้าโครงวิจัย
- ขั้นตอนที่ 4 กำหนดเครื่องมือที่ใช้ในการรวบรวมข้อมูล
- ขั้นตอนที่ 5 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง
- ขั้นตอนที่ 6 การเก็บรวบรวมข้อมูล
- ขั้นตอนที่ 7 การวิเคราะห์ข้อมูลและสรุปผลข้อมูล

3.1 ปัญหาที่ทำการวิจัย

การศึกษานี้จะศึกษาในการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกของอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลาง ในเขตกรุงเทพมหานครชั้นใน เริ่มจากการศึกษาประเด็นในการศึกษา เริ่มต้นจากงานวิจัยที่ผ่านมาของ กฤษณา ปานสุนทร(2540) เรื่อง "การมีส่วนร่วมของเจ้าของห้องชุดในการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกของอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลาง" และ พัชรภรณ์ มีศิริ(2542) เรื่อง "การบริหารอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลางในเขตกรุงเทพมหานครชั้นใน" มีข้อสรุปคล้ายกันดังนี้

1. อาคารชุดพักอาศัยมีทรัพย์สินส่วนกลางสภาพทรุดโทรม โดยเฉพาะประเภทสิ่งอำนวยความสะดวก
2. อาคารชุดพักอาศัยส่วนใหญ่มีปัญหาในการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น ดูแลไม่ถึง และขาดการดูแลในบางพื้นที่
3. ขาดสภาพคล่องในการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวก เพราะเจ้าของห้องชุดไม่จ่ายค่าใช้จ่ายส่วนกลาง และในบางอาคารไม่มีเงินกองทุน

การศึกษานี้จะช่วยให้ทราบถึงแนวทางในการแก้ไขปัญหา และหาทางออกในการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกของอาคารชุดพักอาศัยที่เหมาะสม

3.2 ศึกษาเอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ในขั้นตอนนี้จะทำการศึกษาข้อมูลทุติยภูมิ ผู้วิจัยได้ค้นคว้าเอกสาร หนังสือ วารสาร งานวิจัยที่เกี่ยวข้องเพื่อประกอบการทำรายงานวิจัย โดยมีแหล่งที่มาของข้อมูลดังต่อไปนี้

1. เอกสาร ได้แก่ หนังสือ วารสาร สิ่งตีพิมพ์จากแหล่งต่างๆ ดังนี้
 - หอสมุดกลางสำนักวิทยบริการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
 - ห้องสมุดคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
 - ห้องสมุดบริษัทศุภาลัย จำกัด มหาชน
2. ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้จัดการอาคารชุด และผู้ใช้งาน
3. ข้อมูลจากการสำรวจสภาพปัจจุบัน

3.3 กำหนดเค้าอาคารชุดวิจัย

ประกอบด้วยส่วนที่เป็นที่มาของปัญหา วัตถุประสงค์ในการวิจัย ขอบเขตการวิจัย คำจำกัดความที่ใช้ในการวิจัย วิธีการดำเนินงานวิจัย เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง ตลอดจนการวิเคราะห์ข้อมูล

3.4 เครื่องมือในการรวบรวมข้อมูล

เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้ จะใช้ทั้งการสัมภาษณ์ การสังเกตและสำรวจ

3.4.1 การสัมภาษณ์ เป็นการสัมภาษณ์ผู้จัดการอาคารชุดคนปัจจุบัน เพื่อให้ทราบแนวทางการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวก

1. ลักษณะทางกายภาพของอาคารชุด
 - ข้อมูลทั่วไปของอาคารชุด
 - ทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคารชุด
2. การดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวก
 - ประเภทของผู้ใช้งานทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวก
 - รายละเอียดในการดูแล
 - ความสะอาดและความปลอดภัย
3. การจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางรายเดือน
 - อัตราค่าส่วนกลางรายเดือน
 - ปริมาณการจ่ายเงินของเจ้าของห้องชุด
 - การแก้ปัญหาในกรณีที่ใช้จ่ายส่วนกลางรายเดือนไม่เพียงพอ

3.4.2 การสังเกตและสำรวจ เป็นการสำรวจการใช้งาน และสภาพปัจจุบันของทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวก

1. การใช้งาน

- มีคนใช้งานน้อยหรือมีคนใช้งานเป็นประจำ
- ประเภทของคนใช้งาน

2. สภาพปัจจุบัน

- สภาพโดยรอบทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวก
- อุปกรณ์ประกอบสิ่งอำนวยความสะดวก
- ความปลอดภัยต่อผู้ใช้งาน
- ความสะอาด

3.5 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

3.5.1 วิวัฒนาการของอาคารชุด

กรุงเทพฯ ได้มีการขยายตัวอย่างรวดเร็วมาก นับตั้งแต่ได้มีการใช้แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ เมื่อ 30 ปีที่ผ่านมา กรุงเทพฯ ได้รับการพัฒนาสร้างเสริมให้มีความเจริญก้าวหน้า เป็นศูนย์กลางของความเจริญทางเศรษฐกิจที่ผู้คนจากทั่วประเทศปรารถนาจะเข้ามาสร้างหลักสร้างฐาน ทำมาหากิน ความเจริญทางเศรษฐกิจที่ได้อุดหนุนตัวแน่นอยู่ในกรุงเทพฯ ส่งผลให้เกิดปัญหาในเรื่องของการจราจร และปัญหาที่อยู่อาศัยของประชาชน

ปัญหาที่อยู่อาศัยเป็นปัญหาใหญ่มานานแล้ว เพราะความที่กรุงเทพฯ เป็นศูนย์กลางของทุกสิ่ง ไม่ว่าจะเป็นธุรกิจการค้า โรงเรียน สถานที่ราชการ ทำให้ประชาชนจำเป็นต้องหาที่พักอาศัยในบริเวณที่ไม่ห่างไกลนัก เพื่อจะได้สะดวกในการติดต่อธุรกิจ และประกอบอาชีพ และเนื่องจากที่ดินในย่านธุรกิจการค้าเป็นที่ต้องการของนักธุรกิจ บริษัทห้างร้าน ทำให้ที่ดินมีราคาแพงขึ้นอย่างรวดเร็วชุมชนที่อยู่มาแต่เดิมเริ่มแออัด เพราะการเพิ่มขึ้นของประชากรในเมือง จึงค่อยๆ มีการไล่ที่ให้ขยับขยายออกไปเพื่อจะนำที่ดินนั้นไปทำอย่างอื่นที่ได้ผลประโยชน์สูงกว่า จนเกือบเรียกได้ว่าคนที่ฐานะไม่ดี หรือไม่ได้รับที่ดินมรดกแล้ว ยากที่จะมีบ้านเรือนที่อยู่อาศัยในย่านธุรกิจการค้า เช่น สุขุมวิท ปทุมวัน บางรัก สีลม ประตูน้ํา หรือเยาวราช เพราะราคาที่ดินในบริเวณนี้มีราคาสูงมาก จึงทำให้ประชาชนที่พอมีรายได้ และต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง เริ่มออกไปหาที่อยู่อาศัยตามชานเมืองซึ่งที่ดินยังราคาถูก สามารถสร้างบ้านได้มีเงิน สวยงาม

หมู่บ้านจัดสรรชานเมืองจึงกลายเป็นสิ่งตอบสนองความต้องการการมีบ้านอยู่อาศัยเป็นส่วนตัวของชาวกรุงเทพฯ ที่มีฐานะปานกลางได้เป็นอย่างดี ธุรกิจการสร้างบ้านจัดสรรขายพร้อมที่ดินจึงเจริญก้าวหน้าอย่างรวดเร็วในระยะ 20 กว่าปีที่ผ่านมา แล้วก็หมดไป เมื่อเกิดวิกฤตการณ์พลัง

งานขึ้นตั้งแต่ปลายปี 2516 น้ำมันกลายเป็นสินค้าราคาแพงและหายาก ส่งผลให้ราคาของวัสดุก่อสร้างมีราคาสูงขึ้น เพราะน้ำมันที่ราคาแพงนี้เอง ที่ทำให้การมีบ้านอยู่ชานเมืองกลายเป็นความสิ้นเปลือง ประกอบกับประชาชนเริ่มเบื่อกับปัญหาการจราจรที่ติดขัด รวมทั้งการโจรกรรมอยู่เสมอ

จึงเกิดการเปลี่ยนแปลงในเรื่องที่อยู่อาศัยอีกครั้งหนึ่ง คราวนี้เป็นกรออยู่อาศัยทาวน์เฮาส์ใจกลางเมือง เพราะผู้ลงทุนพัฒนาที่อยู่อาศัยได้หันมาลงทุนซื้อที่ดินราคาแพงในย่านชุมชน ปลูกสร้างที่อยู่อาศัยเพื่อชาวกรุงที่ต้องการอยู่ในเมืองแม้ว่าขนาดที่ดินจะจำกัดเพียง 30 ตารางวาและเมื่อบวกราคาที่ดินซึ่งสูงมากกับราคาค่าก่อสร้างที่แพงขึ้นอีกหลายเท่า จะมีผลให้ราคาสูงกว่าบ้านบริเวณชานเมืองมาก ทั้งที่มีขนาดและบริเวณเล็กกว่ามาก แต่ด้วยการตกแต่งให้มีบรรยากาศน่าอยู่ ไม่แตกต่างจากบ้านทั่วไป ซึ่งถือเป็นยุคทองของทาวน์เฮาส์ แต่เมื่อราคาที่ดินได้เพิ่มขึ้นอีก ทำให้ต้นทุนการก่อสร้างสูงมากจนทำให้ไม่เหมาะกับฐานะและรายได้ของคนกรุงระดับปานกลาง

ผู้ลงทุนพัฒนาที่อยู่อาศัยรายหนึ่งคำนวณว่า ราคาของทาวน์เฮาส์รุ่นหลังสูงกว่าเกือบร้อยละ 40 จึงเกิดปัญหาว่า ทำอย่างไรผู้ลงทุนจึงสามารถสร้างที่อยู่อาศัยในเมือง เพื่อผู้ที่มีรายได้ปานกลาง ให้มีต้นทุนต่ำกว่าทาวน์เฮาส์ และในขณะเดียวกันก็สร้างในระดับหรูหราเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้มีรายได้ระดับสูง คำตอบก็คือจะต้องสร้างที่อยู่อาศัยแบบใหม่บนเนื้อที่อันจำกัดให้ได้จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยมากขึ้น นี่ก็คือที่มาของคอนโดมิเนียม หรืออาคารชุดโดยใช้เนื้อที่บนอากาศให้เกิดประโยชน์ใช้สอยมากที่สุด

3.5.2 ความหมายของอาคารชุด(Condominium)

ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้มีการจำกัดความไว้ว่า “อาคารชุด” หมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกถือกรรมสิทธิ์ ออกเป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

3.5.3 ประเภทของอาคารชุด

ปัจจุบัน รูปแบบของการพัฒนาอาคารชุดแบ่งเป็น 3 ลักษณะ ตามลักษณะการใช้งานดังนี้

- อาคารชุดเพื่อการพักอาศัย (Residential Condominium) เป็นอาคารชุดที่มีความแพร่หลายที่สุดกระจายอยู่ทั่วกรุงเทพฯ เพื่อเป็นบ้านหลังที่ 2 และอยู่ใกล้ที่ทำงานหรืออยู่ในเขตเมือง
- อาคารชุดเพื่อการพักผ่อนตากอากาศ (Resort Condominium) พบได้ตามสถานที่ท่องเที่ยวต่างจังหวัด เพื่อเป็นสถานที่พักผ่อน
- อาคารชุดสำนักงาน (Office Condominium) เป็นอาคารชุดที่ประกอบด้วยสำนักงานหลายๆแห่งอยู่ร่วมกัน

3.5.4 อาคารชุดกรณีศึกษา

ประชากรในการสุ่มตัวอย่างครั้งนี้ คือ อาคารชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลางในเขตกรุงเทพมหานครชั้นใน แยกได้เป็น 13 เขต คือ ดุสิต ป้อมปราบศัตรูพ่าย คลองสาน พระนคร ธนบุรี วัฒนา บางซื่อ ดินแดง ราชเทวี บางรัก คลองเตย พญาไท และห้วยขวาง จำนวน 139 อาคารชุด ในช่วงเดือน ตุลาคม 2545 เหตุผลที่ผู้วิจัยเลือกพื้นที่ศึกษาในเขตกรุงเทพมหานครชั้นใน เนื่องจาก งานวิจัยที่ผ่านมากรณีศึกษาอยู่ในกลุ่มนี้ ดังนั้นเพื่อให้สอดคล้องกัน ในการศึกษาครั้งนี้จึงเลือกศึกษาอาคารชุดพักอาศัยในกลุ่มเดียวกัน

จากการสำรวจจำนวนอาคารชุดระดับราคาปานกลางในเขตกรุงเทพ จากการสำรวจขององค์กรที่ปรึกษาอสังหาริมทรัพย์ ประเมินราคาทรัพย์สิน และศูนย์วิจัย (Agency for Real Estate Affairs) พบว่ามีอาคารชุดทั้งสิ้น 139 อาคารชุด และเมื่อแยกเขตกรุงเทพมหานครชั้นใน พบว่าเหลือเพียง 44 อาคารชุด

การศึกษาครั้งนี้เน้นศึกษาทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกเป็นประเด็นสำคัญ ดังนั้น อาคารชุดกรณีศึกษาจะต้องมีทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกอย่างน้อย 1 อย่าง มีผู้อยู่อาศัยไม่น้อยกว่า 5 ปี เนื่องจากอาคารที่มีอายุน้อย สภาพทางกายภาพของทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกจะยังไม่พบปัญหา

ข้อพิจารณาในการคัดเลือกกรณีศึกษาพบว่ามีปัจจัยสำคัญ 3 ข้อ ดังนี้

1. อาคารชุดที่สร้างไม่เสร็จหรือเปลี่ยนแปลงการใช้งาน เช่น อาคารชุดบ้านศุภาคาร
2. อาคารชุดที่มีการใช้งานหลายประเภทภายในอาคาร เช่น อาคารชุดประตูน้ำปลาซ่า แอนด์ คอนโดมิเนียม
3. อาคารชุดที่ไม่มีทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น อาคารชุดชั้นไนท์ทาวเวอร์

ตารางที่ 3.1 : แสดงข้อพิจารณาในการคัดเลือกกรณีศึกษา จาก 44 อาคารชุดที่ไม่เหมาะสม

ข้อพิจารณา	จำนวนอาคารชุด
1. อาคารชุดที่สร้างไม่เสร็จหรือเปลี่ยนแปลงการใช้งานไปแล้ว	5
2. อาคารชุดที่มีการใช้งานหลายประเภทภายในอาคาร	5
3. อาคารชุดที่ไม่มีทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวก	12
เหลืออาคารชุดที่เป็นกรณีศึกษา	22

จากตารางที่ 3.1 จะเห็นว่า อาคารชุดกรณีศึกษาจะเหลือเพียง 22 อาคารชุดจาก 44 อาคารชุด

ตารางที่ 3.2 : แสดงทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดกรณีศึกษา

อาคารชุด	สิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคารชุด			
	สระว่ายน้ำ	ห้องออกกำลังกาย	ห้องอบไอน้ำ	อื่นๆ
เจริญผลคอนโดมิเนียม	✓			
ปทุมวันเพลส	✓			
ราชเทวี ทาวเวอร์		✓		
สายธารคอนโดมิเนียม		✓		
อาคารสำราญแมนชั่น		✓		
ประตูน้ำเพลสดีส		✓		
ธารวิถิณเพลส		✓		
แฟมิลีคอนโดมิเนียม	✓		✓	
ดุริยา ซาริสมา	✓	✓		
เกษมสันต์ 1 ปทุมวัน	✓	✓		
จูลดีส ทาวเวอร์	✓	✓		
ธันยาคาร		✓	✓	
กรีนพีชแมนชั่น	✓	✓	✓	
ศรีรวิธาแมนชั่น 2	✓	✓	✓	สนามเทนนิส, ห้องสควอช
เพชร9ทาวเวอร์	✓	✓	✓	
การ์เด็นเพลส รัชดา	✓	✓	✓	
รอยัลไนน์เรสซิเดนซ์	✓	✓	✓	
ศุภาลัยเพลส	✓	✓	✓	ห้องสควอช
แกรนด์ ไดมอนด์	✓	✓	✓	ห้องเล่นเกมส์
ดีดี ทาวเวอร์	✓	✓	✓	
โนเบิลเฮาส์พญาไท	✓	✓	✓	
บ้านปทุมวัน	✓	✓	✓	

อาคารชุดกรณีศึกษาที่คัดเลือกแล้วจะมีทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกอย่างน้อย 1 อย่าง ดังตารางที่ 3.2

3.6 การเก็บรวบรวมข้อมูล

ผู้วิจัยได้ทำการติดต่อนัดหมายผู้จัดการอาคารชุด ทุกอาคารชุดกรณีศึกษา เพื่อขอ สัมภาษณ์ สังเกตและสำรวจ จากนั้นจะได้ข้อมูลจากผู้จัดการอาคารชุดจำนวน 22 ราย และข้อมูล สภาพปัจจุบันของทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวก

3.7 การวิเคราะห์ข้อมูลและสรุปผลข้อมูล

หลังจากรวบรวมข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างเสร็จเรียบร้อยแล้วได้ดำเนินการวิเคราะห์ดังต่อไปนี้

- 3.7.1 **การเตรียมข้อมูล** โดยการตรวจสอบข้อมูลจากแต่ละคำถามจากการสัมภาษณ์ ว่ายังมีสิ่งใดขาดตกบกพร่อง
- 3.7.2 **การวิเคราะห์ข้อมูล** ตามแผนงานวิจัย ต้องอาศัยการวิเคราะห์อย่างมีเหตุผล ตามหลักการ และนำเสนอในรูปแบบของแผนภูมิและตารางแสดงผลการวิจัย

บทที่ 4

การศึกษาข้อมูลกรณีศึกษา

การรวบรวมข้อมูลพื้นฐานของอาคารกรณีศึกษา ทั้ง 22 แห่ง มาจากสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด การสำรวจ และสังเกตของผู้ทำการศึกษา ประกอบด้วยข้อมูลดังต่อไปนี้

- การศึกษาข้อมูลจากการสัมภาษณ์
 - ข้อมูลอาคาร
 - สิ่งอำนวยความสะดวกที่มีในอาคารชุด
 - การใช้สิ่งอำนวยความสะดวก
 - การบริหารอาคารชุดในปัจจุบัน
 - รายรับของอาคารชุด
 - ค่าใช้จ่ายของอาคารชุด
- การศึกษาข้อมูลจากการสำรวจ
 - สภาพปัจจุบัน

ข้อมูลเหล่านี้จะนำไปใช้เป็นข้อมูลพื้นฐานในบทวิเคราะห์ต่อไป

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

4.1 อาคารชุดเจริญผลคอนโด



รูปภาพที่ 4.1 ภาพแสดงอาคารชุดเจริญผล คอนโดมีเนียม

อาคารชุดนี้จัดเป็นอาคารชุดที่อายุอาคารมากที่สุดในกลุ่มตัวอย่าง มีเจ้าของร่วมพักอาศัยเต็ม แต่ร้านค้าไม่มีคนเช่า ประเภทของการใช้งานส่วนใหญ่เป็นเพื่อการพักอาศัยแต่มีบางส่วนที่เจ้าของร่วมใช้เป็นสำนักงาน

ข้อมูลอาคาร

<u>ที่ตั้งอาคาร</u>	: ถนนเจริญผล เขตราชเทวี	
<u>อายุอาคาร</u>	: 21 ปี	
<u>ลักษณะอาคาร</u>	: ค.ส.ล. 8 ชั้น	
<u>จำนวนห้องชุด</u>	: 89 ห้อง	
<u>ลักษณะห้องชุด</u>	: ห้องแบบสตูดิโอ	
<u>ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง</u>	: 13 บาทต่อตารางเมตร	
<u>การใช้งานพื้นที่อาคาร</u>	: ชั้นที่ 1	เป็นที่จอดรถ
	: ชั้นที่ 2	เป็นสำนักงานอาคารชุด ร้านค้า และห้องพัก
	: ชั้นที่ 3	เป็นสระว่ายน้ำ และห้องพัก
	: ชั้นที่ 4 – 8	เป็นห้องพัก

ทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคารชุด

: สระว่ายน้ำ และร้านค้า

การใช้สิ่งอำนวยความสะดวก : มีคนใช้น้อย

การบริหารอาคารชุดในปัจจุบัน : เจ้าของร่วมบริหารเอง

รายรับของอาคารชุด

รายรับของอาคารชุด : 50,000 บาท / เดือน

ที่มาของรายรับ : ค่าใช้จ่ายส่วนกลางเท่านั้น

การจ่ายค่าใช้จ่ายส่วนกลางตรงตามเวลาคิดเป็นร้อยละต่อจำนวนเจ้าของร่วม

: ร้อยละ 50

ค่าใช้จ่ายของอาคารชุด

ค่าใช้จ่ายในการดูแลอาคารชุด : 75,000 บาท / เดือน

900,000 บาท / ปี

สภาพปัจจุบันของทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวก

สภาพของสระว่ายน้ำ พื้นที่โดยรอบสระว่ายน้ำมีตะไคร่ติด มีฝุ่นและคราบสกปรกจับทั่วไป และปิดบริการมาระยะเวลาหนึ่ง เพื่อรอการซ่อมแซม เนื่องจากสระว่ายน้ำมีการรั่วซึมที่กั้นสระ และส่งผลกระทบต่อ บางส่วนของห้องชุด



รูปภาพที่ 4.2 ภาพแสดงสภาพของสระว่ายน้ำภายในอาคารชุดเจริญผล คอนโดมิเนียม

4.2 อาคารชุดราชเทวี ทาวเวอร์



รูปภาพที่ 4.3 ภาพแสดงอาคารชุดราชเทวี ทาวเวอร์

อาคารชุดนี้เป็นอาคารชุดเพื่อการพักอาศัย แต่เนื่องจากเป็นอาคารชุดที่มีอายุมาก นิติบุคคลอาคารชุดไม่ได้มีข้อบังคับห้ามในการใช้ประโยชน์อาคารเพื่อเป็นสำนักงาน จึงมีการใช้เป็นสำนักงานประมาณร้อยละ 10 แต่มีข้อตกลงในการจ่ายค่าใช้จ่ายส่วนกลางในอัตราที่มากกว่าห้องชุดเพื่อการพักอาศัย

ข้อมูลอาคาร

<u>ที่ตั้งอาคาร</u>	: ถนนพญาไท เขตราชเทวี
<u>อายุอาคาร</u>	: 19 ปี
<u>ลักษณะอาคาร</u>	: ค.ส.ล. 23 ชั้น
<u>จำนวนห้องชุด</u>	: 310 ห้อง
<u>ลักษณะห้องชุด</u>	: ห้องชุด 1ห้องนอน และห้องชุด 2 ห้องนอน
<u>ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง</u>	: เพื่อการพักอาศัย 20 บาทต่อตารางเมตร : เพื่อการพาณิชย์ 23 บาทต่อตารางเมตร
<u>การใช้งานพื้นที่อาคาร</u>	: ชั้นที่ 1 เป็นที่จอดรถ สำนักงานอาคารชุด ชั้นที่ 2 เป็นที่จอดรถ และห้องออกกำลังกาย ชั้นที่ 3 - 6 เป็นที่จอดรถ

ชั้นที่ 7 – 23 ห้องพัก

ทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคารชุด

: ห้องออกกำลังกาย

การใช้สิ่งอำนวยความสะดวก

: มีคนใช้น้อย

การบริหารอาคารชุดในปัจจุบัน

: เจ้าของร่วมบริหารเอง

รายรับของอาคารชุด

รายรับของอาคารชุด : 70000 บาท / เดือน

ที่มาของรายรับ : ค่าใช้จ่ายส่วนกลางเท่านั้น

การจ่ายค่าใช้จ่ายส่วนกลางตรงตามเวลาคิดเป็นร้อยละต่อจำนวนเจ้าของร่วม

: ร้อยละ 70

ค่าใช้จ่ายของอาคารชุด

ค่าใช้จ่ายในการดูแลอาคารชุด : 80000 บาท / เดือน

960,000 บาท / ปี

สภาพปัจจุบันของทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวก

ห้องออกกำลังกาย

ห้องนี้เป็นการสร้างเพิ่มเติมหลังจากเปิดอาคารชุดแล้ว จึงตั้งอยู่ที่บริเวณเดียวกับที่จอดรถ มีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยดูแลด้านหน้า เครื่องออกกำลังกายบางชิ้นใช้งานไม่ได้



รูปภาพที่ 4.4 ภาพแสดงสภาพห้องออกกำลังกายในอาคารชุดราชเทวี ทาวเวอร์

4.3 อาคารชุดปทุมวันเพลส



รูปภาพที่ 4.5 ภาพแสดงอาคารชุดปทุมวันเพลส

อาคารชุดนี้เป็นอาคารชุดเพื่อการพักอาศัย แต่เนื่องจากเป็นสมัยแรกของอาคารชุด นิติบุคคลอาคารชุดไม่ได้มีข้อบังคับห้ามในการใช้ประโยชน์อาคารเพื่อเป็นสำนักงาน จึงมีการใช้เป็นสำนักงานในบางส่วน

ข้อมูลอาคาร

<u>ที่ตั้งอาคาร</u>	: ซอยเกษมสันต์1 ถนนพญาไท เขตราชเทวี
<u>อายุอาคาร</u>	: 18 ปี
<u>ลักษณะอาคาร</u>	: ค.ส.ล. 17 ชั้น
<u>จำนวนห้องชุด</u>	: 274 ห้อง
<u>ลักษณะห้องชุด</u>	: ห้องชุด 1ห้องนอน และห้องชุด 2 ห้องนอน
<u>ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง</u>	: 20 บาทต่อตารางเมตร
<u>การใช้งานพื้นที่อาคาร</u>	: ชั้นที่ 1-3 เป็นที่จอดรถ ชั้นที่ 4 ห้องพัก สำนักงานอาคารชุดและสระ ว่ายน้ำ ชั้นที่ 5 - 17 ห้องพัก

ทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคารชุด

: สระว่ายน้ำ

การใช้สิ่งอำนวยความสะดวก : มีคนใช้น้อย

การบริหารอาคารชุดในปัจจุบัน : จ้างบริษัทนักบริหารอาคาร

รายรับของอาคารชุด

รายรับของอาคารชุด : 70000 บาท / เดือน

ที่มาของรายรับ : ค่าใช้จ่ายส่วนกลางเท่านั้น

การจ่ายค่าใช้จ่ายส่วนกลางตรงตามเวลาคิดเป็นร้อยละต่อจำนวนเจ้าของร่วม

: ร้อยละ 60

ค่าใช้จ่ายของอาคารชุด

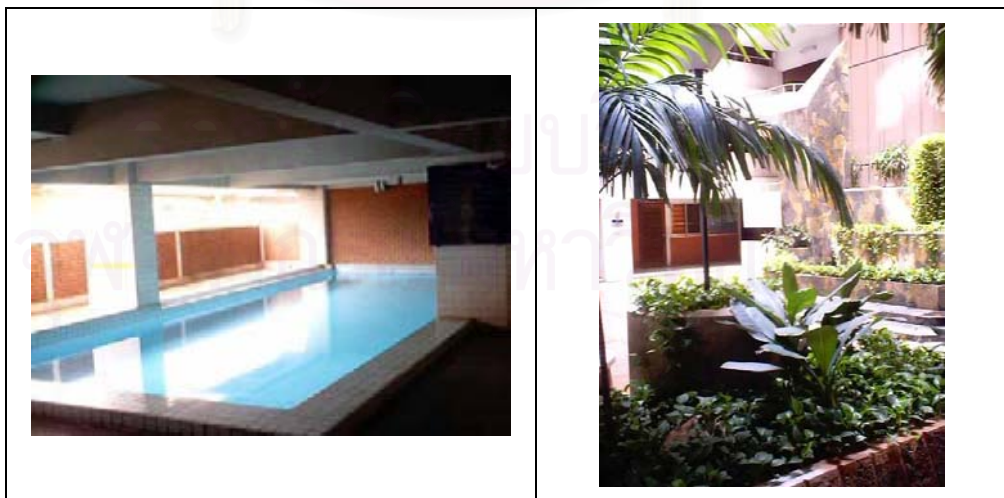
ค่าใช้จ่ายในการดูแลอาคารชุด : 80000 บาท / เดือน

960,000 บาท / ปี

สภาพปัจจุบันของทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวก

สระว่ายน้ำ

กระเบื้องขอบสระว่ายน้ำมีบางส่วนร้าว การทำความสะอาดอยู่ในเกณฑ์พอใช้ แต่พบคราบสกปรกอยู่มากในพื้นที่ที่ยากต่อการทำความสะอาด เช่น รอบสระว่ายน้ำ



รูปภาพที่ 4.6 ภาพแสดงสระว่ายน้ำและพื้นที่โดยรอบ ภายในอาคารชุดปทุมวัน เฟลส

4.4 อาคารชุดจุลดิศ ทาวเวอร์



รูปภาพที่ 4.7 ภาพแสดงอาคารชุดจุลดิศ ทาวเวอร์

อาคารชุดนี้ตั้งอยู่แถวประตูน้ำ เข้าออกได้หลายทาง ผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารชุดมีชาวต่างชาติร้อยละ 12 และห้องพักส่วนใหญ่ในชั้น 1-6 จะเป็นสำนักงานเป็นส่วนใหญ่ มีเวลาเปิดปิดชัดเจน โดยจะแยกทางเข้าออก และมีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยดูแลตลอดเวลา

ข้อมูลอาคาร

<u>ที่ตั้งอาคาร</u>	: ซอยเพชรบุรี 19 ถนนเพชรบุรี เขตพญาไท
<u>อายุอาคาร</u>	: 16 ปี
<u>ลักษณะอาคาร</u>	: ค.ส.ล. 21 ชั้น
<u>จำนวนห้องชุด</u>	: 383 ห้อง
<u>ลักษณะห้องชุด</u>	: ห้องสตูดิโอ, ห้องชุด 1 ห้องนอน และห้องชุด 2 ห้องนอน
<u>ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง</u>	: เพื่อการพักอาศัย 25 บาทต่อตารางเมตร
	: เพื่อการพาณิชย์ 65 บาทต่อตารางเมตร
<u>การใช้งานพื้นที่อาคาร</u>	: ชั้นที่ 1-6 เป็นที่จอดรถ สำนักงานอาคารชุด และห้องพัก

ชั้นที่ 7 ห้องพัก ห้องออกกำลังกาย และสระ
 ว่ายน้ำ
ชั้นที่ 8 - 21 ห้องพัก

ทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคารชุด

: ห้องออกกำลังกาย สระว่ายน้ำ

การใช้สิ่งอำนวยความสะดวก : มีคนใช้งานสม่ำเสมอ

การบริหารอาคารชุดในปัจจุบัน : จัดบริษัทนักบริหารอาคาร

รายรับของอาคารชุด

รายรับของอาคารชุด : 396,000 บาท / เดือน

ที่มาของรายรับ : ค่าใช้จ่ายส่วนกลางเท่านั้น

การจ่ายค่าใช้จ่ายส่วนกลางตรงตามเวลาคิดเป็นร้อยละต่อจำนวนเจ้าของร่วม

: ร้อยละ 76

ค่าใช้จ่ายของอาคารชุด

ค่าใช้จ่ายในการดูแลอาคารชุด : 488,000 บาท / เดือน

5,856,000 บาท / ปี

สภาพปัจจุบันของทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวก

สระว่ายน้ำ มีการทำความสะอาดเป็นประจำ และอยู่ในเกณฑ์ดี สระไม่รั่ว
 ซึม และมีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยคอยดูแลตลอดเวลา



รูปภาพที่ 4.8 ภาพแสดงสระว่ายน้ำภายในอาคารชุดจตุรัส ทาวเวอร์

ห้องออกกำลังกาย

สร้างเพิ่มเติมในพื้นที่โล่งด้านข้างสระว่ายน้ำ ช่วงนี้กำลังเพิ่มเติม
อุปกรณ์ในการออกกำลังกาย มีเจ้าหน้าที่ดูแลโดยเฉพาะ และ
การทำความสะอาดอยู่ในเกณฑ์ดี



รูปภาพที่ 4.9 ภาพแสดงห้องออกกำลังกายภายในอาคารชุดจุดดิส ทาวเวอร์

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

4.5 อาคารชุดแฟมิลีคอนโดมิเนียม



รูปภาพที่ 4.10 ภาพแสดงอาคารชุดแฟมิลีคอนโดมิเนียม

อาคารชุดนี้เป็นอาคารแฝดสูง 14 ชั้น และ 15 ชั้น ตั้งบนฐานอาคารเดียวกัน ภายใต้การดูแลของนิติบุคคลอาคารชุดแฟมิลีคอนโดมิเนียม และทั้ง 2 อาคารจะใช้สิ่งอำนวยความสะดวกร่วมกันทั้งที่จอดรถ สระว่ายน้ำ และห้องอบไอน้ำ

ข้อมูลอาคาร

<u>ที่ตั้งอาคาร</u>	: ซอยอินทามะระ 25 ถนนสุทธิสาร เขตห้วยขวาง	
<u>อายุอาคาร</u>	: 15 ปี	
<u>ลักษณะอาคาร</u>	: ค.ส.ล. 14 ชั้น, 15 ชั้น	
<u>จำนวนห้องชุด</u>	: 438 ห้อง	
<u>ลักษณะห้องชุด</u>	: ห้องสตูดิโอ, ห้องชุด 1 ห้องนอน และห้องชุด 2 ห้องนอน	
<u>ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง</u>	: 13 บาทต่อตารางเมตร	
<u>การใช้งานพื้นที่อาคาร</u>	: ชั้นที่ 1	เป็นที่จอดรถ
	: ชั้นที่ 2	เป็นที่จอดรถ, สำนักงานอาคารชุด ร้านค้า และห้องพักร

ชั้นที่ 3 ที่จอดรถ, สระว่ายน้ำ ห้องอบไอน้ำ
และห้องพัก
ชั้นที่ 4 - 15 ห้องพัก

ทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคารชุด
: สระว่ายน้ำ และห้องอบไอน้ำ

การใช้สิ่งอำนวยความสะดวก : มีคนใช้น้อย

การบริหารอาคารชุดในปัจจุบัน : เจ้าของร่วมบริหารเอง

รายรับของอาคารชุด

รายรับของอาคารชุด : 260,000 บาท / เดือน

ที่มาของรายรับ : ค่าใช้จ่ายส่วนกลางเท่านั้น

การจ่ายค่าใช้จ่ายส่วนกลางตรงตามเวลาคิดเป็นร้อยละต่อจำนวนเจ้าของร่วม
: ร้อยละ 70

ค่าใช้จ่ายของอาคารชุด

ค่าใช้จ่ายในการดูแลอาคารชุด : 285,000 บาท / เดือน

3,420,000 บาท / ปี

สภาพปัจจุบันของทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวก

สระว่ายน้ำ กั้นสระว่ายน้ำมีรอยร้าว และรั่วซึม ส่งผลกระทบต่อห้องพัก
บริเวณใกล้เคียง มีเศษใบไม้ในสระว่ายน้ำ พื้นที่รอบสระว่ายน้ำมี
คราบสกปรก

ห้องอบไอน้ำ ปิดให้บริการเนื่องจากชำรุด (ไม่อนุญาตให้ถ่ายรูป)

4.6 อาคารชุดสายธารคอนโดมิเนียม



รูปภาพที่ 4.11 ภาพแสดงอาคารชุดสายธารคอนโดมิเนียม

อาคารชุดสายธารคอนโดมิเนียมเดิมที่เป็นอาคารชุดที่ไม่มีสิ่งอำนวยความสะดวก แต่เนื่องจากเจ้าของร่วมมีความต้องการห้องออกกำลังกาย นิติบุคคลอาคารชุดจึงแบ่งพื้นที่ในชั้น 1 เพื่อเป็นห้องออกกำลังกาย

ข้อมูลอาคาร

<u>ที่ตั้งอาคาร</u>	: ซอยวัฒนโยธิน ถนนรางน้ำ เขตพญาไท
<u>อายุอาคาร</u>	: 12 ปี
<u>ลักษณะอาคาร</u>	: ค.ส.ล. 16 ชั้น
<u>จำนวนห้องชุด</u>	: 119 ห้อง
<u>ลักษณะห้องชุด</u>	: ห้องชุด 1 ห้องนอน, ห้องชุด 2 ห้องนอน และห้องชุด 3 ห้องนอน
<u>ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง</u>	: เพื่อการพักอาศัย 30 บาทต่อตารางเมตร
<u>การใช้งานพื้นที่อาคาร</u>	: ชั้นที่ 1 เป็นที่จอดรถ สำนักงานอาคารชุด และห้องออกกำลังกาย
	: ชั้นที่ 2 - 5 เป็นที่จอดรถ
	: ชั้นที่ 6 - 16 ห้องพัก

ทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคารชุด

: ห้องออกกำลังกาย

การใช้สิ่งอำนวยความสะดวก

: มีคนใช้น้อย

การบริหารอาคารชุดในปัจจุบัน

: เจ้าของร่วมบริหารเอง

รายรับของอาคารชุด

รายรับของอาคารชุด : 200,000 บาท / เดือน

ที่มาของรายรับ : ค่าใช้จ่ายส่วนกลางเท่านั้น

การจ่ายค่าใช้จ่ายส่วนกลางตรงตามเวลาคิดเป็นร้อยละต่อจำนวนเจ้าของร่วม

: ร้อยละ 70

ค่าใช้จ่ายของอาคารชุด

ค่าใช้จ่ายในการดูแลอาคารชุด : 220,000 บาท / เดือน

2,640,000 บาท / ปี

สภาพปัจจุบันของทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวก

ห้องออกกำลังกาย เนื่องจากอาคารมีอายุค่อนข้างมาก ดังนั้นเครื่องออกกำลังกายจึงทรุดโทรม และส่วนมากใช้งานไม่ได้ ภายในห้องมีกลิ่นอับ เนื่องจากมีคนใช้น้อย และละเลยการทำความสะดวก (ไม่อนุญาตให้ถ่ายรูปภายในอาคาร)

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

4.7 อาคารชุดกรีนพีชแมนชั่น



รูปภาพที่ 4.12 ภาพแสดงอาคารชุดกรีนพีชแมนชั่น

อาคารชุดกรีนพีชแมนชั่น มีสภาพโดยรวมอาคารชุดอยู่ในเกณฑ์ดี ผู้อยู่อาศัยเกือบทั้งหมดเป็นเจ้าของร่วม และนิติบุคคลอาคารชุดไม่มีปัญหาเรื่องการค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

ข้อมูลอาคาร

<u>ที่ตั้งอาคาร</u>	: ซอยประดิษพัทธ์ 7 ถนนประดิษพัทธ์ เขตพญาไท	
<u>อายุอาคาร</u>	: 12 ปี	
<u>ลักษณะอาคาร</u>	: ค.ส.ล. 14 ชั้น	
<u>จำนวนห้องชุด</u>	: 106 ห้อง	
<u>ลักษณะห้องชุด</u>	: ห้องสตูดิโอ	
<u>ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง</u>	: 15 บาทต่อตารางเมตร	
<u>การใช้งานพื้นที่อาคาร</u>	: ชั้นที่ 1	เป็นที่จอดรถ และสำนักงานอาคารชุด
	: ชั้นที่ 2	เป็นสระว่ายน้ำ, ห้องอบไอน้ำ และห้องพักผ่อน
	: ชั้นที่ 3	เป็นห้องออกกำลังกาย และห้องพักผ่อน
	: ชั้นที่ 4 - 14	เป็นห้องพักผ่อน

ทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคารชุด

: สระว่ายน้ำ, ห้องอบไอน้ำ และห้องออกกำลังกาย

การใช้สิ่งอำนวยความสะดวก

: มีคนใช้งานสม่ำเสมอ

การบริหารอาคารชุดในปัจจุบัน

: เจ้าของร่วมบริหารเอง

รายรับของอาคารชุด

รายรับของอาคารชุด : 120,000 บาท / เดือน

ที่มาของรายรับ : ค่าใช้จ่ายส่วนกลางเท่านั้น

การจ่ายค่าใช้จ่ายส่วนกลางตรงตามเวลาคิดเป็นร้อยละต่อจำนวนเจ้าของร่วม

: ร้อยละ 100

ค่าใช้จ่ายของอาคารชุด

ค่าใช้จ่ายในการดูแลอาคารชุด : 110,000 บาท / เดือน

1,320,000 บาท / ปี

สภาพปัจจุบันของทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวก

สระว่ายน้ำ

บริเวณโดยรอบ มีความสะอาดอยู่ในเกณฑ์ดี มีการดูแล
สม่ำเสมอ อุปกรณ์ภายในสระว่ายน้ำใช้งานได้ปกติ

ห้องออกกำลังกาย

สภาพห้องมีความสะอาดอยู่ในเกณฑ์ดี อุปกรณ์ออกกำลังกายใช้
งานได้ดี มีการดูแลโดยผู้เชี่ยวชาญสม่ำเสมอ

ห้องอบไอน้ำ

เมื่อต้องการจะใช้งานห้องอบไอน้ำจะต้องแจ้งที่สำนักงานอาคาร
ชุดเพื่อเปิดห้อง และมีแม่บ้านคอยดูแลหลังจากใช้งานเสร็จแล้ว
มีการทำความสะอาดอยู่ในเกณฑ์พอใช้
(ไม่อนุญาตให้ถ่ายรูปภายในอาคาร)

4.8 อาคารชุดเพชร9ทาวเวอร์



รูปภาพที่ 4.13 ภาพแสดงอาคารชุดเพชร 9 ทาวเวอร์

อาคารชุดเพชร9 ทาวเวอร์ เป็นอาคารชุดที่มีความเป็นส่วนตัวสูง มีระบบรักษาความปลอดภัยบริเวณทางเข้าออกเข้มงวด เนื่องจากทางเข้า-ออก มีแค่ทางเดียว มีคนอยู่อาศัยเต็มอาคาร คิดเป็นร้อยละ 99

ข้อมูลอาคาร

<u>ที่ตั้งอาคาร</u>	: ซอยเพชรบุรี 9 ถนนเพชรบุรี เขตราชเทวี	
<u>อายุอาคาร</u>	: 11 ปี	
<u>ลักษณะอาคาร</u>	: ค.ส.ล. 23 ชั้น	
<u>จำนวนห้องชุด</u>	: 202 ห้อง	
<u>ลักษณะห้องชุด</u>	: ห้องชุด 1ห้องนอน และห้องชุด 2 ห้องนอน	
<u>ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง</u>	: 40 บาทต่อตารางเมตร	
<u>การใช้งานพื้นที่อาคาร</u>	: ชั้นที่ 1	เป็นที่จอดรถ, สำนักงานอาคารชุด และร้านค้า
	: ชั้นที่ 2 - 5	เป็นที่จอดรถ
	: ชั้นที่ 6	เป็นสระว่ายน้ำ, ห้องอบไอน้ำ, ห้องออกกำลังกายและห้องพักผ่อน
	: ชั้นที่ 7 - 23	เป็นห้องพัก

ทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคารชุด

: สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย และห้องอบไอน้ำ

การใช้สิ่งอำนวยความสะดวก : มีคนใช้น้อย

การบริหารอาคารชุดในปัจจุบัน : จ้างบริษัทนักรับบริหารอาคาร

รายรับของอาคารชุด

รายรับของอาคารชุด : 390,000 บาท / เดือน

ที่มาของรายรับ : ค่าใช้จ่ายส่วนกลางเท่านั้น

การจ่ายค่าใช้จ่ายส่วนกลางตรงตามเวลาคิดเป็นร้อยละต่อจำนวนเจ้าของร่วม

: ร้อยละ 80

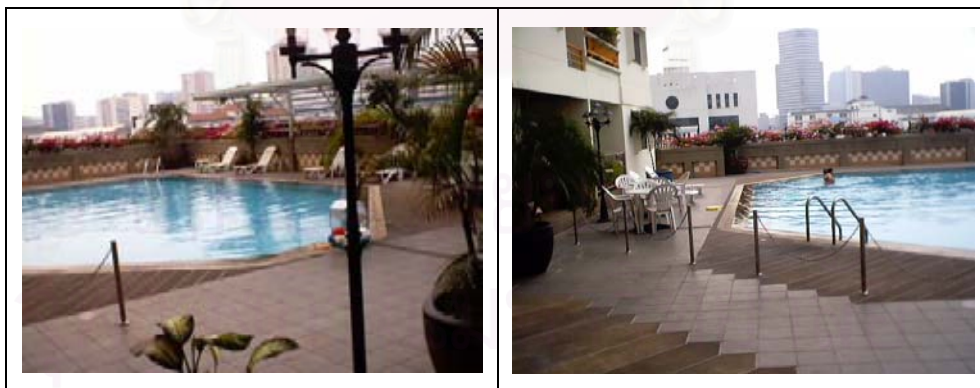
ค่าใช้จ่ายของอาคารชุด

ค่าใช้จ่ายในการดูแลอาคารชุด : 420,000 บาท / เดือน

5,040,000 บาท / ปี

สภาพปัจจุบันของทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวก

สระว่ายน้ำ บริเวณโดยรอบ มีความสะอาดอยู่ในเกณฑ์ดี มีการดูแล
สม่ำเสมอ อุปกรณ์ภายในสระว่ายน้ำใช้งานได้ปกติ



รูปภาพที่ 4.14 ภาพแสดงบริเวณสระว่ายน้ำในอาคารชุดเพชร9 ทาวเวอร์

ห้องออกกำลังกาย

สภาพห้องมีความสะอาดอยู่ในเกณฑ์ดี อุปกรณ์ออกกำลังกายใช้งานได้ดี มีการดูแลโดยผู้เชี่ยวชาญสม่ำเสมอ



รูปภาพที่ 4.15 ภาพแสดงห้องออกกำลังกายในอาคารชุดเพชร9 ทาวเวอร์

ห้องอบไอน้ำ

เมื่อต้องการจะใช้งานห้องอบไอน้ำจะต้องแจ้งที่สำนักงานอาคารชุดเพื่อเปิดห้อง และมีแม่บ้านคอยดูแลหลังจากใช้งานเสร็จแล้ว มีการทำความสะอาดอยู่ในเกณฑ์พอใช้ (ไม่อนุญาตให้ถ่ายรูปภายในอาคาร)

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

4.9 อาคารชุดสำราญแมนชั่น



รูปภาพที่ 4.16 ภาพแสดงอาคารชุดสำราญแมนชั่น

อาคารชุดสำราญ แมนชั่นมีสิ่งอำนวยความสะดวกเพียง 1ชนิด คือห้องออกกำลังกาย เป็นความตั้งใจเมื่อเริ่มสร้างอาคารชุด เพื่อให้ง่ายต่อการดูแลรักษาอาคารและลดค่าใช้จ่าย

ข้อมูลอาคาร

<u>ที่ตั้งอาคาร</u>	: ถนนประชาอุทิศ เขตห้วยขวาง	
<u>อายุอาคาร</u>	: 11 ปี	
<u>ลักษณะอาคาร</u>	: ค.ส.ล. 17 ชั้น	
<u>จำนวนห้องชุด</u>	: 291 ห้อง	
<u>ลักษณะห้องชุด</u>	: ห้องสตูดิโอ, ห้องชุด 1ห้องนอน และห้องชุด 2 ห้องนอน	
<u>ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง</u>	: แบ่งเป็น 300,000 กรวมสิทธิ์ฯ ละ 0.75บาท	
<u>การใช้งานพื้นที่อาคาร</u>	: ชั้นที่ 1	เป็นที่จอดรถ ร้านค้า และสำนักงานอาคารชุด
	: ชั้นที่ 2 - 5	เป็นที่จอดรถ
	: ชั้นที่ 6 - 17	เป็นห้องพัก

ทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคารชุด

: ห้องออกกำลังกาย

การใช้สิ่งอำนวยความสะดวก

: มีคนใช้น้อย

การบริหารอาคารชุดในปัจจุบัน

: จ้างบริษัทนักบริหารอาคาร

รายรับของอาคารชุด

รายรับของอาคารชุด : 200,000 บาท / เดือน

ที่มาของรายรับ : ค่าใช้จ่ายส่วนกลางเท่านั้น

การจ่ายค่าใช้จ่ายส่วนกลางตรงตามเวลาคิดเป็นร้อยละต่อจำนวนเจ้าของร่วม

: ร้อยละ 70

ค่าใช้จ่ายของอาคารชุด

ค่าใช้จ่ายในการดูแลอาคารชุด : 220,000 บาท / เดือน

2,640,000 บาท / ปี

สภาพปัจจุบันของทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวก

ห้องออกกำลังกาย

สภาพห้องมีความสะอาดอยู่ในเกณฑ์พอใช้ อุปกรณ์ออกกำลังกายใช้งานได้ดี มีการดูแลโดยผู้เชี่ยวชาญทุกๆ 6 เดือนมีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยตลอดเวลา
(ไม่อนุญาตให้ถ่ายรูปภายในอาคาร)

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

4.10 อาคารชุดศรีวิราแมนชั้น 2



รูปภาพที่ 4.17 ภาพแสดงอาคารชุดศรีวิราแมนชั้น 2

อาคารชุดศรีวิราประกอบด้วย อาคารชุด 2 อาคาร แยกนิติบุคคลอาคารชุดแต่ละอาคาร และมีการใช้พื้นที่บางส่วนร่วมกัน เช่น ที่จอดรถ ร้านค้า เป็นต้น ผู้อยู่อาศัยประมาณร้อยละ 25 เป็นชาวต่างชาติ

ข้อมูลอาคาร

<u>ที่ตั้งอาคาร</u>	: ซอยนาทอง ถนนรัชดา เขตดินแดง	
<u>อายุอาคาร</u>	: 11 ปี	
<u>ลักษณะอาคาร</u>	: ค.ส.ล. 20 ชั้น	
<u>จำนวนห้องชุด</u>	: 435 ห้อง	
<u>ลักษณะห้องชุด</u>	: ห้องสตูดิโอ, ห้องชุด 1ห้องนอน และห้องชุด 2 ห้องนอน	
<u>ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง</u>	: 420 บาทต่อห้องชุด	
<u>การใช้งานพื้นที่อาคาร</u>	: ชั้นที่ 1	เป็นที่จอดรถ สำนักงานอาคารชุด และร้านค้า
	: ชั้นที่ 2 - 6	เป็นที่จอดรถ และห้องพัก

ชั้นที่ 7 เป็นสระว่ายน้ำ, ห้องออกกำลังกาย,
ห้องอบไอน้ำ, สนามเทนนิส และ
ห้องสควอช
ชั้นที่ 8 – 20 เป็นห้องพัก

ทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคารชุด

: สระว่ายน้ำ, ห้องออกกำลังกาย, ห้องอบไอน้ำ,
สนามเทนนิส และห้องสควอช

การใช้สิ่งอำนวยความสะดวก : เปิดให้บุคคลภายนอกเข้ามาใช้ และมีคนใช้งาน
สม่ำเสมอ

การบริหารอาคารชุดในปัจจุบัน : จ้างบริษัทนักบริหารอาคาร

รายรับของอาคารชุด

รายรับของอาคารชุด : 450,000 บาท / เดือน

ที่มาของรายรับ : ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง และค่าบริการในการใช้สิ่ง
อำนวยความสะดวก

การจ่ายค่าใช้จ่ายส่วนกลางตรงตามเวลาคิดเป็นร้อยละต่อจำนวนเจ้าของร่วม
: ร้อยละ 80

ค่าใช้จ่ายของอาคารชุด

ค่าใช้จ่ายในการดูแลอาคารชุด : 550,000 บาท / เดือน

6,600,000 บาท / ปี

สภาพปัจจุบันของทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวก (ไม่อนุญาตให้ถ่ายรูปภายในอาคาร)

สระว่ายน้ำ บริเวณโดยรอบ มีความสะอาดอยู่ในเกณฑ์ดี มีการดูแล
สม่ำเสมอ อุปกรณ์ภายในสระว่ายน้ำใช้งานได้ปกติ

ห้องออกกำลังกาย สภาพห้องมีความสะอาดอยู่ในเกณฑ์ดี อุปกรณ์ออกกำลังกายใช้งานได้ดี มีการดูแลโดยผู้เชี่ยวชาญสม่ำเสมอ

ห้องอบไอน้ำ เมื่อต้องการจะใช้งานห้องอบไอน้ำ ต้องแจ้งที่สำนักงานอาคารชุดเพื่อเปิดห้อง และมีแม่บ้านคอยดูแลหลังจากใช้งานเสร็จแล้ว มีการทำความสะอาดอยู่ในเกณฑ์พอใช้

สนามเทนนิส และห้องสควอช พื้นสนามสภาพดี มีฝุ่นละอองเล็กน้อยในบริเวณที่ทำความสะอาด มีเวลาเปิดปิดเป็นเวลาที่เหมาะสม อุปกรณ์ในสนามใช้งานได้ปกติ



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

4.11 อาคารชุดธันยาคาร



รูปภาพที่ 4.18 ภาพแสดงอาคารชุดธันยาคาร

อาคารชุดธันยาคาร มีปัญหาในเรื่องของปริมาณที่จอดรถที่ไม่เพียงพอ แต่เนื่องจากบริเวณพื้นที่รอบอาคารชุดเป็นที่โล่ง จึงสามารถลดปัญหาได้

ข้อมูลอาคาร

<u>ที่ตั้งอาคาร</u>	: ซอยลาดพร้าว38 ถนนลาดพร้าว เขตห้วยขวาง	
<u>อายุอาคาร</u>	: 10 ปี	
<u>ลักษณะอาคาร</u>	: ค.ส.ด. 14 ชั้น	
<u>จำนวนห้องชุด</u>	: 182 ห้อง	
<u>ลักษณะห้องชุด</u>	: ห้องสตูดิโอ	
<u>ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง</u>	: 20 บาทต่อตารางเมตร	
<u>การใช้งานพื้นที่อาคาร</u>	: ชั้นที่ 1	เป็นที่จอดรถ ร้านค้า และสำนักงาน
		อาคารชุด
	: ชั้นที่ 2 - 5	เป็นที่จอดรถ
	: ชั้นที่ 6	เป็นห้องออกกำลังกาย ห้องอบไอน้ำ และห้องพักผ่อน
	: ชั้นที่ 7 - 14	เป็นห้องพัก

ทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคารชุด

: ห้องอบไอน้ำ และห้องออกกำลังกาย

การใช้สิ่งอำนวยความสะดวก

: มีคนใช้น้อย

การบริหารอาคารชุดในปัจจุบัน

: จ้างบริษัทบริหารอาคาร

รายรับของอาคารชุดรายรับของอาคารชุด : 90,000 บาท / เดือนที่มาของรายรับ : ค่าใช้จ่ายส่วนกลางเท่านั้นการจ่ายค่าใช้จ่ายส่วนกลางตรงตามเวลาคิดเป็นร้อยละต่อจำนวนเจ้าของร่วม

: ร้อยละ 50

ค่าใช้จ่ายของอาคารชุดค่าใช้จ่ายในการดูแลอาคารชุด : 90,000 บาท / เดือน

1,080,000 บาท / ปี

สภาพปัจจุบันของทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวก (ไม่อนุญาตให้ถ่ายรูปภายในอาคาร)ห้องออกกำลังกาย สภาพห้องมีความสะอาดอยู่ในเกณฑ์พอใช้ อุปกรณ์ออกกำลังกายใช้งานได้ดี มีการดูแลโดยผู้เชี่ยวชาญสม่ำเสมอห้องอบไอน้ำ เมื่อต้องการจะใช้งานห้องอบไอน้ำจะต้องแจ้งที่สำนักงานอาคารชุดเพื่อเปิดห้อง และมีแม่บ้านคอยดูแลหลังจากใช้งานเสร็จแล้ว มีการทำความสะอาดอยู่ในเกณฑ์พอใช้

4.12 อาคารชุดรอยัลไนน์เรสซิเดนซ์



รูปภาพที่ 4.19 ภาพแสดงอาคารชุดรอยัลไนน์เรสซิเดนซ์

อาคารชุดรอยัลไนน์ เรสซิเดนซ์ เป็นอาคารชุดที่มีชาวต่างชาติอาศัยอยู่ร้อยละ 10 และมีบางส่วน of อาคารชุดที่แบ่งเป็นสำนักงานให้เช่า โดยจะแยกส่วนของที่จอดรถ ลิฟต์ และทางเข้าออก เพื่อให้ง่ายต่อการรักษาความปลอดภัย

ข้อมูลอาคาร

<u>ที่ตั้งอาคาร</u>	: ซอยโรงเรียนญี่ปุ่น ถนนพระราม 9 เขตห้วยขวาง
<u>อายุอาคาร</u>	: 10 ปี
<u>ลักษณะอาคาร</u>	: ค.ส.ล. 25 ชั้น
<u>จำนวนห้องชุด</u>	: 285 ห้อง
<u>ลักษณะห้องชุด</u>	: ห้องสตูดิโอ, ห้องชุด 1ห้องนอน และ ห้องชุด 2 ห้องนอน
<u>ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง</u>	: 25 บาทต่อตารางเมตร
<u>การใช้งานพื้นที่อาคาร</u>	: ชั้นที่ 1 เป็นที่จอดรถ ร้านค้า และสำนักงาน อาคารชุด ชั้นที่ 2 - 6 เป็นที่จอดรถ และร้านค้า

ชั้นที่ 7 เป็นสระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย
ห้องอบไอน้ำ และห้องพักผ่อน
ชั้นที่ 8 - 25 เป็นห้องพัก

ทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคารชุด

: สระว่ายน้ำ ห้องอบไอน้ำ และห้องออกกำลังกาย

การใช้สิ่งอำนวยความสะดวก : มีคนใช้งานสม่ำเสมอ

การบริหารอาคารชุดในปัจจุบัน : จัดบริษัทนักบริหารอาคาร

รายรับของอาคารชุด

รายรับของอาคารชุด : 350,000 บาท / เดือน

ที่มาของรายรับ : ค่าใช้จ่ายส่วนกลางเท่านั้น

การจ่ายค่าใช้จ่ายส่วนกลางตรงตามเวลาคิดเป็นร้อยละต่อจำนวนเจ้าของร่วม

: ร้อยละ 75

ค่าใช้จ่ายของอาคารชุด

ค่าใช้จ่ายในการดูแลอาคารชุด : 350,000 บาท / เดือน

4,200,000 บาท / ปี

สภาพปัจจุบันของทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวก (ไม่อนุญาตให้ถ่ายรูปภายในอาคาร)

สระว่ายน้ำ บริเวณโดยรอบ มีความสะอาดอยู่ในเกณฑ์ดี มีการดูแล

สม่ำเสมอ อุปกรณ์ภายในสระว่ายน้ำใช้งานได้ปกติ

ห้องออกกำลังกาย สภาพห้องมีความสะอาดอยู่ในเกณฑ์พอใช้ อุปกรณ์ออกกำลังกาย

ใช้งานได้ดี มีการดูแลโดยผู้เชี่ยวชาญสม่ำเสมอ

ห้องอบไอน้ำ เมื่อต้องการจะใช้งานห้องอบไอน้ำจะต้องแจ้งที่สำนักงานอาคาร

ชุดเพื่อเปิดห้อง และมีแม่บ้านคอยดูแลหลังจากใช้งานเสร็จแล้ว

มีการทำความสะอาดอยู่ในเกณฑ์พอใช้

4.13 อาคารชุดการ์เด็นเพลส รัชดา



รูปภาพที่ 4.20 ภาพแสดงอาคารชุดการ์เด็นเพลส รัชดา

อาคารชุดนี้ มีเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ของเจ้าของอาคารชุดตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกัน และอาคารชุดประกอบด้วยอาคาร 6 อาคาร จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดร่วมกัน มีพื้นที่บางส่วนใช้ร่วมกับเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์คือ ทางเข้าออก ที่จอดรถ สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย ร้านค้า เป็นต้น

ข้อมูลอาคาร

<u>ที่ตั้งอาคาร</u>	: ถนนสุทธิสาร เขตห้วยขวาง
<u>อายุอาคาร</u>	: 10 ปี
<u>ลักษณะอาคาร</u>	: ค.ส.ล. 9 ชั้น จำนวน 6 อาคาร
<u>จำนวนห้องชุด</u>	: 290 ห้อง
<u>ลักษณะห้องชุด</u>	: ห้องสตูดิโอ, ห้องชุด 1ห้องนอน และ ห้องชุด 2 ห้องนอน
<u>ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง</u>	: 30 บาทต่อตารางเมตร
<u>การใช้งานพื้นที่อาคาร</u>	: ชั้นที่ 1 เป็นที่จอดรถ ร้านค้า และสำนักงานอาคารชุด
	: ชั้นที่ 2 เป็นสระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย และห้องพัก

ชั้นที่ 3 - 9 เป็นห้องพัก

ทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคารชุด

: สระว่ายน้ำ ห้องอบไอน้ำ และห้องออกกำลังกาย

การใช้สิ่งอำนวยความสะดวก

: มีคนใช้นาน้อย ถึงแม้ว่าจะอนุญาตบุคคลภายนอก
เข้ามาใช้

การบริหารอาคารชุดในปัจจุบัน

: เจ้าของร่วมบริหารเอง

รายรับของอาคารชุด

รายรับของอาคารชุด : 200,000 บาท / เดือน

ที่มาของรายรับ : ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง และค่าบริการสิ่ง
อำนวยความสะดวก

ความสะดวก

การจ่ายค่าใช้จ่ายส่วนกลางตรงตามเวลาคิดเป็นร้อยละต่อจำนวนเจ้าของร่วม

: ร้อยละ 70

ค่าใช้จ่ายของอาคารชุด

ค่าใช้จ่ายในการดูแลอาคารชุด : 280,000 บาท / เดือน

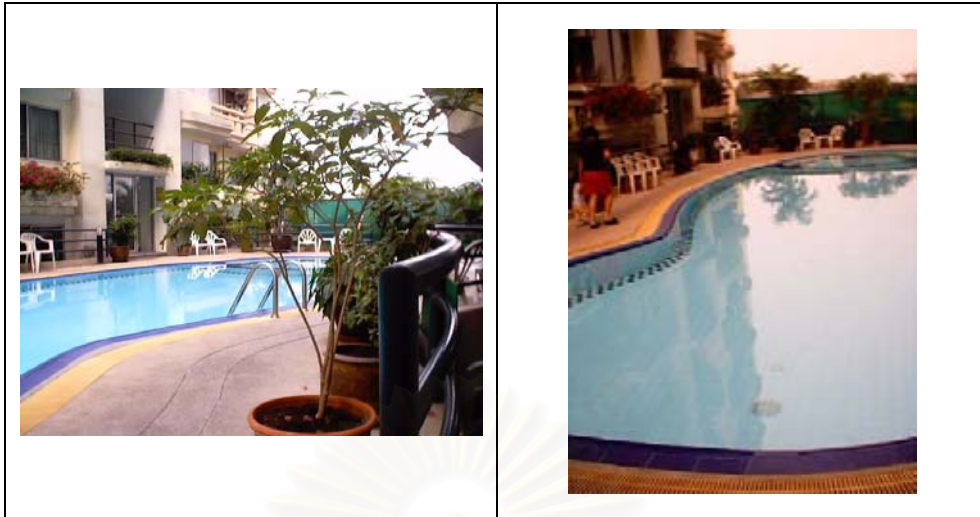
3,360,000 บาท / ปี

สภาพปัจจุบันของทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวก

สระว่ายน้ำ

บริเวณโดยรอบ มีความสะอาดอยู่ในเกณฑ์ดี มีการดูแล
สม่ำเสมอ อุปกรณ์ภายในสระว่ายน้ำใช้งานได้ปกติ

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



รูปภาพที่ 4.21 ภาพภาพแสดงสระว่ายน้ำภายในอาคารชุดการ์เด็นเพลส รัชดา

ห้องออกกำลังกาย สภาพห้องมีความสะอาดอยู่ในเกณฑ์พอใช้ อุปกรณ์ออกกำลังกายใช้งานได้ดี มีการดูแลโดยผู้เชี่ยวชาญสม่ำเสมอ (ไม่อนุญาตให้ถ่ายรูปภายในอาคาร)

ห้องอบไอน้ำ เมื่อต้องการจะใช้งานห้องอบไอน้ำจะต้องแจ้งที่สำนักงานอาคารชุดเพื่อเปิดห้อง และมีแม่บ้านคอยดูแลหลังจากใช้งานเสร็จแล้ว มีการทำความสะอาดอยู่ในเกณฑ์พอใช้ (ไม่อนุญาตให้ถ่ายรูปภายในอาคาร)

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

4.14 อาคารชุดประตุน้ำเฟลสตีล



รูปภาพที่ 4.22 ภาพแสดงอาคารชุดประตุน้ำเฟลสตีล

อาคารชุดประตุน้ำเฟลสตีล ตั้งอยู่ในบริเวณเส้นทางลาด และแหล่งการค้า มีสิ่งอำนวยความสะดวกเพียง 1 อย่าง ซึ่งเจ้าของร่วมมีความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวกเพิ่ม เช่นสระว่ายน้ำ หรือห้องอบไอน้ำ และที่จอดรถเพิ่มจากเดิม เนื่องจากที่จอดรถภายในอาคารชุดมีจำนวนไม่เพียงพอ

ข้อมูลอาคาร

<u>ที่ตั้งอาคาร</u>	: ถนนเพชรบุรี เขตราชเทวี
<u>อายุอาคาร</u>	: 10 ปี
<u>ลักษณะอาคาร</u>	: ค.ส.ล. 27 ชั้น
<u>จำนวนห้องชุด</u>	: 304 ห้อง
<u>ลักษณะห้องชุด</u>	: ห้องสตูดิโอ, ห้องชุด 1ห้องนอน และ ห้องชุด 2 ห้องนอน
<u>ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง</u>	: 20 บาทต่อตารางเมตร
<u>การใช้งานพื้นที่อาคาร</u>	: ชั้นที่ 1 เป็นที่จอดรถ และสำนักงานอาคารชุด ชั้นที่ 2 เป็นที่จอดรถ ห้องออกกำลังกาย และห้องพักรัก ชั้นที่ 3-5 เป็นที่จอดรถ และห้องพักรัก

ชั้นที่ 6 - 27 เป็นห้องพัก

ทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคารชุด

: ห้องออกกำลังกาย

การใช้สิ่งอำนวยความสะดวก : มีคนใช้น้อย

การบริหารอาคารชุดในปัจจุบัน : เจ้าของร่วมบริหารเอง

รายรับของอาคารชุด

รายรับของอาคารชุด : 220,000 บาท / เดือน

ที่มาของรายรับ : ค่าใช้จ่ายส่วนกลางเท่านั้น

การจ่ายค่าใช้จ่ายส่วนกลางตรงตามเวลาคิดเป็นร้อยละต่อจำนวนเจ้าของร่วม

: ร้อยละ 70

ค่าใช้จ่ายของอาคารชุด

ค่าใช้จ่ายในการดูแลอาคารชุด : 280,000บาท / เดือน

3,360,000 บาท / ปี

สภาพปัจจุบันของทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวก

ห้องออกกำลังกาย สภาพห้องมีขนาดเล็ก อุปกรณ์ออกกำลังกายใช้งานไม่ได้ เนื่องจากปรับปรุงขึ้นจากห้องเก็บเอกสารเก่า ตามความต้องการของเจ้าของร่วม มีคราบสกปรกที่ผนังและห้องมีกลิ่นอับ เนื่องจากปิดบริการเป็นเวลานาน

(ไม่อนุญาตให้ถ่ายรูปภายในอาคาร)

สถาบันอสังหาริมทรัพย์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

4.15 อาคารชุดดีดี ทาวเวอร์



รูปภาพที่ 4.23 ภาพแสดงอาคารชุดดีดี ทาวเวอร์

อาคารชุดดีดี ทาวเวอร์ตั้งอยู่ใกล้กับเส้นทางไปมหาวิทยาลัยหอการค้า ผู้อยู่อาศัยส่วนหนึ่งเป็นนักศึกษา บริเวณชั้นล่างของอาคารมีห้องชุดเพื่อการพาณิชย์อยู่ประมาณ 10 ห้อง

ข้อมูลอาคาร

<u>ที่ตั้งอาคาร</u>	: ถนนประชาสงเคราะห์ เขตห้วยขวาง	
<u>อายุอาคาร</u>	: 9 ปี	
<u>ลักษณะอาคาร</u>	: ค.ส.ล. 21 ชั้น	
<u>จำนวนห้องชุด</u>	: 224 ห้อง	
<u>ลักษณะห้องชุด</u>	: ห้องสตูดิโอ	
<u>ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง</u>	: 15 บาทต่อตารางเมตร	
<u>การใช้งานพื้นที่อาคาร</u>	: ชั้นใต้ดิน	เป็นที่จอดรถ
	ชั้นที่ 1	เป็นที่จอดรถ สำนักงานอาคารชุด และห้องพัก
	ชั้นที่ 2 - 3	เป็นที่จอดรถ และห้องพัก
	ชั้นที่ 4 - 11	เป็นห้องพัก

ชั้นที่ 12 เป็นสระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย
ห้องอบไอน้ำ และห้องพักผ่อน
ชั้นที่ 13 – 21 เป็นห้องพัก

ทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคารชุด

: สระว่ายน้ำ ห้องอบไอน้ำ และห้องออกกำลังกาย

การใช้สิ่งอำนวยความสะดวก : มีคนใช้น้อย

การบริหารอาคารชุดในปัจจุบัน : จ้างบริษัทนักบริหารอาคาร

รายรับของอาคารชุด

รายรับของอาคารชุด : 250,000 บาท / เดือน

ที่มาของรายรับ : ค่าใช้จ่ายส่วนกลางเท่านั้น

การจ่ายค่าใช้จ่ายส่วนกลางตรงตามเวลาคิดเป็นร้อยละต่อจำนวนเจ้าของร่วม
: ร้อยละ 55

ค่าใช้จ่ายของอาคารชุด

ค่าใช้จ่ายในการดูแลอาคารชุด : 265,200 บาท / เดือน

3,182,400 บาท / ปี

สภาพปัจจุบันของทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวก (ไม่อนุญาตให้ถ่ายรูปภายในอาคาร)

สระว่ายน้ำ บริเวณโดยรอบมีความสะอาดอยู่ในเกณฑ์ดี น้ำในสระมีการดูแลและทำความสะอาดสม่ำเสมอ อุปกรณ์ภายในสระว่ายน้ำใช้งานได้ดี

ห้องออกกำลังกาย สภาพห้องมีความสะอาดอยู่ในเกณฑ์พอใช้ อุปกรณ์ออกกำลังกายใช้งานได้ดี มีการดูแลโดยผู้เชี่ยวชาญสม่ำเสมอ

ห้องอบไอน้ำ

เมื่อต้องการจะใช้งานห้องอบไอน้ำจะต้องแจ้งที่สำนักงานอาคารชุดเพื่อเปิดห้อง และมีแม่บ้านคอยดูแลหลังจากใช้งานเสร็จแล้วมีการทำความสะอาดอยู่ในเกณฑ์พอใช้



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

4.16 อาคารชุดศุภกาลัยเพลส



รูปภาพที่ 4.24 ภาพแสดงอาคารชุดศุภกาลัยเพลส

อาคารชุดศุภกาลัยเพลส มีอาคารหลายประเภทตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียง ทั้งอาคารสำนักงาน และอาคารชุดพักอาศัย ในการศึกษาครั้งนี้เลือกศึกษาเฉพาะอาคารชุดพักอาศัย สิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคารชุดเปิดให้บุคคลภายนอกเข้ามาใช้โดยการให้สมัครสมาชิกหรือคิดค่าบริการเป็นครั้ง ซึ่งผู้ใช้บริการมีทั้งที่เป็นเจ้าของร่วม, พนักงานภายในอาคารสำนักงาน และบุคคลภายนอก

ข้อมูลอาคาร

<u>ที่ตั้งอาคาร</u>	: ซอยสุขุมวิท39 ถนนสุขุมวิท เขตวัฒนา	
<u>อายุอาคาร</u>	: 9 ปี	
<u>ลักษณะอาคาร</u>	: ค.ส.ล. 23 ชั้น	
<u>จำนวนห้องชุด</u>	: 480 ห้อง	
<u>ลักษณะห้องชุด</u>	: ห้องชุด 1 ห้องนอน และห้องชุด 2 ห้องนอน	
<u>ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง</u>	: 26 บาทต่อตารางเมตร	
<u>การใช้งานพื้นที่อาคาร</u>	: ชั้นใต้ดิน	เป็นที่จอดรถ
	: ชั้นที่ 1	เป็นที่จอดรถ สำนักงานอาคารชุด
	: ชั้นที่ 2 - 7	เป็นที่จอดรถ และห้องพัก
	: ชั้นที่ 8 - 11	เป็นห้องพัก

ชั้นที่ 12 เป็นสระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย
ห้องอบไอน้ำ และห้องพักผ่อน
ชั้นที่ 13 – 23 เป็นห้องพัก

ทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคารชุด

: สระว่ายน้ำ ห้องอบไอน้ำ ห้องสควอช และห้องออกกำลังกาย

การใช้สิ่งอำนวยความสะดวก : เปิดให้บุคคลภายนอกเข้ามาใช้งานได้ และมีคนใช้งานสม่ำเสมอ

การบริหารอาคารชุดในปัจจุบัน : จ้างบริษัทนักบริหารอาคาร

รายรับของอาคารชุด

รายรับของอาคารชุด : 580,000 บาท / เดือน

ที่มาของรายรับ : ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง และค่าบริการสิ่งอำนวยความสะดวก

การจ่ายค่าใช้จ่ายส่วนกลางตรงตามเวลาคิดเป็นร้อยละต่อจำนวนเจ้าของร่วม

: ร้อยละ 76

ค่าใช้จ่ายของอาคารชุด

ค่าใช้จ่ายในการดูแลอาคารชุด : 550,000 บาท / เดือน

6,600,000 บาท / ปี

สภาพปัจจุบันของทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวก (ไม่อนุญาตให้ถ่ายรูปภายในอาคาร)

สระว่ายน้ำ บริเวณโดยรอบมีความสะอาดอยู่ในเกณฑ์ดี น้ำในสระมีการดูแลและทำความสะอาดสม่ำเสมอ อุปกรณ์ภายในสระว่ายน้ำใช้งานได้ปกติ มีพนักงานดูแลตลอดเวลาให้บริการ

ห้องออกกำลังกาย

สภาพห้องมีความสะอาดอยู่ในเกณฑ์พอใช้ อุปกรณ์ออกกำลังกายใช้งานได้ดี มีเจ้าหน้าที่ให้บริการในส่วนนี้ตลอดเวลา มีการดูแลโดยผู้เชี่ยวชาญทุกๆ 6 เดือน

ห้องอบไอน้ำ

เมื่อต้องการจะใช้งานห้องอบไอน้ำจะต้องแจ้งที่สำนักงานอาคารชุดเพื่อเปิดห้อง และมีเจ้าหน้าที่คอยดูแลการใช้งาน มีการทำความสะอาดอยู่ในเกณฑ์พอดี

ห้องสคอวล์

การทำความสะอาดอยู่ในเกณฑ์ดี ไม่มีคราบติดที่ผนังและกระจก เมื่อจะใช้งานต้องแจ้งเวลาด่วงหน้า



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

4.17 อาคารชุดแกรนด์ ไดมอนด์



รูปภาพที่ 4.25 ภาพแสดงอาคารชุดแกรนด์ ไดมอนด์

อาคารชุดแกรนด์ ไดมอนด์ ประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัยและโรงแรม ใช้ที่จอดรถ และ สิ่งอำนวยความสะดวกบางส่วนร่วมกัน ในบริเวณสระว่ายน้ำสามารถเข้าถึงได้ทั้งจากโรงแรมและ อาคารชุดพักอาศัย และส่วนชั้น 1 มีทางเชื่อมต่อกัน

ข้อมูลอาคาร

<u>ที่ตั้งอาคาร</u>	: ถนนเพชรบุรี เขตราชเทวี
<u>อายุอาคาร</u>	: 9 ปี
<u>ลักษณะอาคาร</u>	: ค.ส.ล. 36 ชั้น
<u>จำนวนห้องชุด</u>	: 404 ห้อง
<u>ลักษณะห้องชุด</u>	: ห้องสตูดิโอ, ห้องชุด 1ห้องนอน และ ห้องชุด 2 ห้องนอน
<u>ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง</u>	: 25 บาทต่อตารางเมตร
<u>การใช้งานพื้นที่อาคาร</u>	: ชั้นที่ 1 เป็นที่จอดรถ สำนักงานอาคารชุด และห้องพัก ชั้นที่ 2 - 6 เป็นที่จอดรถ ชั้นที่ 7 เป็นสระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย ห้องอบไอน้ำ และห้องพัก ชั้นที่ 8- 36 เป็นห้องพัก

ทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคารชุด

: สระว่ายน้ำ ห้องอบไอน้ำ ห้องเล่นเกมส์ และห้องออกกำลังกาย

การใช้สิ่งอำนวยความสะดวก

: เปิดให้บุคคลภายนอกที่เข้าพักภายในโรงแรมเข้ามาใช้งานได้ และมีคนใช้งานสม่ำเสมอมีคนใช้งานสม่ำเสมอ

การบริหารอาคารชุดในปัจจุบัน

: จัดบริษัทนักบริหารอาคาร

รายรับของอาคารชุด

รายรับของอาคารชุด : 550,000 บาท / เดือน

ที่มาของรายรับ : ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง และค่าบริการสิ่งอำนวยความสะดวก

การจ่ายค่าใช้จ่ายส่วนกลางตรงตามเวลาคิดเป็นร้อยละต่อจำนวนเจ้าของร่วม

: ร้อยละ 60

ค่าใช้จ่ายของอาคารชุด

ค่าใช้จ่ายในการดูแลอาคารชุด : 550,000 บาท / เดือน

6,600,000 บาท / ปี

สภาพปัจจุบันของทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวก

สระว่ายน้ำ

บริเวณโดยรอบมีความสะอาดอยู่ในเกณฑ์ดี น้ำในสระมีการดูแลและทำความสะอาดสม่ำเสมอ อุปกรณ์ภายในสระว่ายน้ำใช้งานได้ปกติ มีพนักงานดูแลตลอดเวลาให้บริการ



รูปภาพที่ 4.26 ภาพแสดงสระว่ายน้ำภายในอาคารชุดแกรนด์ ไดมอนด์

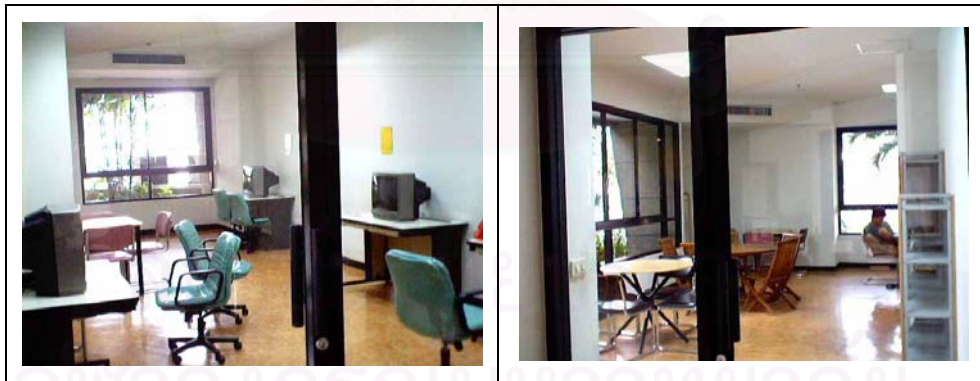
ห้องออกกำลังกาย สภาพห้องมีความสะอาดอยู่ในเกณฑ์พอใช้ อุปกรณ์ออกกำลังกาย
 ใช้งานได้ดี มีการดูแลโดยผู้เชี่ยวชาญทุกๆ 12 เดือน



รูปภาพที่ 4.27 ภาพแสดงห้องออกกำลังกายในอาคารชุดแกรนด์ ไดมอนด์

ห้องอบไอน้ำ เมื่อต้องการจะใช้งานห้องอบไอน้ำจะต้องแจ้งที่สำนักงานอาคาร
 ชุดเพื่อเปิดห้อง และมีเจ้าหน้าที่คอยดูแลการใช้งาน มีการทำ
 ความสะอาดอยู่ในเกณฑ์พอดี
 (ไม่อนุญาตให้ถ่ายรูปภายในอาคาร)

ห้องเกมส์ การทำความสะอาดอยู่ในเกณฑ์ดี อุปกรณ์เครื่องเล่นเกมส์ใช้งาน
 ได้เกือบทุกเครื่อง



รูปภาพที่ 4.29 ภาพแสดงห้องเล่นเกมในอาคารชุดแกรนด์ ไดมอนด์

4.18 อาคารชุดบ้านปทุมวัน



รูปภาพที่ 4.30 ภาพแสดงอาคารชุดบ้านปทุมวัน

อาคารชุดบ้านปทุมวันตั้งอยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้าราชเทวี มีการรักษาความปลอดภัยในการเข้าภายในอาคารชุดอย่างเคร่งครัด และผู้จัดการอาคารชุดจะเปลี่ยนทุก 6-12 เดือน

ข้อมูลอาคาร

<u>ที่ตั้งอาคาร</u>	: ถนนพญาไท เขตราชเทวี	
<u>อายุอาคาร</u>	: 8 ปี	
<u>ลักษณะอาคาร</u>	: ค.ส.ล. 24 ชั้น	
<u>จำนวนห้องชุด</u>	: 194 ห้อง	
<u>ลักษณะห้องชุด</u>	: ห้องชุด 1ห้องนอน, ห้องชุด 2 ห้องนอน และห้องชุด 3 ห้องนอน	
<u>ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง</u>	: 26 บาทต่อตารางเมตร	
<u>การใช้งานพื้นที่อาคาร</u>	ชั้นที่ 1	เป็นที่จอดรถ และสำนักงานอาคารชุด
	ชั้นที่ 2 - 6	เป็นที่จอดรถ
	ชั้นที่ 7	เป็นสระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย ห้องอบไอน้ำ และห้องพักผ่อน
	ชั้นที่ 8 - 24	เป็นห้องพัก

ทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคารชุด

: สระว่ายน้ำ ห้องอบไอน้ำ และห้องออกกำลังกาย

การใช้สิ่งอำนวยความสะดวก

: มีคนใช้งานสม่ำเสมอ

การบริหารอาคารชุดในปัจจุบัน

: จ้างบริษัทนักบริหารอาคาร

รายรับของอาคารชุด

รายรับของอาคารชุด : 350,000 บาท / เดือน

ที่มาของรายรับ : ค่าใช้จ่ายส่วนกลางเท่านั้น

การจ่ายค่าใช้จ่ายส่วนกลางตรงตามเวลาคิดเป็นร้อยละต่อจำนวนเจ้าของร่วม

: ร้อยละ 70

ค่าใช้จ่ายของอาคารชุด

ค่าใช้จ่ายในการดูแลอาคารชุด : 400,000 บาท / เดือน

4,200,000 บาท / ปี

สภาพปัจจุบันของทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวก (ไม่อนุญาตให้ถ่ายรูปภายในอาคาร)

สระว่ายน้ำ

บริเวณโดยรอบ มีความสะอาดอยู่ในเกณฑ์ดี มีการดูแลสม่ำเสมอ อุปกรณ์ภายในสระว่ายน้ำใช้งานได้ปกติ

ห้องออกกำลังกาย

สภาพห้องมีความสะอาดอยู่ในเกณฑ์พอใช้ อุปกรณ์ออกกำลังกายใช้งานได้ดี มีการดูแลโดยผู้เชี่ยวชาญสม่ำเสมอ

ห้องอบไอน้ำ

เมื่อต้องการจะใช้งานห้องอบไอน้ำจะต้องแจ้งที่สำนักงานอาคารชุดเพื่อเปิดห้อง และมีแม่บ้านคอยดูแลหลังจากใช้งานเสร็จแล้ว มีการทำความสะอาดอยู่ในเกณฑ์พอใช้

4.19 อาคารชุดโนเบิลเฮาส์พญาไท



รูปภาพที่ 4.31 ภาพแสดงอาคารชุดโนเบิลเฮาส์ พญาไท

อาคารชุดโนเบิลเฮาส์ พญาไท มีพื้นที่ด้านหน้าเป็นห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ แต่เนื่องจากผลทางเศรษฐกิจทำให้ห้องชุดเหล่านี้ตกค้างไม่เสร็จ ซึ่งปัจจุบันทางนิติบุคคลอาคารชุดได้พยายามที่จะหาเจ้าของร่วมรายอื่น เพื่อแก้ปัญหาห้องชุดด้านหน้านี้

ข้อมูลอาคาร

<u>ที่ตั้งอาคาร</u>	: ถนนพญาไท เขตราชเทวี	
<u>อายุอาคาร</u>	: 8 ปี	
<u>ลักษณะอาคาร</u>	: ค.ส.ล. 30 ชั้น	
<u>จำนวนห้องชุด</u>	: 306 ห้อง	
<u>ลักษณะห้องชุด</u>	: ห้องชุด 1ห้องนอน, ห้องชุด 2 ห้องนอน และห้องชุด 3 ห้องนอน	
<u>ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง</u>	: 26 บาทต่อตารางเมตร	
<u>การใช้งานพื้นที่อาคาร</u>	ชั้นที่ 1	เป็นที่จอดรถ และสำนักงานอาคารชุด
	ชั้นที่ 2 - 6	เป็นที่จอดรถ
	ชั้นที่ 7	เป็นสระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย ห้องอบไอน้ำ และห้องพักผ่อน
	ชั้นที่ 8 - 30	เป็นห้องพัก

ทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคารชุด

: สระว่ายน้ำ ห้องอบไอน้ำ และห้องออกกำลังกาย

การใช้สิ่งอำนวยความสะดวก

: มีคนใช้งานสม่ำเสมอ

การบริหารอาคารชุดในปัจจุบัน

: จ้างบริษัทนักบริหารอาคาร

รายรับของอาคารชุด

รายรับของอาคารชุด : 416,000 บาท / เดือน

ที่มาของรายรับ : ค่าใช้จ่ายส่วนกลางเท่านั้น

การจ่ายค่าใช้จ่ายส่วนกลางตรงตามเวลาคิดเป็นร้อยละต่อจำนวนเจ้าของร่วม

: ร้อยละ 80

ค่าใช้จ่ายของอาคารชุด

ค่าใช้จ่ายในการดูแลอาคารชุด : 500,000 บาท / เดือน

6,000,000 บาท / ปี

สภาพปัจจุบันของทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวก (ไม่อนุญาตให้ถ่ายรูปภายในอาคาร)

สระว่ายน้ำ

บริเวณโดยรอบ มีความสะอาดอยู่ในเกณฑ์ดี มีการดูแลสม่ำเสมอ อุปกรณ์ภายในสระว่ายน้ำใช้งานได้ปกติ

ห้องออกกำลังกาย

สภาพห้องมีความสะอาดอยู่ในเกณฑ์พอใช้ อุปกรณ์ออกกำลังกายใช้งานได้ดี มีการดูแลโดยผู้เชี่ยวชาญสม่ำเสมอ

ห้องอบไอน้ำ

เมื่อต้องการจะใช้งานห้องอบไอน้ำจะต้องแจ้งที่สำนักงานอาคารชุดเพื่อเปิดห้อง และมีแม่บ้านคอยดูแลหลังจากใช้งานเสร็จแล้ว มีการทำความสะอาดอยู่ในเกณฑ์พอใช้

4.20 อาคารชุดดุริยา ซาริสมา



รูปภาพที่ 4.32 ภาพแสดงอาคารชุดดุริยา ซาริสมา

อาคารชุดดุริยา ซาริสมา ประกอบด้วยอาคารชุด 3 อาคาร จัดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดร่วมกัน สิ่งอำนวยความสะดวกเปิดให้บุคคลภายนอกเข้ามาใช้บริการโดยเก็บค่าบริการเป็นครั้งๆไป

ข้อมูลอาคาร

<u>ที่ตั้งอาคาร</u>	: ถนนพระราม9 เขตห้วยขวาง	
<u>อายุอาคาร</u>	: 8 ปี	
<u>ลักษณะอาคาร</u>	: ค.ส.ล. 8 ชั้น	
<u>จำนวนห้องชุด</u>	: 231 ห้อง	
<u>ลักษณะห้องชุด</u>	: ห้องชุด 1ห้องนอน	
<u>ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง</u>	: 15 บาทต่อตารางเมตร	
<u>การใช้งานพื้นที่อาคาร</u>	: ชั้นใต้ดิน	เป็นที่จอดรถ
	: ชั้นที่ 1	เป็นที่จอดรถ ห้องพักรักษาตัว สระว่ายน้ำ และ
		สำนักงานอาคารชุด
	: ชั้นที่ 2 - 6	เป็นห้องพัก

ทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคารชุด

: สระว่ายน้ำ

การใช้สิ่งอำนวยความสะดวก

: มีคนใช้น้อย ถึงแม้ว่าจะอนุญาตบุคคลภายนอก
เข้ามาใช้

การบริหารอาคารชุดในปัจจุบัน

: จ้างบริษัทนักบริหารอาคาร

รายรับของอาคารชุด

รายรับของอาคารชุด : 200,000 บาท / เดือน

ที่มาของรายรับ : ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง และค่าบริการสระ

ว่ายน้ำ

การจ่ายค่าใช้จ่ายส่วนกลางตรงตามเวลาคิดเป็นร้อยละต่อจำนวนเจ้าของร่วม

: ร้อยละ 70

ค่าใช้จ่ายของอาคารชุด

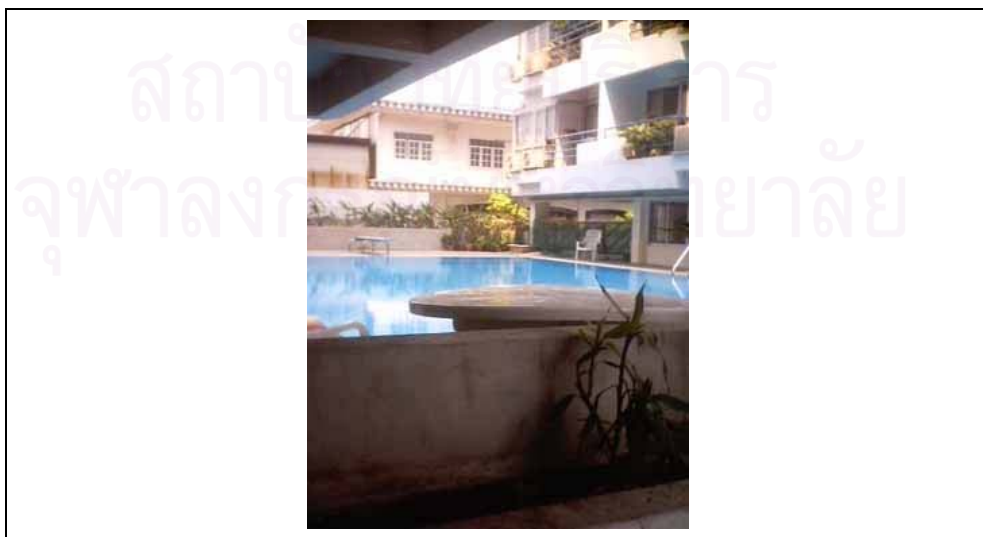
ค่าใช้จ่ายในการดูแลอาคารชุด : 250,000 บาท / เดือน

3,000,000 บาท / ปี

สภาพปัจจุบันของทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวก

สระว่ายน้ำ

บริเวณโดยรอบ มีความสะอาดอยู่ในเกณฑ์ดี มีการดูแล
สม่ำเสมอ อุปกรณ์ภายในสระว่ายน้ำใช้งานได้ปกติ



รูปภาพที่ 4.33 ภาพแสดงสระว่ายน้ำในอาคารชุดดุริยา ชาริสมา

4.21 อาคารชุดธารวิณเพลส



รูปภาพที่ 4.34 ภาพแสดงอาคารชุดธารวิณเพลส

อาคารชุดธารวิณเพลส เป็นกรณีศึกษาที่มีขนาดเล็กที่สุดในกลุ่ม มีเพียงห้องออกก้ำก้าง ภายนอกนั้นเป็นสิ่งอำนวยความสะดวก และต้องปิดบริการไป เนื่องจากอุปกรณ์ชำรุด

ข้อมูลอาคาร

<u>ที่ตั้งอาคาร</u>	: ถนนประชาสงเคราะห์ เขตดินแดง	
<u>อายุอาคาร</u>	: 7 ปี	
<u>ลักษณะอาคาร</u>	: ค.ส.ล. 8 ชั้น	
<u>จำนวนห้องชุด</u>	: 74 ห้อง	
<u>ลักษณะห้องชุด</u>	: ห้องสตูดิโอ	
<u>ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง</u>	: 17 บาทต่อตารางเมตร	
<u>การใช้งานพื้นที่อาคาร</u>	: ชั้นที่ 1	เป็นที่จอดรถ ร้านค้า และสำนักงาน
		อาคารชุด
	: ชั้นที่ 2	เป็นห้องออกก้ำก้างกาย และห้องพัก
	: ชั้นที่ 3 - 8	ห้องพัก

ทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคารชุด

: ห้องออกก้ำก้างกาย

การใช้สิ่งอำนวยความสะดวก : มีคนใช้งานน้อย

การบริหารอาคารชุดในปัจจุบัน : เจ้าของร่วมบริหารเอง

รายรับของอาคารชุด

รายรับของอาคารชุด : 75,000 บาท / เดือน

ที่มาของรายรับ : ค่าใช้จ่ายส่วนกลางเท่านั้น

การจ่ายค่าใช้จ่ายส่วนกลางตรงตามเวลาคิดเป็นร้อยละต่อจำนวนเจ้าของร่วม

: ร้อยละ 75

ค่าใช้จ่ายของอาคารชุด

ค่าใช้จ่ายในการดูแลอาคารชุด : 90,000 บาท / เดือน

1,800,000 บาท / ปี

สภาพปัจจุบันของทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวก

ห้องออกกำลังกาย อุปกรณ์ออกกำลังกายใช้งานไม่ได้ มีคราบสกปรกที่ผนังและห้อง
มีกลิ่นอับ เนื่องจากปิดบริการเป็นเวลานาน
(ไม่อนุญาตให้ถ่ายรูปภายในอาคาร)

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

4.22 อาคารชุดเกษมสันต์ 1



รูปภาพที่ 4.35 ภาพแสดงอาคารชุดเกษมสันต์ 1

อาคารชุดเกษมสันต์ เป็นกรณีศึกษาที่อายุน้อยที่สุดในกลุ่ม มีสภาพอาคารโดยรวมจัดอยู่ในเกณฑ์ดี มีเจ้าของร่วมส่วนหนึ่งเป็นชาวต่างชาติ เช่น เกาหลี ญี่ปุ่น เป็นต้น

ข้อมูลอาคาร

<u>ที่ตั้งอาคาร</u>	: ถนนพญาไท เขตราชเทวี	
<u>อายุอาคาร</u>	: 5 ปี	
<u>ลักษณะอาคาร</u>	: ค.ส.ล. 24 ชั้น	
<u>จำนวนห้องชุด</u>	: 184 ห้อง	
<u>ลักษณะห้องชุด</u>	: ห้องสตูดิโอ, ห้องชุด 1ห้องนอน และ ห้องชุด 2 ห้องนอน	
<u>ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง</u>	: 35 บาทต่อตารางเมตร	
<u>การใช้งานพื้นที่อาคาร</u>	: ชั้นที่ 1	เป็นที่จอดรถ ร้านค้า และสำนักงาน
		อาคารชุด
	: ชั้นที่ 2 - 5	เป็นที่จอดรถ
	: ชั้นที่ 6	เป็นสระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย และห้องพัก

ชั้นที่ 7 - 24 เป็นห้องพัก

ทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคารชุด

: สระว่ายน้ำ และห้องออกกำลังกาย

การใช้สิ่งอำนวยความสะดวก : มีคนใช้งานสม่ำเสมอ

การบริหารอาคารชุดในปัจจุบัน : จัดบริษัทนักบริหารอาคาร

รายรับของอาคารชุด

รายรับของอาคารชุด : 350,000 บาท / เดือน

ที่มาของรายรับ : ค่าใช้จ่ายส่วนกลางเท่านั้น

การจ่ายค่าใช้จ่ายส่วนกลางตรงตามเวลาคิดเป็นร้อยละต่อจำนวนเจ้าของร่วม

: ร้อยละ 70

ค่าใช้จ่ายของอาคารชุด

ค่าใช้จ่ายในการดูแลอาคารชุด : 350,000 บาท / เดือน

4,200,000 บาท / ปี

สภาพปัจจุบันของทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวก (ไม่อนุญาตให้ถ่ายรูปภายในอาคาร)

สระว่ายน้ำ บริเวณโดยรอบ มีความสะอาดอยู่ในเกณฑ์ดี มีการดูแลสม่ำเสมอ อุปกรณ์ภายในสระว่ายน้ำใช้งานได้ปกติ

ห้องออกกำลังกาย สภาพห้องมีความสะอาดอยู่ในเกณฑ์พอใช้ อุปกรณ์ออกกำลังกายใช้งานได้ดี มีการดูแลโดยผู้เชี่ยวชาญสม่ำเสมอ

บทที่ 5

ผลการวิเคราะห์ข้อมูล

การวิเคราะห์ข้อมูลในบทนี้ เป็นการนำข้อมูลที่ได้จากการสำรวจ สังเกต สอบถาม และ ค้นคว้าจากเอกสารต่างๆที่เกี่ยวข้อง จากกลุ่มอาคารชุดกรณีศึกษา เพื่อพิจารณาถึงสภาพปัจจุบัน ของทรัพย์ส่วนบุคคลประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกของอาคารชุดพักอาศัย และนำผลมาสรุป เพื่อ หาข้อแตกต่าง หรือลักษณะร่วม และความเกี่ยวเนื่องกันของกลุ่มอาคารชุดกรณีศึกษา โดยการ วิเคราะห์ในประเด็นต่างๆดังนี้

- 5.1. ข้อพิจารณาจากการสัมภาษณ์ และการสำรวจกรณีศึกษาทั้ง 22 อาคารชุด
 - 5.1.1 สภาพทรัพย์ส่วนบุคคลประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกอาคารชุดพักอาศัย ระดับราคาปานกลางโดยทั่วไปในปัจจุบัน
 - 5.1.2 ลักษณะทางกายภาพ และ ชนิดของทรัพย์ส่วนบุคคลประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีในแต่ละอาคารชุด
 - 5.1.3 ปริมาณการใช้งานทรัพย์ส่วนบุคคลประเภทสิ่งอำนวยความสะดวก
 - 5.1.4 ผู้ใช้ทรัพย์ส่วนบุคคลประเภทสิ่งอำนวยความสะดวก
 - 5.1.5 การดูแลรักษาทรัพย์ส่วนบุคคลประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกของอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลาง
 - 5.1.6 ค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาอาคารชุดพักอาศัย

- 5.2 ผลสรุปจากข้อพิจารณาจากการสัมภาษณ์ และการสำรวจกรณีศึกษาทั้ง 22 อาคารชุด

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

5.1 ข้อพิจารณาจากการสัมภาษณ์ และการสำรวจกรณีศึกษาทั้ง 22 อาคารชุด

5.1.1 สภาพทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกอาคารชุดพักอาศัย ระดับราคาปานกลางโดยทั่วไปในปัจจุบัน

การวิเคราะห์สภาพทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกอาคารชุด ประกอบด้วย สภาพทางกายภาพสิ่งอำนวยความสะดวก ความปลอดภัยในการใช้งาน

การพิจารณาสภาพของอาคารจะแบ่งเป็น 2 ลักษณะจากสภาพทางกายภาพที่ได้จากการสำรวจ และสังเกต จากสภาพพื้นที่จริงของอาคารชุดกรณีศึกษาทั้ง 22 แห่ง คือ

- สภาพดี คือ สิ่งอำนวยความสะดวกมีภาพลักษณ์ที่ดีในความรู้สึกของผู้ใช้อาคาร และไม่มีปัญหาในเรื่องของการใช้งานอันอาจทำให้เกิดอันตรายกับผู้ใช้งาน
- สภาพทรุดโทรม คือ สิ่งอำนวยความสะดวกที่มีความสกปรก มีรอยแตกร้าวบริเวณต่างๆ อันจะก่อให้เกิดอันตรายกับผู้ใช้งาน รวมทั้งสิ่งอำนวยความสะดวกที่ไม่สามารถใช้งานได้ปกติ

เกณฑ์การให้คะแนน

- สภาพดี 1 คะแนน
- สภาพทรุดโทรม 0 คะแนน

ตารางที่ 5.1 : แสดงสภาพทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกของอาคารชุด

ลำดับ	อาคารชุด	สระว่ายน้ำ	ห้องออกกำลังกาย	ห้องอบไอน้ำ	อื่นๆ	เฉลี่ย
1	กรีนพีชแมนชั่น	1	1	1	-	1
2	เพชร9ทาวเวอร์	1	1	1	-	1
3	รอยัลไนน์เรสซิเดนซ์	1	1	1	-	1
4	ศุภาลัยเพลส	1	1	1	1	1
5	แกรนด์โดมอนด์	1	1	1	1	1
6	เกษมสันต์ 0 ปทุมวัน	1	1	-	-	1
7	อาคารสำราญแมนชั่น	-	1	-	-	1
8	ธันยาคาร	-	1	-	-	1
9	จุลดิศ ทาวเวอร์	1	1	-	-	1

10	คูริยา ชาริสมา	1	1	-	-	1
11	การ์เด็นเพลส รัชดา	1	1	1	-	1
12	บ้านปทุมวัน	1	1	1	-	1
13	ศรีวิภาแมนชั่น 1	1	1	1	0	0.75
14	ดีดี ทาวเวอร์	1	0	1	-	0.67
15	โนเบิลเฮาส์พญาไท	1	1	0	-	0.67
16	เจริญผลคอนโดมิเนียม	0	-	-	-	0
17	ปทุมวันเพลส	0	-	-	-	0
18	แฟมิลี่คอนโดมิเนียม	0	-	0	-	0
19	ราชเทวี ทาวเวอร์	-	0	-	-	0
20	สายธารคอนโดมิเนียม	-	0	-	-	0
21	ประตูน้ำเพลสดีส	-	0	-	-	0
22	ธารวิณเพลส	-	0	-	-	0

จากตารางที่ 5.1 จะเห็นว่า อาคารชุดที่มีสระว่ายน้ำอยู่ในสภาพดี มี 15 อาคารชุด และอาคารชุดเหล่านี้ คือ จุลดิศ ทาวเวอร์, เพชร 9 ทาวเวอร์, กรีนพีชแมนชั่น, ถันยาการ์, รอยัลไนน์เรสซิเดนซ์, อาคารสำราญแมนชั่น, ดีดี ทาวเวอร์, บ้านปทุมวัน, โนเบิลเฮาส์พญาไท, เกษมสันต์ 1 ปทุมวัน, แกรนด์โดมอนด์ ประตูน้ำ, ศุภาลัย เพลส, ศรีวิภาแมนชั่น 2, การ์เด็นเพลส รัชดา และคูริยา ชาริสมา

อาคารชุดส่วนใหญ่ห้องออกกำลังกายอยู่ในสภาพดี แต่มี 5 อาคารชุดที่สภาพไม่ดี เนื่องจาก อุปกรณ์ออกกำลังกายใช้งานไม่ได้ ห้องออกกำลังกายของบางอาคารชุดจึงปิดให้บริการ ได้แก่ อาคารชุดสายธารคอนโดมิเนียม อาคารชุดประตูน้ำเพลสดีส และอาคารชุดธารวิณเพลส

การหาสภาพทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกโดยรวมสามารถทำได้โดย กำน่าเอาการประเมินสภาพทางกายภาพของสิ่งอำนวยความสะดวกแต่ละประเภท มาหาค่าเฉลี่ย และนำมาพิจารณาตามเกณฑ์ ต่อไปนี้

เกณฑ์การพิจารณาสภาพทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวก

- สภาพดี 0.51 – 1 คะแนน
- สภาพทรุดโทรม 0 – 0.50 คะแนน

เมื่อนำข้อมูลคะแนนเฉลี่ยในตารางที่ 5.4 มาพิจารณาจากเกณฑ์การพิจารณาสภาพ
ทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวก พบว่ามีข้อสรุปดังนี้

- ทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกอยู่ในสภาพทรุดโทรม 7 อาคารชุด ได้แก่ เจริญผล, ราชเทวีทาวเวอร์, ปทุมวันเพลส, แฟมิลีคอนโดมิเนียม, สายธารคอนโด มีเนียม, ประตูน้ำเพลสดีส และธารวิณเพลส
- ทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกอยู่ในสภาพดี 15 อาคารชุด ได้แก่ จุลดิศ ทาวเวอร์, เพชร 9 ทาวเวอร์, กรีนพีชแมนชั่น, ถันยาอาคาร, รอยัลไนน์เรสซิเดนซ์, อาคารสำราญแมนชั่น, ดีดี ทาวเวอร์, บ้านปทุมวัน, โนเบิลเฮาส์พญาไท, เกษมสันต์ 1 ปทุมวัน, แกรนด์ไดมอนด์ ประตูน้ำ, ศุภาลัย เพลส, ศรีวิราแมนชั่น 2, การ์เด็นเพลส รัชดา และดุริยา ชาริสมา

5.1.2 ลักษณะทางกายภาพ และ ชนิดของทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีในแต่ละอาคารชุด

ลักษณะทางกายภาพของอาคารชุดพักอาศัย ที่สำคัญประกอบด้วย อายุอาคาร ความสูง
จำนวนห้องชุด สิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคารชุด และการใช้งานอาคาร

ตารางที่ 5.2 : แสดงลักษณะทางกายภาพของกรณีศึกษา

อาคารชุด	อายุอาคาร	ความสูงอาคาร	จำนวนห้องชุด
เจริญผลคอนโดมิเนียม	21	8	89
ราชเทวี ทาวเวอร์	19	23	310
ปทุมวันเพลส	18	17	274
จุลดิศ ทาวเวอร์	16	21	383
แฟมิลีคอนโดมิเนียม	15	14,15	438
สายธารคอนโดมิเนียม	12	16	119
กรีนพีชแมนชั่น	12	14	106
ศรีวิราแมนชั่น 2	11	20	435
อาคารสำราญแมนชั่น	11	17	291
เพชร 9 ทาวเวอร์	11	23	202
ประตูน้ำเพลสดีส	10	27	304
การ์เด็นเพลส รัชดา	10	9	290
รอยัลไนน์เรสซิเดนซ์	10	25	285

ธัญยาคาร	10	14	182
ศุภาลัยเพลส	9	23	480
แกรนด์ ไดมอนด์	9	29,36	404
ดีดี ทาวเวอร์	9	21	224
โนเบิลเฮาส์พญาไท	8	30	306
ดุริยา ซาริสมา	8	8	231
บ้านปทุมวัน	8	24	194
ธาวินเพลส	7	8	74
เกษมสันต์ 1 ปทุมวัน	5	24	184

● อายุอาคาร

อาคารชุดกรณีศึกษาสามารถแบ่งกลุ่มอายุของอาคารได้เป็น 2 ช่วงคือ อาคารเก่าคือ อาคารที่มีอายุตั้งแต่ 15ปีขึ้นไป และอาคารใหม่คืออาคารอายุ 5 –14ปี อาคารชุดที่มีอายุมากที่สุดคือ อาคารชุดเจริญผล อายุ 21 ปี และอาคารชุดที่อายุน้อยที่สุดคือ อาคารชุดเกษมสันต์1ปทุมวัน อายุ 5 ปี

ตารางที่ 5.3 : แสดงอาคารในอาคารชุดกรณีศึกษา

อาคารชุด	มีเฉพาะที่อยู่อาศัย	มีการใช้สอยอื่นร่วมอยู่ด้วย	หมายเหตุ (ร่วมกับ)
ศรีวิภาแมนชั่น 2		✓	อาคารชุดพักอาศัยอื่น
การ์เด็นเพลส รัชดา		✓	เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์
ศุภาลัยเพลส		✓	อาคารสำนักงาน
แกรนด์ ไดมอนด์		✓	โรงแรม
เจริญผลคอนโดมิเนียม	✓		
ราชเทวี ทาวเวอร์	✓		
ปทุมวันเพลส	✓		
จุลดิศ ทาวเวอร์	✓		
แพมิลีคอนโดมิเนียม	✓		
สายธารคอนโดมิเนียม	✓		
กรีนพีชแมนชั่น	✓		
อาคารสำราญแมนชั่น	✓		

เพชร9ทาวเวอร์	✓		
ประตูน้ำเพลสตีส์	✓		
รอยัลไนน์เรสซิเดนซ์	✓		
ธันยาคาร	✓		
ดีดี ทาวเวอร์	✓		
โนเบิลเฮาส์พญาไท	✓		
ดุริยา ซาริสมา	✓		
บ้านปทุมวัน	✓		
ธาวินเพลส	✓		
เกษมสันต์ 1 ปทุมวัน	✓		

- อาคารในอาคารชุดกรณีศึกษา

อาคารชุดส่วนใหญ่มีการใช้งานเฉพาะเพื่อการพักอาศัยเท่านั้น และมีเพียง 4อาคารชุดที่มีกรใช้งานอื่น ๆ รวมอยู่ในอาคารชุดด้วย คือจะมีการให้บุคคลภายนอกเข้ามาใช้ทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกด้วย มียกเว้นอาคารชุดดุริยาซาริสมา ที่เป็นอาคารชุดเพื่อการพักอาศัยเพียงอย่างเดียว แต่ให้บุคคลภายนอกเข้ามาใช้ทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกด้วย

ตารางที่ 5.4 : แสดงสิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคารชุดกรณีศึกษา

อาคารชุด	สิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคารชุด			
	สระว่ายน้ำ	ห้องออกกำลังกาย	ห้องอบไอน้ำ	อื่นๆ
เจริญผลคอนโดมิเนียม	✓			
ปทุมวันเพลส	✓			
ราชเทวี ทาวเวอร์		✓		
สายธารคอนโดมิเนียม		✓		
อาคารสำราญแมนชั่น		✓		
ประตูน้ำเพลสตีส์		✓		
ธาวินเพลส		✓		
แฟมิลี่คอนโดมิเนียม	✓		✓	

ดุริยา ชาริสมา	✓	✓		
เกษมสันต์ 1 ปทุมวัน	✓	✓		
จุลดิศ ทาวเวอร์	✓	✓		
ธัญยาการ		✓	✓	
กรีนพีชแมนชั่น	✓	✓	✓	
ศรีวราแมนชั่น 2	✓	✓	✓	สนามเทนนิส, ห้องสควอร์
เพชร9ทาวเวอร์	✓	✓	✓	
การ์เด็นเพลส รัชดา	✓	✓	✓	
รอยัลไนน์เรสซิเดนซ์	✓	✓	✓	
ศุภาลัยเพลส	✓	✓	✓	ห้องสควอร์
แกรนด์ ไดมอนด์	✓	✓	✓	ห้องเล่นเกมส์
ดีดี ทาวเวอร์	✓	✓	✓	
โนเบิลเฮาส์พญาไท	✓	✓	✓	
บ้านปทุมวัน	✓	✓	✓	

- อาคารชุดที่มีทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวก 1 ชนิด พบว่ามี 2 อาคารชุดที่มีเพียง สระว่ายน้ำ คือ อาคารชุดเจริญผล และอาคารชุดปทุมวันเพลส มี 5 อาคารชุดที่มีเพียง ห้องออกกำลังกาย คือ อาคารชุดราชเทวีทาวเวอร์, อาคารชุดสายธารคอนโดมิเนียม, อาคารชุดสำราญแมนชั่น, อาคารชุดประตูน้ำเพลสดีดี และอาคารชุดธารวิณเพลส
- อาคารชุดที่มีทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวก 2 ชนิด พบว่ามี 5 อาคารชุด ดังนี้
 - อาคารชุดแฟมิลีคอนโดมิเนียม มีสระว่ายน้ำ และห้องอบไอน้ำ
 - อาคารชุดจุลดิศทาวเวอร์, อาคารชุดดุริยา ชาริสมา และอาคารชุดเกษมสันต์ 1 ปทุมวัน มีสระว่ายน้ำ และห้องออกกำลังกาย
 - อาคารชุดธัญยาการ มีห้องออกกำลังกายและห้องอบไอน้ำ
- อาคารชุดที่มีทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวก 3 ชนิด ได้แก่ สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย และห้องอบไอน้ำ พบว่ามี 7 อาคารชุด คือ อาคารชุดกรีนพีช แมนชั่น, อาคารชุดเพชร9 ทาวเวอร์, อาคารชุดการ์เด็นเพลส รัชดา, อาคารชุดรอยัลไนน์ เรสซิเดนซ์, อาคารชุดดีดีทาวเวอร์, อาคารชุดโนเบิลเฮาส์ พญาไท และอาคารชุดบ้านปทุมวัน

- อาคารชุดที่มีทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกมากกว่า 3 ชนิด มี3อาคารชุด ได้แก่
 - อาคารชุดศุภกาลัยเพลส มี สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย ห้องอบไอน้ำ และห้องสคอวซ์
 - อาคารชุดแกรนด์โดมอนด์ มี สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย ห้องอบไอน้ำ และห้องเล่นเกมส์
 - อาคารชุดศรียาแมนชั้น2 มี สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย ห้องอบไอน้ำ ห้องสคอวซ์ และสนามเทนนิส

5.1.3 การใช้งานทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวก

แบ่งได้เป็น 2 กลุ่ม คือ อาคารชุดกรณีศึกษาที่มีคนใช้งานทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกน้อย และอาคารชุดที่มีคนใช้ทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกสม่ำเสมอ

ตารางที่ 5.5 : แสดงการใช้งานทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวก

อาคารชุด	การใช้งาน	
	มีคนใช้งานน้อย	มีคนใช้งานประจำ
เจริญผลคอนโดมิเนียม	✓	
ราชเทวี ทาวเวอร์	✓	
ปทุมวันเพลส	✓	
จูลติส ทาวเวอร์		✓
แพมิลีคอนโดมิเนียม	✓	
สายธารคอนโดมิเนียม	✓	
กรีนพีชแมนชั่น		✓
ศรียาแมนชั้น 2		✓
อาคารสำราญแมนชั่น	✓	
เพชร9ทาวเวอร์	✓	
ประตูน้ำเพลสดีส	✓	
การ์เด้นเพลส รัชดา		✓
รอยัลไนน์เรสซิเดนซ์		✓
ธันยาคาร	✓	

ศุภาลัยเพลส		✓
แกรนด์ ไดมอนด์		✓
ดีดี ทาวเวอร์	✓	
โนเบิลเฮาส์พญาไท		✓
ดุริยา ซาริสมา	✓	
บ้านปทุมวัน		✓
ธาวินเพลส	✓	
เกษมสันต์ 1 ปทุมวัน		✓

จากตารางที่ 5.5 จะพบข้อสรุปว่า

- อาคารชุดที่มีคนใช้ทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกน้อย มีทั้งสิ้น 12 อาคาร ได้แก่ เจริญผลคอนโด, ราชเทวี ทาวเวอร์, ปทุมวันเพลส, แฟมิลีคอนโดมิเนียม, สายธารคอนโดมิเนียม, เพชร 9 ทาวเวอร์, ถิ่นยาकार, อาคารสำราญแมนชั่น, ประตูนํ้าเพลสดีส, ดีดี ทาวเวอร์, ธาวินเพลส และดุริยา ซาริสมา
- อาคารชุดที่มีคนใช้งานทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกสม่ำเสมอ มีทั้งสิ้น 10 อาคาร ได้แก่ จุลดิส ทาวเวอร์, ศรีวิภาแมนชั่น 2, การ์เด้นเพลส รัชดา, กรีนพีชแมนชั่น, รอยัลไนน์เรสซิเดนซ์, แกรนด์ ไดมอนด์, ศุภาลัยเพลส, บ้านปทุมวัน, โนเบิลเฮาส์พญาไท และเกษมสันต์ 1 ปทุมวัน

5.1.4 ผู้ใช้ทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวก

ผู้ที่ใช้งานทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกของอาคารชุดได้นั้นโดยทั่วไปจะต้องเป็นเจ้าของร่วม หรือบุคคลที่เจ้าของร่วมพามาเท่านั้น แต่จากการสำรวจพบว่า มีบางอาคารชุดที่อนุญาตให้บุคคลภายนอกใช้บริการด้วย แต่จะมีการเก็บค่าใช้บริการ

ตารางที่ 5.6 : แสดงประเภทของผู้ใช้ทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวก

อาคารชุด	ประเภทของผู้ใช้	
	เจ้าของร่วม	บุคคลภายนอก
เจริญผลคอนโดมิเนียม	✓	
ราชเทวี ทาวเวอร์	✓	
ปทุมวันเพลส	✓	

จุลดิศ ทาวเวอร์	✓	
แฟมิลีคอนโดมิเนียม	✓	
สายธารคอนโดมิเนียม	✓	
กรีนพีชแมนชั่น	✓	
ศรีวราแมนชั่น 2	✓	✓
อาคารสำราญแมนชั่น	✓	
เพชร9ทาวเวอร์	✓	
ประตูน้ำเพลสทีส	✓	
การ์เด็นเพลส รัชดา	✓	✓
รอยัลไนน์เวสต์ซิเดนท์	✓	
ฉันทาคาร	✓	
ศุภาลัยเพลส	✓	✓
แกรนด์ ไดมอนด์	✓	✓
ดีดี ทาวเวอร์	✓	
โนเบิลเฮาส์พญาไท	✓	
ดุริยา ซาริสมา	✓	✓
บ้านปทุมวัน	✓	
ธารวิถเพลส	✓	
เกษมสันต์ 1 ปทุมวัน	✓	

จากตารางที่ 5.6 พบว่า มีทั้งสิ้น 5 อาคารชุดที่มีผู้ใช้ทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวก ทั้ง 2 ประเภท คืออาคารชุดศรีวราแมนชั่น 2, อาคารชุดแกรนด์ ไดมอนด์, อาคารชุดศุภาลัยเพลส, อาคารชุดดุริยา ซาริสมา และอาคารชุดการ์เด็นเพลส รัชดา

5.1.5 การดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกของอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลาง

การดูแลทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกของอาคารชุดกรณีศึกษา พบว่าสามารถแบ่งได้เป็น 3 ประเภทคือ

- โดยการจ้างบริษัทบริหารอาคารชุด ทำให้มีการดูแลรักษาเป็นประจำ
- โดยเจ้าของร่วมบริหารเอง และมีการดูแลรักษาเป็นประจำ
- โดยเจ้าของร่วมบริหารเอง และไม่มีมีการดูแลรักษาเป็นประจำ

ตารางที่ 5.7 : แสดงการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวก

อาคารชุด	จ้างบริษัทบริหาร อาคาร	เจ้าของร่วมบริหาร เอง
เจริญผลคอนโด		✓
ราชเทวี ทาวเวอร์		✓
ปทุมวันเพลส	✓	
จูลดีส ทาวเวอร์	✓	
แฟมิลีคอนโดมิเนียม		✓
สายธารคอนโดมิเนียม		✓
กรีนพีชแมนชั่น		✓
ศรีวิราแมนชั่น 2	✓	
อาคารสำราญแมนชั่น	✓	
เพชร9ทาวเวอร์	✓	
ประตูน้ำเพลสดีส		✓
การ์เด็นเพลส รัชดา		✓
รอยัลไนน์เวสต์ซิเดนท์	✓	
ธันยาคาร	✓	
ศุภาลัยเพลส	✓	
แกรนด์ ไดมอนด์	✓	
ดีดี ทาวเวอร์	✓	
โนเบิลเฮาส์พญาไท	✓	
ดุริยา ซาริสมา	✓	
บ้านปทุมวัน	✓	
ธาวินเพลส		✓
เกษมสันต์ 1 ปทุมวัน	✓	

จากตารางที่ 5.7 จะเห็นว่า อาคารชุดชุดกรณีศึกษาส่วนใหญ่จะมีการจ้างบริษัทบริหารอาคารเข้ามาดูแล โดยจะมีเจ้าหน้าที่รับผิดชอบ ทำความสะอาด และรักษาความปลอดภัย

ส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกเป็นประจำ และมีการดูแลอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องโดยผู้เชี่ยวชาญ

ส่วนอาคารชุดที่เจ้าของร่วมบริหารเองนั้น ส่วนใหญ่ทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกจะไม่มีผู้ดูแลชัดเจน ไม่มีการจัดจ้างบริษัทดูแลทำความสะอาดสระว่ายน้ำ และอุปกรณ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

เมื่อนำข้อมูลในตารางที่ 5.7 มาพิจารณาพบข้อสรุปดังนี้

- อาคารชุดที่มีการดูแลรักษาเป็นประจำ โดยการจ้างบริษัทบริหารอาคารชุด มีทั้งสิ้น 14 อาคารชุด ได้แก่ ปทุมวันเพลส, จุฬดิส ทาวเวอร์, เพชร 9 ทาวเวอร์, ศรีวิภาแมนชั่น 2, ถิ่นยาคาร, รอยัลไนน์เรสซิเดนซ์, อาคารสำราญแมนชั่น, ดีดี ทาวเวอร์, แกรนด์ ไดมอนด์, ศุภาลัยเพลส, บ้านปทุมวัน, ดุริยา ซาริสมา, โนเบิลเฮาส์พญาไท และเกษมสันต์ 1 ปทุมวัน
- อาคารชุดที่ไม่มีการดูแลรักษาเป็นประจำ มี 7 อาคารชุด ได้แก่ เจริญผลคอนโด, ราชเทวี ทาวเวอร์, แฟมิลี่คอนโดมิเนียม, สายธารคอนโดมิเนียม, กรีนพีชแมนชั่น, การ์เด็นเพลส รัชดา, ประตูน้ําเพลสดีส และธารวิณเพลส

5.1.6 ค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาอาคารชุดพักอาศัย

ในการรวบรวมข้อมูลเรื่องค่าใช้จ่ายของอาคารชุดกรณีศึกษา สามารถแบ่งข้อมูลออกเป็น 2 ส่วน คือ

- ที่มาของรายรับของอาคารชุด
- รายรับของอาคารชุด - รายจ่ายในการดูแลรักษาอาคาร

● ที่มาของรายรับของอาคารชุด

รายรับของอาคารชุดกรณีศึกษา จากการสังเกตและรวบรวมข้อมูลพบว่าอาคารชุดในปัจจุบันมี รายรับแบ่งเป็น 2 ส่วน คือรายรับจากการเก็บค่าส่วนกลางเป็นหลัก และรายรับจากแหล่งอื่น เช่น การเก็บค่าบริการการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวก

ตารางที่ 5.8 : แสดงที่มาของรายรับของอาคารชุดกรณีศึกษา

อาคารชุด	รายรับของอาคารชุด	
	เก็บค่าส่วนกลาง	รายได้จากแหล่งอื่น

เจริญผลคอนโดมิเนียม	✓	
ราชเทวี ทาวเวอร์	✓	
ปทุมวันเพลส	✓	
จุลดิศ ทาวเวอร์	✓	
แฟมิลีคอนโดมิเนียม	✓	
สายธารคอนโดมิเนียม	✓	
กรีนพีชแมนชั่น	✓	
ศรีวิภาแมนชั่น 2	✓	✓
อาคารสำราญแมนชั่น	✓	
เพชร9ทาวเวอร์	✓	
ประตูน้ำเพลสดีดี	✓	
การ์เด็นเพลส รัชดา	✓	✓
รอยัลไนน์เรสซิเดนซ์	✓	
ธันยาคาร	✓	
ศุภาลัยเพลส	✓	✓
แกรนด์ ไดมอนด์	✓	✓
ดีดี ทาวเวอร์	✓	
โนเบิลเฮาส์พญาไท	✓	
ดุริยา ซาริสมา	✓	✓
บ้านปทุมวัน	✓	
ธารวิณเพลส	✓	
เกษมสันต์ 1 ปทุมวัน	✓	

จากตารางที่ 5.8 พบข้อสรุปว่า อาคารชุดกรณีศึกษามี 5อาคารชุดที่มีรายรับจากแหล่งอื่น โดยการเปิดสิ่งอำนวยความสะดวกบางส่วนให้บุคคลภายนอกใช้ และได้ผลตอบแทนเป็น ค่าบริการ หรือผลประโยชน์แลกเปลี่ยนกัน เช่น การเข้าไปใช้พื้นที่ที่จอดรถบางส่วนของอาคารที่ตกลงด้วย

- **รายรับของอาคารชุด – รายจ่ายในการดูแลรักษาอาคาร**

การเก็บข้อมูลส่วนนี้ ได้เพียงรายรับและรายจ่ายรวมเท่านั้น ไม่สามารถจำแนกเฉพาะค่าดูแลทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกได้ ซึ่งเป็นข้อจำกัดในศึกษาครั้งนี้

ตารางที่ 5.9 : แสดงรายรับและรายจ่ายของอาคารชุดกรณีศึกษา

อาคารชุด	รายรับจริงต่อเดือน (บาท)	ค่าใช้จ่ายต่อเดือน (บาท)
เจริญผลคอนโดมิเนียม	50,000	75,000
ราชเทวี ทาวเวอร์	70,000	80,000
ปทุมวันเพลส	70,000	80,000
จุลดิศ ทาวเวอร์	396,000	488,000
แฟมิลีคอนโดมิเนียม	260,000	285,000
สายธารคอนโดมิเนียม	200,000	220,000
กรีนพีชแมนชั่น	120,000	110,000
ศรีวิภาแมนชั่น 2	450,000	550,000
อาคารสำราญแมนชั่น	200,000	220,000
เพชร9ทาวเวอร์	390,000	420,000
ประตูน้ำเพลสดีส	220,000	280,000
การ์เด็นเพลส รัชดา	200,000	280,000
รอยัลไนน์เรสซิเดนซ์	350,000	350,000
ธันยาการ	90,000	90,000
ศุภาลัยเพลส	580,000	550,000
แกรนด์ ไดมอนด์	550,000	550,000
ดีดี ทาวเวอร์	250,000	265,200
โนเบิลเฮาส์พญาไท	416,000	500,000
ดุริยา ซาริสมา	200,000	250,000
บ้านปทุมวัน	350,000	400,000
ธาวินเพลส	75,000	90,000
เกษมสันต์ 1 ปทุมวัน	350,000	350,000

จากตารางที่ 5.9 จะเห็นว่า มีอาคารชุดกรณีศึกษา 6 อาคารชุดที่มีรายรับเพียงพอต่อค่าใช้จ่ายของอาคาร พบว่า มี 2 อาคารชุดที่มีรายรับเพียงพอเนื่องจากอาคารมีรายรับจากแหล่งอื่น คือ เก็บค่าบริการการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวก ได้แก่ อาคารชุดศุภาลัยเพลส และอาคารชุดแกรนด์ไดมอนด์

มีอาคารชุดกรณีศึกษา 16 อาคารชุดที่มีรายรับไม่เพียงพอกับค่าใช้จ่ายของอาคาร แต่จากการสัมภาษณ์ผู้จัดการอาคารชุด แต่ละอาคารมีการแก้ปัญหาต่างกันคือ

- มี 3 อาคารชุด ถึงแม้ว่าจะเปิดให้บุคคลภายนอกเข้ามาใช้บริการ แต่รายรับก็ยังไม่เพียงพอกับค่าใช้จ่ายของอาคารชุด จึงต้องนำเงินกองทุนสำรองมาใช้ทดแทน คือ อาคารชุดศรีวราแมนชั่น2, อาคารชุดการ์เด็นเพลส รัชดา และอาคารชุดดุริยา ซาวิสมา
- มี 7 อาคารชุด ที่ต้องนำเงินนอกระบบ (กู้ยืมเงินจากเจ้าของร่วมหรือบุคคลภายนอก) มาใช้แก้ปัญหา คือ อาคารชุดเจริญผล, อาคารชุดราชเทวีทาวเวอร์, อาคารชุดปทุมวันเพลส, อาคารชุดแฟมิลีคอนโดมิเนียม, อาคารชุดสายธารคอนโดมิเนียม, อาคารชุดประตูน้ำเพลสดีส และอาคารชุดธารวิณเพลส
- มี 6 อาคารชุด ที่แก้ปัญหาโดยการนำเงินกองทุนสำรองของอาคารชุดมาใช้ก่อน คือ อาคารชุดจุลดิศ ทาวเวอร์, อาคารชุดสำราญแมนชั่น, อาคารชุดเพชร 9 ทาวเวอร์, อาคารชุดดีดีทาวเวอร์, อาคารชุดโนเบิลเฮ้าส์ ปทุมวัน และอาคารชุดบ้านปทุมวัน

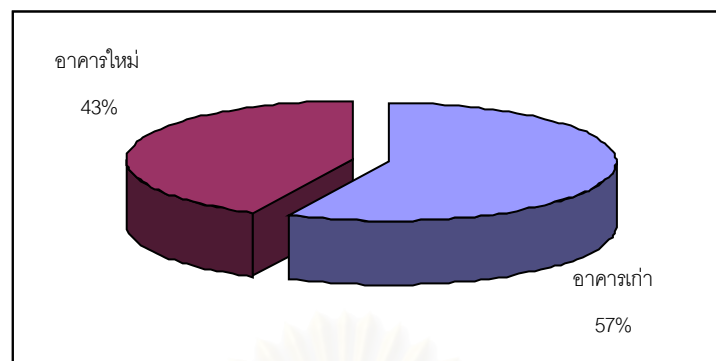
5.2 ผลสรุปจากข้อพิจารณาจากการสัมภาษณ์ และการสำรวจกรณีศึกษาทั้ง 22 อาคารชุด

5.2.1 จากการศึกษาคั้งนี้สรุปได้ว่า อาคารชุดกรณีศึกษาส่วนใหญ่มีสภาพทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกอยู่ในสภาพดี แตกต่างจากที่วิทยานิพนธ์ทั้ง2เล่ม ที่ได้สรุปในปี 2540 และปี 2542 ว่า อาคารชุดมีทรัพย์สินส่วนกลางโดยเฉพาะ ประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกสภาพทรุดโทรมเป็นส่วนใหญ่ ซึ่งสันนิษฐานได้ว่า อาคารชุดเหล่านี้ได้มีการปรับปรุงทั้งในด้านของการดูแลรักษา การแก้ปัญหาค่าใช้จ่ายที่เคยไม่เพียงพอ

5.2.2 อาคารชุดที่มีทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกสภาพทรุดโทรม

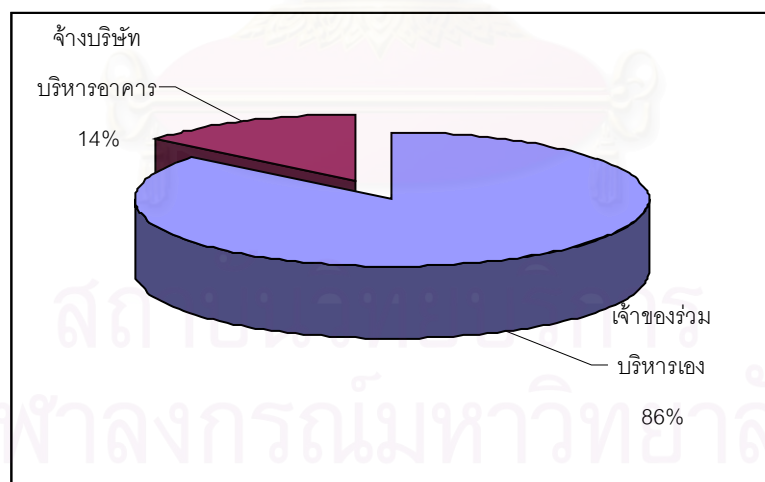
อาคารชุดที่มีทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกสภาพทรุดโทรม มี 7 อาคารชุด คือ เจริญผล, ราชเทวีทาวเวอร์, ปทุมวันเพลส, แฟมิลีคอนโดมิเนียม, สายธารคอนโดมิเนียม, ประตูน้ำเพลสดีส และธารวิณเพลส แบ่งได้เป็น 2 กลุ่ม

แผนภูมิที่ 5.1 : แสดงอาคารชุดที่สภาพทรุดโทรมแยกตามอายุอาคาร



- จากแผนภูมิที่ 5.1 จะเห็นว่าอาคารที่มีทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกสภาพทรุดโทรมส่วนใหญ่เป็นอาคารเก่า
- การใช้งานทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวก ของอาคารชุดในกลุ่มนี้ ทั้งหมดมีการใช้งานทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกน้อยมาก
- ารบรับของอาคารชุดกรณีศึกษาในกลุ่มนี้ไม่เพียงต่อกับค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาอาคาร และอาคารส่วนใหญ่ไม่มีเงินกองทุนสำรองของอาคาร

แผนภูมิที่ 5.2 : แสดงอาคารชุดที่สภาพทรุดโทรม แยกตามการดูแลรักษาอาคาร

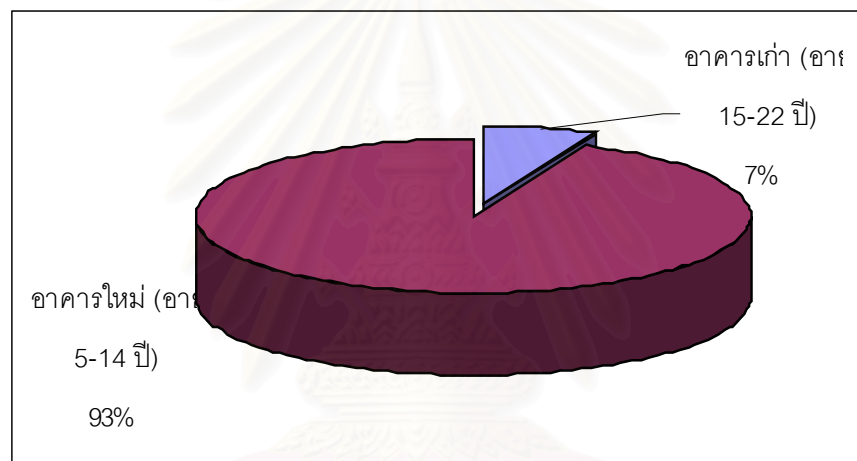


- จากแผนภูมิที่ 5.2 จะเห็นว่า อาคารชุดกรณีศึกษาที่ทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกมีสภาพทรุดโทรม ขาดการดูแลรักษาอย่างเป็นประจำซึ่งส่วนใหญ่จะบริหารโดยเจ้าของร่วม

5.2.3 อาคารชุดที่มีทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกสภาพดี

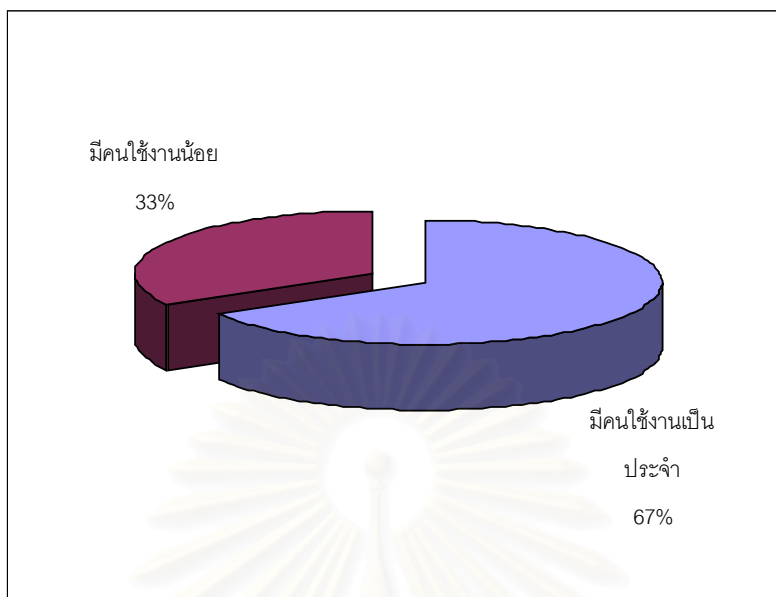
อาคารชุดที่มีทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกอยู่ในสภาพดี มีจำนวน 15 อาคารชุดคือ อาคารชุดจุลดิศ ทาวเวอร์, อาคารชุดเพชร9ทาวเวอร์, อาคารชุดกรีนพีชแมนชั่น, อาคารชุดธัญยาการ, อาคารชุดรอยัลไนน์เรสซิเดนท์, อาคารชุดอาคารสำราญแมนชั่น, อาคารชุดดีดี ทาวเวอร์, อาคารชุดบ้านปทุมวัน, อาคารชุดโนเบิลเฮาส์พญาไท, อาคารชุดเกษมสันต์ 1 ปทุมวัน, อาคารชุดแกรนด์ไดมอนด์ ประตูน้ำ, อาคารชุดศุภาลัย เฟลส, อาคารชุดศรีวิราแมนชั่น 2, อาคารชุดการ์เด็นเฟลส รัชดา และอาคารชุดดุริยา ชาริสมา

แผนภูมิที่ 5.3 : แสดงอาคารชุดที่สภาพดี แยกตามอายุอาคาร



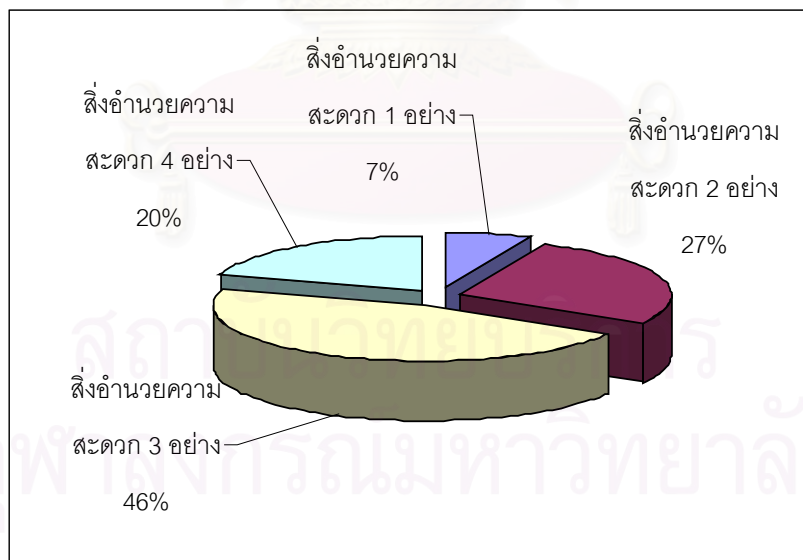
กลุ่มที่ 1 อาคารชุดกรณีศึกษาในกลุ่มนี้ส่วนใหญ่จะเป็นอาคารใหม่(อายุ 5-14ปี) แต่มี 1 อาคารที่ อาคารมีสภาพดีถึงแม้ว่าอาคารจะมีอายุมากแต่จ้างบริษัทบริหารอาคารเข้ามาดูแล 1 ได้แก่ อาคารชุดจุลดิศทาวเวอร์ซึ่งมีอายุ16 ปี แต่ทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกมีสภาพดี เพราะว่าจ้างบริษัทบริหารอาคารดูแล ทำให้มีการดูแลรักษาอย่างเป็นประจำ

แผนภูมิที่ 5.4 : แสดงอาคารชุดที่สภาพดี แยกตามการใช้งาน



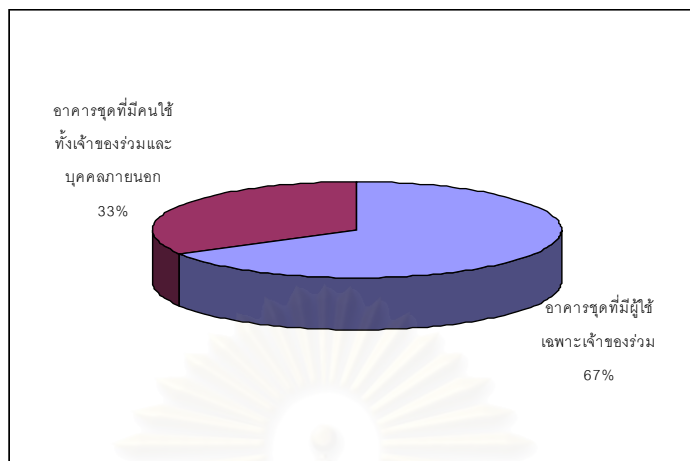
กลุ่มที่ 2 อาคารชุดกรณีศึกษาส่วนใหญ่มีคนใช้งานทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกเป็นประจำ คือเจ้าของร่วมและบุคคลภายนอกสำหรับบางอาคารชุด แต่ที่ยังมีสภาพดี เนื่องจากอาคารส่วนใหญ่มีการดูแลรักษาอย่างเป็นประจำ

แผนภูมิที่ 5.5 : แสดงจำนวนทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคารชุด



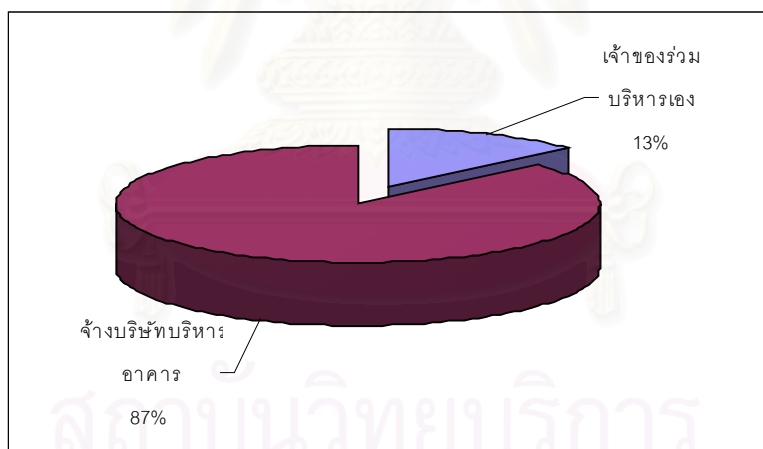
กลุ่มที่ 3 อาคารชุดที่มีทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกสภาพดีถึงแม้ว่าจะมีทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกจำนวนมากว่า 2ชนิด เช่นสระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย เป็นต้น เช่น อาคารชุดเกษมสันต์ 1 ปทุมวัน, อาคารชุดธัญญาคาร, อาคารชุดเพชร 9 ทาวเวอร์, อาคารชุดการ์เด็นเพลส รัชดาและอาคารชุดศุภาลักษณ์เพลส เป็นต้น

แผนภูมิที่ 5.6 : แสดงผู้ใช้ทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกอาคารชุด



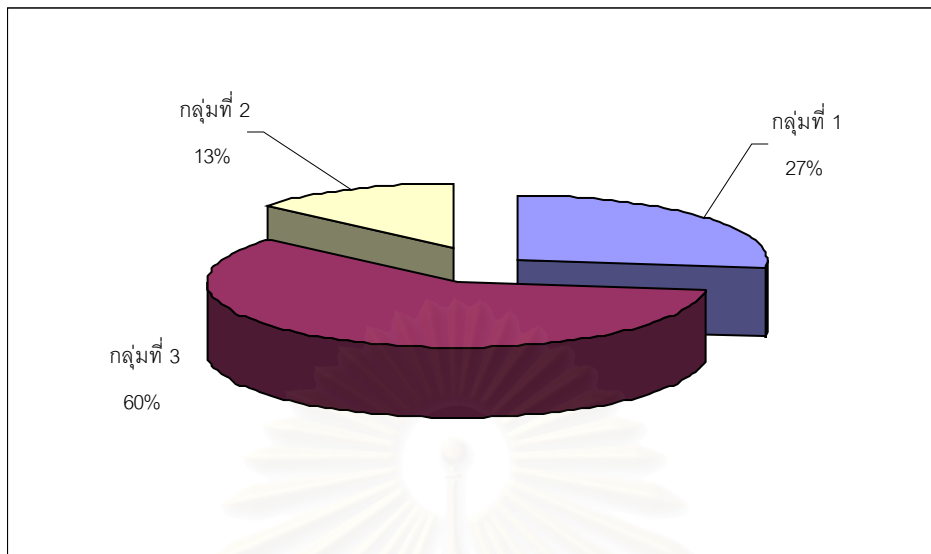
กลุ่มที่ 4 คนใช้งานทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวก มีทั้ง 2 กลุ่ม คือ เจ้าของร่วม และบุคคลภายนอก ซึ่งในกลุ่มนี้ประกอบด้วยอาคารชุดที่มีผู้ใช้ทั้ง 2 กลุ่ม และอาคารชุดที่มีเฉพาะเจ้าของร่วมใช้เท่านั้น

แผนภูมิที่ 5.7 : แสดงอาคารชุดที่สภาพดี แยกตามการดูแลรักษาอาคาร



กลุ่มที่ 5 อาคารชุดพักอาศัยที่มีการดูแลรักษาเป็นประจำ ทั้งจากการบริหารโดยเจ้าของร่วม และการจ้างบริษัทบริหารอาคาร เกือบทั้งหมดมีทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกอยู่ในสภาพดี ได้แก่ อาคารชุดจุลดิส ทาวเวอร์, อาคารชุดเพชร9ทาวเวอร์, อาคารชุดศรีวิรามैनชั้น 2, อาคารชุดธันยาการ, อาคารชุดรอยัลไนน์เรสซิเดนท์, อาคารชุดอาคารสำราญแมนชั้น, อาคารชุดดีดี ทาวเวอร์, อาคารชุดแกรนด์ ไดมอนด์, อาคารชุดศุภาลัยเพลส, อาคารชุดบ้านปทุมวัน, อาคารชุดดุริยา ซาวิสม่า, อาคารชุดโนเบิลเฮาส์พญาไท และอาคารชุดเกษมสันต์ 1 ปทุมวัน

แผนภูมิที่ 5.8 : แสดงรายรับ-รายจ่ายของอาคารชุดกรณีศึกษาที่มีสภาพดี



กลุ่มที่ 6 อาคารชุดกรณีศึกษาในกลุ่มนี้ทั้งหมด มีรายรับเพียงพอกับรายจ่ายของอาคาร ซึ่งรายรับในที่นี้หมายถึงรายรับจริง รวมกับรายรับจากทางอื่น หรือ เงินกองทุนสำรองอาคารชุด จึงแบ่งได้ 3 กลุ่มคือ

- กลุ่มที่ 1 อาคารที่มีรายรับเฉพาะค่าส่วนกลางอาคาร และเพียงพอกับค่าใช้จ่ายของอาคารชุด 4 อาคารชุด คืออาคารชุดกรีนพีช แมนชั่น, อาคารชุดรอยัลไนน์ เรสซิเดนซ์, อาคารชุดธัญยาการ และอาคารชุดเกษมสันต์ 1 ปทุมวัน
- กลุ่มที่ 2 อาคารที่มีรายรับจากค่าส่วนกลางไม่เพียงพอ แต่มีรายรับจากการเก็บค่าบริการจากทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวก และเพียงพอกับรายจ่ายของอาคารชุด 2 อาคารชุด คือ อาคารชุดศรีวิภาแมนชั่น และอาคารชุดแกรนด์ไดมอนด์ ประตูน้ำ
- กลุ่มที่ 3 อาคารที่มีรายรับจากค่าส่วนกลางไม่เพียงพอ แต่เอาเงินกองทุนสำรองมาใช้ เพื่อให้เพียงพอกับค่าใช้จ่ายของอาคารชุด 9 อาคารชุด คือ อาคารชุดศรีวิภาแมนชั่น 2, อาคารชุดการ์เด็นเพลส รัชดา, อาคารชุดดุริยา ชาริสมา, อาคารชุดจุลดิส ทาวเวอร์, อาคารชุดสำราญแมนชั่น, อาคารชุดเพชร 9 ทาวเวอร์, อาคารชุดดีดีทาวเวอร์, อาคารชุดโนเบิลเฮ้าส์ ปทุมวัน และอาคารชุดบ้านปทุมวัน

บทที่ 6

สรุปผลการศึกษาข้อสังเกตและข้อเสนอแนะ

6.1 ความเป็นมาและความสำคัญของการวิจัย

จากงานวิจัยที่ผ่านมาของ กฤษณา ปานสุนทร(2540) เรื่อง"การมีส่วนร่วมของเจ้าของห้องชุดในการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกของอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลาง" และ พัชรภรณ์ มีศิริ(2542) เรื่อง "การบริหารอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลางในเขตกรุงเทพมหานคร นครชั้นใน" มีข้อสรุปบางส่วนคล้ายกันดังนี้

1. ทรัพย์สินส่วนกลางโดยเฉพาะประเภทสิ่งอำนวยความสะดวก ของอาคารชุดพักอาศัยสภาพทรุดโทรม คือมีลักษณะต่อไปนี้
 - ไม่สะอาดหรือมีคราบสกปรก
 - เกิดการแตกร้าว
 - อุปกรณ์ชำรุด
 - อาจก่อให้เกิดอันตรายได้
2. ความทรุดโทรมส่วนหนึ่งมีปัญหาจากการดูแลทรัพย์สินส่วนประเภทสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น ดูแลไม่ทั่วถึง และขาดการดูแลในบางพื้นที่
3. ขาดสภาพคล่องในการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวก เนื่องจากเจ้าของห้องชุดไม่จ่ายค่าใช้จ่ายส่วนกลาง และในบางอาคารไม่มีเงินกองทุน

การศึกษาค้นคว้าครั้งนี้จึงมีวัตถุประสงค์จะศึกษาสภาพปัจจุบันและปัญหาของทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกของอาคารชุดพักอาศัย เพื่อเป็นแนวทางในการปรับปรุงต่อไป โดยอาศัยการสำรวจและการสังเกตสภาพปัจจุบันของทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกของอาคารชุด รวมทั้งการสัมภาษณ์ ผู้จัดการอาคารชุด ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และเจ้าของร่วม เพื่อให้ทราบวิธีการดูแลรักษา การใช้งานทรัพย์สินส่วนกลาง ค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาอาคาร และศึกษาเอกสาร ข้อมูลงานวิจัย พรบ.อาคารชุด และรายงานการประชุมของอาคารชุดกรณีศึกษา

เนื่องจาก งานวิจัยที่ผ่านมากรณีศึกษาคืออาคารชุดระดับปานกลางในเขตกรุงเทพมหานครชั้นในเพื่อให้สอดคล้องกัน ดังนั้นในการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้จึงเลือกศึกษาอาคารชุดพักอาศัยในกลุ่มเดียวกับ โดยอาคารชุดจะต้องประกอบด้วยทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกอย่างน้อย 1 ชนิด และเป็นอาคารที่มีอายุตั้งแต่5ปีขึ้นไปเนื่องจากเป็นช่วงที่อาคารจะพบปัญหา จนพบกลุ่มตัวอย่างจำนวน 22 อาคารชุดเป็นกรณีศึกษา

6.2 สภาพอาคารโดยทั่วไปในปัจจุบัน

6.2.1 จากการสำรวจสภาพทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลางโดยทั่วไปในปัจจุบัน พบว่า

- อาคารชุดพักอาศัยที่สำรวจพบว่า ทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกที่อยู่ในสภาพทรุดโทรมไม่สามารถใช้งานได้หรืออาจก่อให้เกิดอันตรายได้แก่ อาคารชุดเจริญผล, อาคารชุดราชเทวีทาวเวอร์, อาคารชุดปทุมวันเพลส, อาคารชุดแฟมิลีคอนโดมิเนียม, อาคารชุดสายธารคอนโดมิเนียม, อาคารชุดประตูน้ำเพลสดีส และอาคารชุดธารวิณเพลส
- อาคารชุดพักอาศัยที่สำรวจพบว่า ทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกอยู่ในสภาพดีพร้อมใช้งาน ได้แก่ อาคารชุดจุลดิศ ทาวเวอร์, อาคารชุดเพชร9ทาวเวอร์, อาคารชุดกรีนพีชแมนชั่น, อาคารชุดธัญยาการ, อาคารชุดรอยัลไนน์เรสซิเดนซ์, อาคารสำราญแมนชั่น, อาคารชุดดีดี ทาวเวอร์, อาคารชุดบ้านปทุมวัน, อาคารชุดโนเบิลเฮาส์พญาไท, อาคารชุดเกษมสันต์ 1 ปทุมวัน, อาคารชุดแกรนด์โดมอนด์ ประตูน้ำ, อาคารชุดศุภาลัย เพลส, อาคารชุดศรีวิราแมนชั่น 2, อาคารชุดการ์เด็นเพลส รัชดา และอาคารชุดดุริยา ชาริสมา

6.2.2 จากการสำรวจชนิดของทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีในแต่ละอาคารชุด

- อาคารชุดที่มีทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกเพียง สระว่ายน้ำน้ำ คือ อาคารชุดเจริญผล และอาคารชุดปทุมวันเพลส
- อาคารชุดที่มีทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกเพียง ห้องออกกำลังกาย คือ อาคารชุดราชเทวีทาวเวอร์, อาคารชุดสายธารคอนโดมิเนียม, อาคารสำราญแมนชั่น, อาคารชุดประตูน้ำเพลสดีส และอาคารชุดธารวิณเพลส
- อาคารชุดที่มีทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวก ทั้งสระว่ายน้ำน้ำ และห้องอบไอน้ำ คือ อาคารชุดแฟมิลีคอนโดมิเนียม
- อาคารชุดที่มีทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวก ทั้งสระว่ายน้ำน้ำ และห้องออกกำลังกาย คือ อาคารชุดจุลดิศทาวเวอร์, อาคารชุดดุริยา ชาริสมา และอาคารชุดเกษมสันต์1ปทุมวัน
- อาคารชุดที่มีทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวก ทั้งห้องออกกำลังกายและห้องอบไอน้ำ คือ อาคารชุดธัญยาการ

- อาคารชุดที่มีทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวก ทั้งสระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย และห้องอบไอน้ำ คือ อาคารชุดกรีนพีช แมนชั่น, อาคารชุดเพชร9 ทาวเวอร์, อาคารชุดการ์เด็นเพลส รัชดา, อาคารชุดรอยัลไนน์ เรสซิเดนท์, อาคารชุดดีดีทาวเวอร์, อาคารชุดโนเบิลเฮ้าส์ พญาไท และอาคารชุดบ้านปทุมวัน
- อาคารชุดที่มีทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวก สระตก ทั้งสระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย ห้องอบไอน้ำ และห้องสคอร์ต คือ อาคารชุดศุภาลัยเพลส
- อาคารชุดที่มีทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวก สระตก ทั้งสระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย ห้องอบไอน้ำ และห้องเล่นเกม คือ อาคารชุดแกรนด์โดมอนด์
- อาคารชุดที่มีทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวก สระตก ทั้งสระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย ห้องอบไอน้ำ ห้องสคอร์ตและสนามเทนนิส คือ อาคารชุดศรีวราแมนชั่น2

6.2.3 การสำรวจการใช้งานทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวก

- อาคารชุดที่มีคนใช้ทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกน้อย ได้แก่ อาคารชุดเจริญผลคอนโด, อาคารชุดราชเทวี ทาวเวอร์, อาคารชุดปทุมวันเพลส, อาคารชุดแฟมิลีคอนโดมิเนียม, อาคารชุดสายธารคอนโดมิเนียม, อาคารชุดเพชร9ทาวเวอร์, อาคารชุดธันยาคาร, อาคารสำราญแมนชั่น, อาคารชุดประตูน้ำเพลสดีส์, อาคารชุดดีดี ทาวเวอร์, อาคารชุดธารวิณเพลส และอาคารชุดดุริยา ชาริสมา
- อาคารชุดที่มีคนใช้งานทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกเป็นประจำ ได้แก่ อาคารชุดจูลดีส์ ทาวเวอร์, อาคารชุดศรีวราแมนชั่น 2, อาคารชุดการ์เด็นเพลส รัชดา, อาคารชุดกรีนพีชแมนชั่น, อาคารชุดรอยัลไนน์เรสซิเดนท์, อาคารชุดแกรนด์ โดมอนด์, อาคารชุดศุภาลัยเพลส, อาคารชุดบ้านปทุมวัน, อาคารชุดโนเบิลเฮ้าส์พญาไท และอาคารชุดเกษมสันต์ 1 ปทุมวัน

6.2.4 จากการสำรวจผู้ใช้ทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวก สามารถแบ่งได้เป็น 2 กลุ่มคือ

- อาคารชุดที่ให้เฉพาะเจ้าของร่วมใช้บริการเท่านั้น ได้แก่ อาคารชุดเจริญผลคอนโด, อาคารชุดราชเทวี ทาวเวอร์, อาคารชุดปทุมวันเพลส, อาคารชุดจุลดิศ ทาวเวอร์, อาคารชุดแฟมิลีคอนโดมิเนียม, อาคารชุดสายธารคอนโดมิเนียม, อาคารชุดเพชร9ทาวเวอร์, อาคารชุดกรีนพีชแมนชั่น, อาคารชุดธัญยาการ, อาคารชุดรอยัลไนน์เรสซิเดนซ์, อาคารสำราญแมนชั่น, อาคารชุดประตูนํ้าเพลสดีส, อาคารชุดดีดี ทาวเวอร์, อาคารชุดธารวิณเพลส, อาคารชุดบ้านปทุมวัน, อาคารชุดโนเบิลเฮาส์พญาไทอาคารชุด และอาคารชุดเกษมสันต์ 1 ปทุมวัน
- อาคารชุดที่ให้ทั้งเจ้าของร่วม และบุคคลภายนอกเข้ามาใช้บริการ ได้แก่ อาคารชุดแกรนด์โดมอนด์ ประตูน้ำ, อาคารชุดศุภาลัย เพลส, อาคารชุดศรีวราแมนชั่น 2 , อาคารชุดการ์เด็นเพลส รัชดา และอาคารชุดดุริยา ชาริสมา

6.2.5 จากการสำรวจการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกของอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลาง พบว่าแบ่งได้เป็น 3 ประเภท

- อาคารชุดที่มีการดูแลรักษาเป็นประจำ โดยการจ้างบริษัทบริหารอาคารชุด ได้แก่ อาคารชุดปทุมวันเพลส, อาคารชุดจุลดิศ ทาวเวอร์, อาคารชุดเพชร9ทาวเวอร์, อาคารชุดศรีวราแมนชั่น 2, อาคารชุดธัญยาการ, อาคารชุดรอยัลไนน์เรสซิเดนซ์, อาคารสำราญแมนชั่น, อาคารชุดดีดี ทาวเวอร์, อาคารชุดแกรนด์โดมอนด์, อาคารชุดศุภาลัยเพลส, อาคารชุดบ้านปทุมวัน, อาคารชุดดุริยา ชาริสมา, อาคารชุดโนเบิลเฮาส์พญาไท และอาคารชุดเกษมสันต์ 1 ปทุมวัน
- อาคารชุดที่มีการดูแลรักษาเป็นประจำ ถึงแม้ว่าเจ้าของร่วมบริหารเอง ได้แก่ อาคารชุดกรีนพีชแมนชั่นและอาคารชุดการ์เด็นเพลส รัชดา
- อาคารชุดที่ไม่มีมีการดูแลรักษาเป็นประจำ และเจ้าของร่วมบริหารเอง ได้แก่ อาคารชุดเจริญผลคอนโด, อาคารชุดราชเทวี ทาวเวอร์, อาคารชุดแฟมิลีคอนโดมิเนียม, อาคารชุดสายธารคอนโดมิเนียม, อาคารชุดประตูนํ้าเพลสดีส และอาคารชุดธารวิณเพลส

6.2.6 จากการสำรวจค่าใช้จ่ายของอาคารชุดพักอาศัย พบว่าอาคารชุดส่วนใหญ่มีรายรับจากการจัดเก็บค่าส่วนกลางเท่านั้น และมีเพียง5 อาคารชุด ที่มีรายรับจากแหล่งอื่น คือ มีรายรับจาก

การเปิดให้บุคคลภายนอกเข้ามาใช้บริการ หรือ มีการเก็บค่าดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางจากนิติบุคคล หรือบริษัทอื่น ได้แก่ อาคารชุดศรีวิภาแมนชั่น 2, อาคารชุดแกรนด์ ไดมอนด์, อาคารชุดศุภภลัยเพลส, อาคารชุดดุริยา ซาริสมา และอาคารชุดการ์เด็นเพลส รัชดา

6.3 ผลการศึกษา

6.3.1 จากการศึกษาครั้งนี้สรุปได้ว่า อาคารชุดกรณีศึกษาส่วนใหญ่มีสภาพทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกอยู่ในสภาพดี แตกต่างจากที่วิทยานิพนธ์ทั้ง 2 เล่มได้สรุปไว้ตั้งแต่ปี 2540 และปี 2542 ซึ่งสันนิษฐานได้ว่า อาคารชุดเหล่านี้ได้มีการปรับปรุงทั้งในด้านของการดูแลรักษา การแก้ปัญหาค่าใช้จ่ายที่เคยไม่เพียงพอ

6.3.2 จากการสำรวจอาคารชุดกรณีศึกษาและรวบรวมข้อมูลต่างๆที่เกี่ยวข้องพบว่า ทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวก สามารถแบ่งได้เป็น 2 ลักษณะคือ

6.3.2.1 อาคารชุดที่มีทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกสภาพทรุดโทรม สามารถแบ่งสาเหตุเป็น 2 กลุ่มได้ดังนี้

- กลุ่มที่ 1 เนื่องจากอายุมาก ได้แก่ อาคารชุดเจริญผล อายุ 21 ปี, อาคารชุดราชเทวีทาวเวอร์ อายุ 19 ปี, อาคารชุดปทุมวันเพลส อายุ 18 ปี และอาคารชุดแฟมิลีคอนโดมิเนียม อายุ 15 ปี
- กลุ่มที่ 2 เนื่องจากค่าใช้จ่ายไม่เพียงพอ ทำให้ขาดการดูแลรักษา ได้แก่ อาคารชุดสายธารคอนโดมิเนียม, อาคารชุดประตูน้ำเพลสดีสและอาคารชุดธารวิณเพลส

6.3.2.2 อาคารชุดที่มีทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกอยู่ในสภาพดี

พร้อมใช้งาน สามารถแบ่งสาเหตุเป็น 6 กลุ่มได้ดังนี้

- อาคารชุดที่มีทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกสภาพดีถึงแม้ว่าอาคารจะมีอายุมากแต่จ้างบริษัทบริหารอาคารเข้ามาดูแล ได้แก่ อาคารชุดจุลดิส ทาวเวอร์ อายุ 16 ปี
- อาคารชุดที่มีทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกสภาพดีถึงแม้ว่าคนใช้งานมาก ได้แก่ อาคารชุดศรีวิภา แมนชั่น, อาคารชุดแกรนด์ ไดมอนด์ และอาคารชุดศุภภลัยเพลส
- อาคารชุดที่มีทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกสภาพดีถึงแม้ว่าจะมีทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกจำนวนมากกว่า 2

- ชนิด เช่นสระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย เป็นต้น เช่น อาคารชุดเกษมสันต์ 1 ปทุมวัน, อาคารชุดธันยาคาร, อาคารชุดเพชร 9 ทาวเวอร์, อาคารชุดการ์เด็นเพลส รัชดาและอาคารชุดศุภาลัยเพลส เป็นต้น
- อาคารชุดที่มีทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกสภาพดีถึงแม้ว่าจะมีบุคคลภายนอกเข้ามาใช้บริการร่วมกับเจ้าของร่วม เช่น แก่ อาคารชุดแกรนด์โดมอนด์ ประตูน้ำและอาคารชุดศุภาลัย เพลส เป็นต้น
- อาคารชุดที่มีทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกสภาพดี จะมีการดูแลรักษาอย่างเป็นประจำ โดยการจ้างบริษัทบริหารอาคาร เช่น อาคารชุดจุลดิส ทาวเวอร์, อาคารชุดบ้านปทุมวันและ, อาคารชุดแกรนด์โดมอนด์ เป็นต้น หรือมีการดูแลรักษาอย่างเป็นประจำ โดยที่เจ้าของร่วมบริหารเอง ได้แก่ อาคารชุดกรีนพีชแมนชั่นและอาคารชุดการ์เด็นเพลส รัชดา
- บางอาคารชุดพักอาศัยจัดหารายได้จากการเปิดให้บุคคลภายนอกมาใช้ เพื่อให้มีค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่เพียงพอต่อการดูแลรักษา ได้แก่ อาคารชุดแกรนด์โดมอนด์ ประตูน้ำ, อาคารชุดศุภาลัย เพลส, อาคารชุดศรีวิภาแมนชั่น 2, อาคารชุดการ์เด็นเพลส รัชดา และอาคารชุดดุริยา ซาริสมา

6.4 อภิปรายผลการศึกษา

จากผลการศึกษา พบข้อสรุปเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกของอาคารชุดพักอาศัย ดังต่อไปนี้

- ##### 6.4.1 อาคารชุดที่มีทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกอยู่ในสภาพทรุดโทรม
- อัตราค่าส่วนกลางนั้นยังเป็นอัตราที่ต่ำเมื่อเทียบกับอาคารชุดที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน เนื่องจากเป็นอัตราเดิมเมื่อเปิดโครงการ ยังไม่ได้มีการปรับปรุงให้เหมาะสมกับสภาวะในปัจจุบัน
 - อาคารชุดมีรายได้จากการเก็บค่าส่วนกลางเท่านั้น และจำนวนที่เก็บได้ไม่เพียงพอต่อค่าใช้จ่ายของอาคาร อีกทั้งไม่มีเงินกองทุนของอาคาร
 - การดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวก ขาดผู้มีความรู้ความเชี่ยวชาญ และไม่ได้รับการดูแลอย่างเป็นประจำ

6.4.2 อาคารชุดที่มีทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกอยู่ในสภาพดี

- อาคารชุดมีรายรับเพียงพอกับค่าใช้จ่าย โดยมีรายรับเพิ่มเติมจากการเปิดให้บริการ บุคคลภายนอกเข้ามาใช้บริการ และอาคารชุดยังมีเงินกองทุนของอาคาร เพื่อสำรองใช้เมื่อไม่สามารถเก็บค่าส่วนกลางได้เพียงพอในแต่ละเดือน
- มีการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกโดยผู้เชี่ยวชาญ และได้รับการดูแลเป็นประจำ ทั้งระยะสั้น และระยะยาว
- จ้างบริษัทบริหารอาคารชุดเข้ามาดูแล ทำให้มีการจัดการเรื่องค่าใช้จ่ายและการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกเป็นประจำ

ตัวอย่างเช่น อาคารชุด จุฬดิศ ทาวเวอร์ ซึ่งจ้างบริษัทบริหารอาคารชุด ทำให้มีทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกอยู่ในสภาพดีพร้อมใช้งาน แม้ว่าอาคารจะมีอายุ 16 ปี เพราะสามารถเก็บค่าส่วนกลางให้เพียงพอต่อค่าใช้จ่าย และอาคารชุดมีการดูแลอย่างเป็นประจำ และ อาคารชุดศุภาลัยเพลส ซึ่งมีการเปิดให้บริการบุคคลภายนอกเข้ามาใช้บริการทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวก เพื่อเพิ่มรายรับให้เพียงพอต่อค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษา

เพราะฉะนั้นจากข้อสรุปข้างต้น ถ้าอาคารชุดมีการใช้ ระบบบริหารทรัพยากรกายภาพ จัดการหารายได้เพิ่มให้กับอาคารชุด และมีการดูแลรักษาอย่างเป็นประจำ อาคารชุดก็จะมีทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกอยู่ในสภาพดีพร้อมใช้งาน

6.5 ข้อเสนอแนะ

6.5.1 ข้อเสนอแนะที่ได้จากการศึกษา

จากเอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง พบว่า อาคารสถานที่ ระบบประกอบอาคาร อุปกรณ์ ตลอดจนบริเวณโดยรอบ จัดเป็นทรัพยากรกายภาพของอาคาร อันเป็นปัจจัยสำคัญที่จะนำพาให้พันธกิจขององค์กรประสบความสำเร็จ จำเป็นต้องมีองค์ประกอบที่ดีของ การบริหาร การจัดการ การดูแลรักษา และบริการ รวมเป็น **ระบบบริหารทรัพยากรกายภาพ (Facility Management)** ที่ประกอบด้วย

- **งานบริหาร** คือ งานวางนโยบาย งานวางแผน การกำหนดมาตรฐาน ในการดำเนินงานด้านการจัดการอาคารสถานที่ โดยการ วางแผนเรื่องค่าใช้จ่ายเพื่อหารายรับเพิ่มเติม โดยการให้บุคคลภายนอกเข้ามาใช้ และปรับปรุงอัตราค่าส่วนกลางเพื่อให้เหมาะสมในปัจจุบัน

- **งานจัดการ** คือ งานกำกับ ควบคุม ดูแล และตรวจสอบให้การดำเนินงานด้านอาคารสถานที่และบริการต่างๆ เป็นไปตามที่วางแผนและมาตรฐานต่างๆที่กำหนดไว้ โดยการควบคุมและตรวจสอบ เพื่อให้เป็นไปตามที่วางแผน
- **งานดูแลรักษา** คือ งานทางด้าน การดูแลรักษาในให้อาคาร สถานที่ และระบบประกอบอาคาร สามารถใช้งานได้เต็มที่ประสิทธิภาพ และมีความปลอดภัยต่อผู้ใช้งาน โดยงานเหล่านี้ประกอบด้วย งานดูแลรักษาภายนอกอาคาร งานดูแลรักษาบริเวณภายนอกอาคาร และงานดูแลรักษาระบบประกอบอาคารต่างๆ โดยการ จัดให้มีการดูแลอย่างเป็นประจำทั้งระยะสั้นและระยะยาว เช่น มีการทำความสะอาดสระว่ายน้ำ ทุก 2-3 วัน, จัดจ้างบริษัทอุปกรณ์เครื่องออกกำลังกายเพื่อให้มีการตรวจเช็คและซ่อมแซมตามระยะเวลาที่เหมาะสม
- **งานบริการ** โดยประกอบด้วย งานบริการอาคาร และงานบริการทั่วไป งานบริการอาคารเป็นงานให้บริการทั่วไปเกี่ยวกับอาคาร ได้แก่ งานดูแลรักษาความสะอาดภายในอาคาร งานรักษาความปลอดภัย งานดูแลสวนและต้นไม้ เป็นต้น ส่วนงานบริการทั่วไปเป็นงานบริการที่เกี่ยวข้องกับการทำงาน หรือเพื่อสนับสนุนการทำงาน เช่น งานยานพาหนะ งานจัดส่งเอกสาร งานบริการน้ำดื่ม เป็นต้น โดยการ จัดให้มีตารางทำความสะอาดสม่ำเสมอ และมีระบบรักษาความปลอดภัยเพิ่มเติมหากต้องมีการมีบุคคลภายนอกเข้ามาใช้บริการ

ดังนั้นจึงควรนำ ระบบบริหารทรัพยากรกายภาพ (Facility Management) มาใช้ในการแก้ปัญหาการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกอาคารชุดพักอาศัย โดยผลที่ได้จากการศึกษาค้นคว้าจะเป็นพื้นฐานในการพัฒนา ระบบบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพที่เหมาะสมกับอาคารชุด เพื่อการใช้งานทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีประสิทธิภาพในงบประมาณที่เหมาะสม

6.5.2 ข้อเสนอแนะในการศึกษาครั้งต่อไป

ในการวิจัยครั้งนี้ผู้วิจัยศึกษาเฉพาะการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกเท่านั้น ซึ่งเมื่อทำการศึกษาอย่างจริงจังแล้ว พบว่า มีหัวข้อหรือเรื่องที่น่าสนใจเกี่ยวข้อง และสามารถศึกษาอย่างละเอียดได้ในอนาคต เช่น การศึกษาเกี่ยวกับอัตราส่วนค่าดูแลรักษาที่เหมาะสมในการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวก เพื่อคาดการณ์ค่าดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางประเภทสิ่งอำนวยความสะดวกที่จะตามมาในอนาคต หรือศึกษาถึงการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางของ

อาคารชุดที่มีห้องชุดที่ไม่สามารถโอนได้จำนวนมาก ซึ่งจะมีผลต่อการจัดเก็บค่าส่วนกลาง ทำให้อาคารชุดขาดสภาพคล่องทางการเงิน จึงเป็นที่น่าสนใจว่าอาคารชุดเหล่านี้มีวิธีในการแก้ปัญหาทางการเงินอย่างไร รวมทั้งถ้าอาคารชุดมีการเปิดให้บุคคลภายนอกเข้ามาใช้บริการทรัพย์สินส่วนกลาง ประเภทสิ่งอำนวยความสะดวก จะต้องคำนึงถึงเรื่องใดและมีปัญหาใดบ้าง



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

รายการอ้างอิง

ภาษาไทย

กฤษณา ปานสุนทร. การมีส่วนร่วมของเจ้าของห้องชุดในการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลาง. วิทยานิพนธ์ปริญญาเคหพัฒนาศาสตรมหาบัณฑิต สาขาเคหการ ภาควิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2540.

ดี เอส แลนด์. คู่มือคอนโดมีเนียม. กรุงเทพมหานคร: ศูนย์การพิมพ์พลชัย, 2535.

นคร มฤคศรี. คู่มือคอนโดมีเนียม. กรุงเทพมหานคร: พี.พี.พริ้นท์, 2539.

นรินทร์ สกุลกลานวัฒน์ และคณะ. คอนโดมีเนียม. กรุงเทพฯ:การเคหะแห่งชาติ, 2526

บัณฑิต จุลาลัย และ เสริชย์ ไซติพานิช. ระบบบริหารจัดการและดูแลรักษาอาคารในจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. โครงการวิจัย. จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2543.

พัศตราภรณ์ มีศิริ. การบริหารอาคารชุดระดับราคาปานกลางในเขตกรุงเทพมหานครชั้นใน. วิทยานิพนธ์ปริญญาเคหพัฒนาศาสตรมหาบัณฑิต สาขาเคหการ ภาควิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2542.

วีระ สัจกุล. เอกสารประกอบคำบรรยาย Facility Planning. กรุงเทพมหานคร : ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2543.

สมพงษ์ หิรัญศักดิ์. การประเมินการใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลางค่อนข้างสูง: กรณีศึกษาเปรียบเทียบโครงการปทุมวันเพลส, สยามคอนโดมีเนียมและเกล้า สยามคอนโดมีเนียม. วิทยานิพนธ์ปริญญาเคหพัฒนาศาสตรมหาบัณฑิต สาขาเคหการ ภาควิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2537.

สมยศ แสงสุวรรณ. การบริหารงานอาคารชุด: กลยุทธ์การเป็นนักบริหารอาคารชุดที่เหนือชั้น. กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์วิวัฒน์, 2542.

สุธี สุเมธานนท์ศักดิ์. การศึกษาลักษณะทางกายภาพของอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาสูง ในกรุงเทพมหานครที่มีผลต่อประสิทธิภาพในการจัดการและดูแลรักษาอาคารและทรัพย์สินส่วนกลาง. วิทยานิพนธ์ปริญญาเคหพัฒนาศาสตรมหาบัณฑิต สาขาเคหการ ภาควิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2539.

สุรพล กาญจนกุล. การลงทุนในทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดประเภทพักอาศัยระดับราคาสูง. วิทยานิพนธ์ปริญญาเคหพัฒนาศาสตรมหาบัณฑิต สาขาเคหการ ภาควิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2536.

เสริชย์ ไซติพานิช. เอกสารประกอบคำบรรยาย Facility Management. กรุงเทพมหานคร : ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2543.

ภาษาอังกฤษ

Peter Barrett, Facilities management: Towards best practice. Hong kong: Blackwell Science Ltd., 1995.

Robert C.Kyle. and Floyd M.Baird., Property Management. Fourth edition. USA: Dearborn Financial Pub., 1991.



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ภาคผนวก

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แนวความคิดการบำรุงรักษาทางกายภาพของอาคารชุด (Physical Maintenance)¹

ความประทับใจในอาคารชุดเบื้องต้น มักขึ้นอยู่กับ การบำรุงรักษาอาคาร เพื่อที่ให้พื้นที่โดยรอบมีความสะอาดน่าประทับใจ เป็นสถานที่ที่น่าอยู่อาศัย ซึ่งจะขึ้นอยู่กับ การดูแลรักษาทางด้านกายภาพของอาคารชุดใน 6 ส่วน

Grounds Maintenance

เป็นการดูแลพื้นที่ของอาคารชุดที่ติดอยู่กับดินโดยรอบ เช่น สวน ควรจะมีการจัดการดังนี้

- การตัดหญ้า ขึ้นอยู่กับสภาพอากาศและอัตราการเจริญเติบโตของหญ้าที่ปลูกด้วย หญ้าควรจะมีการตัดให้สั้นโดยประมาณให้ดูดีมีระเบียบ แต่ไม่ใช่ตัดสั้นเกินไป
- การตัดแต่งต้นไม้ ควรมีการตัดแต่งตามโอกาสควรทำตามรูปแบบธรรมชาติ ยกเว้นบางส่วนที่ไปเกี่ยวกับสายไฟฟ้า การตัดและตกแต่งขึ้นอยู่กับชนิดของต้นไม้และสถานที่ที่ปลูก
- การกำจัดแมลงและวัชพืช จะง่ายและไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายมากถ้ามีการจัดการก่อนวัชพืชจะโต และควรมีการฉีดยากำจัดศัตรูพืชทุกฤดู
- การใส่ปุ๋ย เป็นการยากที่จะตอบว่าดินยังมีความอุดมสมบูรณ์สำหรับปลูกต้นไม้หรือไม่ ดังนั้นจึงควรมีการนำตัวอย่างดินไปตรวจสอบทุก 3-5 ปี เพื่อหาว่าดินขาดแร่ธาตุชนิดใด
- การคลุมต้นไม้ เป็นการสร้างที่คลุมต้นไม้เพื่อป้องกันวัชพืชและปกป้องความชื้นในดิน
- การรดน้ำต้นไม้ ขึ้นอยู่กับสภาพอากาศและความสมบูรณ์ของดิน เคล็ดลับคือการรดน้ำลงไปถึง 6 นิ้วจากพื้นต่อสัปดาห์
- การตรวจตราต้นไม้ ต้นไม้ที่ได้รับการดูแลอย่างดีไม่ควรมีขยะ ควรมีการตรวจสอบทุกวันที่จะกำจัดขยะมูลฝอย มูลสัตว์ ใบไม้ร่วง ที่จะทำลายทัศนียภาพของภูมิสถาปัตยกรรมนอกอาคารชุด

Maintenance of Paved Areas

ทางเดิน ถนน และที่จอดรถอาจจะเป็นส่วนของ ภูมิสถาปัตยกรรม หรือแยกคนละเป็นส่วนก็ได้ แต่บริเวณเหล่านี้ควรจะสะอาดปราศจากขยะหรือหลุม

¹ Institute of real estate management, The condominium community, p.114

- Repairing งานซ่อมแซม พื้นถนนและทางเดินเท้าจะต้องมีการดูแลรักษาตามกาลเวลา การเปลี่ยนแปลงของสภาพอากาศและปริมาณความชื้นในอากาศ รวมทั้งสภาพการจราจร จะก่อให้เกิดรอยแตก หลุมและความเสียหายกับทางเท้าได้ วิธีที่ดีที่สุดคือ ถ้าพบความเสียหายเล็กน้อยให้รีบซ่อมแซมโดยทันที การซ่อมแซมถนนและทางเท้าควรทำเมื่ออากาศแห้ง และอบอุ่น ควรมีการตรวจสอบอยู่เสมอกทุกฤดูใบไม้ผลิ
- Resurfacing พื้นผิวทางเท้าและถนนไม่ควรมียอขยับอยู่ตลอดเวลา พื้นผิวของแอสฟัลต์ควรมีการลาดใหม่เพื่อเพิ่มระยะเวลาการใช้งานและป้องกันการแตกกระแหงของพื้นผิวได้ นอกจากนี้การทำพื้นผิวและทางเท้าถนนใหม่จะช่วยให้หน้ามอง
- Policing การตรวจตราพื้นผิวทางเท้าและถนนทุกวันเป็นสิ่งจำเป็น ควรจะสะอาดและอยู่ในสภาพที่น่าดู อาจมีการล้างผิวถนนบ้างถ้าจำเป็น

Roof Maintenance

หลังคาควรได้รับการดูแลเอาใจใส่เป็นอย่างดีเพราะต้องทนกับสภาพ แดด ลม ฝน และอากาศที่เปลี่ยนแปลง หากเพิกเฉยจะเกิดปัญหาใหญ่ขึ้นมา ในบางกรณีพอถึงฤดูฝนถึงได้รับรู้ปัญหาเมื่อเวลาฝนรั่วเข้ามาในอาคาร วิธีที่ดีที่สุดคือ ควรตรวจเช็คอย่างน้อยปีละ 1 ถึง 2 ครั้งหากมีกรณี เช่น พายุ หรือฝนตกอย่างรุนแรง เกิดขึ้นควรมีการตรวจสอบพิเศษหลังจากเหตุการณ์

Interior Custodial Maintenance

ที่ส่วนกลางภายในอาคาร เช่น ลิฟต์ ห้องซักผ้า ทางเดินโถง ระเบียง บันได และลิฟต์ ควรจะต้องทำความสะอาดอยู่ตลอดเวลา ผนังควรจะปราศจากรอยมือและโคลน พื้นควรสะอาดไม่มีฝุ่น เศษไม้ควรสะอาดไม่มีรอยขูดขีด ขยะควรรีบกำจัดรวมทั้งถ้าหลอดไฟฟ้าเสียควรต้องรีบแจ้งทันที ควรมีแผนดูแลทำความสะอาดหรือแม่บ้านที่จะต้องดูแลเป็นประจำ ความถี่ในการทำความสะอาดขึ้นกับสภาพอากาศ ชนิดของตึก สถานที่และระดับของผู้พักอาศัย รวมถึงการสัญจรเข้ามาภายในอาคาร

- ลิฟต์ เป็นบริเวณแรกๆที่ผู้เข้ามาในตึกจะต้องพบเห็นเป็นสถานที่แรก เปรียบเหมือนกับห้องรับแขกดังนั้นควรมุ่งให้ความเอาใจใส่เป็นพิเศษ ดูแลทำความสะอาดทุกวัน
- ลิฟต์ มีความจำเป็นอย่างยิ่งสำหรับอาคารชุดที่เป็นตึกสูง จะต้องมีการทำความสะอาดพรมในลิฟต์ กำจัดความสกปรกและรอยมือในโปรแกรมการทำความสะอาดประจำวัน

- ห้องซักผ้า ต้องรักษาความสะอาดอย่างมาก พื้นจะต้องสะอาด เครื่องซักและอบผ้าจะต้องมีการเช็ดถูเป็นประจำ นิติบุคคลอาคารชุดจะต้องมีโปรแกรมที่จะเอกเสาะผ้าที่จะเอาออกจากที่กรองทำความสะอาดถึงซักผ้า นอกจากนี้ควรมีการตรวจสอบถึงเครื่องจักร
- บันได ในอาคารชุดที่เป็นอาคารขนาดเล็กสูงไม่กี่ชั้นมักจะไม่มิลิฟต์ ดังนั้นบันไดจึงกลายเป็นองค์ประกอบสำคัญของอาคาร การทำความสะอาดบันไดขึ้นอยู่กับปริมาณการจราจรและการใช้บันไดเมื่อมีการทำความสะอาดและลงแว็กซ์ควรมีการเตือนผู้ใช้อาคารให้มีการระวังอันตรายจากการลื่นไถลที่พื้นด้วย
- ระเบียงและโถง เวลาที่ดีที่สุดในการทำความสะอาดบริเวณเหล่านี้ควรเป็นเวลาที่มีคนใช้หรือเดินผ่านน้อย เช่น ตอนสายหลังจากคนไปทำงานในช่วงเช้าแล้ว
- หน้าต่าง เจ้าของห้องชุดต้องทำความสะอาดกระจกหน้าต่างด้านในของตนเอง แต่ความรับผิดชอบของพื้นที่กระจกส่วนกลางหรือกระจกด้านนอกของห้องชุดมักจะเป็นหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งจะต้องว่าจ้างบริษัทเช็ดกระจกอาคารมาเป็นผู้ดำเนินการ ความถี่ในการเช็ดกระจกขึ้นอยู่กับมลภาวะและปริมาณกระจกที่ใช้ในอาคาร
- พื้น พรมควรมีการดูดฝุ่นทุกวันและทำความสะอาดใหญ่ปีละหนึ่งครั้ง ควรจ้างผู้เชี่ยวชาญให้มาจัดการ เพราะจะรู้วิธีดูแลและช่วยยืดระยะเวลาการใช้งาน นอกจากนี้แล้ววัสดุพื้นที่แตกต่างกันก็ต้องการการดูแลที่ไม่เหมือนกัน เช่น พื้นไม้ไม่ควรถูด้วยไม้ถูพื้นที่แข็งเพราะจะครูดเนื้อไม้

Recreational Amenity Maintenance

พื้นที่สันทนาการ เช่น สระว่ายน้ำ สนามเทนนิส และสิ่งอำนวยความสะดวก กลางแจ้งอื่น ๆ จะต้องดูแลไม่ให้สกปรก แต่ทั้งนี้การดูแลรักษาจะแตกต่างกันออกไป และนิติบุคคลอาคารชุดไม่ควรมองข้ามจุดนี้ไป

- สระว่ายน้ำ สระว่ายน้ำที่ต้องการดูแลเป็นพิเศษ และจะต้องมีการจัดเตรียมในตอนช่วงต้นของฤดูที่นิยมใช้สระ และต้องปิดชั่วคราวเมื่อจบฤดูกาล ถ้าไม่เช่นนั้นแล้วจะต้องเสียค่าใช้จ่ายจำนวนมากในการซ่อมแซมและดูแลรักษาสภาพน้ำในสระ ควรดูแลควบคุมโดยผู้เชี่ยวชาญ นอกจากนี้แล้วอุณหภูมิของน้ำก็ต้องเอาใจใส่ด้วย
- คอร์ทเทนนิส นอกเหนือจากการกวาดและทำความสะอาดตามปกติ สนามเทนนิสต้องการการปรับปรุงสภาพผิวของสนามเป็นครั้งคราว ควรมีการตรวจสอบทั้งนี้การปรับพื้นผิวขึ้นกับวัสดุที่ใช้ ปกติจะทำทุก 3-6 ปี

Mechanical Maintenance

แผนการบำรุงรักษาอาคารจะต้องรวมการดูแลเครื่องกลของอุปกรณ์ต่าง ๆ ด้วย นิติบุคคล อาคารชุดจะต้องรู้ถึงสถานที่ตั้งและวิธีการดูแลรักษาจากข้อมูลการใช้งานที่ผู้ผลิตให้มา ระยะเวลารับประกันจะต้องมีการพิมพ์ลงบนอุปกรณ์แต่ละชิ้นหรือบนใบรับประกัน ซึ่งจะต้องบอกถึงการดูแลรักษาที่จะต้องทำเมื่อถึงเวลา ในอาคารชุดแต่ละอาคารจะมีอุปกรณ์ที่ต้องอาศัยเครื่องกลมากมาย อาทิเช่น ระบบระบายอากาศและเครื่องทำความเย็น ลิฟต์และหม้อต้มน้ำรวมถึงมอเตอร์ต่าง ๆ

- ระบบทำความเย็นและระบบทำความสะอาด เครื่องทำความเย็นส่วนกลางจะเป็นความรับผิดชอบของนิติบุคคลอาคารชุดที่จะต้องดูแลรักษา ซึ่งควรจะต้องมีการวางแผนตรวจเช็คและดูแลรักษาเป็นปกติในระยะเวลาการใช้งานแต่ละปี ซึ่งระบบทำความเย็นและระบบระบายอากาศ จะต้องมีการเปลี่ยนแปลงระบบ 2 ครั้งใน 1 ปี จากเครื่องทำความร้อนมาทำความเย็นในหน้าร้อน และเครื่องทำความเย็นมาทำความร้อนในหน้าหนาว ควรมีการดูแลและมีการเปลี่ยนแปลงไส้กรองอากาศและทำความสะอาดอย่าให้มีฝุ่นจับที่เครื่อง
- หม้อต้มน้ำ (Boiler) เป็นแหล่งกักความดันที่จะต้มน้ำให้เดือดและแจกจ่ายไปยังแต่ละห้องชุดในอาคาร ดังนั้นการดูแลจะต้องใช้ความรู้เป็นพิเศษที่จะต้องตรวจเช็ค หากมีจุดเล็กของหม้อน้ำเสียหายอาจก่อให้เกิดปัญหาคุกคามถึงขนาดหม้อน้ำที่ระเบิดก็ได้ เพราะฉะนั้นควรมีการตรวจเช็คความถี่ที่หม้อน้ำทุกวัน และถ้าหากมีการซ่อมแซมเกิดขึ้นก็ควรจะทำและควรมีการส่งอะไหล่ที่สำคัญ ๆ และเสียบง่ายมาเก็บไว้ในโกดัง ทั้งนี้เพราะการจ่ายน้ำจะก่อให้เกิดปัญหาและความโกลาหลมากมาย
- มอเตอร์ไฟฟ้า ส่วนของอาคารชุดที่จะมีการติดตั้งมอเตอร์ไฟฟ้า ได้แก่ พัดลม เครื่องทำความเย็น และปั๊มน้ำของส้วว่างน้ำ ซึ่งมอเตอร์พวกนี้ควรมีการตรวจเช็คทำความสะอาดและเปลี่ยนถ่ายน้ำมันเครื่องเพื่อป้องกันการสึกกร่อนของลูกปืน ควรอ่านคู่มือประกอบว่าน้ำมันเครื่องที่ใช้ควรเป็นประเภทไหน
- ลิฟต์ ลิฟต์ต้องการการบำรุงรักษาทางด้านเทคนิคเป็นพิเศษ ควรให้ผู้เชี่ยวชาญหรือว่าจ้างบริษัทดูแลลิฟต์ ซึ่งนิติบุคคลอาคารชุดควรจะแน่ใจว่าลิฟต์ได้รับการดูแลอย่างถูกต้อง ตัวอย่างเช่น ควรมีการตรวจเช็คสวิทช์ของรอกที่ยกลิฟต์ รวมไปถึงการเปลี่ยนถ่ายน้ำมันเครื่องและจารบีด้วย

บริษัทอิสเซ็น เอ็กซ์เพอร์ที ลิฟต์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่เชี่ยวชาญเกี่ยวกับการดูแลลิฟต์ ได้ทำการศึกษาการดูแลลิฟต์ พบว่างบประมาณในการดูแลรักษาลิฟต์ขึ้นอยู่กับ การดูแลรักษาอายุการใช้งานของลิฟต์ การใช้งาน และคุณภาพของลิฟต์

- การดูแลรักษา หากลิฟต์ได้รับการดูแลรักษาอย่างถูกต้องจะทำให้อายุการใช้งานและงบประมาณในการซ่อมมีอยู่น้อยลง
- อายุการใช้งานของลิฟต์ โดยทั่วไปจะเริ่มมีอาการชำรุดที่จะต้องมีการดูแลหลังการติดตั้งในปีที่ 3 เป็นต้นไป
- การใช้งาน หากลิฟต์ได้รับการใช้งานหนักกว่าที่กำหนดไว้หรือใช้ผิดประเภท เช่น ลิฟต์โดยสารนำไปใช้ขนของ ย่อมที่จะทำให้อายุการใช้งานของลิฟต์สั้นลง อีกกรณีหนึ่ง คือ ความเข้าใจผิดว่าลิฟต์ที่ไม่ได้ใช้งานจะเสียน้อย ความจริงคือลิฟต์แต่ละส่วนถูกออกแบบมาให้มีการเคลื่อนไหวอยู่เสมอ หากหยุดนิ่งแทนที่อายุการใช้งานของลิฟต์จะมากขึ้นกลับจะทำให้อายุการใช้งานสั้นลง
- คุณภาพของลิฟต์ ลิฟต์แต่ละยี่ห้อ แต่ละรุ่นมีคุณภาพที่แตกต่างกัน

งบประมาณในการดูแลลิฟต์จะประกอบด้วย 3 ส่วนหลัก คือ

- 1) ค่าบริการประจำปี ส่วนใหญ่จะเป็นรูปของการเซ็นสัญญาบริการดูแล บำรุงรักษาลิฟต์ ซึ่งจะเป็นค่าใช้จ่ายในการดูแลบำรุงรักษาตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญา นอกจากนี้ยังรวมถึงการซ่อมฉุกเฉิน โดยเฉลี่ยแล้วค่าบริการรายปีจะประมาณ 2-4 % ของมูลค่าลิฟต์ใหม่
- 2) ค่าอะไหล่ วัสดุสิ้นเปลืองเป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นตามอายุการใช้งานของลิฟต์ และอะไหล่แต่ละชิ้น เช่น สลิงชับลิฟต์ มีอายุการใช้งานเฉลี่ย 5-7 ปี โดยทั่วไปค่าใช้จ่ายในส่วนนี้ประมาณ 4-12 %
- 3) ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงลิฟต์ เนื่องจากลิฟต์เป็นเหมือนอุปกรณ์ก่อสร้างอื่น ๆ ที่สามารถที่จะปรับปรุงตกแต่งให้ทันสมัยได้ตลอดเวลา ค่าใช้จ่ายในส่วนนี้ขึ้นอยู่กับความต้องการของเจ้าของลิฟต์ โดยทั่วไปจะประมาณตั้งแต่ 15 % ขึ้นไปของมูลค่าลิฟต์ใหม่

Painting (สี)

สีของอาคาร โดยเฉพาะสีภายนอก ต้องการดูแลเอาใจใส่และดูแลรักษาเป็นพิเศษ ถ้าหากปัจจัยทางเศรษฐกิจเป็นตัวทำให้ต้องเลื่อนการทาสีอาคารใหม่ออกไป ถึงแม้ว่าจะถึงเวลาอันควรและสีมีการลอกแล้วก็ตาม ผลที่เกิดตามมา ก็คือค่าใช้จ่ายในการดูแลพื้นผิวของอาคาร รวมถึงการทำความสะดวกจะเพิ่มมากขึ้น เพราะเกิดการชำรุดเนื่องจากไม่มีสีเคลือบผิวอาคารไว้

ดังนั้นเจ้าของอาคารและผู้ดูแลควรจะต้องตระหนักถึงความจำเป็นในการทาสีอาคารใหม่ มีวิธีง่าย ๆ ในการเตรียมตัว คือ ควรมีการตรวจเช็คสีภายนอกในระยะ 3 ปี แรกหลังจากสร้างเสร็จ

โดยปกติแล้วค่าใช้จ่ายในการทาสีนั้น ร้อยละ 80 เป็นค่าแรงในการทาสี และที่เหลือร้อยละ 20 เป็นค่าสีและวัสดุที่เกี่ยวข้อง หากเจ้าของอาคารต้องการที่จะยืดระยะเวลาการทาสีใหม่ จากปกติที่จะต้องมีการทาสีใหม่ทุก 5 ปีออกไป ก็ควรที่จะใช้สีที่มีคุณภาพดียิ่งขึ้นและระมัดระวังในการทาสี

ในประเทศอังกฤษ ผู้บริหารนครใหญ่อย่าง The Greater London Council และ The City of Birmingham ได้มีการประกาศเกียรติคุณแก่ผู้ผลิตสีที่มีคุณภาพและความคงทนสูงในการใช้งาน และผู้ผลิตเหล่านี้สามารถประหยัดไม่ต้องทาสีใหม่บ่อย ๆ สีเหล่านี้มีการทดสอบกับอาคารและบ้านหลาย ๆ แบบ แต่อย่างไรก็ตามการทดสอบไม่สามารถรับรองผลการใช้งานได้ทั้งหมด ทั้งนี้ขึ้นกับสภาพอากาศและมลภาวะ ที่นำสีไปใช้ด้วย

Energy Management (การควบคุมการใช้พลังงาน)

การควบคุมและบริหารใช้พลังงานภายในอาคารให้มีประสิทธิภาพนั้นมีวัตถุประสงค์เพื่อที่จะยืดอายุการใช้งานของส่วนประกอบ และ วัสดุต่าง ๆ ภายในอาคาร อีกทั้งเป็นการลดค่าใช้จ่ายของการบำรุงรักษาอาคารแบบ Corrective Maintenance ในอนาคตด้วย

นอกจากนี้แล้วยังช่วยให้การบริหารดูแลอาคารเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ สามารถเตรียมการเพื่อแก้ไขปัญหาล่วงหน้าเกี่ยวกับการซ่อมบำรุงได้ โดยเฉพาะในกรณีของอาคารชุดนั้น เจ้าของห้องชุดจะได้รับประโยชน์อย่างชัดเจน ในเรื่องของการประหยัดค่าใช้จ่ายในทรัพย์สินส่วนกลาง ค่าน้ำประปา ค่าไฟฟ้า และค่าน้ำมันเชื้อเพลิงต่าง ๆ ก็จะลดลงกว่าที่เกินจำเป็น

สิ่งแรกที่เป็นสิ่งสำคัญในการประเมินและเตรียมการในเรื่องนี้ คือ พิจารณาใบเสร็จค่าสาธารณูปโภค ค่าน้ำ ค่าไฟ ในรอบ 36 เดือนที่ผ่านมา หากพบว่าค่าใช้จ่ายในเรื่องดังกล่าวมีแนวโน้มที่เพิ่มขึ้นตลอดเวลา ก็ควรที่จะหาทางแก้ไขและประหยัด

Robert C.Kyle และ Floyd M . Baird (1991) ได้แนะนำวิธีง่าย ๆ ในการประหยัดพลังงานดังนี้คือ

- ให้เปลี่ยนระบบหน่วยวัดการใช้พลังงานของเครื่องใช้ไฟฟ้าทุกชนิดมาเป็นระบบ British Thermal Units (BTU) ทั้งนี้เพื่อง่ายแก่การคำนวณและเปรียบเทียบ
- ตรวจสอบการใช้พลังงานของวัสดุและอุปกรณ์สำคัญในอาคาร
- เลือกริเวณที่สามารถประหยัดพลังงานได้
- เลือกวิธีที่จะประหยัดพลังงานและคำนวณค่าใช้จ่าย
- ลงมือปฏิบัติอย่างจริงจัง

Mel A. Shear (1988) ก็ได้เสนอวิธีที่จะประหยัดพลังงาน โดยการตรวจเช็คจากระบบภายในอาคารต่าง ๆ เช่น

- ทำความสะอาดระบบท่อประปาและระบบระบายน้ำ ตรวจสอบปั๊มน้ำและวาล์ว เอาจั๊วใส่การเปิด ปิดสรว่ายน้ำและน้ำพุ และลดแรงดันของน้ำลง ตรวจสอบเช็คท่อประปาว่ามีรั้วหรือไม่ว
- ใช้หลอดประหยัดไฟ ใช้หลอดไฟที่ให้ความสว่างพอเพียงกับความต้องการในแต่ละพื้นที่ ไม่เปิดไฟมากจนเกินความจำเป็น ดูแลทำความสะอาดปิดฝุ่นอุปกรณ์ไฟฟ้าชนิดต่าง ๆ ติดตั้งสวิทช์เปิดปิดไฟอัตโนมัติในที่ที่จำเป็น ดูแลและตรวจเช็คระบบลิฟต์และบันไดเลื่อนอย่างเต็มที่ และสิ่งที่ลืมไม่ได้ คือ ควรจะขอความร่วมมือจากทุกคนในอาคาร
- หมั่นคอยดูแลระบบเครื่องทำความเย็นอยู่ตลอดเวลา ปิดระบบทำความเย็นในเวลาที่ไม่จำเป็น และรักษาระดับอุณหภูมิที่พอเหมาะ
- หมั่นตรวจสอบรอยรั้วของหลังคา ผนัง ทางเดินในอาคารและนอกอาคาร ดูแลซ่อมแซมทาสีใหม่หากจำเป็น รวมทั้งซ่อมแซมพื้นอาคารและพื้นถนน ประตู หน้าต่าง ลูกบิด

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

นางสาวปรางค์วดี ภู่พกสกุล เกิดเมื่อวันที่ 10 ธันวาคม พ.ศ. 2519 ที่ กรุงเทพมหานคร สำเร็จการศึกษาปริญญาสถาปัตยกรรมศาสตรบัณฑิตจากคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์มหาวิทยาลัยรังสิต ในปี พ.ศ. 2543



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย