

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและสาระสำคัญ

การดูแลทำความสะอาดเป็น การดำเนินงานดูแลทำความสะอาดพื้นที่และอาคาร ให้ปราศจากสิ่งสกปรก ส่งผลต่อสุขภาพอนามัย ความสะอาด ความปลอดภัย ของผู้ใช้ ส่งผล ถึงภาพลักษณ์ของอาคาร และ เป็นส่วนหนึ่งของการบำรุงรักษาให้อาคารอยู่ในสภาพที่ดี ดังนั้น การดูแลทำความสะอาด เป็นงานบริการขั้นพื้นฐานที่มีความสำคัญและจำเป็นมีการดำเนินงานใน ทุกอาคาร

อาคารประเภทสถานศึกษา เป็นอาคารที่ต้องมีการดูแลทำความสะอาด ซึ่งมีคาม เกี่ยวพันกับสุขภาพอนามัย ความสะอาด ความปลอดภัย เหมือนกับอาคารอื่นๆทั่วไป

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยเป็นสถานศึกษา เพราะฉะนั้นต้องมีการดูแลทำความสะอาดเป็นงานบริการพื้นฐาน

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยประกอบด้วยบัณฑิตวิทยาลัย สถาบัน วิทยาลัย สำนัก วิชา สถาบันวิจัย สำนักบริการ ศูนย์ สำนัก สถาบันสมทบ รวมถึงคณะและภาควิชามากมาย รวมทั้งหมด 42 แห่ง แต่ละส่วนงานที่กล่าวมา มีการดำเนินงานจัดจ้างทำความสะอาดแบบแยก ส่วนกัน และ มีจำนวนอาคารทั้งหมด ในปัจจุบันกว่า 200 อาคาร มีนิติระดับปริญญาตรีของ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยมีจำนวนทั้งสิ้น 25,154 คน นิติระดับปริญญาโทจำนวนทั้งสิ้น 9,958 คน นิติระดับปริญญาเอกจำนวนทั้งสิ้น 2,385 คน และจำนวนนิสิตทั้งหมดรวมทั้งนิติระดับ ประกาศนียบัตรบัณฑิต และประกาศนียบัตรบัณฑิตชั้นสูง มีทั้งสิ้น 38,180 คน สำหรับจำนวน บุคลากรทั้งข้าราชการและพนักงานมหาวิทยาลัยมีทั้งสิ้น 8,093 คน¹

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยนั้นมีพื้นที่ ที่มีการทำความสะอาดขนาดใหญ่ ประกอบด้วยอาคารหลากหลายประเภท และมีวิธีการจัดจ้างดูแลทำความสะอาดหลายรูปแบบ ฉะนั้น งานบริการอาคารซึ่งเป็นงานบริการขั้นพื้นฐานของอาคารจึงเป็นสิ่งที่มีความจำเป็นควบคู่ กันไป

¹ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, ข้อมูลและสถิติ [ออนไลน์]. ,2555 .แหล่งที่มา

<http://www.chula.ac.th/about/fact/index.html>

บทคัดย่อและแฟ้มข้อมูลฉบับเต็มของวิทยานิพนธ์ตั้งแต่ปีการศึกษา 2554 ที่ให้บริการในคลังปัญญาจุฬาฯ (CUIR) เป็นแฟ้มข้อมูลของนิสิตเจ้าของวิทยานิพนธ์ที่ส่งผ่านทางบัณฑิตวิทยาลัย

การดำเนินงานดูแลท่าความสะอาดอย่างมีประสิทธิภาพนี้จะเป็นส่วนสำคัญที่ช่วยสนับสนุนและส่งเสริมให้เกิดการดูแลความสะอาดที่ดี นำมาซึ่งสภาพของทรัพยากรกายภาพที่ดี ความพึงพอใจในการรับบริการ และการใช้งานอาคารต่อไป²

จากที่กล่าวมาข้างต้น จึงเกิดคำถามว่า รูปแบบการดำเนินงานการดูแลความสะอาด ในจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยเป็นอย่างไร ประสิทธิภาพการทำงานดูแลความสะอาดในจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยเป็นอย่างไร ความสัมพันธ์ของรูปแบบการดำเนินงานและประสิทธิภาพการทำงานดูแลความสะอาดในจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยเป็นอย่างไร

การศึกษานี้จะนำมาซึ่งความรู้ความเข้าใจใน รูปแบบการดำเนินงานการดูแลความสะอาดในจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ประสิทธิภาพการทำงานดูแลความสะอาดในจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย และความสัมพันธ์ของรูปแบบการดำเนินงานและประสิทธิภาพการทำงานดูแลความสะอาดในจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เพื่อเป็นประโยชน์ในการดำเนินงานด้านการดูแลความสะอาดในจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

- เพื่อศึกษา รูปแบบการดำเนินงานการดูแลความสะอาด ในจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- เพื่อศึกษาประสิทธิภาพการทำงานดูแลความสะอาดในจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- เพื่อศึกษาความสัมพันธ์ของรูปแบบการดำเนินงานและประสิทธิภาพการทำงานดูแลความสะอาดในจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

1.3 ขอบเขตของการศึกษา

การวิจัยนี้มีขอบเขตการศึกษา ในเรื่องการทำงานและประสิทธิภาพการดูแลความสะอาดในจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย โดยจะศึกษาเฉพาะการดำเนินงานดูแลความสะอาดและประสิทธิภาพ ในคณะและส่วนกลาง เฉพาะคณะและส่วนกลางที่มีการจัดจ้างบริษัททำความสะอาดจากภายนอก

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ประกอบด้วยบัณฑิตวิทยาลัย สถาบัน วิทยาลัย สำนักวิชา สถาบันวิจัย สำนักบริการ ศูนย์ สำนัก สถาบันสมทบ รวมถึงคณะและภาควิชามากมาย รวมทั้งหมด 42 แห่ง โดยปัจจุบันจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยมีการแบ่งการดูแลด้านทรัพยากร

² เสรีชัย ไซตีพานิช. การบริหารทรัพยากรกายภาพหลักการและทฤษฎี. กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์แห่ง

กายภาพ ออกเป็น 2 ส่วนหลัก คือส่วนของอาคารส่วนของส่วนกลางที่มีทั้งหมด 42 อาคาร ดูแลโดยสำนักบริหารระบบกายภาพ และของคณะต่างๆทั้งหมด 19 คณะที่ดูแลโดยหน่วยงานของแต่ละคณะ โดยในการศึกษาครั้งนี้ได้ทำการศึกษาอาคารของส่วนกลาง และคณะทั้งหมด 14 คณะ คิดเป็น 73.68 เปอร์เซ็นต์ของคณะทั้งหมด แสดงในตารางที่ 1.1

ตารางที่ 1.1 ส่วนกลางและคณะที่ทำการศึกษา

คณะและส่วนกลางทั้งหมด	แสดงคณะและส่วนกลางที่ทำการศึกษา
1.วิศวกรรมศาสตร์	●
2.วิทยาศาสตร์	●
3.อักษรศาสตร์	●
4.สถาปัตยกรรมศาสตร์	●
5.พาณิชยศาสตร์และการบัญชี	●
6.ทันตแพทยศาสตร์	●
7.สัตวแพทย์	●
8.เภสัชศาสตร์	●
9.ครุศาสตร์	●
10.นิติศาสตร์	●
11.นิเทศศาสตร์	●
12.จิตวิทยา	●
13.สหเวชศาสตร์	●
14.เศรษฐศาสตร์	●
15.แพทยศาสตร์	-
16.วิทยาศาสตร์การกีฬา	-
17.พยาบาลศาสตร์	-
18.รัฐศาสตร์	ไม่มีการจัดจ้างบริษัททำความสะอาด
19.ศิลปกรรมศาสตร์	ไม่มีการจัดจ้างบริษัททำความสะอาด
15 .ส่วนกลาง	●

สัญลักษณ์ ● ทำการศึกษา - ไม่ได้ทำการศึกษา

หมายเหตุ ไม่ได้ทำการศึกษาเนื่องจากความไม่สะดวกในการข้อมูลในคณะแพทยศาสตร์และวิทยาศาสตร์การกีฬา และ ขออภัยที่ไม่ได้ทำการศึกษาในคณะพยาบาลศาสตร์

1.4 ระเบียบวิธีการศึกษา

ใช้แนวทางการศึกษาเฉพาะกรณี (Case Study Approach) และใช้วิธีการเลือกกรณีศึกษาแบบเจาะจง (Purposive sampling) ทำการคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างในการศึกษา มาทำการศึกษาที่เกี่ยวกับ รูปแบบการดำเนินงานการดูแลความสะอาดในจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ประสิทธิภาพการทำงานดูแลความสะอาดในจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย และความสัมพันธ์ของรูปแบบการดำเนินงานและประสิทธิภาพการทำงานดูแลความสะอาดในจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ของกรณีศึกษา ซึ่งจะต้องอาศัยการสังเกต การสำรวจ การสัมภาษณ์ การจับเวลา รวมถึงการสืบค้นข้อมูลเอกสาร และนำข้อมูลที่ได้จากเครื่องมือในการเก็บรวบรวมข้อมูล มาจัดหมวดหมู่ และวิเคราะห์ข้อมูล เพื่อจะได้มาซึ่งคำตอบในการวิจัย

ขั้นตอนการดำเนินการศึกษา

1. ค้นคว้า รวบรวมข้อมูลแนวคิด ทฤษฎีที่เกี่ยวข้องจากเอกสารตำราในเรื่องการดูแลความสะอาด เพื่อเป็นกรอบแนวคิดในการศึกษา ในเรื่องงานบริการการดำเนินงานดูแลความสะอาด การจัดซื้อจัดจ้าง และประสิทธิภาพการทำงานดูแลความสะอาด

2. กำหนดวิธีในการดำเนินการศึกษาและวิธีการเก็บรวบรวมข้อมูลโดยอ้างอิงจากข้อมูลที่ได้สืบค้นมา ซึ่งสามารถระบุรายการที่ใช้เพื่อทำการรวบรวมข้อมูลได้ดังนี้

- แนวคิดทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง
- พื้นที่ ผู้ใช้
- ความคาดหวังในการจัดจ้างบริษัททำความสะอาดและคุณภาพมาตรฐาน

ในการทำความสะอาด

- ข้อกำหนดการจัดจ้าง การทำความสะอาด
- วิธีการจัดจ้าง
- งบประมาณและค่าใช้จ่าย
- บริษัทที่ได้รับการจัดจ้าง
- จำนวนผู้ปฏิบัติงาน
- เครื่องแต่งกาย อุปกรณ์เครื่องมือในการปฏิบัติงาน
- ระยะเวลาในการปฏิบัติงานห้องน้ำห้องเรียน
- การวัดผลประเมินผลการดูแลทำความสะอาดของบริษัท

3. ออกแบบเครื่องมือในการเก็บรวบรวมข้อมูลโดยสร้างแบบสำรวจ แบบ สัมภาษณ์ แบบจับเวลา และนำมาจัดหมวดหมู่เพื่อใช้ในการวิเคราะห์ เพื่อกำหนดขอบเขตและ เนื้อหา ให้มีความชัดเจน เข้าใจง่ายและสามารถนำมาเก็บข้อมูลที่ศึกษาได้อย่างครบถ้วน โดย ออกแบบเครื่องมือดังนี้

- แบบสัมภาษณ์ สอบถามหัวหน้าผู้ดูแลอาคาร หัวหน้าแม่บ้าน และแม่บ้าน
- แบบจับเวลาในการปฏิบัติงาน ทำความสะอาดห้องน้ำและห้องเรียน

4. วิเคราะห์ข้อมูล ที่ได้จากการสืบค้นข้อมูลเอกสาร การสังเกต สำรวจ การ สัมภาษณ์ และผลจากแบบสำรวจการดำเนินงาน ทำการวิเคราะห์เรื่องดังต่อไปนี้

- ข้อมูลพื้นที่ที่มีการกำหนดให้จัดจ้างบริษัททำความสะอาด
- ความคาดหวัง และมาตรฐานคุณภาพที่ต้องการ
- ข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำความสะอาดที่ต้องการ (Term of

reference: TOR)

- บริษัท
- การวิเคราะห์ประสิทธิภาพ ประกอบด้วย การวิเคราะห์คุณสมบัติบริษัท และประสิทธิภาพ
- วิธีการดำเนินการวัดผลประเมินผลการดูแลทำความสะอาด

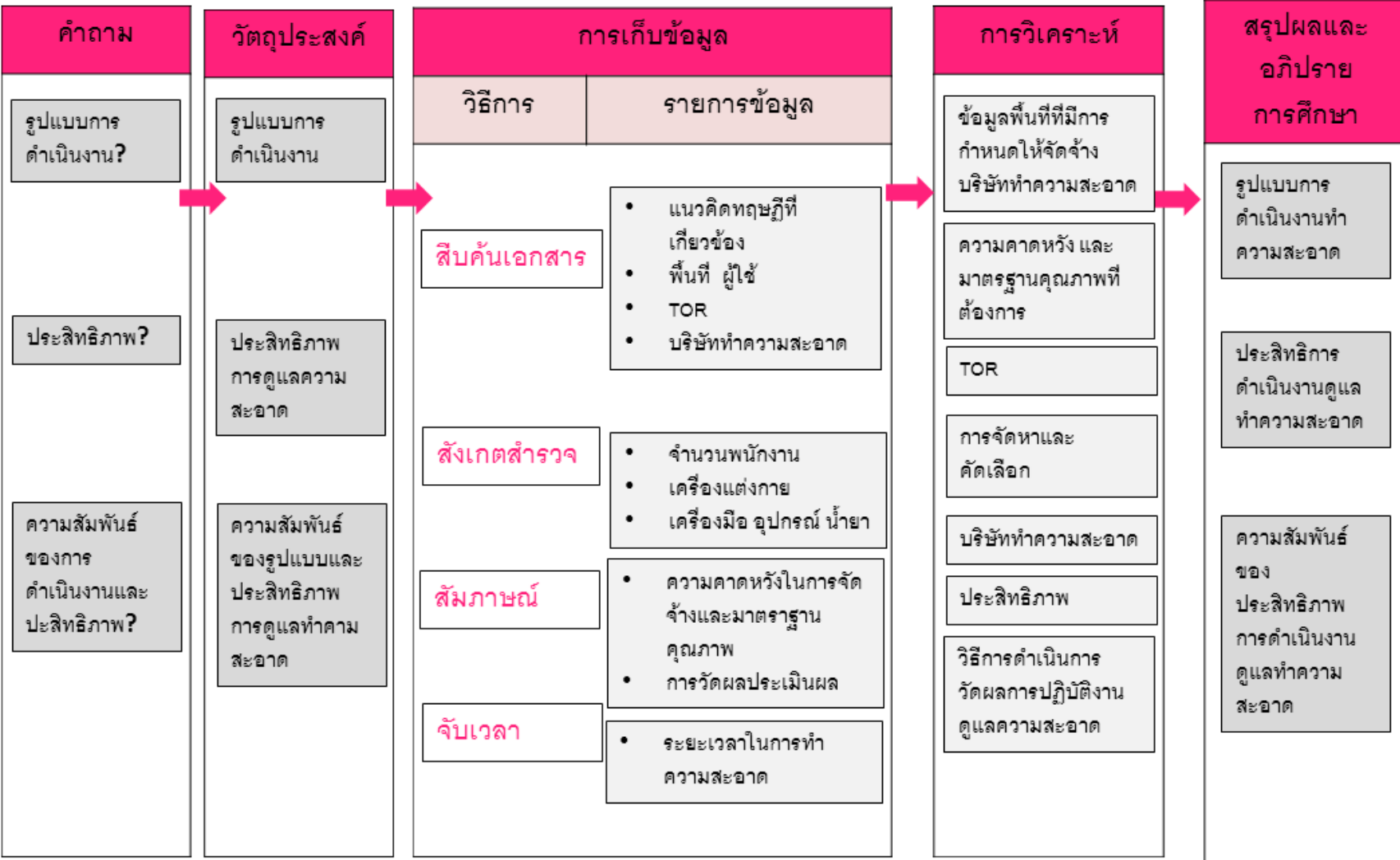
5. สรุปผลการศึกษาและอภิปรายผลการศึกษาตามวัตถุประสงค์ของการศึกษา ดังนี้

- รูปแบบการดำเนินการดูแลทำความสะอาด ในจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ประสิทธิภาพการทำงานดูแลทำความสะอาด ในจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ความสัมพันธ์ของรูปแบบการดำเนินการและประสิทธิภาพการทำงานดูแล

ทำความสะอาดในจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

โดยจากที่กล่าวมาข้างต้นมีกระบวนการและขั้นตอนในการศึกษาทั้งหมดใน แผนผังดังต่อไปนี้

แผนผังที่ 1.1 แสดงกระบวนการและขั้นตอนในการศึกษาวิจัย



1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

- มีความรู้ความเข้าใจในรูปแบบการดำเนินงานดูแลความสะอาด ในจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ทราบถึงประสิทธิภาพการทำงานดูแลความสะอาด ในจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ทราบถึงความสัมพันธ์ของรูปแบบการดำเนินงานและประสิทธิภาพการทำงานดูแลความสะอาดในจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 2

แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

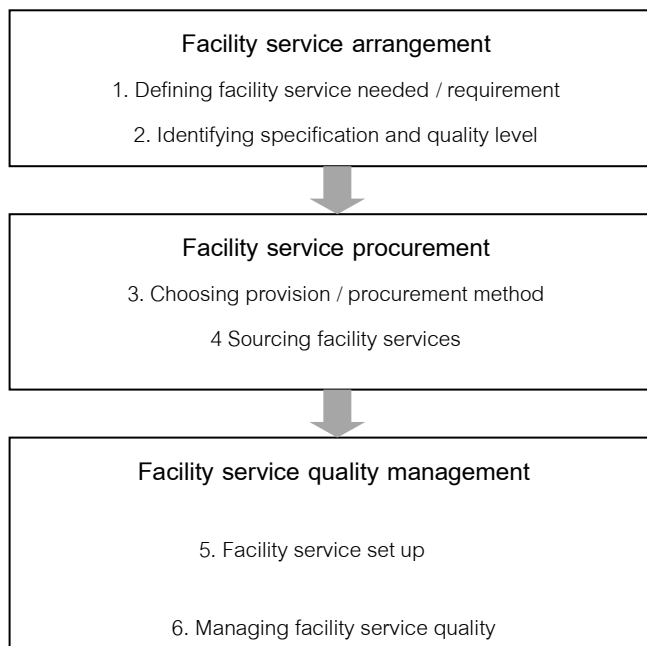
การศึกษารื่องการดำเนินงานและประสิทธิภาพการดูแลทำความสะอาด อาคาร การศึกษา กรณีศึกษา จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เป็นการศึกษายภายใต้กรอบแนวคิด ในเรื่อง ดังต่อไปนี้

1. การจัดการระบบงานบริการดูแลทำความสะอาด ประกอบด้วย การกำหนดระบบงานบริการอาคาร การจัดหากรบริการ การดำเนินงานและควบคุมผลปฏิบัติการ อาคาร
2. งานบริการดูแลทำความสะอาด ประกอบด้วย ความหมาย การปฏิบัติงาน ดูแลทำความสะอาด เครื่องมืออุปกรณ์พื้นฐานในการดูแลทำความสะอาด
3. ประสิทธิภาพและคุณภาพการบริการดูแลทำความสะอาด

2.1 การจัดการระบบการบริการอาคาร (Facility service management)

ประกอบด้วย 3 ช่วงเวลา 6 ขั้นตอน ดังนี้แผนผังดังนี้

แผนผังที่ 2.1 การจัดการระบบการบริการอาคาร



ช่วงที่ 1 การกำหนดระบบงานบริการอาคาร(Facility service arrangement)

คือการสร้างความสมดุลของขอบเขต-คุณภาพ-ค่าใช้จ่าย อันหมายถึงการจัดให้มีขอบเขตการบริการอาคารที่ครบถ้วนเพียงพอ การจัดให้มีขอบเขตงานบริการอาคารที่คุณภาพเหมาะสม การจัดให้มีขอบเขตงานปฏิบัติการบริการอาคารที่มีความเหมาะสมด้านต้นทุน หรือประสิทธิภาพ ค่าใช้จ่ายและคุณภาพงานที่ได้ กรอบแนวคิดการจัดระบบปฏิบัติงานอาคาร โดยมีขั้นตอนดังนี้

ขั้นตอนที่ 1 การกำหนดขอบเขตงานบริการ/ปฏิบัติอาคาร เกี่ยวข้องกับการระบุงานปฏิบัติการ และขอบเขตการดำเนินงานที่ต้องการ ให้ชัดเจน ได้แก่ List of service Needs scope of service ประกอบด้วย การสำรวจและวิเคราะห์ลักษณะทางกายภาพของอาคาร การสำรวจและวิเคราะห์การใช้และผู้ใช้อาคารการวิเคราะห์ความต้องการงานบริการตามลักษณะทางกายภาพของอาคาร การใช้และผู้ใช้อาคาร

ขั้นตอนที่ 2 การระบุหรือกำหนด ระดับของคุณภาพงานบริการ ผู้บริหารทรัพยากรกายภาพจำเป็นต้อง ระบุหรือ กำหนด ระดับของคุณภาพงานบริการที่ต้องการให้ชัดเจนด้วย เป็นเรื่องที่สำคัญ ควรพิจารณาจาก ผู้รับบริการ ความต้องการ และความคาดหวัง ความสำคัญของผู้รับบริการ

การกำหนดคุณภาพงานบริการ ควรยึดหลัก Cost Effective คือ ได้คุณภาพตามต้องการหรือที่จำเป็น ในระดับราคาที่เหมาะสม

ระดับคุณภาพของงานบริการดูแลทำความสะอาด นั้นมีตัวแสดงคุณภาพงานดังนี้ ระดับความสะอาดของพื้นที่-ปริมาณของคราบสกปรก/ระดับการสะท้อนแสง ระดับของขยะในถังสภาพของวัสดุตกแต่งอาคาร และความเรียบร้อยของสิ่งของในพื้นที่ คุณภาพของกลิ่น รูปแบบและวิธีการปฏิบัติงานและความเรียบร้อยในการปฏิบัติงาน คุณสมบัติของผู้ปฏิบัติงาน การแต่งกาย เครื่องมือ อุปกรณ์ และการประสานงานกับผู้ควบคุม/ผู้ว่าจ้าง ระดับการสนองตอบต่อความต้องการ

จากผลการวิเคราะห์ในขั้นนี้ ความคาดหวังของผู้ว่าจ้างและผู้รับบริการ ควรได้รับการแปลเป็นความต้องการเฉพาะ คุณภาพงานที่ต้องการเป้าหมาย และเกณฑ์การปฏิบัติงาน เพื่อนำไปชี้กำหนดรายละเอียดคุณภาพงานต่อไป

การกำหนดรายละเอียดคุณภาพงานดูแลทำความสะอาด เอกสาร 3 อย่างที่ใช้ ได้แก่ข้อกำหนดรายละเอียดการบริการที่ต้องการ (Service specification :Service Brief / Programme /Term of reference (TOR)) การระบุถึงข้อตกลงระหว่างผู้ว่าจ้างและผู้ให้บริการ (Service Level Standard (SLS)) ตัวชี้วัดเพื่อกำกับและประเมินผล (Key Performance Indicator (KPI))

ข้อกำหนดรายละเอียดการบริการที่ต้องการ (Service specification :Service Brief / Programme /Term of reference (TOR)) หมายถึง เอกสารข้อกำหนดรายละเอียดการบริการที่ต้องการ ที่ระบุถึงมาตรฐานทางเทคนิคและการปฏิบัติขั้นพื้นฐานของการให้บริการงานนั้นๆ เป็นเอกสารที่จัดทำขึ้นก่อนกระบวนการจัดหาผู้มาปฏิบัติงาน โดยเนื้อหาควรประกอบด้วย มาตรฐานหรือคุณภาพงานที่ต้องการ วิธีและขั้นตอนการดำเนินงาน แผนงาน คุณภาพและประสิทธิภาพงานที่ต้องการ และ เงื่อนไข

ช่วงที่ 2 การจัดหาการบริการ (Facility service procurement) ประกอบด้วย

ขั้นตอนที่ 3 การวิเคราะห์และเลือกแนวทางการจัดหาการบริการอาคาร
ในขั้นที่ 3 นี้เกี่ยวข้องกับ การตัดสินใจเลือก แนวทาง/วิธีการ จัดหา ผู้มาให้บริการ หรือปฏิบัติงานด้านFM

ทางเลือกในการดำเนินการจัดการ (Facility service sourcing options)
แบ่งเป็น 3 ทางเลือก ได้แก่

- 1.แบบดำเนินการเอง (In-house/In-sourcing) ดำเนินงานเองโดยบุคลากรขององค์กร
- 2.แบบจัดจ้างจากภายนอก (Outsourcing) การจ้างผู้ให้บริการจากภายนอกมาดำเนินการแทนบุคลากรภายใน
- 3.แบบผสม (Combination) ดำเนินงานโดยใช้ทั้งบุคลากรภายในและจากการจัดจ้างภายนอก

การตัดสินใจเลือก แนวทาง/วิธีการ จัดหา ผู้มาให้บริการหรือปฏิบัติงาน
ควรพิจารณาในการตัดสินใจเลือกแนวทางดำเนินงาน ได้แก่ คุณภาพและทักษะเฉพาะ ความเสี่ยง
ที่อาจเกิดขึ้น ต้นทุนและประโยชน์ที่ได้รับ และการควบคุมและการตอบสนอง

แนวทางการดำเนินงานที่ได้รับการเลือกใช้ ควรมีลักษณะดังต่อไปนี้ มีค่าใช้จ่าย
ด้านบุคลากร overhead fixed cost ต่ำ ได้การปฏิบัติงานที่เหมาะสมสอดคล้องกับความต้องการ
ได้ปฏิบัติงานที่มีประสิทธิภาพ มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการด้านอาคารสถานที่ต่ำ สะดวกต่อ
การกำกับควบคุมดูแล

บริการที่สามารถจัดจ้างจากภายนอก

ปัจจุบัน ประเทศไทยนิยมการให้บริการ ทั้งงานปฏิบัติการและงานกายภาพ ที่
สามารถจัดจ้างภายนอก หลายระดับและในหลายรูปแบบ ได้แก่

Facility service contractor : ผู้ให้บริการ/ปฏิบัติงาน งานอาคารสถานที่

FM management : ผู้ให้บริการ จัดการ งานด้านอาคารสถานที่ ทำหน้าที่
เฉพาะงานด้านการจัดการ

FM management contractor : ผู้ให้ บริการ/ปฏิบัติงาน และ การจัดการ งาน
ด้านอาคารสถานที่ เป็นรูปแบบการบริการแบบเหมารวมทั้งจัดการและบริการ การให้บริการด้าน
อาคารสถานที่ที่มีสัญญาเดียว แต่ไม่ครอบคลุมงานระดับบริหารและการวางแผน

Facility Management : เป็นรูปแบบการให้บริการแบบสมบูรณ์ครบวงจร
เช่นเดียวกับการบริการแบบ FM management contractor แต่ครอบคลุมงาน FM ทั้งหมดทั้ง
บริการ จัดการ และให้บริการ

FM consultant : ผู้ให้ บริการที่ปรึกษา ด้านอาคารสถานที่แก้ปัญหา ปรับปรุง
เพิ่มประสิทธิภาพ ปฏิรูปหน่วยงาน FM ประเมินต้นทุน

รูปแบบการจัดจ้างภายนอก สามารถดำเนินการได้อย่างน้อย 3 รูปแบบ จัดจ้าง
เป็นรายเฉพาะ จัดจ้างเป็นชุดงานและจัดจ้างแบบเหมารวมทั้งหมด

ขั้นตอนที่ 4 การจัดหาและคัดเลือกผู้เข้ามาให้บริการ

เมื่อกำหนดรายละเอียดความต้องการงานบริการได้เป็นที่เรียบร้อยแล้วและคุณภาพขั้นตอนที่ 4 คือขั้นตอนการจัดหาและคัดเลือกผู้เข้ามาให้บริการ เป็นอีกขั้นตอนที่มีความสำคัญมาก เพราะเกี่ยวข้องกับการคัดเลือกผู้ปฏิบัติงาน ที่มีคุณสมบัติและศักยภาพในการปฏิบัติงานและให้บริการตามความต้องการอย่างแท้จริง

แนวคิดในการคัดสรรผู้ให้บริการงานปฏิบัติการอาคาร ควรพิจารณา 3 ปัจจัย ได้แก่ คุณสมบัติและความสามารถ ศักยภาพทางเทคนิคและแนวทางการดำเนินการ สำหรับอาคารและราคา โดยพิจารณาว่าปัจจัยทั้งหมด สอดคล้องกับความต้องการ เงื่อนไขของอาคารและผู้ว่าจ้างหรือไม่



ภาพที่ 2.1 กรอบแนวคิดในการได้มาซึ่งผู้ให้บริการที่มีคุณภาพตามความต้องการ

ขั้นตอนการจัดหาและคัดเลือกผู้เข้ามาให้บริการ ประกอบด้วยการดำเนินการ 4 ช่วงใหญ่ ได้แก่

1. **การชี้แจงรายละเอียด** ช่วงของการประกาศแจ้งความประสงค์จะจัดจ้าง อาจทำได้ทั้งการประกาศโดยทั่วไป หรือเลือกเฉพาะผู้ที่เห็นว่ามีคุณสมบัติเข้าข่ายตามเกณฑ์
2. **การจัดเตรียมเอกสารเข้าแข่งขัน** เป็นขั้นที่ให้ผู้สนใจจัดเตรียมเอกสารอ้างอิง ข้อมูล จัดทำแนวคิด ตลอดจนประมาณราคาที่จะเข้าแข่งขัน
3. **การพิจารณาประเมินและเลือกผู้เสนอการบริการ** แยกการพิจารณาออกเป็น คุณสมบัติบริษัทผู้ให้บริการ คุณสมบัติด้านเทคนิค และคุณสมบัติด้านราคา

การพิจารณาด้านคุณสมบัติ ควรพิจารณาจากเรื่องต่อไปนี้ ขนาดของบริษัท ความมั่นคงทางการเงิน ความสามารถของผู้ปฏิบัติงาน โดยข้อมูลที่ใช้ประกอบการพิจารณาค่าคุณสมบัติของผู้เสนอการบริการ ได้แก่ ขนาดทุนจดทะเบียนบริษัท ระยะเวลาจดทะเบียนบริษัท ผลงานที่ผ่านมา และคุณภาพผลงาน และเพื่อให้เกิดความมั่นใจมากขึ้นคณะกรรมการคัดเลือกอาจดำเนินการเพิ่มเติมในเรื่องต่อไปนี้ ไปตรวจสอบ การปฏิบัติให้บริการอยู่ ไปดูศูนย์ฝึกอบรม ขอเอกสารรับรองที่จำเป็น

การพิจารณาด้านเทคนิค ควรพิจารณาเรื่อง การนำเสนอแผน การนำเสนอวิธีปฏิบัติงาน การนำเสนอบุคคล การนำเสนอเครื่องมือ อุปกรณ์ น้ำยา ที่ใช้ในการปฏิบัติงาน(ควรแสดงระดับคุณภาพของเครื่องมือ อุปกรณ์และน้ำยา) และการนำเสนอตัวอย่างบุคลากรที่จะเป็นผู้ปฏิบัติงานรักษาความสะอาด

การพิจารณาด้านราคา โดยพิจารณาว่าราคาที่เสนอมานั้น อยู่ในกรอบงบประมาณหรือราคาที่ได้มีการประมาณการเอาไว้ โดยคุณสมบัติด้านราคา ควรพิจารณาจากราคาที่สอดคล้องกับเงื่อนไข และงบประมาณค่าใช้จ่ายที่อาจเพิ่มเติม ความยืดหยุ่นของการปรับราคาและค่าใช้จ่าย เงื่อนไขและข้อตกลงอื่น เช่น การประกันภัย การชดใช้ การชดเชย ภาษี เป็นต้น

รูปแบบความสัมพันธ์ระหว่างผู้ว่าจ้างและผู้ให้บริการ

ผู้ว่าจ้างและผู้ให้บริการงานด้านกายภาพ สามารถสร้างรูปแบบของความสัมพันธ์เป็นคู่สัญญา ได้อย่างน้อย 4 รูปแบบ

คู่สัญญาให้บริการ โดยผู้ว่าจ้างจ่ายค่าบริการให้กับผู้ให้บริการเป็นลักษณะค่าจ้าง มักคำนวณตามจำนวนผู้ปฏิบัติงาน

คู่สัญญาจ้างเหมา โดยผู้ว่าจ้างจ่ายค่าจ้างเหมาพร้อมๆกับอุปกรณ์และผู้ให้บริการ

คู่สัญญาตามผลการปฏิบัติงานเป็นหุ้นส่วนหรือพันธกิจกัน ระยะเวลาของสัญญาก็มีผลด้วยเช่นกัน สัญญาว่าจ้างที่มีระยะเวลายาว จะช่วยจูงใจให้ผู้ว่าจ้างลงทุนในด้านบุคคลากรและอุปกรณ์เครื่องมือที่เหมาะสมเฉพาะกับอาคารมากขึ้น

ช่วงที่ 3 การดำเนินงานและควบคุมผลปฏิบัติการอาคาร

เป็นช่วงสุดท้ายของกระบวนการจัดการงานปฏิบัติการอาคาร ซึ่งเป็นช่วงเวลา ดำเนินการยาวตราบเท่าที่มีการใช้อาคาร กระบวนการในขั้นภายหลังการจัดหางานบริการ ประกอบด้วย 3 ขั้นตอนย่อยได้แก่

1. **การเตรียมการดำเนินงาน** เป็นการดำเนินงานก่อนการปฏิบัติงาน ประกอบด้วย การกำหนดรายละเอียดขั้นตอนและวิธีปฏิบัติงาน การกำหนดการฝึกอบรม ผู้ปฏิบัติงาน การกำหนดตัวชี้วัด และวิธีการประเมินผลการปฏิบัติงาน

2. **การติดตามกำกับการทำงาน** การติดตามกำกับการทำงาน ที่เกี่ยวข้องกับ งานหลัก 3 ประการ ได้แก่ ติดตามการปฏิบัติงานประจำวัน ประเมินผลประจำเดือน แก่ทีมงาน โดยเครื่องมือในการติดตามผลการปฏิบัติงาน หรือ Tracking and Monitoring Tools ได้แก่ Worksheet/job reports Customer feedback Customer complaints Customer survey Etc.

3. **การประเมินผลทบทวนการดำเนินงาน** เมื่อดำเนินการมาถึงช่วงเวลา ที่เกือบครบรอบระยะเวลาสัญญาจ้าง ผู้บริหารทรัพยากรกายภาพ ควรมีการประเมินผลรวม เพื่อเป็นข้อมูลในการตัดสินใจในการต่อสัญญาจ้าง และเพื่อนำมาวิเคราะห์หาแนวทาง ในการเพิ่มประสิทธิภาพการดำเนินงานบริการ อาคารต่อไป งานส่วนนี้ ครอบคลุม การประเมินผลการปฏิบัติงาน การปรับแก้ไขเนื้อหา เงื่อนไข และข้อตกลง การดำเนินการต่อสัญญา หรือ การเปิด กระบวนการจัดจ้างใหม่³

2.2 งานบริการดูแลความสะอาด

ปัจจุบันในประเทศไทยมีอาคารต่างๆเกิดขึ้นมากมาย การดำเนินการที่ทำให้ อาคารสามารถใช้งานได้ งานบริการ อาคาร เป็นบริการขั้นพื้นฐานที่อาคารจัดดำเนินการ เพื่อให้ ผู้ใช้อาคารได้รับความสะดวก และปลอดภัย ประเภทของงานบริการอาคารระดับพื้นฐาน ที่พบได้ ในทุกอาคาร ประกอบไปด้วย การรักษาความสะอาด(Cleaning),การรักษาความปลอดภัย

³ เสริชย์ โชติพานิช .กถาวรบริหารทรัพยากรกายภาพหลักการและทฤษฎี .กรุงเทพมหานคร โรงพิมพ์แห่ง : จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2553

(Security), การกำจัดแมลงและสัตว์รบกวน และควบคุมโรค (Pest control), การกำจัดขยะ การหมุนเวียนสิ่งของเหลือใช้ (Waste disposal), การดูแลรักษาสวนและพื้นที่โดยรอบ (Landscape maintenance/ Gardening) และอื่น ๆ

การดูแลความสะอาด (Cleaning) เป็นการปฏิบัติงานดูแลทำความสะอาด พื้นที่และอาคารให้ปราศจากสิ่งสกปรก เป็นส่วนหนึ่งของการบำรุงรักษาให้อาคารอยู่ในสภาพที่ดี ครอบคลุมการทำทำความสะอาดพื้นที่ภายในอาคาร โดยมีสิ่งที่ต้องคำนึงถึงในการปฏิบัติงานดูแลรักษาความสะอาด เพื่อให้การรักษาความสะอาดมีคุณภาพ ประกอบด้วยวิธีปฏิบัติที่เหมาะสม ขั้นตอนการทำงาน ตารางการทำงาน การจัดทำลั้งคน ต่อพื้นที่ เครื่องมือ และอื่นๆ อุปกรณ์ และเครื่องมือปฏิบัติงานการติดตามการปฏิบัติงานสถานที่จัดเก็บอุปกรณ์เครื่องมือและที่พักผู้ปฏิบัติงาน¹

การปฏิบัติงานดูแลความสะอาด นั้น ประกอบไปด้วย

การทำทำความสะอาดพื้น มีขั้นตอนปฏิบัติงานและวิธี ดังนี้ การปิดกวาด เป็นการกวาดขยะขนาดใหญ่ ผ่นละอองออกจากพื้นผิวก่อนทำความสะอาดด้วย ไม้กวาดอ่อน การดูดฝุ่น เป็นการทำความสะอาดพื้นผิวที่มีฝุ่นละอองที่เกาะติดตามพื้นทั่วไป โดยใช้เครื่องดูดฝุ่น การดันฝุ่นเป็นการขจัดฝุ่นละอองขนาดเล็กที่อยู่บนพื้นผิวสามารถทำความสะอาดได้ดีไม่ทำให้ฝุ่นฟุ้งกระจายไปในอากาศ โดยใช้ไม้ม็อบดันฝุ่น การถูพื้นประจำวัน เป็นการทำความสะอาดพื้นผิวให้ปราศจากคราบสกปรก และฝุ่นละอองขนาดเล็กให้หมดไปจากพื้น โดยใช้ไม้ถูพื้นชุบน้ำสะอาด บิดหมาดๆ ป้ายเตี๋นและชุดถังมีอบ การลงผลิตภัณฑ์สำหรับขัดพื้นและเคลือบเงาพื้น เป็นการใช้ผลิตภัณฑ์สำหรับขัดพื้น และเคลือบเงา เพื่อรักษาพื้นผิวและเพิ่มความเงางาม การขัดพื้นและขัดเงา จะทำทันทีหลังลงผลิตภัณฑ์สำหรับขัดพื้นหรือเคลือบเงาพื้น โดยใช้เครื่องขัดพื้นและปั่นเงา การลอกพื้นและเคลือบพื้น เป็นการทำความสะอาดใหญ่ เมื่อลอกพื้นและเคลือบพื้นด้วยผลิตภัณฑ์ที่ใช้สำหรับลอกและเคลือบพื้นโดยเฉพาะ หลังจากแห้งดีแล้วจะขัดพื้นให้สะอาด เพื่อคืนความเงางามพื้นให้เสมือนใหม่ ช่วยบำรุงรักษาพื้นป้องกันการขีดข่วนจากการสัญจร ทำให้ช่วยยืดอายุของพื้นให้คงสภาพใช้งานที่นานขึ้น

การทำความสะอาดเฟอร์นิเจอร์ คือ การปิดกวาด เช็ดถู เฟอร์นิเจอร์ เครื่องใช้สำนักงาน เช่น โต๊ะ เก้าอี้ ตู้เก็บเอกสาร ฯลฯ รวมทั้งรูปภาพแขวนฝาผนัง และ ประติมากรรม ให้สะอาด ปราศจากฝุ่นละอองของหยากไย่ โยแมลงมุม คราบสกปรก และระมัดระวังมิให้เกิดรอยขีดข่วน โดยเลือกใช้เครื่องมืออุปกรณ์ที่เหมาะสม เช่น ไม้ขนไก่ ผ้าชุบน้ำสะอาดบิดหมาด ผ้าขนแกะ และมีการใช้น้ำยาเคลือบเงาเฟอร์นิเจอร์ ทำความสะอาดเฟอร์นิเจอร์ที่เป็นหนัง และในการทำความสะอาดโทรศัพท์นั้นต้องใช้น้ำยาฆ่าเชื้อโรคเช็ดทำความสะอาดร่วมด้วย

การทำความสะอาดจุดเปื้อนบนผนัง ฝ้าเพดาน คือ การปิดกวาด เช็ดถู ดูดฝุ่น ให้สะอาดปราศจากฝุ่นละออง หยากไย่ โยแมลงมุม คราบสกปรก รอยขีดข่วน

การทำความสะอาดกระจก คือ การเช็ดกระจกด้วยผลิตภัณฑ์สำหรับเช็ดทำความสะอาดกระจก หรือล้างด้วยน้ำสบู่อ่อน เช็ดให้แห้งด้วยผ้าสำหรับเช็ดกระจก ให้สะอาด แบ่งเป็น 2 รูปแบบ คือแบบใช้ไม้กวาดกระจก และแบบไม่ใช้ไม้กวาดกระจก ร่วมกับน้ำยากรีดกระจก

การขัดเงาบริเวณที่เป็นโลหะ คือ การทำความสะอาดและขัดเงาส่วนประกอบใดๆ ในอาคารที่เป็นโลหะให้เงางามอยู่เสมอ และไม่มีคราบสนิมจับ หรือรอยเปราะเปื้อน ร่วมกับน้ำยาขัดเงาและน้ำยาอเนกประสงค์⁴

การทำความสะอาดห้องน้ำ แบ่งเป็น 2 รูปแบบดังนี้ การทำความสะอาดห้องแบบแห้ง คือ การกวาดเช็ด ถูพื้น เก็บขยะ ฉีดน้ำยาฆ่าเชื้อ เช็ดกระจก ขัดอ่างล้างหน้า และโถชักโครก โถปัสสาวะ เพื่อรักษาความสะอาดของห้องน้ำให้อยู่ในสภาพที่พร้อมใช้ ดูแลรักษาไว้ก่อกำเนิด การทำความสะอาดห้องน้ำแบบเปียก คือการทำความสะอาดห้องน้ำโดยมีการขัดล้างพื้นภายในห้องน้ำ โดยใช้การฉีดน้ำและใช้แปรงขัดล้างด้วยพื้น หรือใช้เครื่องขัดล้าง ช่วยในการทำความสะอาด ร่วมกับผลิตภัณฑ์ล้างห้องน้ำและดับกลิ่น น้ำยาขจัดคราบสนิม และน้ำยาอเนกประสงค์ ทำความสะอาดสุขภัณฑ์และก๊อกน้ำ

⁴ บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด . คุณภาพงานบริการอาคาร(Facility Service Quality)กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2553.

การทำทำความสะอาดห้องพักขยะ, ถังขยะ และรถเก็บขยะ คือ การทำความสะอาดสะอาดเพื่อให้ห้องพัก และถังขยะสะอาด นามองและยังเป็นการช่วยบริการด้านสิ่งแวดล้อมอีกทางหนึ่ง โดยเข้าร่วมกับน้ำยาฆ่าเชื้อ⁵

เครื่องมือและอุปกรณ์พื้นฐานในงานดูแลความสะอาด แบ่งเป็น 4 ประเภท ได้แก่

อุปกรณ์ทำความสะอาดทั่วไป (Janitorial Products) ได้แก่ รถเข็นอุปกรณ์ทำความสะอาด (Janitor Cart) รถเข็น/ชุดถังและที่บีบไม้ ถูพื้นหรือไม้มีอบ (Mop Bucket / Trolley) ชุดไม้ถูพื้นแบบเปียก (Wet Mop) ชุดไม้ปาดน้ำ (Floor Squeegee) ชุดไม้ดันฝุ่น (Dust Mop) ผ้ามีอบดันฝุ่น (Superior Dry Mop) ผ้ามีอบเปียก (Superior Wet Mop) ผ้าเช็ดทำความสะอาด (Cleaning Clothes) แผ่นขัดพื้น (Floor Pad) และป้ายเตือน (Caution Sign)

อุปกรณ์ทำความสะอาดกระจก (Window Cleaning Equipment) ได้แก่ ชุดรีดน้ำกระจก (Window Squeegee) ชุดผ้าขนแกะทำความสะอาดกระจก (Window Washer) และด้ามต่ออุปกรณ์ (Telescopic Pole)

เครื่องมือทำความสะอาด แบ่งเป็น 5 ประเภท ได้แก่ ประเภทเครื่องขัดพื้นและเครื่องขัดเงา (Single Brush Scrubbing Machine & High speed Burnisher) ได้แก่ เครื่องขัดพื้น (Single Brush Scrubbing Machine) และเครื่องขัดเงาพื้น (High speed Burnisher) ประเภทเครื่องทำความสะอาดขัด-ดูดอัตโนมัติ (Automatic Scrubber-Drier): แบบเข็นเดินตามและแบบนั่งขับ ประเภทเครื่องดูดฝุ่น/ดูดน้ำ (Vacuum Cleaners): เครื่องดูดฝุ่น (Dry vacuum) เครื่องตะกรวยพรม (Up-right) เครื่องดูดฝุ่น และดูดน้ำ (Wet & Dry Vacuum) ประเภทเครื่องซักพรม (Carpet Extractor) ประเภทเครื่องฉีดน้ำแรงดันสูง (High Pressure Washer)

วัสดุสิ้นเปลือง ได้แก่ ฟองน้ำ ถูขยะ กระจกชำระ กระจกเช็ด และถังขยะ⁶

⁵ สมาร์ทแล็บ, คู่มือทำความสะอาด [ออนไลน์]. แหล่งที่มา <http://www.smartlab.co.th/>

⁶ บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด . คุณภาพงานบริการอาคาร (Facility Service Quality) กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2553.

2.3 แนวคิดในประสิทธิภาพและคุณภาพในการบริหารจัดการงานบริการดูแลทำความสะอาด

ประสิทธิภาพ

ประสิทธิภาพในการดำเนินการจัดการบริหารทรัพยากรกายภาพนั้น มุ่งเน้นให้ทรัพยากรกายภาพ และการปฏิบัติงานบริการอาคารเกิดประสิทธิภาพสูงสุด เพื่อเป็นส่วนสนับสนุนการดำเนินงาน ประสิทธิภาพของการดำเนินการ จึงเป็นผลร่วมกัน 4 ด้าน ได้แก่ ประสิทธิภาพ/สภาพทางกายภาพ ประสิทธิภาพของความสามารถใช้งานของอาคาร ความพึงพอใจของผู้ใช้อาคาร และต้นทุนค่าใช้จ่าย ประสิทธิภาพของการบริหารทรัพยากรกายภาพสามารถพิจารณาได้จากเรื่องต่อไปนี้ ประสิทธิภาพต้นทุนค่าใช้จ่ายจากการใช้อาคาร การประหยัดค่าใช้จ่าย การใช้ประโยชน์ทรัพยากรกายภาพ ความพึงพอใจ ต่อ การบริหารทรัพยากรกายภาพผลตอบแทนต่างๆ ผลผลิตของ และการทำงานองค์กร

ปัจจัยที่ส่งผลประสิทธิภาพ นั้นมี 2 ปัจจัย คือ สมรรถนะ/ประสิทธิภาพของอาคาร เป็นผลมาจาก ความคงทนแข็งแรง ความสามารถในการรองรับการใช้งานของอาคาร และผล การปฏิบัติงานบริการอาคาร ผลการปฏิบัติงานสามารถพิจารณาได้จาก ผลการปฏิบัติงาน คุณภาพงานการบรรลุถึงเป้าหมาย ข้อตกลง เกณฑ์และระดับของคุณภาพงานที่กำหนดไว้ ความพึงพอใจในการรับบริการ

ทั้งสมรรถนะอาคารและผลการปฏิบัติงานบริการ ต่างส่งผลต่อกัน และจะส่งผลต่อค่าใช้จ่ายหรือต้นทุนการใช้อาคาร และความพึงพอใจของผู้ใช้อาคารด้วย

ตัวชี้วัดประสิทธิภาพการปฏิบัติงานดูแลทำความสะอาด ประกอบไปด้วย ประสิทธิภาพค่าใช้จ่าย ความพึงพอใจของลูกค้า ประสิทธิภาพการปฏิบัติงาน ประสิทธิภาพการจัดพื้นที่ ประสิทธิภาพด้านความปลอดภัยและทรัพย์สิน ตัวอย่างตัวชี้วัดประสิทธิภาพในเรื่องต่างๆ

ตัวชี้วัด ประสิทธิภาพด้านค่าใช้จ่าย คือ ค่าใช้จ่ายในงานทำความสะอาด ทั้งหมด ต่อ ปี ค่าใช้จ่ายในงานทำความสะอาด ต่อ ตารางเมตร

ตัวชี้วัด ประสิทธิภาพด้านการปฏิบัติงาน คือ ความรับผิดชอบ พื้นที่ ต่อ.
แม่บ้านทำความสะอาด ปริมาณอุปกรณ์ทำความสะอาดต่อพื้นที่

ตัวชี้วัด ประสิทธิภาพด้านความพึงพอใจของลูกค้า คือ ความพึงพอใจของ
ลูกค้าต่องานทำความสะอาด⁷

คุณภาพบริการ

คุณภาพของการบริการ หมายถึง การประเมินของผู้ใช้บริการเกี่ยวกับความดี
เลิศ หรือ ความเหนือกว่าของการบริการ นักวิชาการทางการตลาดจำนวนไม่น้อยมีทัศนคติว่า
ผู้ให้บริการจะประเมินคุณภาพของการบริการในรูปแบบของทัศนคติ โดยเปรียบเทียบบริการที่
ความคาดหวัง (expectation service) กับการที่รับรู้ (perception service) ว่ามีความสอดคล้อง
กันเพียงไร และถ้าบริการที่ผู้ให้บริการได้รับรู้สอดคล้องกับความคาดหวังก็จะเกิดความพึงพอใจ
(Satisfaction) แต่ถ้าไม่สอดคล้องกับความคาดหวังก็จะเกิดความไม่พึงพอใจ (Dissatisfaction)

ผู้ให้บริการต้องสร้างบริการให้เท่ากับหรือมากกว่าคุณภาพบริการที่รับบริการ
คาดหวัง ผู้รับบริการมาใช้บริการก็จะเปรียบเทียบบริการที่ได้รับกับบริการที่คาดหวังไว้ถ้าพบว่า
บริการที่ได้รับจริงน้อยกว่าที่คาดหวังไว้ ผู้รับบริการจะไม่พึงพอใจ อาจจะไม่กลับมาใช้บริการอีก
แต่ถ้าบริการที่ได้รับจริงตรงกับหรือได้รับมากกว่าที่คาดหวังไว้ ผู้รับบริการจะเกิดความพึงพอใจ
และประเมินว่าการบริการนั้นมีคุณภาพสูง

ปัจจัยที่กำหนดคุณภาพการให้บริการ เกี่ยวกับการประเมินคุณภาพของการ
บริการ พบว่ามี 10 ปัจจัย ที่ผู้บริโภคใช้ในการประเมิน

1.ลักษณะภายนอก หมายถึง ลักษณะภายนอกที่สามารถ จับต้อง มองเห็น
รวมทั้งอุปกรณ์ เครื่องมือที่ทันสมัย สวยงาม บุคลากรที่ให้บริการ แลอุปกรณ์สื่อสารที่ทันสมัย ซึ่ง
จะช่วยให้ลูกค้าสามารถคาดคะเนถึงการให้บริการดังกล่าวได้ เช่น การจัดอาคารสถานที่ให้สะอาด

⁷ เสรีชัย โชติพานิช การจัดการบริหารทรัพยากรกายภาพหลักการและทฤษฎี. กรุงเทพมหานคร โรงพิมพ์แห่ง :
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2553

2.ความคงเส้นคงวา หมายถึง ความสามารถในการปฏิบัติงานที่ได้สัญญาไว้กับลูกค้าอย่างถูกต้อง และสม่ำเสมอ

3.การตอบสนองของลูกค้า หมายถึง ความสามารถของผู้ให้บริการซึ่งช่วยแก้ปัญหาแก่ลูกค้าได้รวดเร็วตามที่ต้องการ

4.ความสามารถ หมายถึง การที่ผู้ให้บริการมีความรู้ความสามารถ ทักษะและความชำนาญที่จะปฏิบัติงาน และให้บริการได้เป็นอย่างดี

5.ความสุภาพมีน้ำใจ หมายถึง การที่ผู้ให้บริการมีความสุภาพเรียบร้อย ยอมรับนับถือในตัวลูกค้า และมีความเป็นมิตรต่อลูกค้า

6.ความน่าเชื่อถือ หมายถึง ความเชื่อถือได้ และความซื่อสัตย์ขององค์กรที่ให้บริการ รวมทั้งตัวของผู้ให้บริการ

7.ความปลอดภัย หมายถึง การให้บริการที่ให้ลูกค้าโดยปราศจากอันตราย ภัย ความเสี่ยงและปัญหาต่างๆ

8.การเข้าถึงลูกค้า หมายถึง บริการที่ให้กับลูกค้าต้องอำนวยความสะดวกในด้านเวลา สถานที่แก่ลูกค้า และวิธีการที่จะสามารถอำนวยความสะดวก คือ ไม่ให้ลูกค้ารอนานที่ตั้งเหมาะสม เพื่อแสดงถึงความสามารถในการเข้าถึงลูกค้า

9.การติดต่อสื่อสาร หมายถึง การสื่อสาร และการให้ข้อมูลแก่ลูกค้าอย่างถูกต้อง และใช้ภาษาที่ลูกค้าเข้าใจได้ง่าย อีกทั้งรับฟังความคิด และข้อเสนอแนะ หรือคำติชม ของลูกค้าในเรื่องที่เกี่ยวกับการให้บริการขององค์กร

10.ความเข้าใจลูกค้า หมายถึง ผู้ให้บริการพยายามเข้าใจความต้องการของลูกค้า และความสนใจตอบสนองความต้องการดังกล่าว⁸

⁸ วิทยานิพนธ์ เรื่องคุณภาพการบริการที่มีผลต่อความพึงพอใจของผู้ใช้บริการ: ธุรกิจโรงพยาบาลพญาไทศรีราชา

บทที่ 3

กรณีศึกษา

ในบทนี้เป็นการนำเสนอข้อมูล การดำเนินงานและประสิทธิภาพการดูแลทำความสะอาด ในจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย กรณีศึกษา โดยในการศึกษาและเก็บรวบรวมข้อมูลในครั้งนี้ ผู้ศึกษาได้เลือกใช้วิธีสำรวจ จับเวลา สัมภาษณ์และสืบค้นข้อมูลเอกสาร ซึ่งมีการลำดับเนื้อหาเป็น 6 ส่วน ได้แก่

1. ข้อมูลพื้นที่ที่มีการกำหนดให้จัดจ้างบริษัททำความสะอาด ประกอบด้วย พื้นที่และข้อมูลผู้ใช้อาคาร

2. ความคาดหวัง และมาตรฐานคุณภาพที่ต้องการ

3. ข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำความสะอาดที่ต้องการ (Term of reference: TOR)

4. การจัดหาและคัดเลือก ประกอบด้วย วิธีการจัดจ้าง และ ค่าจ้างในการจัดจ้าง

5. บริษัท ประกอบด้วยบริษัทที่ได้รับการจัดจ้าง ข้อมูลพื้นฐานบริษัท ขนาดพื้นที่ความรับผิดชอบ การแต่งกายและอุปกรณ์ในการทำทำความสะอาด และรูปแบบและเวลาการปฏิบัติงานดูแลทำความสะอาด

6. การวัดผลและประเมินผล

โดยทำการศึกษาตามขอบเขตการศึกษา 14 คณะ และส่วนกลาง ดังนี้

1. คณะวิศวกรรมศาสตร์

2. คณะวิทยาศาสตร์

3. คณะอักษรศาสตร์

4. คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์

5. คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี

6. คณะทันตแพทยศาสตร์

7. คณะสัตวแพทย์

8. คณะเภสัชศาสตร์

9. คณะครุศาสตร์

10.คณະนิติศาสตร์

11.คณະนิเทศศาสตร์

12.คณະจิตวิทยา

13.คณະสหเวชศาสตร์

14.คณະเศรษฐศาสตร์

15.ส่วนกลาง

จากการเก็บข้อมูลคณะ 14 คณะและส่วนกลางที่มีการจัดจ้างบริษัททำความสะอาด
กรณีศึกษาทั้ง 15 กรณีศึกษา สามารถเก็บข้อมูลและอภิปรายผลตามประเด็นต่างๆ ได้ดังนี้

3.1 คณะวิศวกรรมศาสตร์

3.1.1. ข้อมูลพื้นที่ที่มีการกำหนดให้จัดจ้างบริษัททำความสะอาด พื้นที่

คณะวิศวกรรมศาสตร์ มีพื้นที่รวมทั้งหมด 85,211.89 ตารางเมตร มีพื้นที่ที่คณะทำการจัดจ้างทำความสะอาด 58,626.40 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 69 ของพื้นที่ทั้งหมด ประกอบด้วย 7 อาคาร ได้แก่ อาคาร 1 อาคาร 2 ชั้น 1-3 รวมห้องต่างๆ อาคาร 3 เฉพาะชั้น 1 ทุกห้องและห้องน้ำทุกชั้น อาคาร 4 ภาควิชา อาคารห้องน้ำรวมโรงอาหาร อาคารเจริญวิศวกรรม (อาคาร 4) ทั้งหมด 20 ชั้น อาคารอนุสาสน์รัตนกรรรม (อาคาร 5) ทั้งหมด 6 ชั้น และพื้นที่โดยรอบๆอาคารระยะห่างจากตัวอาคารไม่เกิน 2 เมตร



ที่มา: สำนักบริหารระบบกายภาพ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาพที่ 3.1 แผนผังอาคารที่มีการจัดจ้างทำความสะอาดและภาพอาคารของคณะวิศวกรรมศาสตร์

ผู้ใช้

พบผู้ใช้แบ่งออกเป็น ผู้ใช้เป็นประจำ ได้แก่ บุคลากรจำนวน 590 คน นิสิตจำนวน 5,008 คนรวม 5,598 คน (ปีการศึกษา 2555)^๑ และผู้ใช้เป็นครั้งคราว คือ ผู้ที่มาติดต่องานต่างๆ ในคณะ

3.1.2. ความคาดหวังในการจัดจ้างและมาตรฐานคุณภาพที่ต้องการในการดูแล ทำความสะอาด

คณะวิศวกรรมศาสตร์นั้นมีความคาดหวังในการจัดจ้างบริษัทดูแลทำความสะอาด ดังนี้คือ มีความคาดหวังให้พื้นที่ที่ได้จัดจ้างทำความสะอาดในทุกพื้นที่รับผิดชอบนั้นมีความสะอาด และมีความคาดหวังเกี่ยวกับมาตรฐานคุณภาพการดูแลทำความสะอาด คือ มีมาตรฐานคุณภาพที่ดี ทั้งในการปฏิบัติงานของพนักงานทำความสะอาดของบริษัทที่ได้จัดจ้าง และมาตรฐานด้านอุปกรณ์เครื่องมือในการทำทำความสะอาด และอื่นๆตามความต้องการที่ทางคณะกำหนด

3.1.3 ข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำความสะอาดที่ต้องการ (Term of reference: TOR)

การกำหนดรายละเอียดข้อมูล

คณะวิศวกรรมศาสตร์ได้จัดทำข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำความสะอาดที่ต้องการ(Term of reference: TOR)จำนวน 1 ฉบับ โดยมีการแบ่งเป็นหมวดหมู่ 4 หมวดหมู่ ได้แก่

หมวดที่ 1 ข้อกำหนดทั่วไป มีการระบุรายละเอียดในเรื่องต่างๆดังนี้ วัตถุประสงค์ คำจำกัดความ พนักงานทำความสะอาด วันเวลา ปฏิบัติงาน และคุณสมบัติของพนักงานทำความสะอาด

หมวดที่ 2 ข้อกำหนดการปฏิบัติงาน มีการระบุรายละเอียดในเรื่องต่างๆดังนี้ ขอบเขตงาน หน้าที่ของผู้รับจ้าง แบ่งเป็น การทำความสะอาดประจำวัน ประจำสัปดาห์ ประจำเดือน และทำความสะอาดทุก 4 เดือน การจัดหาเครื่องมือและอุปกรณ์ การจัดหาैयाทำความสะอาด ผู้รับจ้างต้องทำCheck list สิ่งที่ผู้ว่าจ้างจัดหามาให้ และสิ่งที่ผู้รับจ้างต้องจัดทำเมื่อส่งมอบงานทุกสิ้นเดือน

^๑ <http://www.chula.ac.th/>

หมวดที่ 3 เงื่อนไขและข้อตกลง มีการระบุรายละเอียดในเรื่องต่างๆดังนี้ ข้อตกลง การปรับ ข้อตกลงการยกเลิกสัญญาและยึดประกันสัญญาร้อยละ 5 ของราคาที่เหมาะสมไว้ และ ข้อตกลงในการเข้ารับฟังชี้แจงข้อกำหนด

หมวดที่ 4 การเสนอราคาและเกณฑ์การพิจารณา มีการระบุรายละเอียดในเรื่องต่างๆดังนี้ การเสนอราคา เกณฑ์การพิจารณา และผู้ได้รับการทรงสิทธิ์

จากการศึกษาข้อกำหนด ผู้ศึกษาพบว่าคณะวิศวกรรมศาสตร์มีการกำหนด รายละเอียดข้อมูล แบ่งเป็นกลุ่มข้อมูล ได้ดังนี้ วัตถุประสงค์ คุณสมบัติพนักงาน จำนวนพนักงาน วัน เวลา ในการปฏิบัติ ขอบเขตงานอาคาร พื้นที่ หน้าที่ของผู้รับจ้าง เครื่องมือและอุปกรณ์ สิ่ง ที่ผู้ว่าจ้างจัดหามาให้ มาตรฐานคุณภาพงาน การทำความสะอาด ข้อตกลงและเงื่อนไขในการ เลิกสัญญา การปรับ การเสนอราคา และเกณฑ์การพิจารณา

โดยระบุรายละเอียดดังนี้

- **วัตถุประสงค์**

มีวัตถุประสงค์ในการกำหนดข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำความสะอาด เพื่อให้การรักษาความสะอาดถูกต้องตามวัตถุประสงค์ของคณะวิศวกรรมศาสตร์ ที่ ต้องการให้พื้นที่ส่วนต่างๆของอาคารมีความสะอาดปราศจากขยะ ถูกสุขอนามัยอยู่ตลอดเวลา เป็นที่น่าดูสำหรับผู้พบเห็น และผู้ใช้อาคารสถานที่

- **คุณสมบัติพนักงาน**

คุณสมบัติของพนักงานกำหนดให้ ต้องเป็นเพศหญิง มีอายุ 30 ถึง 60 ปี มี การศึกษามากกว่าหรือเทียบเท่า มัธยมศึกษาปีที่ 3 มีสุขภาพร่างกายแข็งแรงไม่เป็นโรคที่สังคม รังเกียจ ไม่เคยต้องโทษ ไม่ติดยาเสพติด การพนัน และมีความสามารถในการสื่อสารอ่านออก เขียนได้

- **จำนวนและตำแหน่งพนักงาน**

ระบุจำนวนหัวหน้าควบคุมงานจะต้องมีจำนวน 2 คน และมีจำนวนพนักงาน ทำความสะอาด 21 คน

- **วันและเวลาในการปฏิบัติงาน**

กำหนดให้ปฏิบัติงานทำความสะอาดในวันจันทร์ ถึงวันศุกร์ ปฏิบัติงานใน เวลา 7.00 น.

ถึง 17.00 น. ให้มีพนักงานปฏิบัติงานจำนวน 21 คน และกำหนดให้ปฏิบัติงานในวันเสาร์ เวลา 7.00 น. ถึง 17.00น และไม่มีภาระบุจำนวนพนักงานปฏิบัติงานในวันเสาร์

- **ขอบเขตพื้นที่จำแนกตามประเภทการใช้งาน**

คณะวิศวกรรมศาสตร์ได้กำหนดขอบเขตพื้นที่ในการจัดจ้างบริษัททำความสะอาด ครอบคลุมพื้นที่ได้ดังนี้ พื้นที่ส่วนกลาง ห้องเรียนห้องบรรยาย สำนักงาน ห้องประชุม ห้องพักอาจารย์ ห้องน้ำ ลิฟต์ และห้องควบคุมงานระบบ

- **หน้าที่ของผู้รับจ้าง**

หน้าที่ของผู้รับจ้างซึ่งหมายถึงบริษัทที่ได้รับการจัดจ้างดูแลทำความสะอาด มีการกำหนดให้จะต้องดูแลทำความสะอาดอาคารต่างๆที่กำหนดไว้ รายงานความเสียหาย จัดทำแผนงานตารางการปฏิบัติงาน และตรวจตราปิดไฟฟ้าแสงสว่าง พัดลม เครื่องปรับอากาศ และมีรายละเอียดแผนการปฏิบัติงาน ประจำวัน ประจำสัปดาห์ และประจำเดือน

- **เครื่องมืออุปกรณ์และน้ำยาทำความสะอาด**

มีการกำหนดให้ผู้รับจ้างทำความสะอาด จะต้องจัดหาอุปกรณ์ทำความสะอาด ครอบคลุมไป อุปกรณ์การทำความสะอาดกระจก เครื่องมือทำความสะอาด วัสดุสิ้นเปลือง และน้ำยาทำความสะอาด มีการระบุรายละเอียดชนิดของอุปกรณ์ ไม่ได้ระบุจำนวนของเครื่องมือ อุปกรณ์และน้ำยาทำความสะอาด

- **สิ่งที่ผู้ว่าจ้างจัดหามาให้**

คณะวิศวกรรมศาสตร์มีการจัดหาสิ่งต่างๆดังนี้ ห้องเก็บของจัดให้เฉพาะเท่าที่จำเป็นแก่การเก็บเครื่องอุปกรณน้ำยาเคมี น้ำที่ใช้ทำความสะอาด ไฟฟ้าที่นำไปใช้กับเครื่องจักร และสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ ที่ไม่มีภาระบุผู้รับจ้างจะต้องจัดหาเองทั้งสิ้น

- **สิ่งที่ผู้รับจ้างต้องรับผิดชอบ**

ผู้รับจ้าง จะต้องจัดหาน้ำยา ต่างๆ น้ำยาดับกลิ่นชนิดน้ำและชนิดก้อน รวมทั้งอุปกรณ์และวัสดุสิ้นเปลืองอื่นๆ มาสำรองให้เพียงพอต่อการใช้ พร้อมถุงขยะ และน้ำยา และอุปกรณ์ต่างๆจะต้องมีประสิทธิภาพ

- **ข้อตกลงและเงื่อนไขในการเลิกสัญญา**
ผู้รับจ้างจะถูกเลิกสัญญาจ้างเมื่อผู้รับจ้างไม่ปฏิบัติหรือมีสิ่งที่ไม่เป็นไปตามข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำความสะอาด หรือมีข้อร้องเรียน
- **การปรับเงิน**
มีการปรับเงินเมื่อ ผู้รับจ้างกะทำดังนี้ พนักงานมาปฏิบัติงานไม่ครบตามที่กำหนด พนักงานมาปฏิบัติสาย พนักงานไม่อยู่ตามจุดที่รับผิดชอบ พนักงานออกก่อนเวลาการปฏิบัติงาน จัดพนักงานมาทดแทนสายกว่ากำหนดหรือไม่มีการจัดพนักงานมาทดแทนทั้งนี้ ต้องแจ้งให้ทราบให้ทางคณะทราบ เครื่องมืออุปกรณ์ทำความสะอาดไม่ครบตามที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดรายละเอียดการให้บริการทำความสะอาด ไม่แต่งเครื่องแต่งกายตามที่กำหนด หรือเมื่อพบพื้นที่สกปรก
- **การเสนอราคา**
การเสนอราคาระบุ การเสนอราคาค่าจ้างจ้างรวมเป็นเดือน จะต้องมีการชี้แจงรายละเอียด และระบุผู้รับจ้างจะต้องจ่ายค่าแรงให้กับพนักงานกับผู้รับจ้างตามอัตราค่าแรงขั้นต่ำ
- **เกณฑ์การพิจารณาผู้รับจ้าง**
เกณฑ์การพิจารณาผู้รับจ้าง(บริษัททำความสะอาด)พิจารณาจาก ราคา หลักฐานแสดงผลงานของผู้รับจ้าง ประสบการณ์ที่ผ่านมา ความสวยงามเรียบร้อยของเครื่องแต่งกาย ความพร้อมสมบูรณ์ของเครื่องมืออุปกรณ์ คุณสมบัติของพนักงาน ข้อเสนอแนะของผู้รับจ้าง และ ความพร้อมของผู้รับจ้าง

3.1.4. การจัดหาและคัดเลือก

วิธีการจัดจ้าง

คณะวิศวกรรมศาสตร์ ใช้วิธีการจัดจ้างแบบประกาศเชิญชวนทั่วไปตามระเบียบจุฬาลงกรณ์ว่าด้วยการพัสดุ 2554 ในปีงบประมาณที่ผู้ทำการศึกษาได้ทำการศึกษา โดยดำเนินการจัดจ้างโดยตรงทั้งนี้วิธีการจัดจ้าง จะเป็นไปแต่จำนวนงบประมาณในแต่ละปี

ค่าจ้างในการจัดจ้าง

มีค่าจ้างในการจัดจ้างบริษัททำความสะอาด จำนวน 1,897,000 บาท เป็นระยะเวลา 10 เดือน คิดเป็นค่าจ้างต่อเดือน เดือนละ 189,700 บาท

3.1.5. บริษัท

บริษัทที่ได้รับการจัดจ้าง

บริษัทที่ได้รับการจัดจ้างทำความสะอาดในคณะวิศวกรรมศาสตร์ คือ **ห้างหุ้นส่วนจำกัด ยูเนียนเปอร์เฟคท์ (UP.)**

ข้อมูลพื้นฐานบริษัท

ห้างหุ้นส่วนจำกัด ยูเนียนเปอร์เฟคท์ (UP.) มีระยะเวลาในการจดทะเบียน 29 ปี มีทุนจดทะเบียนจำนวน 4,900,000 บาท ประกอบธุรกิจทำความสะอาดและค้าวัสดุน้ำยาทำความสะอาด มีประสบการณ์การทำงานทั้งในอาคารราชการ อาคารสำนักงาน และอาคารสถานศึกษา ตัวอย่าง เช่น โรงเรียนมหิดลวิทยานุสรณ์ กระทรวงแรงงาน สำนักพัฒนาการท่องเที่ยว สำนักงานประกันสังคม ฯลฯ เป็นต้น

ขนาดพื้นที่ความรับผิดชอบของพนักงานทำความสะอาด

ห้างหุ้นส่วนจำกัด ยูเนียนเปอร์เฟคท์ (UP.) มีการจัดหัวหน้าควบคุมการปฏิบัติงานจำนวน 1 คน และจำนวนพนักงานปฏิบัติงานทำความสะอาด จำนวน 24 คน โดยมีกำหนดให้พนักงานทำความสะอาด ในแต่ละอาคาร แบ่งพื้นที่การทำงานตามชั้น และอาคาร โดยพื้นที่ที่มีลักษณะการใช้งานมากเช่นโถงอาคารหลัก ที่มีสำนักงานของคณะ จะมีการกำหนดพนักงานทำความสะอาดจำนวนมากกว่าในพื้นที่อื่นๆ และมีหัวหน้าคอยควบคุมอยู่ตลอดเวลา หัวหน้ามีหน้าที่คอยควบคุมตรวจเช็คการปฏิบัติงาน แต่จะไม่ปฏิบัติงานทำความสะอาดร่วมกับพนักงาน โดยเฉลี่ยแล้วนั้น พบว่ามีการกำหนดให้ พนักงาน 1 คนรับผิดชอบดูแลทำความสะอาด ในพื้นที่ 2,442.76 ตารางเมตร

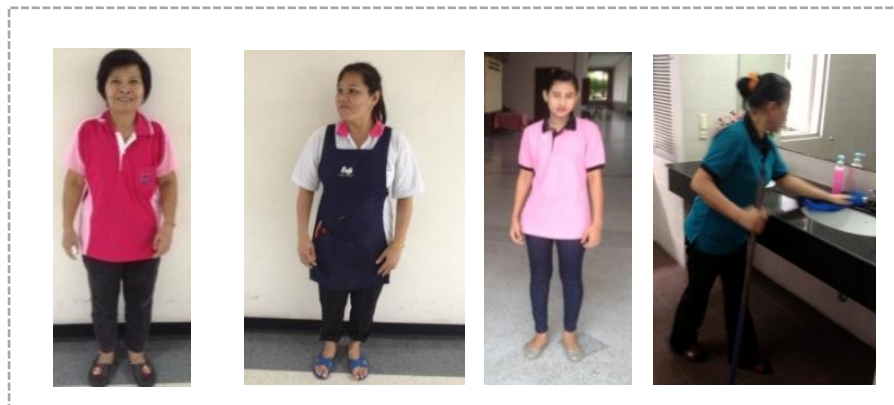
เครื่องแต่งกายและเครื่องมืออุปกรณ์ นํ้ายาในการทำความสะอาด

เครื่องแต่งกาย

จากการศึกษาสำรวจ พบว่า ห้างหุ้นส่วนจำกัด ยูเนียนเปอร์เฟคท์ (UP.) มีการแต่งกายของหัวหน้าและพนักงานแตกต่างกัน โดยบริษัทกำหนดให้ใส่เสื้อโปโลและกางเกงขายาว กางเกง รองเท้าและทรงผมไม่ได้บังคับ จากการสำรวจพบว่าพนักงานมีทั้งสวมเสื้อโปโลที่บริษัทจัดให้และเสื้อโปโลที่บริษัทไม่ได้จัดหาให้ มีการใส่รองเท้าแตะ พบหัวหน้าพนักงานนั้นมีป้ายชื่อ โดยสังเกตพบว่าการติดเป็นบางครั้ง



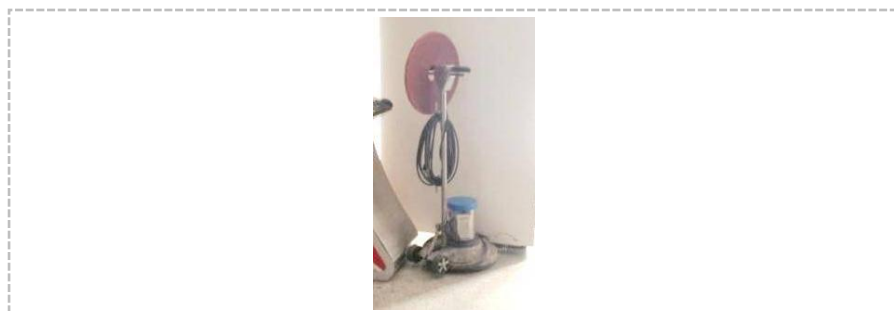
ภาพที่ 3.2 เครื่องแต่งกายหัวหน้าพนักงาน



ภาพที่ 3.3 เครื่องแต่งกายพนักงาน

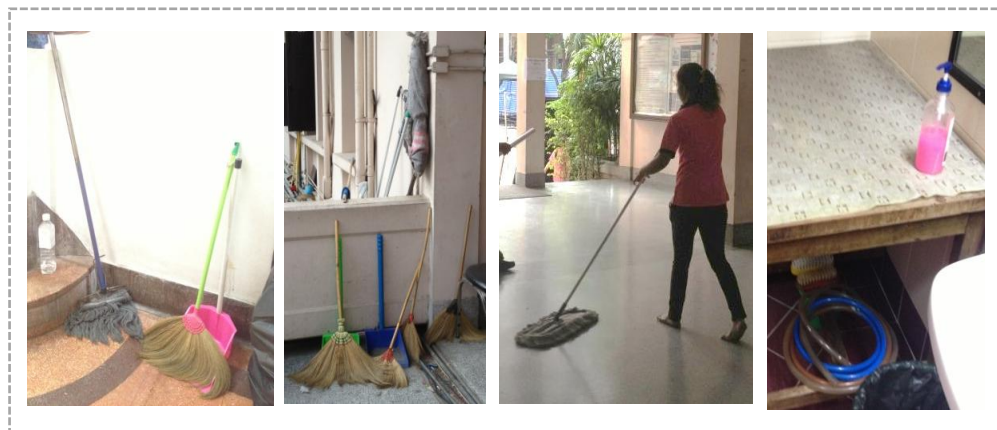
เครื่องมือ อุปกรณ์ในการทำความสะอาด

จากการศึกษาสำรวจและสัมภาษณ์ พบว่า ห้างหุ้นส่วนจำกัด ยูเนียนเปอร์เฟคท์ (UP.) มีอุปกรณ์ที่ใช้ในการทำความสะอาด 1 เครื่อง คือ เครื่องขัดพื้นปั่นเงา จำนวน 1 เครื่อง และมีการนำมาใช้ในการทำความสะอาดตามที่ทางหน่วยอาคารสถานที่และยานพาหนะของคุณะสังการ โดยประมาณ 3 เดือนต่อครั้ง หรือในโอกาสพิเศษ



ภาพที่ 3.4 เครื่องขัดล้าง ปัดเงา

วัสดุอุปกรณ์ทำความสะอาดอื่นๆ มีจากการสำรวจสังเกต พบว่า ไม่กวาดในการทำความสะอาดนั้นมีทั้งแบบด้ามพลาสติก แบบด้ามไม้ และไม้ดัดฝุ่นนั้น ใช้วิธีเอาผ้าห่มหุ้มไม้ไว้แล้วดัดพื้น วัสดุอุปกรณ์มีทั้งเก็บไว้ในห้องน้ำได้อ่างล้างมือและบริเวณมุมต่างๆของอาคารและในห้องเก็บอุปกรณ์



ภาพที่ 3.5 อุปกรณ์ทำความสะอาดอื่นๆ

น้ำยาทำความสะอาด

น้ำยาทำความสะอาดมีการแบ่งให้พนักงานทำความสะอาดแต่ละคนแต่ละชั้น ใส่ขวดน้ำพลาสติก โดยไม่มีฉลากบอกชนิด ของน้ำยา และจะต้องเบี่ยงจากหัวหน้าพนักงาน



ภาพที่ 3.6 น้ำยาทำความสะอาด

รูปแบบและเวลาการปฏิบัติงานดูแลความสะอาด

จากการจับเวลาการปฏิบัติงานทำความสะอาดห้องน้ำและห้องเรียน พบว่าคณะวิศวกรรมศาสตร์มีการทำความสะอาดห้องน้ำแบบเปียกในช่วงเวลาเช้าโดยพบว่าพนักงานทำความสะอาดจะมาทำความสะอาดตั้งแต่เวลา 5 นาฬิกา โดย พนักงาน 1 คนรับผิดชอบทำความสะอาดห้องน้ำ ตามชั้นและอาคารที่ตัวเองรับผิดชอบ และมีการทำความสะอาดห้องน้ำแบบแห้ง

เป็นช่วงตามเวลาที่ ไม่มีผู้ใช้งานจำนวนมากและเมื่อพบว่ามีความสกปรก และทำความสะอาด
อ่างล้างหน้าและเช็ดดูพื้นที่ที่มีความสกปรก

ในการทำความสะอาดห้องเรียนนั้นพบว่า มีการทำความสะอาดหลักในช่วงเช้า
โดยทำการเช็ดโต๊ะจัดเก้าอี้ บัดฝุ่น และเก็บขยะ ลบกระดานไวท์บอร์ด และมีการทำความสะอาด
ห้องเรียนระหว่างวัน หลังจากเลิกคาบเรียนแต่ละคาบ ซึ่งมีการปฏิบัติเช่นเดียวกับการทำความสะอาด
สะอาดในช่วงเช้า จะมีการกวาดและถูก็ต่อเมื่อมีความสกปรกเท่านั้น โดยใช้เวลาดังแสดงใน
ตารางที่ 3.1

ตารางที่ 3.1 จำนวนพนักงานและเวลาในการทำความสะอาดห้องน้ำและห้องเรียน

ห้องน้ำแบบเปียก		ห้องน้ำแบบแห้ง		ห้องเรียน หลัก		ห้องเรียนระหว่างวัน	
จำนวน พนักงาน	เวลา (นาที)	จำนวน พนักงาน.	เวลา (นาที)	จำนวน พนักงาน.	เวลา (นาที)	จำนวน พนักงาน	เวลา (นาที)
1	55	1	10.2	1	3.5	1	3



ภาพที่ 3.7 การทำความสะอาดห้องน้ำ ภาพที่ 3.8 การทำความสะอาดห้องเรียน

3.1.6. การตรวจวัดและประเมินผลการทำความสะอาด

คณะวิศวกรรมศาสตร์นั้นมีการตรวจวัดและประเมินผลการทำความสะอาด โดย
ใช้วิธีการเดินสุ่มตรวจสอบสภาพอาคาร เป็นประจำทุกวัน โดยเจ้าหน้าที่ของหน่วยอาคารสถานที่และ
ยานพาหนะ และจากการมองเห็นของบุคคลากรและนิสิต คำติชมและคำร้องเรียน

3.2 คณะวิทยาศาสตร์

3.2.1. ข้อมูลพื้นที่ที่มีการกำหนดให้จัดจ้างบริษัททำความสะอาด

พื้นที่

คณะวิทยาศาสตร์ มีพื้นที่ทั้งหมด 113,662.41 ตารางเมตร มีพื้นที่ที่คณะทำการจัดจ้างทำความสะอาด 58,860.00 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 52 ของพื้นที่ทั้งหมด โดยมีการจัดจ้างทำความสะอาดเฉพาะในอาคารมหามงกุฏ ซึ่งมีจำนวน 22 ชั้น ประกอบด้วย ชั้น B,G,M 2-20



ที่มา: สำนักบริหารระบบกายภาพจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาพที่ 3.9 แผนผังอาคารที่ทำการจัดจ้างบริษัททำความสะอาดและภาพอาคารมหามงกุฏ

ผู้ใช้

ผู้ใช้แบ่งออกเป็น ผู้ใช้เป็นประจำ ได้แก่ บุคลากรมีจำนวน 777 คน นิสิตจำนวน 4,156 คน (ปีการศึกษา 2555) และผู้ใช้เป็นครั้งคราว คือ ผู้มาติดต่อ

3.2.2. ความคาดหวัง และมาตรฐานคุณภาพที่ต้องการ

คณะวิทยาศาสตร์มีความคาดหวังในการจัดจ้างบริษัทดูแลทำความสะอาด ดังนี้คือ มีความคาดหวังให้อาคารที่จัดจ้างทำความสะอาดมีความสะอาดเป็นระเบียบเรียบร้อย มีความคาดหวังในมาตรฐานคุณภาพงานการทำความสะอาด ให้บริษัทผู้รับจ้างมีแบบฟอร์มใบรับรองผลงานของบริษัทในการทำความสะอาด

3.2.3 ข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำความสะอาดที่ต้องการ (Term of reference: TOR)

การกำหนดรายละเอียดข้อมูล

คณะวิทยาศาสตร์ได้จัดทำข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำความสะอาดที่ต้องการ(Term of reference: TOR)จำนวน 1 ฉบับ โดยมีการแบ่งเป็นหมวดหมู่ 3 หมวดหมู่ ได้แก่ หมวดที่ 1 ข้อกำหนดทั่วไป มีการระบุรายละเอียดในเรื่องต่างๆดังนี้ คำจำกัดความ ข้อปฏิบัติ วันและเวลาในการปฏิบัติงาน วันหยุด ผู้แทนมีอำนาจเต็ม พนักงาน ความปลอดภัยและการป้องกันความเสียหาย

หมวดที่ 2 การรักษาความสะอาด มีการระบุรายละเอียดในเรื่องต่างๆดังนี้ วัตถุประสงค์ ขอบเขตของงาน หน้าที่ของผู้รับจ้าง เครื่องมืออุปกรณ์ และน้ำยาที่ต้องมีไว้ประจำอาคาร พนักงานประจำอาคาร การส่งพนักงานเข้าทำความสะอาดอาคาร สิ่งให้ผู้ว่าจ้างจัดให้ มาตรฐานการทำความสะอาด

หมวดที่ 3 การเสนอราคา มีการระบุรายละเอียดในเรื่องต่างๆดังนี้ เกณฑ์การพิจารณาผู้ได้รับการทรงสิทธิ์ การบอกเลิกสัญญาจ้าง และการปรับเงิน

จากการศึกษาข้อกำหนด ผู้ศึกษาพบว่าคณะวิทยาศาสตร์มีการกำหนดรายละเอียดข้อมูล สามารถแบ่งเป็นกลุ่มข้อมูล ได้ดังนี้ คุณสมบัติพนักงาน จำนวนพนักงาน วันเวลา ในการปฏิบัติ ขอบเขตงานอาคาร พื้นที่ หน้าที่ของผู้รับจ้าง เครื่องมือและอุปกรณ์ สิ่งให้ผู้ว่าจ้างจัดหามาให้ มาตรฐานคุณภาพ การทำสัญญาและจ่ายเงิน ข้อตกลงและเงื่อนไขในการเลิกสัญญา การปรับเงิน การเสนอราคา และเกณฑ์การพิจารณา

โดยระบุรายละเอียดดังนี้

- **วัตถุประสงค์**

มีวัตถุประสงค์ในการจัดทำข้อกำหนด เพื่อให้การรักษาความสะอาด ถูกต้องตามวัตถุประสงค์ของผู้ว่าจ้าง ที่ต้องการให้พื้นที่ห้องและส่วนต่างๆของอาคารมีความ

สะอาดเป็นที่น่าดูสำหรับผู้พบเห็น ผู้รับจ้างต้องดูแลทำความสะอาดบริเวณภายในอาคารให้ ถูกต้องตามหลักวิชาการ และผู้รับจ้างต้องดำเนินงานตามแผนที่ผู้ว่าจ้างกำหนดให้ หากมีอุปสรรค หรือปัญหาต้องแจ้งให้ทางผู้ว่าจ้างทราบ

- **คุณสมบัติพนักงาน**

คุณสมบัติพนักงานมีการกำหนดให้เป็น เพศ ชายหรือเพศหญิง มีอายุ 18 ถึง 50 ปี มีการศึกษาไม่ต่ำกว่าชั้นประถมศึกษา ยกเว้นต่างด้าว มีสัญชาติไทยหรือต่างด้าว ในกรณีต่างด้าวต้องมีหนังสือรับรอง พนักงานจะต้องมีสุขภาพร่างกายแข็งแรงไม่เป็นโรคที่สังคมรังเกียจ ไม่เคยต้องโทษ ไม่ติดยาเสพติด การพนัน และผ่านการฝึกปฏิบัติงานมาแล้ว เป็นผู้มีความสามารถ ต้องแต่งเครื่องแบบพนักงานมีอักษรของบริษัท และติดบัตรประจำตัวพนักงาน

- **จำนวนและตำแหน่งพนักงาน**

ระบุจำนวนหัวหน้าควบคุมงานจะต้องมีจำนวน 1 คน และมีจำนวนพนักงานทำความสะอาด 30 คน

- **วันและเวลาในการปฏิบัติงาน**

กำหนดให้ปฏิบัติงานใน วันจันทร์ ถึงวัน ศุกร์ ในเวลา 7.00 น. ถึง 17.00น. กำหนดจำนวนพนักงานปฏิบัติงานจำนวน 30 คน และปฏิบัติงานในวันเสาร์เวลา 8.00 น.17.00น. กำหนดจำนวนพนักงานปฏิบัติจำนวน 17 คน

- **ขอบเขตพื้นที่จำแนกตามประเภทการใช้งาน**

คณะวิทยาศาสตร์ได้กำหนดขอบเขตพื้นที่ในการจัดจ้างบริษัททำความสะอาด จำแนกพื้นที่ได้ดังนี้ พื้นที่ส่วนกลาง ห้องเรียนห้องบรรยาย ห้องปฏิบัติการ ห้องประชุม ห้องน้ำ ลิฟต์ และพื้นที่โดยรอบอาคาร

- **หน้าที่ของผู้รับจ้าง**

ผู้รับจ้างจะต้องดูแลทำความสะอาดอาคารต่างๆที่กำหนดไว้ในข้อกำหนด รายละเอียดการให้บริการ ดังนี้ รายงานความเสียหาย จัดทำแผนงาน ตารางการปฏิบัติงาน และปฏิบัติตามรายละเอียดแผนการปฏิบัติงาน ประจำวัน ประจำวันเสาร์ และประจำปี ที่ระบุไว้

- **เครื่องมืออุปกรณ์และน้ำยาทำความสะอาด**
มีการกำหนดให้บริษัทผู้รับจ้างจะต้องมีอุปกรณ์ทำความสะอาดทั่วไป อุปกรณ์การทำความสะอาดกระจก เครื่องมือทำความสะอาด วัสดุสิ้นเปลืองและ น้ำยาทำความสะอาด โดยในข้อกำหนดมีการระบุชนิดของเครื่องมืออุปกรณ์และน้ำยาทำความสะอาด แต่ระบุจำนวนเฉพาะเครื่องมือทำความสะอาด
- **สิ่งที่ผู้ว่าจ้างจัดหามาให้**
สิ่งที่ผู้ว่าจ้างจัดหามาให้ผู้รับจ้างได้แก่ ห้องเก็บของจัดให้เฉพาะเท่าที่จำเป็นแก่การเก็บเครื่องมืออุปกรณ์น้ำยาเคมี น้ำที่ใช้ทำความสะอาด ไฟฟ้าที่นำไปใช้กับเครื่องจักร และสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ ที่ไม่ได้มีการระบุไว้ผู้รับจ้างจะต้องจัดหาเองทั้งสิ้น
- **มาตรฐานคุณภาพ**
มาตรฐานคุณภาพมีการกำหนดในมาตรฐานใน วิธีการขั้นตอนในการปฏิบัติงาน และจากผลจากการปฏิบัติงานสภาพพื้นที่ทำความสะอาดที่ปรากฏ
- **การทำสัญญาและการจ่ายเงิน**
การทำสัญญาและจ่ายเงินมีการระบุ ระยะเวลาในการทำสัญญา การทำใบส่งมอบงาน ตรวจรับการจ้าง การจ่ายเงิน การทำสัญญาจ้าง และการวางหลักประกัน
- **ข้อตกลงและเงื่อนไขในการเลิกสัญญา**
ข้อตกลงและเงื่อนไขในการเลิกสัญญา เมื่อผู้รับจ้าง ไม่ปฏิบัติตามหรือไม่เป็นไปตามข้อกำหนดที่ระบุไว้ พนักงานปฏิบัติหน้าที่ไม่ครบตามจำนวน ปฏิบัติงานไม่ได้คุณภาพ มีข้อร้องเรียนจากผู้ใช้ หรือเครื่องมืออุปกรณ์ต่ำกว่ามาตรฐานที่กำหนดไว้
- **การปรับเงิน**
มีการปรับเงินเมื่อ พนักงานปฏิบัติหน้าที่ไม่ครบตามจำนวนที่กำหนดไว้ พนักงานมาสาย หรือมีการจัดพนักงานมาทดแทนสายกว่ากำหนด หรือไม่มีพนักงานและจะต้องแจ้งให้ทางผู้ว่าจ้างทราบก่อนทุกครั้ง
- **การเสนอราคา**
การเสนอราคา ผู้รับจ้างต้องแนบสำเนาหลักฐานเอกสารผลงานการรับจ้าง มาประกอบการพิจารณาโดยจะต้องไม่เป็นผู้ถูกบอกเลิกจ้าง

- **เกณฑ์การพิจารณาผู้รับจ้าง**

เกณฑ์การพิจารณาบริษัทผู้รับจ้าง พิจารณาจาก ราคา หลักฐานแสดงผลงานประสบการณ์ที่ผ่านมา และคุณภาพของบริษัท

3.2.4. การจัดหาและคัดเลือก

วิธีการจัดจ้าง

คณะวิทยาศาสตร์ ใช้วิธีการจัดจ้างใช้วิธีการจัดจ้างแบบอิเล็กทรอนิกส์ (E-auction) ระเบียบจุฬาลงกรณ์ว่าด้วยการพัสดุ 2554 โดยจัดจ้างโดยตรงทั้งนี้วิธีการจัดจ้าง จะเป็นไปตามงบประมาณในแต่ละปี

ค่าจ้างในการจัดจ้าง

มีค่าจ้างในการจัดจ้างบริษัททำความสะอาด จำนวน 3,700,000 บาท เป็นระยะเวลา 9 เดือน ค่าจ้างเฉลี่ยต่อเดือน เดือนละ 411,111.11 บาท

3.2.5. บริษัท

บริษัทที่ได้รับการจัดจ้าง

บริษัทที่ได้รับการจัดจ้างทำความสะอาดในคณะวิทยาศาสตร์ คือ **ห้างหุ้นส่วนจำกัด บี เอส พี กรีนแอนด์ การ์เด็น (BSP)**

ข้อมูลพื้นฐานบริษัท

ห้างหุ้นส่วนจำกัด บี เอส พี กรีนแอนด์ การ์เด็น (BSP) มีระยะเวลาในการจดทะเบียน 16 ปี ทุนจดทะเบียนจำนวน 5,000,000 บาท ประกอบธุรกิจทำความสะอาด และ ดูแลสวน มีประสบการณ์การทำงานทั้งในอาคารสำนักงาน อาคารสถานศึกษา และอาคารราชการ

ขนาดพื้นที่ความรับผิดชอบของพนักงาน

ขนาดพื้นที่ความรับผิดชอบของพนักงาน มีจำนวนพนักงานปฏิบัติงานทำความสะอาดในคณะวิทยาศาสตร์ จำนวน 30 คน มีหัวหน้าควบคุมการปฏิบัติงานจำนวน 1 คน มีการกำหนดให้พนักงานทำความสะอาด ในแต่ละอาคาร โดยเฉลี่ยแล้วนั้น มีการกำหนดให้ พนักงาน 1 คนรับผิดชอบดูแลทำความสะอาดพื้นที่จำนวน 1,962 ตารางเมตร มีการแบ่งการทำความสะอาดเป็นชั้นโดย ชั้นละ 1 ถึง 2 คน โดยกำหนดให้ บริเวณโถงชั้นล่างนั้นมีจำนวนพนักงานทำความสะอาด มากกว่าชั้นอื่นๆ

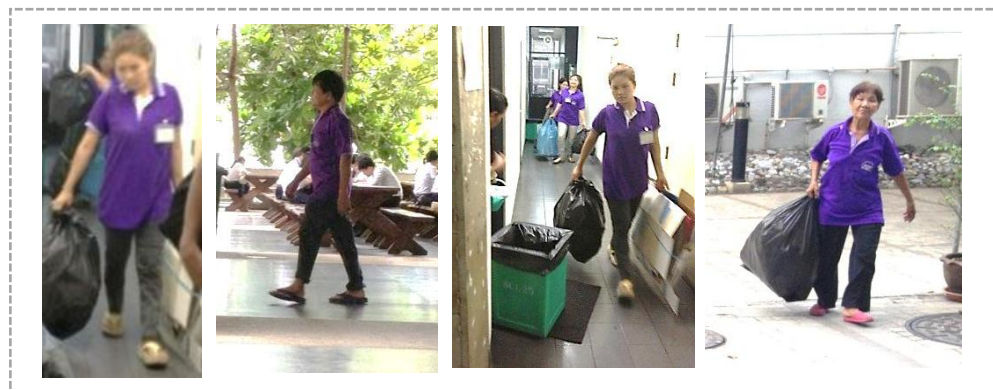
เครื่องแต่งกายและเครื่องมืออุปกรณ์น้ำยาในการทำความสะอาด

เครื่องแต่งกาย

จากการศึกษาสำรวจ พบว่า ห้างหุ้นส่วนจำกัด บี เอส พี กรีนแอนด์ การ์เด็น(BSP.) มีการแต่งกายของหัวหน้าและพนักงานสวมเสื้อแตกต่างกัน และมีการแต่งกายดังนี้ ไม่ติดเน็คคลุมผม สวมเสื้อโปโลบริษัท ติดบัตรพนักงานเป็นบางคน สวมกางเกงขายาวสีสุภาพ และกางเกงยีนส์ โดยพบพนักงานส่วนใหญ่สวมรองเท้าแตะ



ภาพที่ 3.10 เครื่องแต่งกายและบัตรพนักงานของหัวหน้า



ภาพที่ 3.11 เครื่องแต่งกายพนักงาน

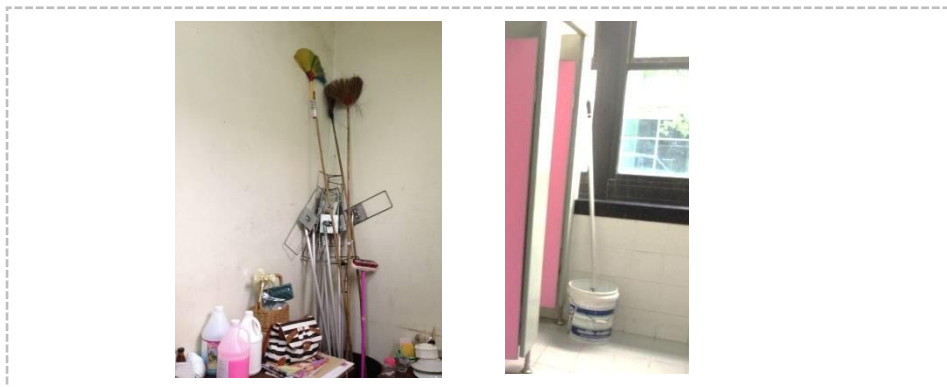
เครื่องมืออุปกรณ์

จากการศึกษาสำรวจ พบว่า ห้างหุ้นส่วนจำกัด บี เอส พี กรีนแอนด์ การ์เด็น (BSP.) มีเครื่องมือในการใช้ทำความสะอาด 2 เครื่อง คือ เครื่องขัดพื้นปั่นเงา เครื่องดูดฝุ่นและมีการนำมาใช้ ในการทำความสะอาดตามที่ทางหน่วยอาคารสถานที่และยานพาหนะของคุณะ สังกการ โดยประมาณ 2 อาทิตย์ ต่อครั้ง หรือในโอกาสพิเศษ



ภาพที่ 3.12 เครื่องขัดพื้นปั่นเงาและเครื่องดูดฝุ่น

และจากการสังเกตสำรวจพบ วัสดุอุปกรณ์อื่นๆ ได้แก่ ไม้กวาดหยากไย่ แปรงขัดพื้น ถังน้ำ ไม้มีดเป็นถังสี และวัสดุอุปกรณ์อื่นๆ



ภาพที่ 3.13 อุปกรณ์ทำความสะอาดอื่นๆ

น้ำยาทำความสะอาด

น้ำยาทำความสะอาดมีการแบ่งให้พนักงานแต่ละคนแต่ชั้น ใส่ขวดน้ำพลาสติก โดยมีฉลากบอกชนิดของน้ำยา พนักงานทำความสะอาดแต่ละชั้นจะต้องมาเบิกจากห้องของหัวหน้าพนักงาน



ภาพที่ 3.14 น้ำยาทำความสะอาด

รูปแบบและเวลาการปฏิบัติงานดูแลความสะอาด

รูปแบบและเวลาการปฏิบัติงานดูแลความสะอาดของห้างหุ้นส่วนจำกัด บี เอส พี กรีนแอนด์ การ์เด็น (BSP.) คณะวิทยาศาสตร์ จากการจับเวลาการปฏิบัติงานทำความสะอาดห้องน้ำและห้องเรียน พบว่ามีการทำความสะอาดห้องน้ำแบบเปียก 2 ช่วงเวลา ในช่วงเวลาเช้าตั้งแต่เวลา 5 นาฬิกาและช่วงเย็น เวลา 15 นาฬิกา โดยจะทำความสะอาดห้องน้ำในพื้นที่ชั้นหนึ่งที่มีการใช้งานมาก มีการจัดพนักงานทำความสะอาด จำนวน 2 คน และในช่วงเช้ามีหัวหน้าร่วมปฏิบัติงานด้วย มีวิธีการปฏิบัติงานดังนี้ ใช้สายยางฉีดน้ำ และขัดถูพื้น อ่างล้างหน้าและโถส้วม ทั้งนี้มีการปิดการใช้งานในระหว่างปฏิบัติงานด้วย โดยพบว่าไม่มีการแยกอุปกรณ์การขัดถูอ่างล้างหน้า และโถส้วม การทำความสะอาดห้องน้ำแบบแห้ง เป็นช่วงๆตามเวลาหลังนิตติเลิกคาบเรียน และเมื่อเห็นว่ามี ความสกปรก โดยจะทำการถูพื้นและเช็ดอ่างล้างหน้า และพบว่ามีการวางถังและมือบถูพื้นไว้ในห้องน้ำด้วย

ในการทำความสะอาดห้องเรียนนั้นพบว่า มีการทำความสะอาดหลักในช่วงเช้า โดยทำการเช็ดโต๊ะจัดเก้าอี้ บัดฝุ่น และเก็บขยะ ลบกระดานไวท์บอร์ด ใช้เวลา และทำความสะอาดห้องเรียนระหว่างวัน คือหลังจากเลิกคาบเรียนแต่ละคาบ ซึ่งมีกาปฏิบัติเช่นเดียวกับการทำความสะอาดในช่วงเช้า จะมีการกวาดและถูก็ต่อเมื่อมีน้ำหกเลอะเทอะเท่านั้น โดยใช้เวลาดังแสดงในตารางที่ 3.2

ตารางที่ 3.2 จำนวนพนักงานและเวลาในการทำความสะอาดห้องน้ำและห้องเรียน

ห้องน้ำแบบเปียก		ห้องน้ำแบบแห้ง		ห้องเรียน หลัก		ห้องเรียนระหว่างวัน	
จำนวน พนักงาน	เวลา (นาที)	จำนวน พนักงาน	เวลา (นาที)	จำนวน พนักงาน	เวลา (นาที)	จำนวน พนักงาน	เวลา (นาที)
2	60	2	10	1	20	1	10



ภาพที่ 3.15 การทำความสะอาดห้องน้ำ ภาพที่ 3.16 การทำความสะอาดห้องเรียน

3.2.6. การตรวจวัดประเมินผล

คณะวิทยาศาสตร์นั้นมีการตรวจวัดและประเมินผลการทำงานทำความสะอาด โดยวิธีการเดินตรวจเช็คการปฏิบัติงานของพนักงาน โดยมีใบตรวจเช็คติดไว้หน้าห้องน้ำในแต่ละชั้น โดยทำการตรวจเช็คโดยผู้จัดการอาคาร เป็นประจำทุกวัน โดยระบุพื้นที่ และการปฏิบัติงานเช่นเคยจะว่าผ่านเกณฑ์หรือไม่และมีแบบสอบถามความพึงพอใจของผู้ใช้อาคารในแต่ละเดือน รวมทั้งมีคณะกรรมการตรวจการจ้างเดินตรวจสอบ



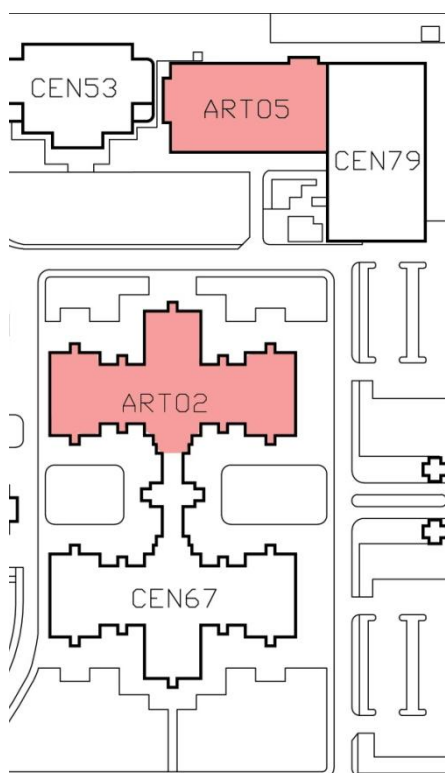
ภาพที่ 3.17 แบบตรวจเช็คสภาพพื้นที่ทำความสะอาด

3.3 คณะอักษรศาสตร์

3.3.1 ข้อมูลพื้นที่ที่มีการกำหนดให้จัดจ้างบริษัททำความสะอาด

พื้นที่

คณะอักษรศาสตร์ มีพื้นที่ทั้งหมด 27,385 ตารางเมตร มีพื้นที่ที่คณะทำการจัดจ้างทำความสะอาด 23,016 ตร.ม. คิดเป็น ร้อยละ 84 ของพื้นที่ทั้งหมด มีการจัดจ้างทำความสะอาด ทั้ง 2 อาคารของคณะ ได้แก่ อาคารมหาจักรีสิรินธร มีจำนวน 9 ชั้น และอาคารมหาวิทยาลัยราชภัฏ มีจำนวน 4 ชั้น



ที่มา: สำนักบริหารระบบกายภาพจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาพที่ 3.18 อาคารมหาจักรีสิรินธร และ อาคารมหาวิทยาลัยราชภัฏ

ผู้ใช้

ผู้ใช้แบ่งออกเป็น ผู้ใช้เป็นประจำ ได้แก่จำนวนบุคลากร 293 คน นิสิต 997 คน (ปีการศึกษา 2555)และผู้ใช้เป็นครั้งคราว คือ ผู้มาติดต่องานต่างๆ

3.3.2. ความคาดหวังในกาจัดจ้างและมาตรฐานคุณภาพที่ต้องการ

คณะอักษรศาสตร์นั้นมีความคาดหวังในการจัดจ้างบริษัทดูแลทำความสะอาด บริษัท ทำงานได้ตามข้อกำหนด อยู่ในเกณฑ์ที่พึงพอใจ และมีความคาดหวังเกี่ยวกับมาตรฐานคุณภาพการดูแลความสะอาดงาน ให้ผู้รับจ้างปฏิบัติงานเมื่อมีข้อบกพร่อง ทางหน่วยงานแจ้งเตือนแล้วสามารถแก้ไขได้

3.3.3 ข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำความสะอาดที่ต้องการ (Term of reference: TOR)

การกำหนดรายละเอียดข้อมูล

คณะอักษรศาสตร์ได้จัดทำข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำความสะอาดที่ต้องการ(Term of reference: TOR)จำนวน 2 ฉบับ โดยมีรายละเอียดแตกต่างกัน ดังนี้

ฉบับที่ 1 อาคารมหาจักรีสิรินธร

ข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำความสะอาดที่ต้องการ มีการระบุวัตถุประสงค์รวม เนื่องจากเป็นการจัดจ้างแบบ ชุดการจ้าง Total Facility Management โดยมีการระบุรายละเอียดดังนี้ 1.ความเป็นมาและวัตถุประสงค์ 2.ข้อมูลอาคาร 3.ขอบเขตความต้องการ 4.รายละเอียดขอบเขตหน้าที่และคุณภาพงานที่ต้องการ สิ่งที่ผู้รับจ้างต้องดำเนินการและจัดหา 5.เกณฑ์การพิจารณาและ 6.การทำสัญญาจ้าง

จากการศึกษาข้อกำหนด ผู้ศึกษาพบว่าคณะอักษรศาสตร์ ข้อกำหนดฉบับที่ 1 มีการกำหนดรายละเอียดข้อมูล สามารถแบ่งเป็นกลุ่มข้อมูล ได้ดังนี้ วัตถุประสงค์ คุณสมบัติพนักงาน ขอบเขตงานอาคารพื้นที่ หน้าที่ของผู้รับจ้าง สิ่งที่ผู้ว่าจ้างจัดหามาให้ สิ่งที่ผู้รับจ้างจัดหามาให้ มาตรฐานคุณภาพงานการทำความสะอาด การทำสัญญาและจ่ายเงิน ข้อตกลงและเงื่อนไขในการเลิกสัญญา การปรับ และเกณฑ์การพิจารณา

โดยระบุรายละเอียดดังนี้

- **วัตถุประสงค์**

วัตถุประสงค์ในการจัดทำข้อกำหนดและการจัดจ้าง แบบชุดการจ้าง Total Facility Management เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุดทั้งด้านการปฏิบัติงานและค่าใช้จ่าย และลดภาระงานด้านอาคารสถานที่ของคณะอักษรศาสตร์

- **คุณสมบัติพนักงาน**

คุณสมบัติพนักงานทำความสะอาด จะต้องเป็นเพศหญิง มี อายุ 20 ถึง 45 ปี และ ต้องมีสุขภาพร่างกายแข็งแรง ไม่เป็นโรคที่สังคมรังเกียจ ไม่ติดยาเสพติด การพนัน ผ่านการฝึกปฏิบัติงานมาแล้ว มีประสบการณ์ความสามารถในกาปฏิบัติงาน มีมารยาทที่สุภาพเรียบร้อย ต้องแต่งเครื่องแบบพนักงานมีอักษรบริษัทที่เสื้อ ติดบัตรประจำตัวพนักงาน และในกรณีเคยปฏิบัติงานกับผู้ว่าจ้างมาก่อนต้องผ่านความเห็นชอบ ว่าเป็นผู้ที่มีความประพฤติดี มีความสามารถ

- **จำนวนและตำแหน่งพนักงาน**

ระบุจำนวนหัวหน้าควบคุมงานจะต้องมีจำนวน 1 คน และมีจำนวนพนักงานทำความสะอาด 8 คน

- **วันและเวลาในการปฏิบัติงาน**

วันและเวลาในการปฏิบัติงานทำความสะอาดใด วันจันทร์ ถึง วันศุกร์ เวลา 7.00 น. ถึง 21.00น. จำนวนพนักงานปฏิบัติงานจำนวน 8 คน ปฏิบัติงานในวันเสาร์เวลา 8.00 น. ถึง 17.00 น. จำนวนพนักงานปฏิบัติงานจำนวน 5 คน และปฏิบัติงานในวันอาทิตย์ เวลา 8.00 น. ถึง17.00น. จำนวนพนักงาน 4 คน

- **ขอบเขตพื้นที่จำแนกตามประเภทการใช้งาน**

มีการกำหนดขอบเขตพื้นที่ในการทำความสะอาด ดังนี้ พื้นที่ส่วนกลาง ห้องเรียนห้องบรรยาย ห้องปฏิบัติการ สำนักงาน ห้องประชุม ห้องพักอาจารย์ ห้องน้ำ ลิฟต์ และห้องสมุด

- **หน้าที่ของผู้รับจ้าง**

หน้าที่ของผู้รับจ้าง จะต้องดูแลทำความสะอาดอาคารต่างๆที่กำหนดไว้ และปฏิบัติงานตาม แผนงานประจำวันที่กำหนดไว้ในข้อกำหนด และ รายงานความเสียหายของอุปกรณ์ต่างๆ

- **เครื่องมืออุปกรณ์และน้ำยาทำความสะอาด**

เครื่องมืออุปกรณ์และน้ำยาทำความสะอาด มีการกำหนดให้ผู้รับจ้าง จะต้องทำตามข้อกำหนดดังนี้ อุปกรณ์ทำความสะอาดทั่วไป อุปกรณ์การทำความสะอาดกระจก

วัสดุสิ้นเปลือง นำมาทำความสะอาด ในข้อกำหนดมีการระบุชนิด แต่ไม่ระบุจำนวน และเครื่องมือทำความสะอาด มีการระบุทั้งชนิดและจำนวน

- **สิ่งที่ผู้ว่าจ้างจัดหามาให้**

คณะวิศวกรศาสตร์ระบุสิ่งที่ต้องจัดหาให้ผู้รับจ้าง ดังนี้ ห้องเก็บของจัดให้เฉพาะเท่าที่จำเป็นแก่การเก็บเครื่องอุปกรณ์น้ำยาเคมี น้ำที่ใช้ทำความสะอาด ไฟฟ้าที่นำไปใช้กับเครื่องจักร และสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆที่ไม่ระบุไว้ในข้อกำหนดผู้รับจ้างต้องจัดหาเองทั้งสิ้น

- **สิ่งที่ผู้รับจ้างจัดหารับผิดชอบ**

ผู้รับจ้างต้อง จัดหาน้ำยาต่างๆ น้ำยาดับกลิ่นชนิดน้ำ ชนิดก้อน รวมทั้งอุปกรณ์และวัสดุสิ้นเปลืองอื่นๆ มาสำรองให้เพียงพอต่อการใช้ พร้อมมุงชยะ น้ำยาและอุปกรณ์ต่างๆจะต้องมีประสิทธิภาพ และผู้รับจ้างต้องจัดอบรมพนักงานเกี่ยวกับมารยาทในการบริการที่ดี

- **มาตรฐานคุณภาพ**

มาตรฐานคุณภาพมีการระบุรายละเอียด มาตรฐานคุณภาพจากผลจากการปฏิบัติงานสภาพที่ปรากฏ พนักงานและระบุมาตรฐานในการควบคุมการปฏิบัติงาน

- **การทำสัญญาและการจ่ายเงิน**

การทำสัญญาและการจ่ายเงินมีการระบุ ระยะเวลาในการทำสัญญา การทำใบส่งมอบงาน การตรวจรับ การประเมินผลและผู้รับจ้างจะต้องมีเล่มรายงานสรุปผล

- **ข้อตกลงและเงื่อนไขในการเลิกสัญญา**

ข้อตกลงและเงื่อนไขในการเลิกสัญญา เมื่อผู้รับจ้างไม่ปฏิบัติหรือไม่เป็นไปตามข้อกำหนด เครื่องมืออุปกรณ์ต่ำกว่ามาตรฐานที่กำหนดไว้ การปฏิบัติงานทำความสะอาดไม่ได้คุณภาพตามที่ต้องการ และเมื่อทำการบอกกล่าวตักเตือนล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรแล้วไม่ปฏิบัติและดำเนินการแก้ไข

- **เกณฑ์การพิจารณา**

เกณฑ์การพิจารณาผู้รับจ้าง พิจารณาจาก คุณสมบัติ ทุนจดทะเบียน ระยะเวลาการจดทะเบียน หลักฐานแสดงผลงาน ประสบการณ์ที่ผ่านมา ไม่เคยมีประวัติทำงานหรือถูกยกเลิก และบริษัทผู้รับจ้างเป็นบริษัทที่มีคุณภาพ

ฉบับที่ 2 อาคารมหาวิทยาลัยราชภัฏ

โดยมีรายละเอียดแบ่งเป็นหมวดๆดังนี้

หมวดที่ 1 การดำเนินงานทั่วไป มีการบรรยายละเอียดในเรื่องต่างๆดังนี้ คำจำกัดความ ข้อปฏิบัติ วันและเวลาที่ปฏิบัติงาน ผู้แทนมีอำนาจเต็ม พนักงาน ความปลอดภัยและการป้องกันเสียหาย

หมวดที่ 2 การรักษาความสะอาด มีการบรรยายละเอียดในเรื่องต่างๆดังนี้ วัตถุประสงค์ ขอบเขตของงาน หน้าที่ของผู้รับจ้าง เครื่องมือ อุปกรณ์ และน้ำยาเคมี ต้องมีไว้ประจำอาคาร สิ่งของผู้ว่าจ้างจัดหามาให้ พนักงานประจำอาคาร

หมวดที่ 3 การเสนอราคาและการทำสัญญาจ้าง มีการบรรยายละเอียดในเรื่องต่างๆดังนี้ การเสนอราคา เกณฑ์การพิจารณา ผู้ได้รับการทรงสิทธิ์ การทำสัญญาจ้างและการจ่ายเงิน การบอกเลิกสัญญาจ้าง

จากการศึกษาข้อกำหนด ผู้ศึกษาพบว่าคณะอักษรศาสตร์ อาคารมหาวิทยาลัยราชภัฏ มีการกำหนดรายละเอียดข้อมูล แบ่งเป็นกลุ่มข้อมูล ได้ดังนี้ คุณสมบัติพนักงาน ขอบเขตงานอาคารพื้นที่ หน้าที่ของผู้รับจ้าง สิ่งของผู้ว่าจ้างจัดหามาให้ สิ่งที่ผู้รับจ้างจัดหามาให้ มาตรฐานคุณภาพงานการทำความสะอาด การทำสัญญาและจ่ายเงิน ข้อตกลงและเงื่อนไขในการเลิกสัญญา การปรับ และเกณฑ์การพิจารณา

โดยบรรยายละเอียดดังนี้

- **วัตถุประสงค์**

วัตถุประสงค์ในการจัดทำข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำความสะอาดและการจัดจ้างทำความสะอาด เพื่อให้การรักษาความสะอาดถูกต้องตามวัตถุประสงค์ของผู้ว่าจ้างที่ต้องการให้ พื้นที่ห้อง และส่วนต่างๆของอาคาร มีความสะอาดน่าดูสำหรับผู้พบเห็นและผู้รับจ้างต้องดูแลทำความสะอาดบริเวณให้ถูกต้องตามหลักวิชาการ

- **คุณสมบัติพนักงาน**

คุณสมบัติพนักงาน มีการระบุ ดังนี้ พนักงาน ไม่ติดยาเสพติด การพนัน มีความสามารถในการอ่านออกเขียนได้ ผ่านการฝึกปฏิบัติงานมาแล้ว มีประสบการณ์ความสามารถ และต้องแต่งเครื่องแบบพนักงานที่มีอักษรบริษัท ติดบัตรประจำตัวพนักงาน

- **จำนวนและตำแหน่งพนักงาน**
จำนวนและตำแหน่งพนักงานระบุ กำหนดให้มีหัวหน้าควบคุม แต่ไม่ระบุจำนวน และพนักงานทำความสะอาดจำนวน 8 คน
- **วันและเวลาในการปฏิบัติงาน**
วันและเวลาในการปฏิบัติงาน กำหนดให้ปฏิบัติงานในวันจันทร์ ถึงวันศุกร์ เวลา 7.00 น.ถึง 17.00 น. กำหนดให้มี จำนวนพนักงานปฏิบัติงานจำนวน 8 คน
- **ขอบเขตพื้นที่จำแนกตามประเภทการใช้งาน**
ขอบเขตพื้นที่ที่มีการกำหนดให้ทำความสะอาดจำแนกประเภทได้ดังนี้
พื้นที่ส่วนกลาง สำนักงาน ห้องประชุม และห้องน้ำ
- **หน้าที่ของผู้รับจ้าง**
ผู้รับจ้างจะต้องดูแลทำความสะอาดอาคารต่างๆที่กำหนดไว้ในข้อกำหนด รายละเอียดการให้บริการ ดังนี้ ดูแลทำความสะอาดอาคารต่างๆที่กำหนดไว้ตามรายละเอียดแผนการปฏิบัติ ประจำวัน ประจำสัปดาห์และประจำเดือน และรายงานความเสียหาย
- **เครื่องมืออุปกรณ์และน้ำยาทำความสะอาด**
เครื่องมืออุปกรณ์และน้ำยาทำความสะอาด มีการกำหนดให้ผู้รับจ้างจัดหาเครื่องมือทำความสะอาดทั่วไป อุปกรณ์การทำความสะอาดกระจก เครื่องมือทำความสะอาด วัสดุสิ้นเปลือง และน้ำยาทำความสะอาด โดยระบุชนิดของเครื่องมืออุปกรณ์และน้ำยาทำความสะอาด แต่ไม่ระบุจำนวน
- **สิ่งที่ผู้ว่าจ้างจัดหามาให้**
คณะอักษรศาสตร์ระบุสิ่งที่ต้องจัดหาให้ผู้รับจ้าง ดังนี้ ห้องเก็บของจัดให้เฉพาะเท่าที่จำเป็นแก่การเก็บเครื่องมือ น้ำยาเคมี น้ำที่ใช้ทำความสะอาด ไฟฟ้าที่นำไปใช้กับเครื่องจักร และสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆที่ไม่ได้กำหนดไว้ผู้รับเหมาต้องจัดหาเองทั้งสิ้น
- **การทำสัญญาและการจ่ายเงิน**
การทำสัญญาและการจ่ายเงินมีการระบุ ระยะเวลาในการทำสัญญา การทำใบส่งมอบงาน และการจ่ายเงิน

- **ข้อตกลงและเงื่อนไขในการเลิกสัญญา**

ข้อตกลงและเงื่อนไขในการเลิกสัญญา เมื่อผู้รับจ้างไม่ปฏิบัติหรือไม่เป็นไปตามข้อกำหนด การปฏิบัติงานไม่ได้คุณภาพ พนักงานมีพฤติกรรมไม่เหมาะสมและบริษัทไม่สามารถดำเนินงานทำความสะอาดต่อไปได้

- **การปรับเงิน**

การปรับเงินผู้รับจ้างเมื่อพนักงานปฏิบัติงานไม่ครบตามที่กำหนดไว้ พนักงานมาสาย พนักงานไม่อยู่ตามจุดที่รับผิดชอบ และเครื่องมืออุปกรณ์ไม่ครบตามที่กำหนดไว้ในข้อกำหนด และไม่แต่งเครื่องแบบตามที่กำหนดไว้ในข้อกำหนด

- **การเสนอราคา**

การเสนอราคา ระบุให้ผู้รับจ้างเสนอราคาจ้างรวมเป็นเดือน ทำรายการแยกให้เห็นค่าใช้จ่าย ชี้แจงรายละเอียด กรณีให้พนักงานมาปฏิบัติงานในวันและเวลานอกเหนือจากที่กำหนดไว้ ผู้รับจ้างต้องปฏิบัติตาม โดยผู้ว่าจ้างจ่ายค่าแรงให้พนักงาน ต้องแนบสำเนาหลักฐานเอกสารผลงานการรับจ้างมาประกอบการพิจารณา ไม่เป็นผู้ถูกบอกเลิกจ้างมาก่อน และก่อนเสนอราคาต้องเข้ามาเพื่อดูสถานที่จริงก่อนทำการเสนอราคา

- **เกณฑ์การพิจารณาผู้รับจ้าง**

พิจารณาจาก ราคา และหลักฐานแสดงผลงาน ประสบการณ์ที่ผ่านมา

3.3.4. การจัดหาและคัดเลือก

วิธีการจัดจ้าง

คณะอักษรศาสตร์ ใช้วิธีการจัดจ้างใช้วิธีการจัดจ้าง 2 แบบ ตามสัญญา ดังนี้
 ฉบับที่ 1 อาคารมหาจักรีสิรินธร เป็นการจ้างแบบ ชุดการจ้าง Total Facility Management โดยใช้วิธีการจัดจ้างแบบให้บริษัทบริหารจัดการ ดำเนินงานจัดจ้าง คือ บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (PLUS+) ฉบับที่ 2 อาคารมหาชิราวุธ ใช้วิธี แบบประกาศเชิญชวนทั่วไปตามระเบียบจุฬาลงกรณ์ว่าด้วยการพัสดุ 2554 ทั้งนี้วิธีการจัดจ้าง จะเป็นไปตามงบประมาณในแต่ละปี

ค่าจ้างในการจัดจ้าง

มีค่าจ้างในการจัดจ้างบริษัททำความสะอาด ในสัญญา

ฉบับที่ 1 อาคารมหาจักรีสิรินธรมีค่าจ้าง จำนวน 1,968,000 บาท เป็นระยะเวลา 12 เดือน งบประมาณต่อเดือน เดือนละ 164,000.00 บาท

ฉบับที่ 2 อาคารมหาชิราวุธมีค่าจ้าง จำนวน 840,387 บาท เป็นระยะเวลา 12 เดือน งบประมาณต่อเดือน เดือนละ 70,032.25 บาท

3.3.5. บริษัท

บริษัทที่ได้รับการจัดจ้าง

บริษัทที่ได้รับการจัดจ้างทำความสะอาดในคณะอักษรศาสตร์ นั้นมี 2 บริษัทคือ **บริษัทพรอพเพอร์ตี้ แคร่ เซอร์วิสเชส ประเทศไทย จำกัด(PCS)** ได้รับการจัดจ้างในฉบับที่ 1 อาคารมหาจักรีสิรินธร และ **บริษัท คิวเรียส จำกัด(คิวเรียส)** ได้รับการจัดจ้างในฉบับที่ 2 อาคารมหาชิราวุธ

ข้อมูลพื้นฐานบริษัท

บริษัทพรอพเพอร์ตี้ แคร่ เซอร์วิสเชส ประเทศไทย จำกัด(PCS) มีระยะเวลาในการจดทะเบียน 45 ปี ทุนจดทะเบียน 150,000,000 บาท ประกอบธุรกิจทำความสะอาด รักษาความปลอดภัย Support โฆษณาการ ดูแลสวน กำจัดแมลง สุขอนามัย ซ่อมบำรุง จัดการพลังงาน และ บริหารจัดการ โดยมีประสบการณ์การทำงานทั้งในอาคารสำนักงาน อาคารสถานศึกษา อาคารสาธารณะสุข อาคารอุตสาหกรรม อาคารราชการ และ อาคารที่พักอาศัย

บริษัท คิวเรียส จำกัด(คิวเรียส) มีระยะเวลาในการจดทะเบียน 16 ปี ทุนจดทะเบียน 5,000,000 บาท ประกอบธุรกิจทำความสะอาด โดยมีประสบการณ์การทำงานทั้งในอาคารสำนักงาน อาคารสถานศึกษา และอาคารราชการ

บริษัทพรอพเพอร์ตี้ แคร่ เซอร์วิสเชส ประเทศไทย จำกัด(PCS)

ขนาดพื้นที่ความรับผิดชอบของพนักงาน

ขนาดพื้นที่ความรับผิดชอบของพนักงาน มีจำนวนพนักงานปฏิบัติงานทำความสะอาดในอาคารมหาจักรีสิรินธร จำนวน 5 คน และมีหัวหน้าควบคุมการปฏิบัติงานจำนวน 1 คน โดยมีการกำหนดให้พนักงานทำความสะอาดเฉลี่ย พนักงาน 1 คนรับผิดชอบดูแลทำความสะอาด ในพื้นที่ 3,057.12 ตารางเมตร

เครื่องแต่งกายและเครื่องมืออุปกรณ์และน้ำยาในการทำความสะอาด

เครื่องแต่งกาย

เครื่องแต่งกายจากการศึกษาสำรวจ สังเกต พบว่า บริษัทพรอพเพอร์ตี้ แคร่ เซอร์วิสเชส ประเทศไทย จำกัด(PCS) มีการแต่งกายหัวหน้าและพนักงานแตกต่างกัน ดังนี้ หัวหน้าสวมชุดยูนิฟอร์มบริษัทมีการสวมเสื้อเชิ้ตแขนยาวกางเกงสีสุภาพไม่ใส่ยีนส์ รองเท้าหุ้มส้น และ

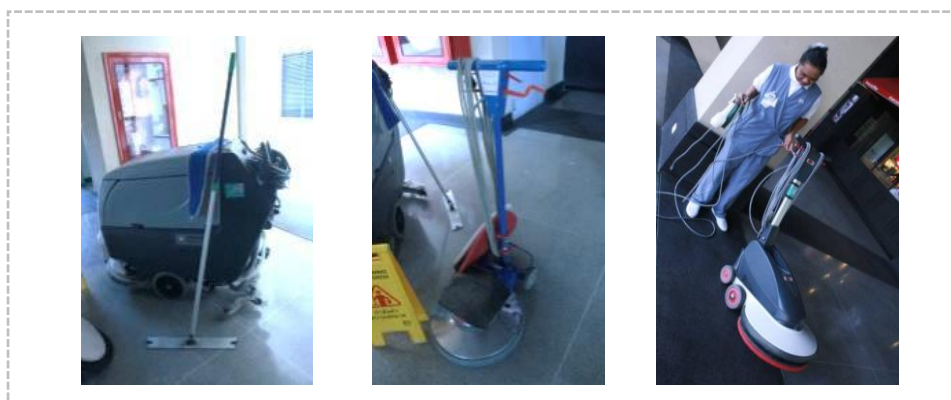
ติดบัตรพนักงาน ติดเนคคอลลุมผม พนักงานทำความสะอาดใส่ชุดยูนิฟอร์มบริษัท ติดป้ายรหัส
พนักงานในส่วนของบริษัท PLUS และติดบัตรพนักงาน ใส่รองเท้าหุ้มส้นสีขาว



ภาพที่ 3.19 เครื่องแต่งกายหัวหน้าพนักงาน ภาพที่ 3.20 เครื่องแต่งกายพนักงาน

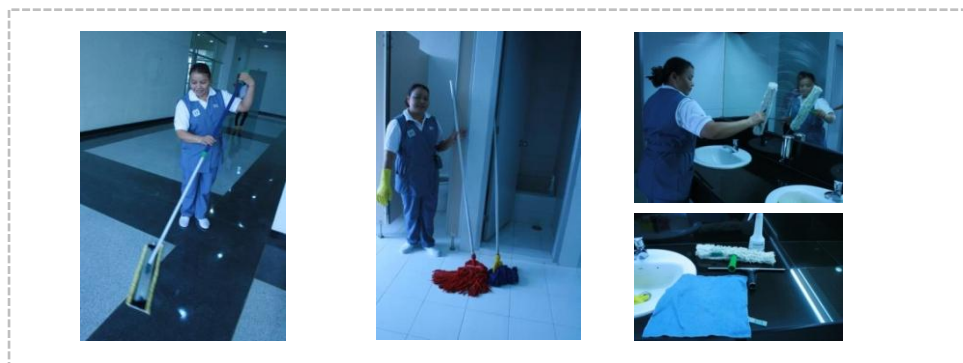
เครื่องมืออุปกรณ์

เครื่องมืออุปกรณ์ในการทำความสะอาด จากการศึกษาสำรวจ สังเกต สัมภาษณ์ พบว่า บริษัทพรอพเพอร์ตี้ แคร่ เซอร์วิสเซส ประเทศไทย จำกัด (PCS) นั้นมีเครื่องมือที่ใช้ในการทำความสะอาด 3 ชนิด ได้แก่ เครื่องขัดพื้นปั่นเงา เครื่องขัดดูดอัตโนมัติ เครื่องดูดฝุ่น มีความพร้อมใช้งาน และมีการนำมาใช้ในการทำความสะอาดเป็นประจำ ทุกวันเสาร์และเนื่องในโอกาสพิเศษต่างๆ



ภาพที่ 3.21 เครื่องขัดล้าง ปั่นเงาอัตโนมัติ

วัสดุอุปกรณ์อื่นๆ ที่พบ นั้นพบว่า มีการแบ่งแยกประเภทในการใช้งานชัดเจน และมีอุปกรณ์เฉพาะเช่น ผ้าไมโครไฟเบอร์ ไม้กวาดกระຈก ไม้มือบถูพื้น แยกสีผ้าที่ใช้ทำความสะอาด ไม้ดันฝุ่น ฯลฯ



ภาพที่ 3.22 อุปกรณ์ทำความสะอาดอื่นๆ

น้ำยาทำความสะอาด

น้ำยาทำความสะอาดพบมีน้ำยาทำความสะอาดครบทุกประเภทการใช้งาน และมีการแบ่งให้พนักงานแต่ละคนแต่ชั้นโดย ใส่ขวดสเปย์มีป้ายชี้บ่งชนิดของน้ำยาชัดเจน



ภาพที่ 3.23 น้ำยาทำความสะอาด

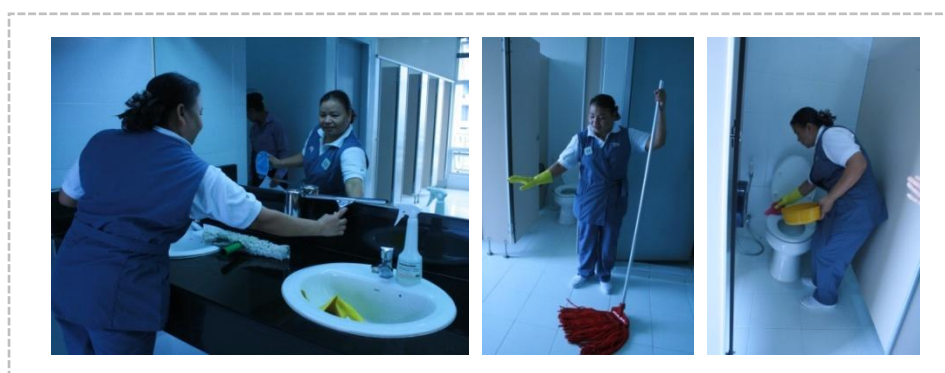
รูปแบบและเวลาการปฏิบัติงานดูแลความสะอาด

จากการจับเวลาการปฏิบัติงานทำความสะอาดห้องน้ำและห้องเรียน พบว่าคณะอักษรศาสตร์ อาคารมหาจักรีสิรินธร บริษัทพรอพเพอร์ตี้ แคร่ เซอร์วิสเซส ประเทศไทย จำกัด (PCS) มีการทำความสะอาดห้องน้ำแบบเปียก 1 ชั่วโมง ในช่วงเช้า ทำความสะอาดห้องน้ำในพื้นที่ชั้นหนึ่งที่มีการใช้งานมาก จัดพนักงานทำความสะอาด จำนวน 1 คน มีวิธีการปฏิบัติงาน ดังนี้ ใช้สายยางฉีดน้ำ และขัดถูพื้น กรีดกระจก อ่างล้างหน้าและโถส้วม มีการแยกอุปกรณ์การขัดถูอ่างล้างหน้า และโถส้วม การทำความสะอาดห้องน้ำแบบแห้ง เป็นช่วงๆ เวลาเมื่อพบว่ามี ความสกปรก ทำความสะอาดถูพื้นและเช็ดอ่างล้างหน้า และพบว่ามีกรวางถังและมือบถูพื้นได้ในห้องน้ำด้วย

ในการทำความสะอาดห้องเรียนพบว่า มีการทำความสะอาดหลักในช่วงเช้า ทำการกวาด ถู การเช็ดโต๊ะจัดเก้าอี้ ปิดฝุ่น และเก็บขยะ ลบกระดานไวท์บอร์ด ปิดไฟฟ้า และทำความสะอาดห้องเรียนระหว่างวัน หลังจากเลิกคาบเรียนแต่ละคาบ ตรวจสอบเช็คจากกระดาษที่ติดไว้หน้าห้องเรียน ซึ่งมีจะคอยตรวจเช็คขยะ เก้าอี้และอุปกรณ์ไฟฟ้า มีรายละเอียดเวลาในการปฏิบัติงานดังตารางที่ 3.3

ตารางที่ 3.3 จำนวนพนักงานและเวลาในการทำความสะอาดห้องน้ำและห้องเรียน

ห้องน้ำแบบเปียก		ห้องน้ำแบบแห้ง		ห้องเรียน หลัก		ห้องเรียนระหว่างวัน	
จำนวนพนักงาน	เวลา (นาที)	จำนวนพนักงาน.	เวลา (นาที)	จำนวนพนักงาน.	เวลา (นาที)	จำนวนพนักงาน	เวลา (นาที)
1	60	1	15	1	15	1	15



ภาพที่ 3.24 การทำความสะอาดห้องน้ำ



ภาพที่ 3.25 การทำความสะอาดห้องเรียน

บริษัท คิวเรียส จำกัด(คิวเรียส)

ขนาดพื้นที่ความรับผิดชอบ

อาคารมหาวิทยาลัยราชภัฏ มีจำนวนพนักงานปฏิบัติงานทำความสะอาด จำนวน 8 คน และมีหัวหน้าควบคุมการปฏิบัติงานจำนวน 1 คน โดยมีการกำหนดให้พนักงานทำความสะอาดในแต่ละอาคาร โดยเฉลี่ยแล้วนั้น มีการกำหนดให้ พนักงาน 1 คนรับผิดชอบดูแลทำความสะอาดในพื้นที่ 966.50 ตารางเมตร

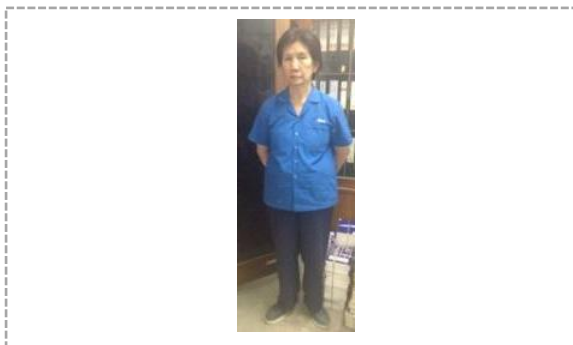
เครื่องแต่งกายและเครื่องมืออุปกรณ์และน้ำยาในการทำความสะอาด

เครื่องแต่งกาย

จากการศึกษาสำรวจ สังเกต พบว่า บริษัท คิวเรียส จำกัด มีการแต่งกายหัวหน้าและพนักงานเหมือนกัน ดังนี้ สวมใส่เสื้อยูนิฟอร์มบริษัท กางเกงสีสุภาพไม่ใส่ยีนส์ สวมรองเท้าแตะและรองเท้าหุ้มส้น



ภาพที่ 3.26 เครื่องแต่งกายหัวหน้า



ภาพที่ 3.27 เครื่องแต่งกายพนักงาน

เครื่องมืออุปกรณ์

จากการศึกษาสำรวจ สังเกต สัมภาษณ์ พบว่า บริษัท คิวเรียส จำกัด(คิวเรียส) มีการใช้เครื่องมือในการทำความสะอาด 1 ชนิด คือ เครื่องขัดพื้นปั่นเงา ซึ่งพบว่ามีภรนำมาใช้ในการปฏิบัติงาน 3-4 เดือนต่อหนึ่งครั้ง



ภาพที่ 3.28 เครื่องขัดพื้น ปั่นเงา

วัสดุอุปกรณ์อื่นๆ ที่พบ ได้แก่ ไม้กวาดด้ามไม้และพลาสติก ที่ตัดผง ไม้
มือถูพื้น ไม้ดันฝุ่น ไม้ปิดชนไก่ ฯลฯ



ภาพที่ 3.29 อุปกรณ์ทำความสะอาดอื่นๆ

น้ำยาทำความสะอาด

น้ำยาทำความสะอาดมีการแบ่งให้พนักงานในแต่ละพื้นที่ใส่ขวดพลาสติก
โดยไม่มีฉลากบอกชนิดของน้ำยาทำความสะอาดชัดเจน



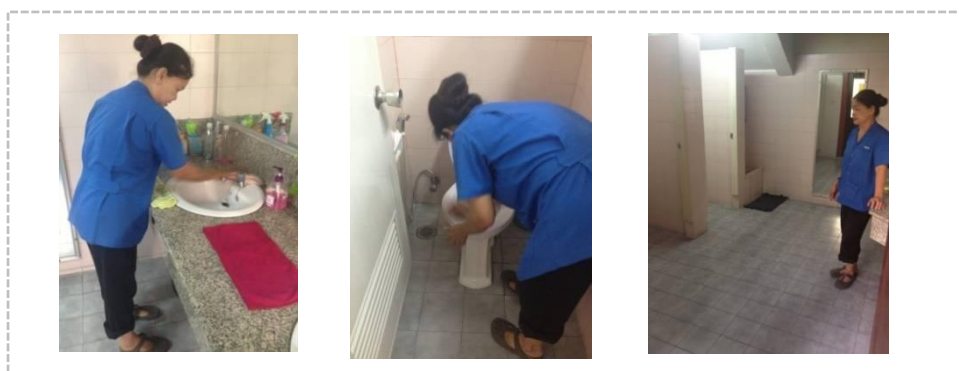
ภาพที่ 3.30 น้ำยาทำความสะอาด

รูปแบบและเวลาการปฏิบัติงานดูแลความสะอาด

จากการจับเวลาการปฏิบัติงานทำความสะอาดห้องน้ำ พบว่าคณะอักษรศาสตร์ อาคารมหาวิทยาลัย บริษัทคิวเรียส จำกัด(PCS) มีการทำความสะอาดห้องน้ำแบบเปียก อาทิ ตีด้วยละครั่ง โดยจะมีการจัดพนักงานทำความสะอาดจำนวน 1 คน มีวิธีการปฏิบัติงานดังนี้ ใช้สายยางฉีดน้ำ และแปรงขัดถูพื้น อ่างล้างหน้าและโถส้วม ไม่มีการใช้เครื่องขัดพื้น การทำความสะอาดห้องน้ำแบบแห้ง ปฏิบัติงานในช่วงเช้าและเย็น ทำความสะอาดกวาด ถู ที่ซบะ เช็ด และขัดโถชักโครก อ่างล้างหน้า ส่วนของห้องเรียนอาคารมหาวิทยาลัยไม่มีห้องเรียน มีรายละเอียดในการใช้เวลาในการปฏิบัติงาน ดังแสดงในตารางที่ 3.3

ตารางที่ 3.3 จำนวนพนักงานและเวลาในการทำความสะอาดห้องน้ำและห้องเรียน

ห้องน้ำแบบเปียก		ห้องน้ำแบบแห้ง		ห้องเรียน หลัก		ห้องเรียนระหว่างวัน	
จำนวน พนักงาน	เวลา (นาที)	จำนวน พนักงาน.	เวลา (นาที)	จำนวน พนักงาน.	เวลา (นาที)	จำนวน พนักงาน	เวลา (นาที)
1	60	1	27	ไม่มีห้องเรียน			



ภาพที่ 3.31 การทำความสะอาดห้องน้ำ

3.3.6. การตรวจวัดประเมินผล

ฉบับที่ 1 อาคารมหาจักรีสิรินธร มีการตรวจวัดและประเมินผลการทำความสะอาด โดยวิธีการเดินตรวจเช็คการปฏิบัติงานของพนักงาน โดยมีใบตรวจเช็คติดไว้หน้าห้องน้ำในแต่ละชั้น และใบตรวจเช็คประจำวัน โดยทำการตรวจเช็คโดยผู้จัดการอาคาร เป็นประจำทุกวัน โดยระบุพื้นที่ และการปฏิบัติงาน เป็นระดับคะแนน

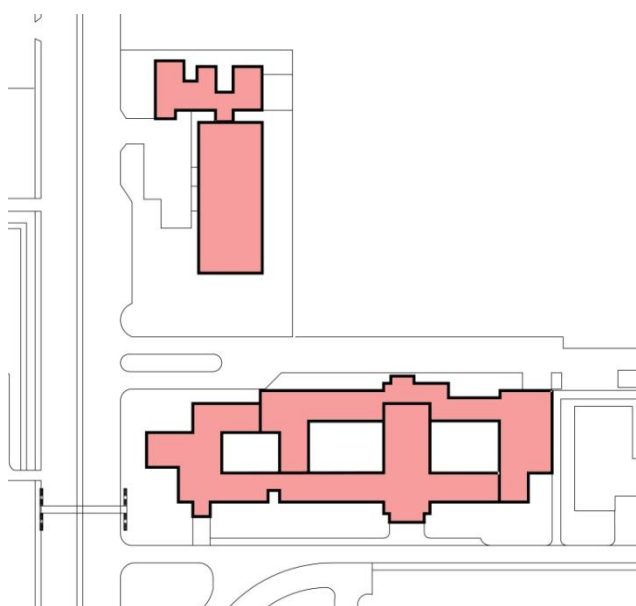
ฉบับที่ 2 อาคารมหาชิราวุธ มีการตรวจวัดโดย วัดจากความพึงพอใจและการพบเห็นของผู้ใช้อาคาร และมีการตรวจวัดจากคณะกรรมการการจัดจ้าง

3.4 คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์

3.4.1. ข้อมูลพื้นที่ที่มีการกำหนดให้จัดจ้างบริษัททำความสะอาด

พื้นที่

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์มีพื้นที่ทั้งหมด 26,830.93ตารางเมตร มีพื้นที่ที่คณะทำการจัดจ้างบริษัท ทำความสะอาด 13,319.22 ตร.ม. โดยประกอบด้วยอาคาร ทั้งหมด 5 อาคาร ได้แก่ อาคารนารถ โพรธิประสาท 11 ชั้น อาคารสถาปัตยกรรม 1 อาคารสถาปัตยกรรม 2 3 ชั้น อาคารโวมยากร และอาคารเลิศ อูร์สยะนันท์



ที่มา :สำนักบริหารระบบกายภาพจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาพที่ 3.32 แผนผังอาคารที่ทำการจัดจ้างบริษัททำความสะอาดและภาพอาคารคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์

ผู้ใช้

ผู้ใช้แบ่งออกเป็น ผู้ใช้เป็นประจำ ได้แก่จำนวนบุคลากร 161 คน นิสิต 1,773 คน (ปีการศึกษา 2555) รวมทั้งหมด 1,934 คน และผู้เป็นครั้งคราว คือ ผู้มาติดต่อ

3.4.2. ความคาดหวังการจัดจ้างและมาตรฐานคุณภาพที่ต้องการ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์มีความคาดหวังในการจัดจ้างบริษัท คุณแล่ทำความเข้าใจ สามารถทำให้พื้นที่ที่มีความสะอาดเรียบร้อย คณะมีภาพลักษณ์ที่ดีในสายตาคณะทั่วไป อาคารมีความพร้อมใช้งานและอาคารมีการปรับปรุงพัฒนา ความคาดหวังเกี่ยวกับมาตรฐานคุณภาพการดูแลความสะอาดงาน มีดังนี้ อาคารมีความสะอาดเรียบร้อยและงานเสร็จตามกำหนดเวลา

3.4.3 ข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำความสะอาดที่ต้องการ (Term of reference: TOR)

การกำหนดรายละเอียดข้อมูล

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ ได้จัดทำข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำความสะอาดที่ต้องการ(Term of reference: TOR) จำนวน 1 ฉบับ โดยมีการแบ่งเป็นหัวข้อ ทั้งหมด 17 หัวข้อ ได้แก่ 1.วัตถุประสงค์ 2.ขอบเขตงาน 3.หน้าที่ของผู้รับจ้างเหมา แบ่งเป็น การทำความสะอาด สะอาดทางเดินและโถงต่างๆ การทำความสะอาดห้องน้ำ การทำความสะอาดห้องบรรยาย เพื่อให้มีความพร้อมในการใช้งานในทุกรายวิชาเรียน 4.มาตรฐานและคุณภาพของงาน 5.เครื่องมือ อุปกรณ์และน้ำยาเคมีที่จะต้องมีไว้ประจำอาคารทุกอาคาร 6.สิ่งที่ผู้ว่าจ้างจัดหามาให้ 7. สิ่งที่ผู้รับจ้างต้องจัดหาและรับผิดชอบ 8.พนักงาน 9.จำนวนพนักงานและวันปฏิบัติงาน 10.ความปลอดภัยและการป้องกันความเสียหาย 11.การเสนอราคา 12. การทำสัญญาจ้าง 13.การบอกเลิกสัญญาจ้าง 14.การตรวจรับพัสดุ 15.การส่งมอบและตรวจการจ้าง 16.การปรับ 17.เงื่อนไขทั่วไป

จากการศึกษาข้อกำหนด ผู้ศึกษาพบว่าคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์มีการกำหนดรายละเอียดข้อมูล สามารถแบ่งเป็นกลุ่มข้อมูล ได้ดังนี้ วัตถุประสงค์ คุณสมบัติพนักงาน จำนวนพนักงาน วัน เวลา ในการปฏิบัติ ขอบเขตงานอาคาร พื้นที่ หน้าที่ของผู้รับจ้าง เครื่องมือและ อุปกรณ์ สิ่งที่ผู้ว่าจ้างจัดหามาให้ สิ่งที่ผู้รับจ้างจัดหามาให้ มาตรฐานคุณภาพงาน การทำความสะอาด การทำสัญญาและจ่ายเงิน ข้อตกลงและเงื่อนไขในการเลิกสัญญา การปรับเงินและการเสนอราคา

โดยระบุรายละเอียดดังนี้

- **วัตถุประสงค์**

วัตถุประสงค์ในการจัดทำข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำความสะอาดที่ต้องการ เพื่อให้การรักษาความสะอาดถูกต้องตามวัตถุประสงค์ของผู้ว่าจ้างที่ต้องการให้

พื้นที่และส่วนต่างๆของอาคาร มีความสะอาดเป็นที่น่าดูสำหรับผู้พบเห็น ผู้รับจ้างต้องดูแลทำความสะอาดบริเวณให้ถูกต้องตามสุขลักษณะมีความเป็นระเบียบเรียบร้อยและสวยงามในการดำเนินงาน หากมีอุปสรรคหรือปัญหาที่ไม่สามารถตัดสินใจด้วยตัวเองได้ต้องแจ้งให้ผู้ว่าจ้างทราบโดยเร็ว เพื่อจะให้ผู้ว่าจ้างตัดสินใจแก้ปัญหา และ ระบุให้ผู้รับจ้างต้องทำแผนการดำเนินงานล่วงหน้าก่อน วันที่ 1 ของแต่ละเดือน

- **คุณสมบัติพนักงาน**

คุณสมบัติพนักงาน ระบุให้เป็น เพศหญิง มี อายุ 20 ถึง 45 ปี มีสัญชาติไทย ในกรณีต่างด้าวต้องมีหนังสือรับรอง และต้องมีสุขภาพร่างกายแข็งแรงไม่เป็นโรคที่สังคมรังเกียจ ไม่ติดยาเสพติด การพนัน ผ่านการฝึกปฏิบัติงานมาแล้ว มีความสามารถในการติดต่อสื่อสารอ่านออกเขียนได้ แต่งเครื่องแบบพนักงานมีอักษรบริษัท ติดบัตรประจำตัวพนักงาน และกรณีเคยปฏิบัติงานกับผู้ว่าจ้างมาก่อนต้องผ่านความเห็นชอบว่ามีความประพฤติที่ดี มีความสามารถ

- **จำนวนและตำแหน่งพนักงาน**

จำนวนและตำแหน่งพนักงานมีการระบุ กำหนดให้จะต้องมีหัวหน้าควบคุม โดยไม่ได้ระบุจำนวน และมีพนักงานทำความสะอาดจำนวน 17 คน และกำหนดให้มีหัวหน้าควบคุม โดยไม่ระบุจำนวน

- **วันและเวลาในการปฏิบัติงาน**

วันและเวลาในการปฏิบัติงาน การระบุให้ปฏิบัติงานในวันจันทร์ ถึงวันศุกร์ แบ่งเป็น 3 ช่วงเวลาดังนี้ 6.00 น. ถึง 16.00 น. 7.00 น. ถึง 17.00 น. และ 12.00 น. ถึง 21.00 น.. จำนวนพนักงานปฏิบัติงาน 17 คน และวันเสาร์ 6.00 น. ถึง 16.00 น. 7.00 น. ถึง 17.00 น. และเวลา 12.00น.ถึง 21.00น. จำนวนพนักงานปฏิบัติงานจำนวน 17 คน

- **ขอบเขตพื้นที่จำแนกตามประเภทการใช้งาน**

คณะสถาปัตยกรรมได้กำหนดขอบเขตพื้นที่ในการจัดจ้างบริษัททำความสะอาดไว้ดังนี้อาคารนารถโพธิประสาธ และอาคารสถาปัตยกรรม 1,2 ประกอบไปด้วย พื้นที่ห้องน้ำ ห้องส้วม ห้องปฏิบัติการ ห้องบรรยาย บริเวณ โถง ทางเดิน บันได ลิฟต์ โรงอาหาร ผังฝ้าเพดาน โคมไฟฟ้า พัดลม นิทรรศการ อาคารโถงยากร และอาคารเลิศ อรุณยานนท์ ได้แก่

ห้องน้ำห้องส้วม บริเวณโถง ทางเดิน บันได โรงอาหาร ผนัง ฝ้าเพดาน โคมไฟฟ้า พัดลม จากการศึกษา พบว่าคณะสถาปัตยกรรมมีการกำหนดขอบเขตพื้นที่ทำความสะอาดจำแนกประเภทการใช้ได้ดังนี้ พื้นที่ส่วนกลาง ห้องเรียนห้องบรรยาย สำนักงาน ห้องประชุม ห้องพักอาจารย์ ห้องน้ำ ลิฟต์ และห้องควบคุมงานระบบ

- **หน้าที่ของผู้รับจ้าง**

หน้าที่ของผู้รับจ้างกำหนดให้ ผู้รับจ้างดูแลทำความสะอาดอาคารต่างๆที่กำหนดไว้ รายงานความเสียหาย และมีการระบุรายละเอียดแผนการปฏิบัติงาน ประจำวัน และประจำเดือน

- **เครื่องมืออุปกรณ์และน้ำยาทำความสะอาด**

เครื่องมืออุปกรณ์และน้ำยาทำความสะอาด มีการกำหนดให้ผู้รับจ้าง มีอุปกรณ์ทำความสะอาดทั่วไป อุปกรณ์การทำความสะอาดกระจก เครื่องมือในการทำความสะอาด วัสดุสิ้นเปลือง และน้ำยาทำความสะอาด โดยระบุชนิด แต่ไม่ระบุจำนวนของเครื่องมืออุปกรณ์และน้ำยาทำความสะอาด

- **สิ่งที่ผู้ว่าจ้างจัดหามาให้**

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์มีการกำหนด สิ่งที่ทางคณะต้องจัดหาให้กับผู้รับจ้างดังนี้ ห้องเก็บของจัดให้เฉพาะเท่าที่จำเป็นแก่การเก็บเครื่องอุปกรณน้ำยาเคมี น้ำที่ใช้ทำความสะอาด ไฟฟ้าที่นำไปใช้กับเครื่องจักร และสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆที่ไม่ได้กำหนดผู้รับจ้างต้องจัดหาเองทั้งสิ้น

- **สิ่งที่ผู้รับจ้างจัดหารับผิดชอบ**

สิ่งที่ผู้รับจ้างจัดหารับผิดชอบ มีดังนี้ จัดหาน้ำยา ต่างๆ น้ำยาดับกลิ่นชนิดน้ำ ชนิดก้อน รวมทั้งอุปกรณ์และวัสดุสิ้นเปลืองอื่นๆ มาสำรองให้เพียงพอต่อการใช้ พร้อมถุงขยะ และมีประสิทธิภาพ ผู้รับจ้างต้องจัดอบรมพนักงานเกี่ยวกับมารยาทในการบริการที่ดี ต้องรับผิดชอบเหตุอันเกิดจากการกระทำของพนักงาน อันเกิดกับทรัพย์สินของผู้ว่าจ้าง พนักงานต้องเคารพเชื่อฟังต่อเจ้าหน้าที่ควบคุมและผู้ว่าจ้าง ต้องจัดให้มีหัวหน้าเข้ามาประสานงานสัปดาห์ละ 1 ครั้ง ต้องแสดงเอกสารที่ทางราชการออกเห็นกรณีที่เป็นต่างด้าว และหากมีความจำเป็นผู้ว่าจ้างมีสิทธิ์สั่งการให้พนักงานผู้รับจ้างไปทำงานนอกสถานที่ที่กำหนด โดยไม่คิดค่าแรงเพิ่ม

- **มาตรฐานคุณภาพงานการทำความสะอาด**
มาตรฐานคุณภาพงานการทำความสะอาดระบุรายละเอียด ในด้านผลจากการปฏิบัติงานสภาพที่ปรากฏ ว่าพื้นที่นั้นๆควรมีความสะอาดอย่างไร
- **การทำสัญญาและการจ่ายเงิน**
การทำสัญญาและการจ่ายเงินมีการระบุ ระยะเวลาในการทำสัญญา และการประเมินผล
- **ข้อตกลงและเงื่อนไขในการเลิกสัญญา**
ข้อตกลงและเงื่อนไขในการเลิกสัญญากำหนดให้เลิกสัญญาเมื่อ พนักงานปฏิบัติหน้าที่ไม่ครบตามจำนวน และหรือปฏิบัติงานไม่ได้คุณภาพ
- **การปรับเงิน**
มีการปรับเงินผู้ว่าจ้าง เมื่อ พนักงานมาสายกว่าเวลาที่กำหนด จัดพนักงานมาทดแทนสายกว่ากำหนด หรือไม่มี ต้องแจ้งให้ทางผู้ว่าจ้างทราบ และเครื่องมืออุปกรณ์ไม่ครบตามที่กำหนดไว้ ไม่แต่งเครื่องแบบตามที่กำหนดไว้ ไม่ปฏิบัติตามแผนงานที่กำหนด
- **การเสนอราคา**
การเสนอราคาจะต้องเสนอราคาจ้างรวมเป็นเดือน จะต้องชี้แจงรายละเอียด และผู้รับจ้างจะต้องจ่ายค่าแรงให้กับพนักงานกับผู้รับจ้างตามอัตราค่าแรงขั้นต่ำ
- **เกณฑ์การพิจารณาผู้รับจ้าง**
เกณฑ์การพิจารณาผู้รับจ้าง พิจารณาจาก บริษัทไม่เคยมีประวัติที่ทำงานหรือถูกยกเลิกสัญญามาก่อน

3.4.4 การคัดเลือก

วิธีการจัดจ้าง

ใช้วิธีการจัดจ้างทางอิเล็กทรอนิกส์ (E-auction) ตามระเบียบจุฬาลงกรณ์ว่าด้วยการพัสดุ 2554 โดยจัดจ้างโดยตรงทั้งนี้วิธีการจัดจ้าง จะเป็นไปแต่บประมาณในแต่ละปี

ค่าจ้างในการจัดจ้าง

มีค่าจ้างในการจัดจ้างบริษัททำความสะอาด จำนวน 2,380,000.00 บาท เป็นระยะเวลา 9 เดือน งบประมาณต่อเดือน เดือนละ 264,444.44บาท

3.4.5. บริษัท

บริษัทที่ได้รับการจัดจ้าง

บริษัทที่ได้รับการจัดจ้างทำความสะอาดในคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ คือ **บริษัท เมนสเตย์ พร็อพเพอร์ตี้ โซลูชั่น จำกัด(MPS.)**

ข้อมูลพื้นฐานบริษัท

บริษัท เมนสเตย์ พร็อพเพอร์ตี้ โซลูชั่น จำกัด(MPS.)มีระยะเวลาในการจดทะเบียน 4 ปี ทุนจดทะเบียน 15,000,000 บาท ประกอบธุรกิจทำความสะอาด รักษาความปลอดภัย ดูแลสวน ซ่อมบำรุง จัดการพลังงาน บริหารจัดการ และสถาปัตยกรรม การทำงานทั้งในอาคารสำนักงาน อาคารสถานศึกษา อาคารสาธารณะสุข อาคารอุตสาหกรรม อาคารราชการ และ อาคารที่พักอาศัย

ขนาดพื้นที่ความรับผิดชอบ

ขนาดพื้นที่ความรับผิดชอบ มีจำนวนพนักงานปฏิบัติงานทำความสะอาด จำนวน 11 คน และมีหัวหน้าควบคุมการปฏิบัติงานจำนวน 1คน มีการกำหนดให้พนักงานทำความสะอาด ในแต่ละอาคาร เฉลี่ยแล้วนั้น มีการกำหนดให้ พนักงาน 1 คนรับผิดชอบดูแลทำความสะอาดเฉลี่ย ในพื้นที่ 1,210.83 ตารางเมตร

เครื่องแต่งกายและเครื่องมืออุปกรณ์และน้ำยาในการทำความสะอาด

เครื่องแต่งกาย

จากการศึกษาสำรวจ สังเกต พบว่า บริษัท เมนสเตย์ พร็อพเพอร์ตี้ โซลูชั่น จำกัด(MPS)มีการแต่งกายหัวหน้าและพนักงานแตกต่างกัน ดังนี้ หัวหน้าพนักงานสวมเสื้อและสูทของบริษัท สวมกะโปรงหรือกางเกงสีดำ ติดเน็คคลุ่มผม ติดป้ายชื่อ และพนักงานสวมเสื้อยูนิฟอร์มบริษัท ติดเน็คคลุ่มผม ติดป้ายชื่อ กางเกงขายาวสีสุภาพ รองเท้าหุ้มส้น



ภาพที่ 3.33 เครื่องแต่งกายหัวหน้า และพนักงาน

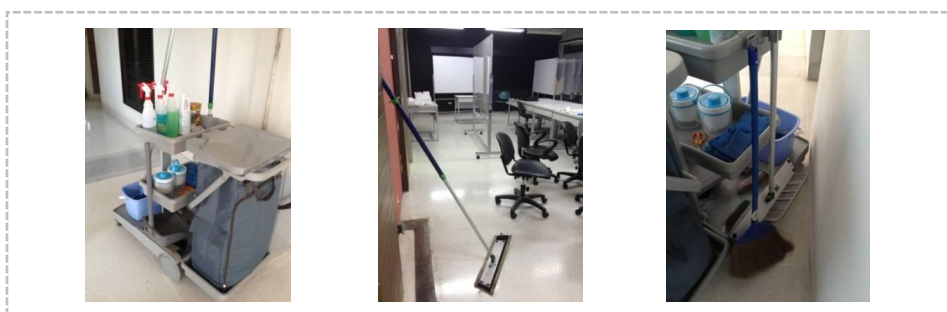
เครื่องมืออุปกรณ์

จากการศึกษาสำรวจ สังเกต พบว่า บริษัท เมนสเตอร์ พร็อพเพอร์ตี้ โซลูชั่น จำกัด(MPS)มีเครื่องมือที่ใช้ในการทำความสะอาด 3 เครื่อง คือเครื่องขัดพื้นปั่นเงา จำนวน 1 เครื่อง เครื่องดูดฝุ่น 1 เครื่อง เครื่องขัดดูดอัตโนมัติ และมีการนำมาใช้เป็นประจำทุกวัน



ภาพที่ 3.34 เครื่องขัดพื้น เครื่องดูดฝุ่น

วัสดุอุปกรณ์อื่นๆ การทำความสะอาดที่พบ ได้แก่ รถเข็นอุปกรณ์ ไม้ดันฝุ่น ผ้าไมโครไฟเบอร์ ไม้กวาดด้ามพลาสติก ไม้ม็อบและอื่นๆ



ภาพที่ 3.35 อุปกรณ์ทำความสะอาดอื่นๆ

น้ำยาทำความสะอาด

น้ำยาทำความสะอาด แบ่งให้พนักงานแต่ละคนแต่ชั้น ใส่ขวดสเปย์มีฉลากบอกชนิดของน้ำยา ชัดเจน



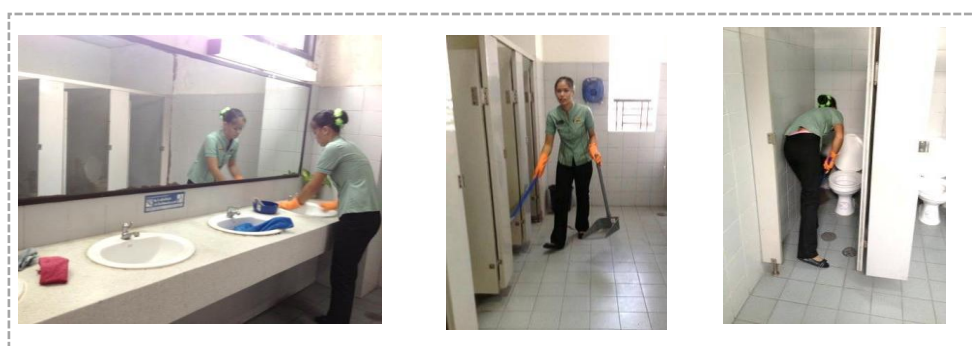
ภาพที่ 3.36 น้ำยาทำความสะอาด

รูปแบบและเวลาการปฏิบัติงานดูแลความสะอาด

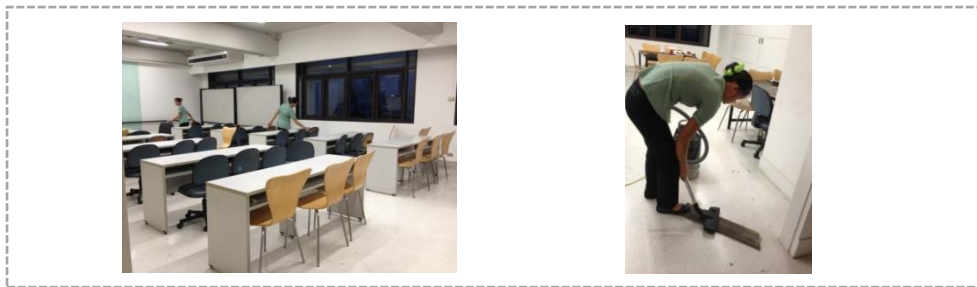
รูปแบบและเวลาการปฏิบัติงานดูแลความสะอาด จากการจับเวลาการปฏิบัติงานทำความสะอาดห้องน้ำและห้องเรียน พบว่าคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์มีการทำความสะอาดห้องน้ำแบบเปียกในวันเสาร์โดยพบว่าพนักงานทำความสะอาด พนักงาน 1 คนรับผิดชอบทำความสะอาดห้องน้ำ ตามชั้นและอาคารที่ตัวเองรับผิดชอบ โดยมีการใช้อุปกรณ์การขัดล้าง รถเข็น อุปกรณ์ พนักงานมีการสวมถุงมือก่อนการปฏิบัติ และปฏิบัติงานเป็นขั้นเป็นตอน และมีการใช้วัสดุอุปกรณ์การขัดถูอ่างล้างหน้าและโถปัสสาวะคนละชนิดกัน และมีการทำความสะอาดห้องน้ำแบบแห้ง ในช่วงเวลา เช้า และเวลา 15.00 นาฬิกา รวมทั้งเมื่อพบเห็นว่ามีพื้นที่มีความสกปรก

ในการทำความสะอาดห้องเรียนพบว่า มีการทำความสะอาดหลักในช่วงเย็นหลังเลิกเรียน โดยทำการเช็ดโต๊ะจัดเก้าอี้ ตู้ฝุ่น กวาด ดันฝุ่น และเก็บขยะ โดยมีผู้ปฏิบัติจำนวน 2 คน และทำความสะอาดห้องเรียนระหว่างวันหลังเลิกคาบเรียนแสดงรายละเอียดดังตารางที่ 3.4 ตารางที่ 3.4 จำนวนพนักงานและเวลาในการทำความสะอาดห้องน้ำและห้องเรียน

ห้องน้ำแบบเปียก		ห้องน้ำแบบแห้ง		ห้องเรียน หลัก		ห้องเรียนระหว่างวัน	
จำนวนพนักงาน	เวลา (นาที)	จำนวน พนักงาน.	เวลา (นาที)	จำนวน พนักงาน.	เวลา (นาที)	จำนวน พนักงาน	เวลา (นาที)
1	100	1	11	2	20	2	10



ภาพที่ 3.37 การทำความสะอาดห้องน้ำ



ภาพที่ 3.38 การทำความสะอาดห้องเรียน

3.4.6 วิธีการดำเนินการวัดผลการปฏิบัติงานดูแลความสะอาด

มีการประเมินผลเป็นรายเดือน เดือนละ 1 ครั้ง ประเมินจากคุณภาพของความสะอาดตามเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดรายละเอียดการดูแลทำความสะอาดดังนี้ โຕ้ะรับประทานอาคารต้องสะอาด ไม่มีคราบสกปรก หรือเศษวัสดุต่างๆ โຕ้ะเก้าอี้ที่อยู่ในบริเวณโถงทางเดินต้องสะอาดพร้อมใช้งานอยู่เสมอ โຕ้ะในห้องเรียนต้องสะอาด ไม่มีขยะ ฝุ่น และคราบสกปรก พื้นทางเดินต้องไม่มีเศษขยะ คราบน้ำ คราบสกปรก ผนัง เพดาน ประตู หน้าต่าง ต้องไม่มีหยากไย่ ฝุ่นละออง และคราบสกปรก อุปกรณ์ไฟฟ้า ในส่วนของพื้นที่ที่รับผิดชอบต้องไม่มีคราบฝุ่นละออง และคราบน้ำมัน บันไดและราวบันไดต้องสะอาด ปราศจากฝุ่นละออง ขยะที่จะนำไปทิ้งต้องใส่ถุงดำ และนำไปทิ้งที่โรงเก็บขยะตามเวลาที่กำหนดไว้ พื้นผนัง ประตูลิฟต์ต้องไม่มีคราบสกปรก ทำความสะอาดอุปกรณ์ที่มีผู้สัมผัสบ่อยๆ ด้วยน้ำยาฆ่าเชื้อโรค เพื่อป้องกันการระบาดของโรคติดต่อ อุปกรณ์ไฟฟ้า ประปาที่อยู่ในพื้นที่ที่รับผิดชอบต้องใช้งานตลอดเวลา ทำความสะอาดห้องน้ำวันละ 4 ครั้ง ต้อง 1 ห้อง เพื่อให้เกิดความน่าใช้ตลอดเวลา พื้นห้องน้ำต้องไม่มีเศษผง และเศษกระดาษชำระตกค้าง และต้องแห้งตลอดเวลา สุขภัณฑ์ต่างๆภายในห้องน้ำต้องทำความสะอาดด้วยน้ำยาทำความสะอาด และน้ำยาดับกลิ่น เพื่อไม่ให้มีกลิ่นที่ไม่พึงประสงค์ สุขภัณฑ์ต่างๆภายในห้องน้ำต้องแห้ง ไม่มีคราบน้ำ และฝุ่นละออง กระจกเงาต้องไม่มีคราบสกปรก ชั้นวางของแฉกกันห้อง แฉกกันปีสสาวะ ผนัง บานเกล็ด ต้องไม่มีฝุ่นละออง และคราบสกปรกต่างๆ ผ้าเพดานต้องไม่มีหยากไย่ ถังขยะต้องไม่มีเศษขยะล้นถัง หรือมีเศษขยะตกค้าง ทำให้มีกลิ่นเหม็น โຕ้ะและเก้าอี้ในห้องเรียน ต้องเป็นระเบียบเรียบร้อย พร้อมใช้งานในวิชาต่อไป เครื่องปรับอากาศในห้องเรียนต้องไม่เปิดทิ้งไว้ในช่วงที่ไม่มีการใช้ห้อง และปลั๊กไฟฟ้าต้องถอดออก

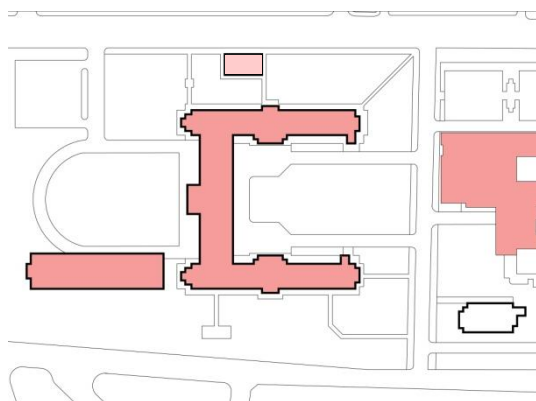
ทุกวันเพื่อป้องกันการเกิดอัคคีภัย มีการแต่งกายถูกต้อง ปฏิบัติงานตามแผนงานที่กำหนดไว้
และวัดผลจากรายงานของผู้ควบคุมสุ่มตรวจพื้นที่

3.5 คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี

3.5.1 ข้อมูลพื้นที่ที่มีการกำหนดให้จัดจ้างบริษัททำความสะอาด

พื้นที่

คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มีพื้นที่ทั้งหมด 43,103.68ตารางเมตร มีพื้นที่ที่คณะทำการจัดจ้างทำความสะอาด 16,880.16 ตร.ม. คิดเป็นร้อยละ 39 ของพื้นที่ทั้งหมด อาคารที่มีการกำหนดให้มีการจัดจ้างบริษัททำความสะอาด ได้แก่ อาคารไชยยศสมบัติ 1-3 อาคารเรือนกระจก อาคารอนุสรณ์ 50 ปี และอาคารมหิตลathiเบศ ชั้น 9 ด้านทิศเหนือ และชั้น 8 - 14 ด้านทิศใต้



ที่มา:สำนักบริหารระบบกายภาพ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาพที่ 3.39 คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี

ผู้ใช้

โดยพบผู้ใช้แบ่งออกเป็น ผู้ใช้เป็นประจำ ได้แก่จำนวนบุคลากร 53 คน นิสิต 5,046 คน รวม 5,099 คน (ปีการศึกษา 2555)และผู้ใช้เป็นครั้งคราว คือ ผู้มาติดต่อ

3.5.2. ความคาดหวังในการจัดจ้างและมาตรฐานคุณภาพที่ต้องการ

คณะพาณิชย์ศาสตร์และการบัญชีนั้นมีความคาดหวังในการจัดจ้างบริษัททำ ความสะอาด ดังนี้ ทำให้คณะมีความสะอาดและบริษัทใหม่ที่มาทำความสะอาดได้ดีกว่าบริษัทเก่า ความคาดหวังเกี่ยวกับมาตรฐานคุณภาพที่ต้องการ การดูแลความสะอาดมีความสะอาด เรียบร้อยและมีการบริหารจัดการที่ดี ไม่ต้องคอย ควบคุมบังคับให้ปฏิบัติงาน

3.5.3 ข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำความสะอาดที่ต้องการ (Term of reference: TOR)

การกำหนดรายละเอียดข้อมูล

คณะพาณิชย์ศาสตร์และการบัญชี ได้จัดทำข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำ ความสะอาดที่ต้องการ(Term of reference: TOR) จำนวน 1 ฉบับ โดยมีการแบ่งเป็นหมวด 3 หมวด ได้แก่

หมวดที่ 1 การดำเนินงานทั่วไป มีการระบุรายละเอียดในเรื่องต่างๆดังนี้ คำจำกัด ความ ข้อปฏิบัติ และข้อห้ามการปฏิบัติงานเกี่ยว กับการรักษาความสะอาด ข้อปฏิบัติ ข้อห้าม วันเวลาปฏิบัติงาน วันหยุด ผู้แทนมีอำนาจเต็ม พนักงาน ความปลอดภัยและการป้องกันความ เสี่ยงหาย

หมวดที่ 2 การรักษาความสะอาด มีการระบุรายละเอียดในเรื่องต่างๆดังนี้ วัตถุประสงค์ ขอบเขตงาน หน้าที่ของผู้รับจ้าง มีการระบุ การทำความสะอาดประจำวัน ประจำ สัปดาห์ ประจำเดือน สะอาดราย 3 เดือน ทำความสะอาดรายปี เครื่องมือ อุปกรณ์ น้ำยาเคมี ที่ ต้องมีไว้ประจำอาคารทุกอาคาร สิ่งที่ผู้ว่าจ้างจัดหามาให้ พนักงานประจำอาคาร

หมวดที่ 3 การเสนอราคาและการทำสัญญาจ้าง มีการระบุรายละเอียดในเรื่อง ต่างๆดังนี้ การเสนอราคา เกณฑ์การพิจารณา การทำสัญญาจ้างและการจ่ายเงิน การบอกเก สัญญา และการปรับ

จากการศึกษาข้อกำหนด ผู้ศึกษาพบว่าคณะพาณิชย์ศาสตร์และการบัญชี กำหนดรายละเอียดข้อมูล แบ่งเป็นกลุ่มข้อมูล ดังนี้ คุณสมบัติพนักงาน จำนวนพนักงาน วัน เวลา ในการปฏิบัติ ขอบเขตงานอาคาร พื้นที่ หน้าที่ของผู้รับจ้าง เครื่องมือและอุปกรณ์ สิ่งที่ผู้ ว่าจ้างจัดหามาให้ การทำสัญญาและจ่ายเงิน ข้อตกลงและเงื่อนไขในการเลิกสัญญา การปรับ การเสนอราคา และเกณฑ์การพิจารณาผู้รับจ้าง

โดยระบุรายละเอียดดังนี้

- **วัตถุประสงค์**

วัตถุประสงค์ในการจัดทำข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำความสะอาด เพื่อให้การรักษาความสะอาดถูกต้องตามวัตถุประสงค์ของผู้ว่าจ้างที่ต้องการให้พื้นที่ห้องและส่วนของอาคาร ที่กำหนดมีความสะอาดเป็นที่น่าดูสำหรับผู้พบเห็น ผู้รับจ้างต้องดูแลทำความสะอาดบริเวณให้ถูกต้องตามหลักวิชาการหากมีอุปสรรคหรือปัญหาที่ไม่สามารถตัดสินใจด้วยตัวเองได้ ต้องแจ้งให้ผู้ว่าจ้างทราบ โดยเร็วเพื่อที่จะได้ให้ผู้ว่าจ้างตัดสินใจแก้ปัญหา และทำให้งานของผู้รับจ้างไม่หยุดชะงัก

- **คุณสมบัติพนักงาน**

คุณสมบัติพนักงานระบุให้เป็น เพศหญิงหรือชาย ผ่านการฝึกปฏิบัติงานมาก่อน มีความสามารถในการติดต่อสื่อสารอ่านออกเขียนได้ มีประสบการณ์ความสามารถ และต้องแต่งเครื่องแบบพนักงานมีอักษรบริษัท ติดบัตรประจำตัวพนักงาน

- **จำนวนและตำแหน่งพนักงาน**

จำนวนและตำแหน่งพนักงาน ระบุให้มีจำนวนพนักงาน 22 คน

- **วันและเวลาในการปฏิบัติงาน**

วันและเวลาในการปฏิบัติงาน กำหนดให้พนักงานปฏิบัติงานในวันจันทร์ ถึงวัน ศุกร์ แบ่งเป็น 2 ช่วงเวลาดังนี้ 6.00 น. ถึง 16.30 น. เวลา 17.00 น. ถึง 20.00. น. จำนวนพนักงานปฏิบัติงาน 22 คน ปฏิบัติงานใน วันเสาร์เวลา 6.30 น.ถึงเวลา 16.30 น.จำนวนพนักงานปฏิบัติงาน 22 คน และปฏิบัติงานในวันอาทิตย์ 8.00 น.ถึงเวลา 17.00 น. จำนวนพนักงานปฏิบัติงาน 2 คน

- **ขอบเขตพื้นที่จำแนกตามประเภทการใช้งาน**

คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชีได้กำหนดขอบเขตพื้นที่ในการจัดจ้างบริษัททำความสะอาด จำแนกได้ดังนี้ พื้นที่ส่วนกลาง ห้องเรียน/ห้องบรรยาย ห้องปฏิบัติการ สำนักงาน ห้องพักอาจารย์ ห้องน้ำ ลิฟต์ พื้นที่โดยรอบอาคาร และห้องควบคุมงานระบบ

- **หน้าที่ของผู้รับจ้าง**

หน้าที่ของผู้รับจ้าง ระบุให้ผู้รับจ้าง ดูแลทำความสะอาดอาคารต่างๆที่กำหนดไว้ตามรายละเอียดแผนงาน ประจำวัน ประจำสัปดาห์ ประจำเดือน ประจำ 3 เดือน ประจำปี และ รายงานความเสียหายของอุปกรณ์ต่างๆ

- **เครื่องมืออุปกรณ์และน้ำยาทำความสะอาด**

เครื่องมืออุปกรณ์และน้ำยาทำความสะอาด กำหนดให้มีบริษัทผู้รับจ้างจัดหา อุปกรณ์ทำความสะอาดทั่วไป อุปกรณ์การทำความสะอาด เครื่องมือที่ใช้ในการทำความสะอาด วัสดุสิ้นเปลือง และน้ำยาทำความสะอาด ระบุชนิดของเครื่องมืออุปกรณ์และน้ำยาทำความสะอาด แต่ไม่ระบุจำนวน

- **สิ่งที่ผู้ว่าจ้างจัดหามาให้**

คณะพาณิชย์ศาสตร์และการบัญชี มีการกำหนด สิ่งที่ทางคณะต้องจัดหาให้กับผู้รับจ้างดังนี้ ห้องเก็บของจัดให้เฉพาะเท่าที่จำเป็นแก่การเก็บเครื่องอุปกรณน้ำยาเคมี น้ำที่ใช้ทำความสะอาด และไฟฟ้าที่นำไปใช้กับเครื่องจักร

- **การทำสัญญาและการจ่ายเงิน**

การทำสัญญาและการจ่ายเงินมีการระบุ ระยะเวลาในการทำสัญญา การทำใบส่งมอบงาน ตรวจรับ การทำสัญญาจ้างและวางหลักประกัน

- **ข้อตกลงและเงื่อนไขในการเลิกสัญญา**

ข้อตกลงและเงื่อนไขในการเลิกสัญญา เมื่อ พนักงานปฏิบัติหน้าที่ไม่ครบตามจำนวน เครื่องมืออุปกรณ์ต่ำกว่ามาตรฐาน พนักงานมีพฤติกรรมไม่เหมาะสม ผู้รับจ้างไม่สามารถดำเนินงานต่อไปได้ หรือเมื่อบอกล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรแล้วไม่สามารถปฏิบัติและดำเนินการแก้ไข

- **การปรับเงิน**

การปรับเงินผู้ว่าจ้างเมื่อ พนักงานปฏิบัติงานไม่ครบตามที่กำหนด พนักงานมาสาย ออกก่อนเวลาการปฏิบัติงาน ไม่แต่งเครื่องแบบตามที่กำหนดจัดพนักงานมาทดแทนสายกว่ากำหนดหรือไม่มี และต้องแจ้งให้ผู้ว่าจ้างทราบ

- **การเสนอราคา**

การเสนอราคา มีการระบุให้ผู้รับจ้าง จะต้องเสนอราคาจ้างรวมเป็นเดือน และต้องใส่ใบเสนอราคาของคณะเท่านั้น

- **เกณฑ์การพิจารณาผู้รับจ้าง**

เกณฑ์การพิจารณาผู้รับจ้าง จากราคา และหลักฐานแสดงผลงาน
 ประสบการณ์ที่ผ่านมา

3.5.4. การจัดหาและคัดเลือก

วิธีการจัดจ้าง

ใช้วิธีการจัดจ้างทางอิเล็กทรอนิกส์(E-auction) ตามระเบียบจู่ฟาลงกรณว่าด้วย
 การพัสดุ 2554 โดยจัดจ้างโดยตรงทั้งนี้วิธีการจัดจ้าง จะนำไปแบ่งประมาณในแต่ละปี

ค่าจ้างในการจัดจ้าง

มีค่าจ้างในการจัดจ้างบริษัททำความสะอาด จำนวน 2,498,991.00บาท เป็น
 ระยะเวลา 11เดือน งบประมาณต่อเดือน เดือนละ 227,181.00 บาท

3.5.5. บริษัท

บริษัทที่ได้รับการจัดจ้าง

บริษัทที่ได้รับการจัดจ้างทำความสะอาดในคณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี คือ
บริษัท เจ พี ดี คลีน แอนด์ กรีน จำกัด(JPD)

ข้อมูลพื้นฐานบริษัท

บริษัท เจ พี ดี คลีน แอนด์ กรีน จำกัด(JPD) มีระยะเวลาในการจดทะเบียน 5 ปี
 ทุนจดทะเบียน 2,000,000 บาท ประกอบธุรกิจทำความสะอาด โดยมีประสบการณ์การทำงานทั้ง
 ในอาคารสำนักงาน อาคารสถานศึกษา และอาคารสาธารณะ

ขนาดพื้นที่ความรับผิดชอบ

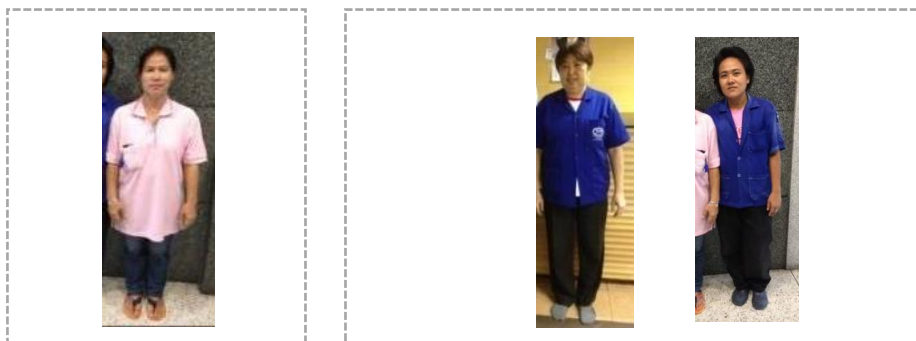
ขนาดพื้นที่ความรับผิดชอบ มีจำนวนพนักงานปฏิบัติงานทำความสะอาดในคณะ
 พาณิชยศาสตร์และการบัญชี จำนวน 23 คน และมีหัวหน้าควบคุมการปฏิบัติงานจำนวน 1คน มี
 กำหนดให้พนักงานทำความสะอาด ในแต่ละอาคาร โดยเฉลี่ยแล้ว พนักงาน 1 คนรับผิดชอบ
 ดูแลทำความสะอาด ในพื้นที่ 1,534.56 ตารางเมตร

เครื่องแต่งกายและเครื่องมืออุปกรณ์น้ำยาในการทำสะอาด

เครื่องแต่งกาย

จากการศึกษาสำรวจ สังเกต พบว่าบริษัท เจ พี ดี คลีน แอนด์ กรีน
 จำกัด (JPD) มีลักษณะการแต่งกายหัวหน้าและพนักงานแตกต่างกัน ดังนี้ หัวหน้าพนักงาน สวม

เสื้อโปโลบริษัท กางเกงขายาว สวมยีนส์ รองเท้าแตก และพนักงาน สวมเสื้อยูนิฟอร์มบริษัท กางเกงสีสุภาพ ไม่บังคับ รองเท้าไม่บังคับ



ภาพที่ 3.40 เครื่องแต่งกายหัวหน้า และพนักงาน

เครื่องมืออุปกรณ์

จากการศึกษาสำรวจ สังเกต สัมภาษณ์ พบว่าบริษัท เจ พี ดี คลีน แอนด์ กรีน จำกัด (JPD) มีการใช้เครื่องมือในการทำความสะดวก 2 เครื่อง คือเครื่องขัดพื้นปั่นเงา จำนวน 1 เครื่อง เครื่องดูดฝุ่น 1 เครื่อง และมีการนำมาใช้ในการทำความสะอาดตามที่ทางหน่วยงานอาคารสถานที่ของคณะ สั่งการ โดยประมาณ 3 เดือนต่อครั้ง หรือในโอกาสพิเศษ



ภาพที่ 3.41 เครื่องดูดฝุ่น

และวัสดุอุปกรณ์อื่นๆที่พบ มีดังนี้ ไม้กรีดน้ำ ไม้ดันฝุ่น ไม้ม็อบ ถังบีบน้ำ โดยพบมีถังบีบน้ำม็อบทั้งที่เป็นถังบีบบแบบมาตรฐานและสังเกตพบมีการใช้ถังสีในการทำความสะดวก



ภาพที่ 3.42 อุปกรณ์ทำความสะอาดอื่นๆ

น้ำยาทำความสะอาด แบ่งให้พนักงานแต่ละคนแต่ชั้น ใส่ขวดน้ำพลาสติก

ในรูปแบบต่างๆ ไม่มีฉลากบอกชนิดของน้ำยาชัดเจน



ภาพที่ 3.43 น้ำยาทำความสะอาด

รูปแบบและเวลาการปฏิบัติงานดูแลความสะอาด

จากการจับเวลาการปฏิบัติงานทำความสะอาดห้องน้ำและห้องเรียน พบว่าคณะพาณิชยศาสตร์และบัญชี มีการทำความสะอาดห้องน้ำแบบเปียกในช่วงเวลาเย็น 15.00 น ถึง 16.00 น. โดย พนักงาน 1 คนรับผิดชอบทำความสะอาดห้องน้ำ โดยมีวิธีการปฏิบัติดังนี้ เก็บขยะ และมีการปิดห้องน้ำระหว่างปฏิบัติงาน โดยใช้ถังขยะกัน ตามชั้นและอาคารที่ตัวเองรับผิดชอบ และมีการทำความสะอาดห้องน้ำแบบแห้ง เป็นช่วงๆตามเวลาที่ไม่ค่อยมีผู้ใช้งานและเมื่อเห็นว่าสกปรก ในการทำความสะอาดห้องเรียนนั้นพบว่า มีการทำความสะอาดหลักในช่วงเวลา 15.00 น โดยทำการเช็ดโต๊ะจัดเก้าอี้ บัดฝุ่น และเก็บขยะ ลบกระดานไวท์บอร์ด และทำความสะอาดห้องเรียนระหว่างวัน คือหลังจากเลิกคาบเรียนแต่ละคาบ โดยแสดงรายละเอียดเวลาในการปฏิบัติงานดังตารางที่ 3.5

ตารางที่ 3.5 จำนวนพนักงานและเวลาในการทำความสะอาดห้องน้ำและห้องเรียน

ห้องน้ำแบบเปียก		ห้องน้ำแบบแห้ง		ห้องเรียน หลัก		ห้องเรียนระหว่างวัน	
จำนวน พนักงาน	เวลา (นาที)	จำนวน พนักงาน.	เวลา (นาที)	จำนวน พนักงาน.	เวลา (นาที)	จำนวน พนักงาน	เวลา (นาที)
1	21.78	1	20	1	35	1	10



ภาพที่ 3.44 การทำความสะอาดห้องน้ำ



ภาพที่ 3.45 การทำความสะอาดห้องเรียน

3.5.6 วิธีการดำเนินการวัดผลการปฏิบัติงานดูแลความสะอาด

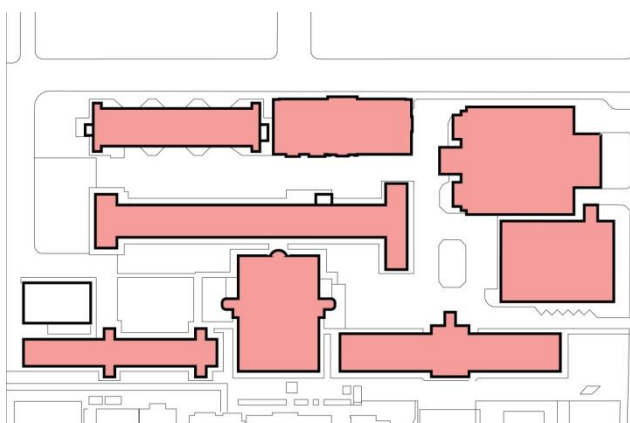
คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มีการตรวจวัดและประเมินผลการดูแลทำความสะอาด โดยหัวหน้าหน่วยอาคารสถานที่ ทำการสุ่มตรวจวัดและจากความพึงพอใจของผู้ใช้อาคาร เป็นระยะๆ และมีการตรวจวัดประจำเดือนหรือวงงาน ตามแผนกำหนดการจ้างโดยมีคณะกรรมการตรวจการจ้าง

3.6 คณะทันตแพทยศาสตร์

3.6.1 ข้อมูลพื้นที่ที่มีการกำหนดให้จัดจ้างบริษัททำความสะอาด

พื้นที่

คณะทันตแพทยศาสตร์ มีพื้นที่ทั้งหมด 58,775.06 ตารางเมตร มีพื้นที่ที่คณะทำการจัดจ้างทำความสะอาด 22,705.54 ตร.ม. คิดเป็นร้อยละ 39 ของพื้นที่ทั้งหมด ประกอบด้วย อาคารสมเด็จพระเจ้า 93 อาคารทันต 1 อาคารทันต 2 อาคารทันต 5 อาคารทันต 6 อาคารทันต 11 อาคารทันต 14 และอาคารทันตแพทยศาสตร์เฉลิมนามหาราช 80



ที่มา: สำนักบริหารระบบกายภาพ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาพที่ 3.46 แผนผังอาคารที่มีการจัดจ้างทำความสะอาดและภาพอาคารคณะทันตแพทยศาสตร์

ผู้ใช้

ผู้ใช้แบ่งออกเป็น ผู้ใช้เป็นประจำ ได้แก่จำนวนบุคลากร 706 คน นิสิต 1,059 คน รวมทั้งหมดจำนวน 1,765 คน (ปีการศึกษา 2555) และผู้ใช้เป็นครั้งคราว คือ ผู้มาติดต่อ

3.6.2. ความคาดหวังในการจัดจ้างและมาตรฐานคุณภาพที่ต้องการ

คณะทันตแพทยศาสตร์มีความคาดหวังในการจัดจ้างบริษัททำความสะอาด บริษัท ดังนี้ สามารถแบ่งเบาภาระของหน่วยงานได้มาก ไม่ต้องควบคุมดูแลอยู่ตลอดเวลา และมีความคาดหวังเกี่ยวกับมาตรฐานคุณภาพการดูแลทำความสะอาด ดังนี้ บริษัททำความสะอาดสามารถทำความสะอาดได้ดีมีคุณภาพ และ วัสดุอุปกรณ์เครื่องมือ ครบถ้วนตามที่กำหนด

3.6.3 ข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำความสะอาดที่ต้องการ

การกำหนดรายละเอียดข้อมูล

คณะทันตแพทยศาสตร์ได้จัดทำข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำความสะอาดที่ต้องการ(Term of reference: TOR)จำนวน 1 ฉบับ โดยมีการแบ่งเป็นหมวด 3 หมวด ได้แก่

หมวดที่ 1 การดำเนินงานทั่วไป มีการระบุรายละเอียดในเรื่องต่างๆดังนี้ ค่าจำกัดความ ข้อปฏิบัติ วันและเวลาในการปฏิบัติงาน ผู้มีอำนาจเต็ม

หมวดที่ 2 การบริการรักษาความสะอาด มีการระบุรายละเอียดในเรื่องต่างๆ ดังนี้ วัตถุประสงค์ ขอบเขตของงาน หน้าที่ของผู้รับจ้าง การทำความสะอาดประจำวัน ประจำเดือน ประจำปี เครื่องมืออุปกรณ์ วัสดุและน้ำยาเคมี ต้องมีไว้ประจำอาคาร สิ่งที่คุณว่าจ้าง จัดหาให้ พนักงานประจำอาคาร

หมวดที่ 3 การเสนอราคาและการทำสัญญาจ้าง มีการระบุรายละเอียดในเรื่องต่างๆดังนี้ การเสนอราคา ผลงาน การทำสัญญาจ้างการจ่ายเงิน การปรับ และการบอกเลิกสัญญาจ้าง

จากการศึกษาข้อกำหนด ผู้ศึกษาพบว่าคณะทันตแพทยศาสตร์มีการกำหนดรายละเอียดข้อมูล สามารถแบ่งเป็นกลุ่มข้อมูล ได้ดังนี้ วัตถุประสงค์ คุณสมบัติพนักงาน จำนวนพนักงาน วัน เวลา ในการปฏิบัติ ขอบเขตงานอาคารพื้นที่ หน้าที่ของผู้รับจ้าง เครื่องมือและอุปกรณ์ การทำสัญญาและจ่ายเงิน ข้อตกลงและเงื่อนไขในการเลิกสัญญา การปรับ และการเสนอราคา เกณฑ์กาพิจารณา

โดยระบุรายละเอียดดังนี้

- **วัตถุประสงค์**

วัตถุประสงค์ในการจัดทำข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำความสะอาดที่ต้องการ เพื่อให้การรักษาความสะอาดถูกต้องตามวัตถุประสงค์ของผู้ว่าจ้างที่ต้องการให้พื้นที่และส่วนต่างๆของอาคาร มีความสะอาดมีภาพลักษณ์ที่ดีสำหรับผู้พบเห็น ผู้รับจ้างต้องดูแลทำความสะอาดบริเวณที่ทำความสะอาดให้ถูกต้องตามหลัก วิธีการรักษาความสะอาด

- **คุณสมบัติพนักงาน**

คุณสมบัติพนักงาน ระบุให้พนักงานจะต้องมีอายุ มากกว่าหรือเท่ากับ 55 ปี มีวุฒิการศึกษา มากกว่าชั้น ประถมศึกษาปีที่ 6 มีสัญชาติไทยหรือต่างด้าว และในกรณีชาวต่างด้าวจะต้องมีหนังสือรับรอง มีความสามารถในการติดต่อสื่อสารอ่าน ออก เขียนได้ ผ่านการฝึกปฏิบัติงานมาก่อน และต้องแต่งเครื่องแบบพนักงานที่มีอักษรบริษัท ติดบัตรประจำตัวพนักงาน

- **จำนวนและตำแหน่งพนักงาน**

จำนวนและตำแหน่งพนักงานมีภาระบุให้มี หัวหน้าพนักงานจำนวน 1 คน และพนักงานจำนวน 48 คน

- **วันและเวลาในการปฏิบัติงาน**

วันและเวลาในการปฏิบัติงาน กำหนดให้ปฏิบัติงานในวันจันทร์ ถึงวันศุกร์ 7.00 น. ถึง 16.30 น. จำนวนพนักงานปฏิบัติงาน 48 คน ปฏิบัติงานในวันเสาร์เวลา 7.00 น. ถึง 19.00 น. จำนวนพนักงานปฏิบัติงาน 5 คน และวันอาทิตย์ 7.00 น. ถึง 17.00 น. จำนวนพนักงานปฏิบัติงาน 6 คน

- **ขอบเขตพื้นที่จำแนกตามประเภทการใช้งาน**

คณะทันตแพทยศาสตร์ ได้กำหนดขอบเขตพื้นที่ในการจัดจ้างบริษัททำความสะอาด จำแนกได้ดังนี้ พื้นที่ส่วนกลาง ห้องเรียนห้องบรรยาย ห้องปฏิบัติงาน สำนักงาน ห้องประชุม ห้องพักอาจารย์ ห้องน้ำ ลิฟต์ และห้องสมุด

- **หน้าที่ของผู้รับจ้าง**

หน้าที่ของผู้รับจ้าง ระบุให้ผู้รับจ้าง ดูแลทำความสะอาดอาคารต่างๆที่กำหนดไว้ตามรายละเอียดแผนการปฏิบัติงาน ประจำวัน และประจำเดือน และรายงานความเสียหายของอุปกรณ์ต่างๆ

- **เครื่องมืออุปกรณ์และน้ำยาทำความสะอาด**

เครื่องมืออุปกรณ์และน้ำยาทำความสะอาด มีการกำหนดให้ผู้รับจ้าง มีอุปกรณ์ทำความสะอาดทั่วไป อุปกรณ์การทำความสะอาดกระจก และน้ำยาทำความสะอาด โดยระบุชนิด แต่ไม่ระบุจำนวน และในส่วนของเครื่องมือในการทำความสะอาดมีการระบุชนิดและจำนวน

- **สิ่งที่ผู้ว่าจ้างจัดหามาให้**

สิ่งที่ผู้ว่าจ้างจัดหามาให้ คณะทันตแพทยศาสตร์ ระบุให้ทางคณะจัดหาให้ผู้ว่าจ้างดังนี้ ห้องเก็บของจัดให้เฉพาะเท่าที่จำเป็นแก่การเก็บเครื่องอุปกรณ์น้ำยาเคมี น้ำที่ใช้ทำความสะอาด ไฟฟ้าที่นำไปใช้กับเครื่องจักร และสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆที่ไม่ได้กำหนดให้ผู้รับจ้างต้องจัดหาเองทั้งสิ้น

- **การทำสัญญาและการจ่ายเงิน**

การทำสัญญาและการจ่ายเงินมีการระบุ ระยะเวลาในการทำสัญญา

- **ข้อตกลงและเงื่อนไขในการเลิกสัญญา**

ข้อตกลงและเงื่อนไขในการเลิกสัญญา กำหนดการเลิกสัญญาเมื่อพนักงานปฏิบัติหน้าที่ไม่ครบตามจำนวน เครื่องมืออุปกรณ์ทำความสะอาดต่ำกว่ามาตรฐาน พนักงานมีพฤติกรรมไม่เหมาะสม และไม่สามารถดำเนินงานต่อไปได้

- **การปรับเงิน**

การปรับเงินผู้ว่าจ้าง เมื่อ พนักงานปฏิบัติงานไม่ครบตามที่กำหนด พนักงานมาสาย เครื่องมืออุปกรณ์ไม่ครบตามที่กำหนด และไม่แต่งเครื่องแบบตามที่กำหนด

- **การเสนอราคา**

การเสนอราคา ระบุให้ผู้รับจ้างจะต้องเสนอราคาจ้างรวมเป็นเดือน ทำรายการแยกให้เห็นค่าใช้จ่ายชี้แจงรายละเอียดและกรณีให้พนักงานมาปฏิบัติงานในวันและเวลานอกเหนือจากที่กำหนดไว้ ผู้รับจ้างต้องปฏิบัติตาม โดยผู้ว่าจ้างจ่ายค่าแรงให้พนักงาน

- **เกณฑ์การพิจารณาผู้รับจ้าง**

เกณฑ์การพิจารณาผู้รับจ้าง พิจารณาจาก ราคาที่เสนอ

3.6.4. การจัดหาและคัดเลือก

วิธีการจัดจ้าง

ใช้วิธีการจัดจ้างทางอิเล็กทรอนิกส์ (E-auction) ตามระเบียบจุฬาลงกรณ์ว่าด้วยการพัสดุ 2554 โดยจัดจ้างโดยตรงทั้งนี้วิธีการจัดจ้าง จะนำไปแบ่งประมาณในแต่ละปี

ค่าจ้างในการจัดจ้าง

มีค่าจ้างในการจัดจ้างบริษัททำความสะอาด จำนวน 2,199,960.00 บาท เป็นระยะเวลา 4 เดือน งบประมาณต่อเดือน เดือนละ 544,990.00 บาท

3.6.5. บริษัท

บริษัทที่ได้รับการจัดจ้าง

บริษัทที่ได้รับการจัดจ้างในคณะทันตแพทยศาสตร์ คือ **บริษัท เอ็น.ซี.ซี. คลีนนิ่งแอนด์ ซีเคียวริตี้ การ์ด เซอร์วิส จำกัด (N.C.C)**

ข้อมูลพื้นฐานบริษัท

บริษัท เอ็น.ซี.ซี. คลีนนิ่งแอนด์ ซีเคียวริตี้ การ์ด เซอร์วิส จำกัด (N.C.C) มีระยะเวลาในการจดทะเบียน 20 ปี ทุนจดทะเบียน 10,000,000 บาท ประกอบธุรกิจทำความสะอาด รักษาความปลอดภัย โดยมีประสบการณ์การทำงานทั้งในอาคารสำนักงาน อาคารสถานศึกษา อาคารสาธารณสุข และอาคารราชการ

ขนาดพื้นที่ความรับผิดชอบของพนักงาน

ขนาดพื้นที่ความรับผิดชอบ มีจำนวนพนักงานปฏิบัติงานทำความสะอาดในคณะทันตแพทยศาสตร์ จำนวน 48 คน และมีหัวหน้าควบคุมการปฏิบัติงานจำนวน 1 คน โดยมีการกำหนดให้พนักงานทำความสะอาด ในแต่ละอาคาร โดยเฉลี่ยแล้วนั้น มีการกำหนดให้ พนักงาน 1 คนรับผิดชอบดูแลทำความสะอาด ในพื้นที่ 473.03 ตารางเมตร

เครื่องแต่งกายและเครื่องมืออุปกรณ์น้ำยาในการทำความสะอาด

เครื่องแต่งกาย

จากการศึกษาสำรวจ สังเกต พบว่า บริษัท เอ็น.ซี.ซี. คลีนนิ่งแอนด์ ซี เคียวิที การ์ด เซอร์วิส จำกัด (N.C.C) นั้นพบว่าหัวหน้าและพนักงานแต่งกายแตกต่างกัน ดังนี้ หัวหน้า สวมเสื้อโปโลบริษัท สวมกางเกงยีนส์ และรองเท้ายี่ห้อสกีคุณภาพ พนักงานนั้นพบ 2 ลักษณะ ดังนี้ สวมชุดยูนิฟอร์มบริษัท ติดเน็คคลุมผม รองเท้ายี่ห้อสกี และใส่เสื้อโปโลบริษัท กางเกงขายาวสีคุณภาพ รองเท้ายี่ห้อสกี



ภาพที่ 3.47 เครื่องแต่งกายหัวหน้าพนักงานและพนักงาน

เครื่องมืออุปกรณ์

จากการศึกษาสำรวจ สังเกต พบว่าบริษัท บริษัท เอ็น.ซี.ซี. คลีนนิ่งแอนด์ ซี เคียวิที การ์ด เซอร์วิส จำกัด (N.C.C) ใช้เครื่องมือในการทำ ความสะอาด 2 ชนิด ดังนี้ เครื่องขัดพื้น ปั่นเงา และเครื่องดูดฝุ่น



ภาพที่ 3.48 เครื่องขัดล้าง ปัดเงา และเครื่องดูดฝุ่น

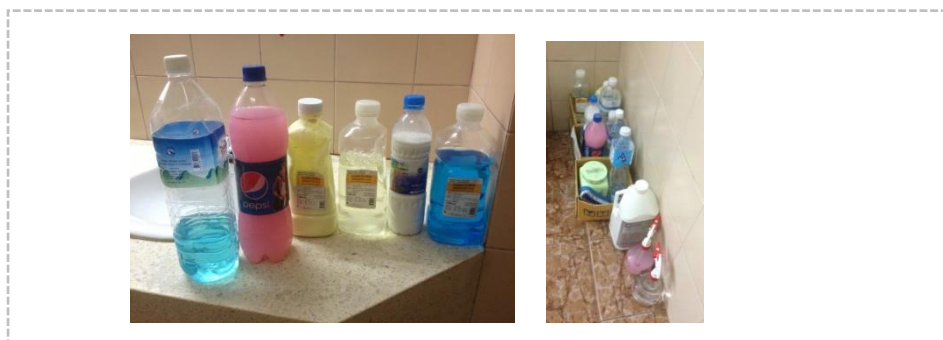
วัสดุอุปกรณ์อื่นๆ พบว่า มีการใช้ไม้กวาดด้ามไม้ ไม้ถูพื้น และไม่มีถังบีบ
ไม้รีบบ ใช้ถังพลาสติก แทน



ภาพที่ 3.49 อุปกรณ์ทำความสะอาดอื่นๆ

น้ำยาทำความสะอาด

น้ำยาทำความสะอาด มีการแบ่งให้พนักงานแต่ละคนแต่ชั้น แบ่งใส่ทั้งขวด
สเปรย์และขวดพลาสติก มี 2 ลักษณะ คือ มีฉลากชัดเจนและไม่มีฉลากบอกชนิดน้ำยาทำความสะอาด
สะอาดชัดเจน



ภาพที่ 3.50 น้ำยาทำความสะอาด

รูปแบบและเวลาการปฏิบัติงานดูแลความสะอาด

รูปแบบและเวลาการปฏิบัติงานดูแลความสะอาดจากการจับเวลาการปฏิบัติงาน
ทำความสะอาดห้องน้ำและห้องเรียน พบว่าคณะทันตแพทยศาสตร์มีการทำความสะอาดห้องน้ำ
แบบเปียกในช่วงเวลาเช้าโดยพบว่าพนักงานทำความสะอาดจะมาทำความสะอาดตั้งแต่ 5
นาฬิกา โดย พนักงาน 1 คนรับผิดชอบทำความสะอาดห้องน้ำ ตามชั้นและอาคารที่ตัวเอง

รับผิดชอบ และมีการทำความสะอาดห้องน้ำแบบแห้ง เป็นช่วงๆตามเวลาและเมื่อเห็นว่ามีสกปรก

ในการทำความสะอาดห้องเรียนนั้นพบว่า มีการทำความสะอาดหลักในช่วงเช้า โดยทำการกวาด ถู เช็ดโต๊ะจัดเก้าอี้ ปิดฝุ่น และเก็บขยะ และทำความสะอาดห้องเรียนระหว่างวัน คือหลังจากเลิกคาบเรียนแต่ละคาบ จะคอยตรวจเช็คเก้าอี้ขยะ จะมีการกวาดและถูก็ต่อเมื่อมีน้ำหกเลอะเทอะเท่านั้น แสดงรายละเอียดเวลาดังตารางที่ 3.6

ตารางที่ 3.6 จำนวนพนักงานและเวลาในการทำความสะอาดห้องน้ำและห้องเรียน

ห้องน้ำแบบเปียก		ห้องน้ำแบบแห้ง		ห้องเรียน หลัก		ห้องเรียนระหว่างวัน	
จำนวนพนักงาน	เวลา (นาที)	จำนวนพนักงาน	เวลา (นาที)	จำนวนพนักงาน	เวลา (นาที)	จำนวนพนักงาน	เวลา (นาที)
1	47	1	7	1	60	1	15



ภาพที่ 3.51 การทำความสะอาดห้องน้ำ



ภาพที่ 3.52 การทำความสะอาดห้องเรียน

3.6.6 วิธีการดำเนินการวัดผลการปฏิบัติงานดูแลความสะอาด

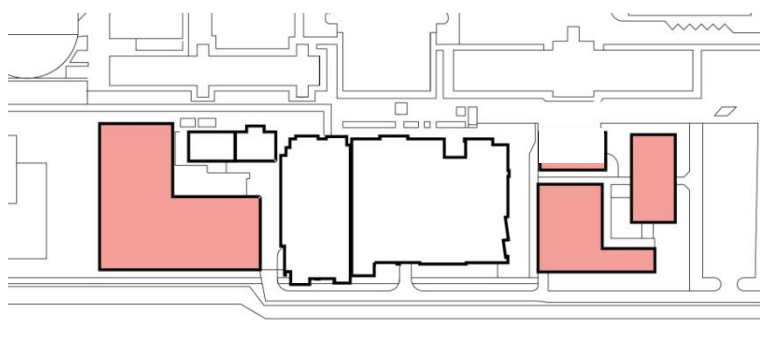
คณะทันตแพทยศาสตร์มีการวัดผลการปฏิบัติงานดูแลทำความสะอาดของบริษัท ทำความสะอาดโดย หน่วยอาคารสถานที่ หัวหน้าหน่วยพัสดุ เดินสำรวจตรวจวัด และคำ ร้องเรียนจากทั้งบุคลากร อาจารย์ รวมถึงคนไข้ และดำเนินการร่วมกับหัวหน้าพนักงานเพื่อหาทาง แก้ไข รวมทั้งมีคณะกรรมการที่เป็นบุคลากรของคณะ สังเกตและติดตามดูแลความสะอาด รายงานความสะอาดข้อบ่งพร่องในการดูแลทำความสะอาดแต่ละจุดให้ หัวหน้าหน่วยอาคาร และ พัสดุทราบ รวมทั้งประเมินผลด้วย

3.7 คณะสัตวแพทยศาสตร์

3.7.1. ข้อมูลพื้นที่ที่มีการกำหนดให้จัดจ้างบริษัททำความสะอาด

พื้นที่

คณะสัตวแพทยศาสตร์ มีพื้นที่ทั้งหมด 29,476.72 ตารางเมตร มีพื้นที่ที่คณะกรรมการจัดจ้างทำความสะอาด 16,410.12 ตร.ม. พื้นที่จัดจ้างทำความสะอาด คิดเป็นร้อยละ 56 เปอร์เซ็นต์ ของจำนวนพื้นที่ทั้งหมด ประกอบด้วย อาคาร 60 ปี และอาคาร 50 ปี สัตวแพทยศาสตร์ และ อาคารชัยอัศวรักษ์



ที่มา: สำนักบริหารระบบกายภาพ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาพที่ 3.53 แผนผังอาคารที่มีการจัดจ้างทำความสะอาดและภาพอาคารของคณะสัตวแพทยศาสตร์

ผู้ใช้

ผู้ใช้แบ่งออกเป็น ผู้ใช้เป็นประจำ ได้แก่จำนวนบุคลากร 456 คน นิสิต 862 คน รวม 1,318 คน (ปีการศึกษา 2555) และผู้ใช้เป็นครั้งคราว คือ ผู้มาติดต่อ

3.7.2 ความคาดหวัง และมาตรฐานคุณภาพที่ต้องการ

คณะสัตวแพทยศาสตร์ มีความคาดหวังในการจัดจ้างบริษัททำความสะอาดนี้ สามารถมองเห็นเป็นรูปธรรม เห็นความสะอาดได้ชัดเจน และมีความคาดหวังเกี่ยวกับมาตรฐานคุณภาพการดูแลความสะอาด ดังนี้ บุคคลทั่วไปมองเห็น อาคารมีความสะอาดและมีคุณภาพที่ดี

3.7.3 ข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำความสะอาดที่ต้องการ (Term of reference: TOR)

การกำหนดรายละเอียดข้อมูล

คณะสัตวแพทย์ได้จัดทำข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำความสะอาดที่ต้องการ(Term of reference: TOR) จำนวน 2 ฉบับ ดังนี้

ฉบับที่ 1 อาคาร 60 ปี ระบุรายละเอียดในเรื่องต่างๆดังนี้ สถานที่ที่จะต้องทำความสะอาด การทำความสะอาดประจำวัน การทำความสะอาดประจำสัปดาห์ ประจำเดือน การทำความสะอาดพิเศษ อุปกรณ์และน้ำยาเคมี สิ่งที่คุณว่าจ้างจัดหาให้ พนักงานประจำอาคาร เงื่อนไขที่ผู้รับจ้างจะต้องปฏิบัติ

จากการศึกษาข้อกำหนด ผู้ศึกษาพบว่าคณะสัตวแพทย์ ฉบับที่ 1 มีการกำหนดรายละเอียดข้อมูล สามารถแบ่งเป็นกลุ่มข้อมูล ได้ดังนี้ คุณสมบัติพนักงาน จำนวนพนักงาน วัน เวลา ในการปฏิบัติ ขอบเขตงานอาคาร พื้นที่ หน้าที่ของผู้รับจ้าง เครื่องมือและอุปกรณ์ สิ่งที่คุณว่าจ้างจัดหามาให้ และ สิ่งที่ผู้รับจ้างจัดหามาให้

ฉบับที่ 2 อาคาร 50 ปี สัตวแพทยศาสตร์ และอาคารชัยอัศวรักษ์ ระบุรายละเอียดในเรื่องต่างๆดังนี้ สถานที่ที่จะต้องทำความสะอาด การทำความสะอาดประจำวัน การทำความสะอาดพิเศษ เงื่อนไขที่ผู้รับจ้างจะต้องปฏิบัติ

จากการศึกษาข้อกำหนด ผู้ศึกษาพบว่าคณะสัตวแพทยศาสตร์ฉบับที่ 2 มีการกำหนดรายละเอียดข้อมูล สามารถแบ่งเป็นกลุ่มข้อมูล ได้ดังนี้ คุณสมบัติพนักงาน จำนวนพนักงาน วัน เวลา ในการปฏิบัติ ขอบเขตงานอาคาร พื้นที่ หน้าที่ของผู้รับจ้าง เครื่องมือและอุปกรณ์ สิ่งที่คุณว่าจ้างจัดหามาให้ สิ่งที่คุณว่าจ้างจัดหามาให้ ข้อตกลงและเงื่อนไขในการเลิกสัญญา และเกณฑ์การพิจารณา

โดยระบุรายละเอียดดังนี้

- **คุณสมบัติพนักงาน**

คุณสมบัติของพนักงาน ระบุเหมือนกันทั้ง 2 ฉบับ ดังนี้พนักงานจะต้อง มีอายุ มากกว่าหรือเท่ากับ 54 ปี ผ่านการฝึกปฏิบัติงานมาแล้ว มีประสบการณ์ความสามารถ มีมารยาทที่ดีซื่อสัตย์สุจริตและต้องแต่งเครื่องแบบพนักงานมีอักษรบริษัท ติดบัตรประจำตัวพนักงาน

- **จำนวนและตำแหน่งพนักงาน**

จำนวนและตำแหน่งพนักงาน ระบุ 2 ฉบับแตกต่างกันดังนี้
ฉบับที่ 1 อาคาร 60 ปี กำหนดให้มีหัวหน้าพนักงาน 1 คน และพนักงานจำนวน 12 คน

ฉบับที่ 2 อาคาร 50 ปี สัตวแพทยศาสตร์ และอาคารชัยอัสวรักษ์ กำหนดให้มีหัวหน้าพนักงาน 1 คน และพนักงานจำนวน 3 คน

- **วันและเวลาในการปฏิบัติงาน**

วันและเวลาในการปฏิบัติงาน ระบุ 2 ฉบับแตกต่างกันดังนี้
ฉบับที่ 1 อาคาร 60 ปี กำหนดให้พนักงานปฏิบัติงานในวันจันทร์ ถึงวันศุกร์ เวลา 6.30 น. ถึง 16.30 น. จำนวนพนักงานปฏิบัติงาน 15 คน และปฏิบัติงานในวันเสาร์ เวลา 6.30น.ถึง16.30 น. จำนวนพนักงาน 7 คน

ฉบับที่ 2 อาคาร 50 ปี สัตวแพทยศาสตร์ และอาคารชัยอัสวรักษ์ กำหนดให้พนักงานปฏิบัติงานในวันจันทร์ ถึงวันศุกร์ เวลา 6.30 น .ถึง เวลา16.30 น. จำนวนพนักงานปฏิบัติงาน 3 คน ปฏิบัติงานในวันเสาร์ เวลา 6.30 น.ถึง 16.30 น.จำนวนพนักงานปฏิบัติงาน 3 คน และปฏิบัติงานในวันอาทิตย์ เวลา7.00 น. ถึง 17.00 น. จำนวนพนักงาน 6 คน

- **ขอบเขตพื้นที่จำแนกตามประเภทการใช้งาน**

ฉบับที่ 1 อาคาร 60 ปี ได้กำหนดขอบเขตพื้นที่ในการจัดจ้างบริษัททำความสะอาด จำแนกได้ดังนี้ พื้นที่ส่วนกลาง สำนักงาน ห้องน้ำ และห้องสมุด

ฉบับที่ 2 อาคาร 50 ปี สัตวแพทยศาสตร์ และอาคารชัยอัสวรักษ์ ได้กำหนดขอบเขตพื้นที่ในการจัดจ้างบริษัททำความสะอาด จำแนกได้ดังนี้ พื้นที่ส่วนกลาง สำนักงาน และห้องน้ำ

- **หน้าที่ของผู้รับจ้าง**

ฉบับที่ 1 อาคาร 60 ปี ระบุรายละเอียดหน้าที่ของผู้รับจ้าง ปฏิบัติงานตามแผนการปฏิบัติงาน ประจำวันและประจำ 3 เดือน

ฉบับที่ 2 อาคาร 50 ปี สัตวแพทยศาสตร์ และอาคารชัยอัครวิทย์ ระบุรายละเอียดหน้าที่ของผู้รับจ้าง ปฏิบัติงานตามแผนการปฏิบัติงาน ประจำวันและประจำ 3 เดือนที่กำหนด

- **เครื่องมืออุปกรณ์และน้ำยาทำความสะอาด**

ระบุเหมือนกันทั้ง 2 ฉบับ มีการกำหนดให้ผู้รับจ้าง มีอุปกรณ์ทำความสะอาดทั่วไป อุปกรณ์การทำความสะอาดกระจก โดยระบุชนิด แต่ไม่ระบุจำนวน และเครื่องมือในการทำความสะอาดนั้นมีการระบุชนิดและจำนวน และระบุให้ผู้รับจ้างจะต้องมีน้ำยาทำความสะอาดที่มีมาตรฐาน

- **สิ่งที่ผู้ว่าจ้างจัดมาให้**

ฉบับที่ 1 อาคาร 60 ปี ระบุให้ทางคณะสัตวแพทยศาสตร์ ต้องจัดหาให้ผู้รับจ้างดังนี้ ห้องเก็บของจัดให้เฉพาะเท่าที่จำเป็นแก่การเก็บเครื่องอุปกรณ์น้ำยาเคมีน้ำที่ใช้ทำความสะอาดไฟฟ้าที่นำไปใช้กับเครื่องจักร และสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นที่ไม่ได้กำหนดให้ผู้รับจ้างต้องจัดหาเองทั้งสิ้น

- **ข้อตกลงและเงื่อนไขในการเลิกสัญญา**

ข้อตกลงและเงื่อนไขในการเลิกสัญญา ระบุเลิกสัญญาจ้างเมื่อบอกล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรแล้วผู้รับจ้างไม่ปฏิบัติและดำเนินการแก้ไข

- **เกณฑ์การพิจารณาผู้รับจ้าง**

เกณฑ์การพิจารณาพิจารณาจาก ราคาที่ผู้รับจ้างเสนอ

3.7.4. การคัดเลือก

วิธีการจัดจ้าง

ใช้วิธีการจัดจ้างแบบประกาศเชิญชวนตามทั่วไปสัญญาฉบับที่ 1 และแบบตกลงราคาตามสัญญาฉบับที่ 2 ตามระเบียบจุฬาลงกรณ์ว่าด้วยการพัสดุ 2554 โดยจัดจ้างโดยตรงทั้งนี้วิธีการจัดจ้าง จะเป็นไปตามงบประมาณในแต่ละปี

ค่าจ้างในการจัดจ้าง

มีค่าจ้างในการจัดจ้างบริษัททำความสะอาดอาคาร 60 ปี มีค่าจ้างจำนวน 993,000.00 บาท เป็นระยะเวลา 12 เดือน งบประมาณต่อเดือน เดือนละ 82,750.00 บาท

อาคาร 50 ปี และอาคารชัยอัศรักษ์ มีค่าจ้างจำนวน 299,700.00 บาท เป็นระยะเวลา 12 เดือน งบประมาณต่อเดือน เดือนละ 24,975.00 บาท

3.7.5. บริษัท

บริษัทที่ได้รับการจัดจ้าง

บริษัทที่ได้รับการจัดจ้างทำความสะอาดในคณะสัตวแพทย์ คือ **บริษัท แมคซ์ คลีน อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (MAC CLEAN)**

ข้อมูลพื้นฐานบริษัท

ระยะเวลาในการจดทะเบียน 7 ปี ทุนจดทะเบียน 1,000,000 บาท ประกอบธุรกิจทำความสะอาด โดยมีประสบการณ์การทำงานทั้งในอาคารสำนักงาน และอาคารสถานศึกษา

ขนาดพื้นที่ความรับผิดชอบ ฉบับที่ 1 อาคาร 60 ปี

ขนาดพื้นที่ความรับผิดชอบของพนักงาน มีจำนวนพนักงานปฏิบัติงานทำความสะอาด จำนวน 12 คน โดยมีการกำหนดให้พนักงานทำความสะอาด ในแต่ละอาคาร โดยเฉลี่ยแล้วนั้น มีการกำหนดให้ พนักงาน 1 คนรับผิดชอบดูแลทำความสะอาด ในพื้นที่ 1,087.94 ตารางเมตร

ขนาดพื้นที่ความรับผิดชอบ ฉบับที่ 2 อาคาร 50 ปี และอาคารชัยอัศรักษ์

ขนาดพื้นที่ความรับผิดชอบ มีจำนวนพนักงานปฏิบัติงานทำความสะอาด จำนวน 3 คน โดยมีการกำหนดให้พนักงานทำความสะอาด ในแต่ละอาคาร โดยเฉลี่ยแล้วนั้น มีการกำหนดให้ พนักงาน 1 คนรับผิดชอบดูแลทำความสะอาด ในพื้นที่ 1,118.25 ตารางเมตร

เครื่องแต่งกายและเครื่องมืออุปกรณ์น้ำยาในการทำความสะอาด

เครื่องแต่งกาย

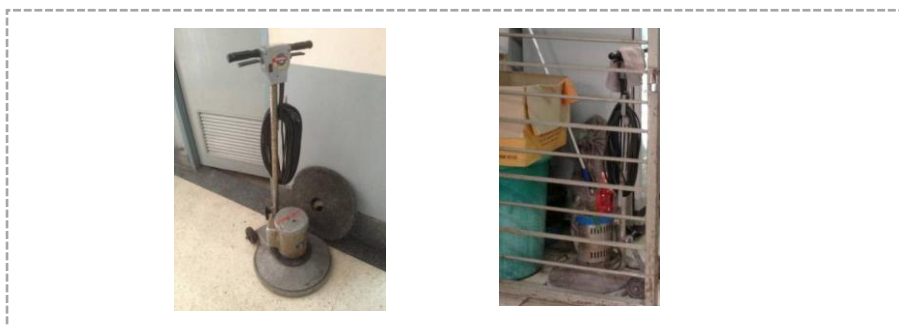
จากการศึกษาสำรวจ สังเกต พบว่าบริษัท แมคซ์คลีน อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (MAC CLEAN) มีการแต่งกายของพนักงานดังนี้ สวมเสื้อฟอร์มบริษัท กางเกงสีสุภาพ รองเท้าหุ้มส้น



ภาพที่ 3.54 เครื่องแต่งกายพนักงาน

เครื่องมืออุปกรณ์

จากการศึกษาสำรวจ สังกัด พบว่า บริษัท แมคซ์คลีน อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด(MAC CLEAN)มีการใช้อุปกรณ์ในการทำมาสะอาด มีเครื่องมือ 1 ชนิด จำนวน 2 เครื่อง คือเครื่องขัดพื้นปั่นเงา มีการนำมาใช้ในวันเสาร์ที่มีการขัดล้าง และในโอกาสพิเศษ หรือตามคำสั่งของหน่วยอาคารสถานที่



ภาพที่ 3.55 เครื่องขัดพื้น ปั่นเงา

วัสดุอุปกรณ์อื่นๆ ที่พบ ได้แก่ ไม้ม็อบ ไม้กวาดด้ามไม้ ถังบีบไม้ม็อบ ไม้กรีดน้ำ ฯลฯ



ภาพที่ 3.56 อุปกรณ์ทำความสะอาดอื่นๆ

น้ำยาทำความสะอาด

น้ำยาทำความสะอาด มีการแบ่งให้พนักงานแต่ละคนแต่ชั้น ไล่ชวดสเปร์ย์

โดยมี 2 ลักษณะ คือ มีฉลากบอกรายละเอียดและไม่มีฉลาก

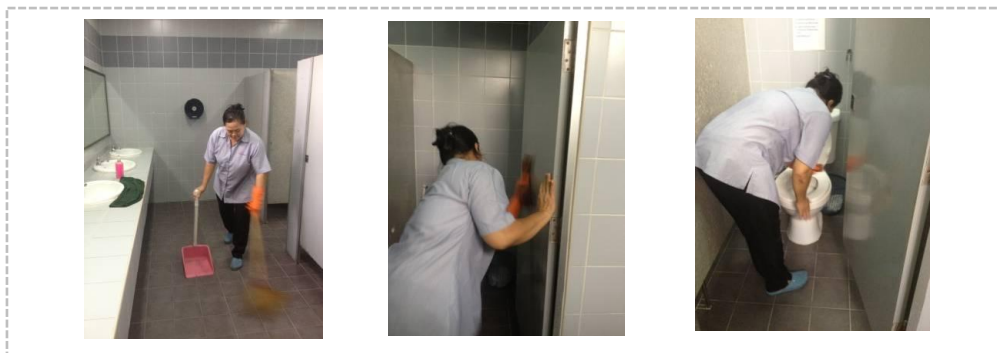


ภาพที่ 3.57 น้ำยาทำความสะอาด

รูปแบบและเวลาการปฏิบัติงานดูแลความสะอาด

จากการจับเวลาการปฏิบัติงานทำความสะอาดห้องน้ำ พบว่าคณะสัตวแพทยศาสตร์มีการทำความสะอาดห้องน้ำแบบเปียกในวันเสาร์ พนักงาน 1 คนรับผิดชอบทำความสะอาดห้องน้ำ ตามชั้นและอาคารที่ตัวเองรับผิดชอบ และมีการทำความสะอาดห้องน้ำแบบแห้งในช่วงเช้าเป็นหลัก ดดยมีการกวาด ถู ขัดถูอ่างล้างหน้า โถส้วม และผนัง และไม่มีการทำความสะอาดนห้องเรียน แสดงรายละเอียดเวลาในการปฏิบัติงาน ดังแสดงรายละเอียดดังตารางที่ 3.7 ตารางที่ 3.7 จำนวนพนักงานและเวลาในการทำความสะอาดห้องน้ำและห้องเรียน

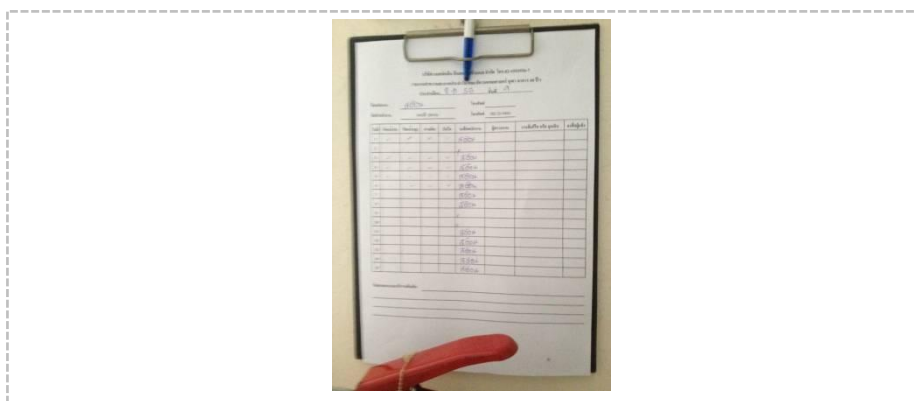
ห้องน้ำแบบเปียก		ห้องน้ำแบบแห้ง		ห้องเรียน หลัก		ห้องเรียนระหว่างวัน	
จำนวนพนักงาน	เวลา (นาที)	จำนวนพนักงาน.	เวลา (นาที)	จำนวนพนักงาน.	เวลา (นาที)	จำนวนพนักงาน	เวลา (นาที)
1	60	1	45	ไม่มีห้องเรียน			



ภาพที่ 3.58 การทำความสะอาดห้องน้ำ

3.7.6 วิธีการดำเนินการวัดผลการปฏิบัติงานดูแลความสะอาด

คณะสัตวแพทยศาสตร์ (MAC CLEAN) อาคาร อาคาร 60 ปี (MAC CLEAN) อาคาร 50 ปี และอาคารชัยอัศรักษ์(MAC CLEAN) มีการประเมิน มีการรายงานผลการทำงานประจำวัน(มีกระดาดแบบตรวจเช็คการทำความสะอาดหน้าห้องน้ำ) มีการตรวจตราอยู่เป็นประจำจากหัวหน้าหน่วยอาคารสถานที่

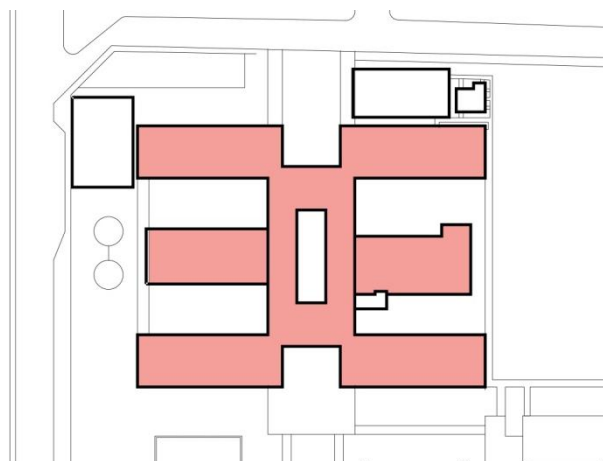


ภาพที่ 3.59 แบบตรวจเช็คการทำความสะอาด

3.8 คณะเภสัชศาสตร์

3.8.1 ข้อมูลพื้นที่ที่มีการกำหนดให้จัดจ้างบริษัททำความสะอาด พื้นที่

คณะเภสัชศาสตร์ มีพื้นที่ทั้งหมด 39,263.27ตารางเมตร มีพื้นที่ที่คณะทำการจัดจ้างทำความสะอาด 25,660.00ตร.ม. คิดเป็นร้อยละ 65 ของพื้นที่ทั้งหมด ประกอบด้วย อาคารเก่า อาคาร 80 ปี และอาคารนวัตกรรม



ที่มา: สำนักบริหารระบบกายภาพ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาพที่ 3.60 แผนผังอาคารที่มีการจัดจ้างทำความสะอาดและภาพอาคารของคณะสัตวแพทยศาสตร์

ผู้ใช้

ผู้ใช้แบ่งออกเป็น ผู้ใช้เป็นประจำ ได้แก่ บุคลากรจำนวน 227 คน นิสิตจำนวน 1,036 คน รวมทั้งหมด 1,263 คน (ปีการศึกษา 2555)และผู้ใช้เป็นครั้งคราว คือผู้มาติดต่อ

3.8.2. ความคาดหวังในกาจัดจ้างและมาตรฐานคุณภาพที่ต้องการ

คณะเภสัชศาสตร์มีความคาดหวังในการจัดจ้างบริษัททำความสะอาด ดังนี้
 คาดหวังนการจ้างมาก แต่ไม่ได้เต็มทีเนื่องจากข้อจำกัดในทางพัสดุส่วน และมีความคาดหวัง
 เกี่ยวกับมาตรฐานคุณภาพการดูแลความสะอาด ดังนี้ ต้องการให้การดูแลความสะอาดมีคุณภาพ
 ที่ดี

3.8.3 ข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำความสะอาดที่ต้องการ (Term of reference: TOR)

การกำหนดรายละเอียดข้อมูล

คณะเภสัชศาสตร์ได้จัดทำข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำความสะอาดที่
 ต้องการ(Term of reference: TOR) จำนวน 1 ฉบับ โดยมีการแบ่งเป็นหัวข้อ ดังนี้ จำนวน
 อาคารและพื้นที่ที่ทำความสะอาด จำนวนผู้ปฏิบัติงานและควบคุมงาน ขอบเขตพื้นที่ วันและ
 เวลาปฏิบัติงาน การทำความสะอาดพื้นที่ทั่วไป คุณลักษณะเฉพาะของผู้รับจ้าง หน้าที่ของผู้
 รับจ้าง ค่าจ้างและการจ่ายเงิน รายการอุปกรณ์ที่ใช้

จากการศึกษาข้อกำหนด ผู้ศึกษาพบว่าคณะเภสัชศาสตร์มีการกำหนด
 รายละเอียดข้อมูล สามารถแบ่งเป็นกลุ่มข้อมูล ได้ดังนี้ คุณสมบัติพนักงาน จำนวนพนักงาน วัน
 เวลา ในการปฏิบัติ ขอบเขตงานอาคาร พื้นที่ หน้าที่ของผู้รับจ้าง เครื่องมือและอุปกรณ์
 ข้อตกลงและเงื่อนไขในการเลิกสัญญา และเกณฑ์การพิจารณา

โดยระบุรายละเอียดดังนี้

- **คุณสมบัติพนักงาน**

คุณสมบัติพนักงาน ระบุพนักงานจะต้องมีประสบการณ์การทำงานทำ
 ความสะอาดไม่ต่ำกว่า 1 ปี

- **จำนวนและตำแหน่งพนักงาน**

จำนวนและตำแหน่งพนักงาน กำหนดให้มีหัวหน้าพนักงานจำนวน 1 และ
 พนักงานทำความสะอาดจำนวน 17 คน

- **วันและเวลาในการปฏิบัติงาน**

วันและเวลาในการปฏิบัติงาน กำหนดให้ปฏิบัติงานในวันจันทร์ ถึงวันศุกร์
 เวลา 7.00 น. ถึง 17.00 น. จำนวนพนักงานปฏิบัติงาน 18 คน ปฏิบัติงานในวันเสาร์เวลา 7.00

น. ถึง 17.00 น.จำนวนพนักงาน 15 คน และวันอาทิตย์ แบ่งเป็น 2 ช่วงเวลาในการปฏิบัติงาน
 ดังนี้เวลา 7.00 น. ถึงเวลา 17.00 น. และเวลา18.00 น. ถึง 21.00 น. ไม่ระบุจำนวนพนักงาน

- **ขอบเขตพื้นที่จำแนกตามประเภทการใช้งาน**

คณะเภสัชศาสตร์ได้กำหนดขอบเขตพื้นที่ในการจัดจ้างบริษัททำความสะอาด
 สะอาด จำแนกได้ดังนี้ พื้นที่ส่วนกลาง ห้องเรียน/ห้องบรรยาย ห้องปฏิบัติการ สำนักงาน ห้องพัก
 อาจารย์ ห้องน้ำ และห้องสมุด

- **หน้าที่ของผู้รับจ้าง**

หน้าที่ของผู้รับจ้างระบุให้ผู้รับจ้าง จัดทำแผนงาน ตารางการปฏิบัติงาน
 และดูแลทำความสะอาดตามรายละเอียดแผนการปฏิบัติงาน ประจำวัน และประจำปี ที่กำหนด

- **เครื่องมืออุปกรณ์และน้ำยาทำความสะอาด**

เครื่องมืออุปกรณ์และน้ำยาทำความสะอาด มีการกำหนดให้ผู้รับจ้างมี
 อุปกรณ์ทำความสะอาดทั่วไป อุปกรณ์การทำความสะอาดกระจก เครื่องมือทำความสะอาด และ
 น้ำยาทำความสะอาด โดยระบุชนิด และจำนวนเครื่องมืออุปกรณ์และน้ำยาทำความสะอาด

- **การปรับเงิน**

การปรับเงินผู้รับจ้าง เมื่อพนักงานปฏิบัติงานไม่ครบตามจำนวน หรือวัน
 เวลาที่กำหนด

- **เกณฑ์การพิจารณาผู้รับจ้าง**

เกณฑ์การพิจารณาผู้เข้ามารับจ้าง พิจารณาจากราคาที่เสนอ และผู้รับ
 จ้างจะต้องมีหลักฐานแสดงผลงาน ประสบการณ์ที่ผ่านมา

3.8.4. การจัดหาและคัดเลือก

วิธีการจัดจ้าง

ใช้วิธีการจัดจ้างแบบประกาศเชิญชวนทั่วไปตามระเบียบจุฬาลงกรณ์ว่าด้วยการ
 พัสดุ ปี 2554 โดยจัดจ้างโดยตรงทั้งนี้วิธีการจัดจ้าง จะเป็นไปแต่งบประมาณในแต่ละปี

ค่าจ้างในการจัดจ้าง

มีค่าจ้างในการจัดจ้างบริษัททำความสะอาด จำนวน 1,799,460.00บาท เป็น
 ระยะเวลา 12 เดือน งบประมาณต่อเดือน เดือนละ 149,955.00 บาท

3.8.5. บริษัท

บริษัทที่ได้รับการจัดจ้าง

บริษัทที่ได้รับการจัดจ้างทำความสะอาดในคณะเภสัชศาสตร์ คือ **บริษัทเบสท์เวย์ คลินิก จำกัด(เบสท์เวย์)**

ข้อมูลพื้นฐานบริษัท

บริษัทเบสท์เวย์ คลินิก จำกัด(เบสท์เวย์) ทุนจดทะเบียน 5 ล้านบาท มีระยะเวลาในการจดทะเบียน 17 ปี ประกอบธุรกิจทำความสะอาด มีประสบการณ์การทำงานทั้งในอาคารสำนักงาน อาคารสถานศึกษา อาคารสาธารณะสุข และอาคารราชการ

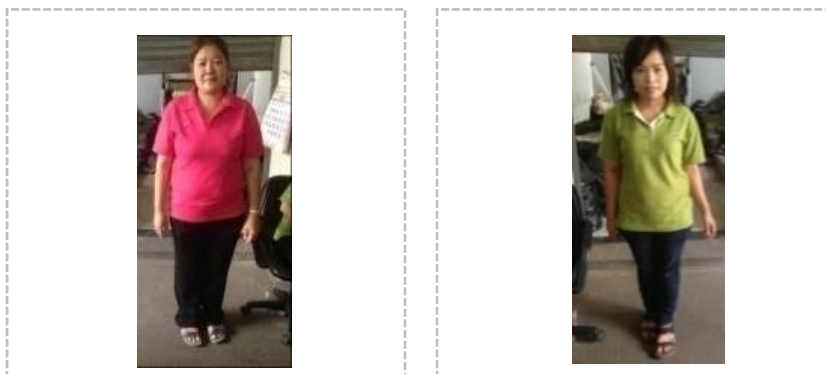
ขนาดพื้นที่ความรับผิดชอบ

ขนาดพื้นที่ความรับผิดชอบ มีจำนวนพนักงานปฏิบัติงานทำความสะอาด จำนวน 17คน และมีหัวหน้าควบคุมการปฏิบัติงานจำนวน 1คน มีการกำหนดให้พนักงานทำความสะอาด ในแต่ละอาคาร โดยเฉลี่ยแล้วนั้น มีการกำหนดให้ พนักงาน 1 คนรับผิดชอบดูแลทำความสะอาด ในพื้นที่ 1,509.41ตารางเมตร

เครื่องแต่งกายและเครื่องมืออุปกรณ์น้ำยาในการทำมาสะอาด

เครื่องแต่งกาย

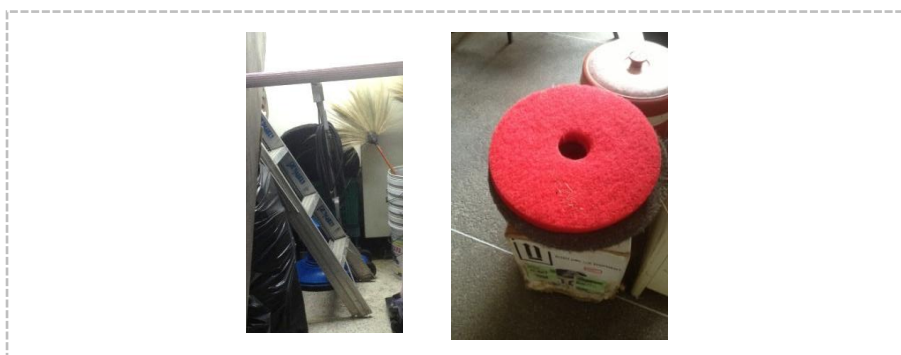
จากการศึกษาสำรวจ สังกัด บริษัทเบสท์เวย์ คลินิก (เบสท์เวย์) มีการแต่งกาย หัวหน้าพนักงานและพนักงานแตกต่างกันดังนี้ หัวหน้ามีการสวมเสื้อโปโลสีแตกต่างจากพนักงาน สวมกางเกงสีสุภาพ รองเท้าหุ้มส้น พนักงานมีลักษณะการแต่งกายดังนี้ สวมเสื้อโปโลบริษัท กางเกงขายาวไม่บังคับ รองเท้าไม่บังคับ พบทั้งรองเท้ายาง และหุ้มส้น



ภาพที่ 3.61 เครื่องแต่งกายหัวหน้าและพนักงาน

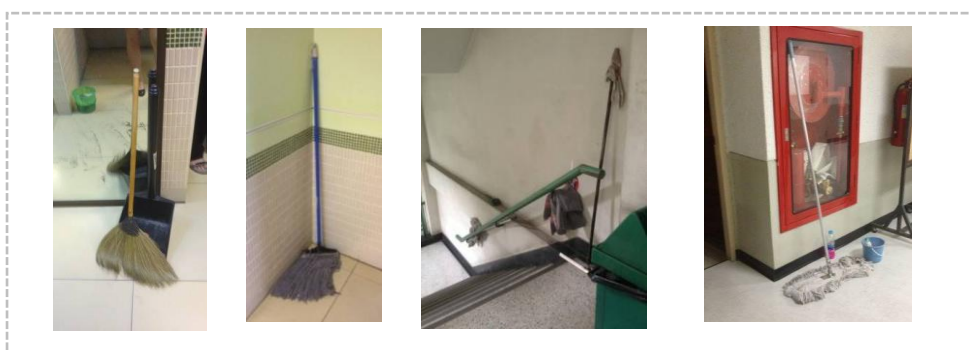
เครื่องมืออุปกรณ์

จากการศึกษาสำรวจ สังกัด พบว่า บริษัทเบสท์เวย์ คลินิก (เบสท์เวย์) มีอุปกรณ์ในการทำความสะอาดมีเครื่องมือทำความสะอาด 1 เครื่อง คือเครื่องขัดพื้นปั่นเงาและมีการนำมาใช้ปฏิบัติงาน ใน เดือนละหนึ่งครั้ง



ภาพที่ 3.62 เครื่องขัดพื้น ปั่นเงา

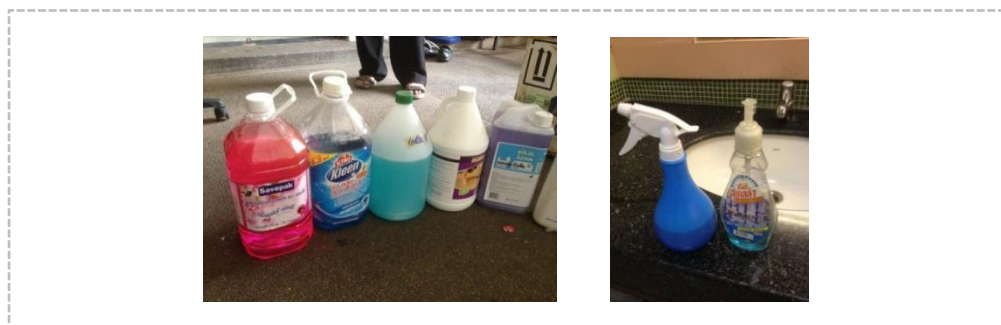
วัสดุอุปกรณ์อื่นๆ ที่พบ ได้แก่ ไม้มีอบ ไม้ดันฝุ่น ไม้กวาดด้ามไม้ และมี การเก็บอุปกรณ์ไว้ตามราวบันได และใช้ถังน้ำบีบไม้มีอบแทนถังบีบไม้มีอบ



ภาพที่ 3.63 อุปกรณ์ทำความสะอาดอื่นๆ

น้ำยาทำความสะอาด

น้ำยาทำความสะอาดมีการแบ่งให้พนักงานแต่ละคนแต่ชั้น ไส้ขวดสเปร์ย์ พบ 2 ลักษณะ ดังนี้ ไม่มีฉลากบอกชนิดน้ำยาและมีฉลากบอกชนิดน้ำยา



ภาพที่ 3.64 น้ำยาทำความสะอาด

รูปแบบและเวลาการปฏิบัติงานดูแลความสะอาด

จากการจับเวลาการปฏิบัติงานทำความสะอาดห้องน้ำและห้องเรียน พบว่าคณะเภสัชศาสตร์มีการทำความสะอาดห้องน้ำแบบเปียกในช่วงเวลาเช้า มีการปฏิบัติงาน โดยการฉีดน้ำขัดพื้นด้วยแปรง เช็ดกระจก ขัดตู้อ่างล้างหน้าและโถส้วม และถูพื้นให้แห้ง พนักงาน 1 คน รับผิดชอบทำความสะอาดห้องน้ำ ตามชั้นและอาคารที่ตัวเองรับผิดชอบ และมีการทำความสะอาดห้องน้ำแบบแห้ง เป็นช่วงๆตามเวลาที่ไม่ค่อยมีผู้ใช้งานและเมื่อเห็นว่าสกปรก โดยจะทำการถูและเช็ดอ่างล้างหน้า

ในการทำความสะอาดห้องเรียน พบว่า มีการทำความสะอาดหลักในช่วงเย็นหลังเลิกเรียน ทำการเช็ดโต๊ะจัดเก้าอี้ บัดฝุ่น และเก็บขยะ ลบกระดานไวท์บอร์ด และทำความสะอาด โดยไม่มีการปฏิบัติงานทำความสะอาดห้องเรียนระหว่างวัน แสดงรายละเอียดเวลาในการทำความสะอาดดังตารางที่ 3.8

ตารางที่ 3.8 จำนวนพนักงานและเวลาในการทำความสะอาดห้องน้ำและห้องเรียน

ห้องน้ำแบบเปียก		ห้องน้ำแบบแห้ง		ห้องเรียน หลัก		ห้องเรียนระหว่างวัน	
จำนวนพนักงาน	เวลา (นาที)	จำนวนพนักงาน	เวลา (นาที)	จำนวนพนักงาน	เวลา (นาที)	จำนวนพนักงาน	เวลา (นาที)
1	45	1	7	2	50	ไม่มีการทำความสะอาดระหว่างวัน	



ภาพที่ 3.65 การทำความสะอาดห้องน้ำ

ภาพที่ 3.66 การทำความสะอาดห้องเรียน

3.8.6 วิธีการดำเนินการวัดผลการปฏิบัติงานดูแลความสะอาด

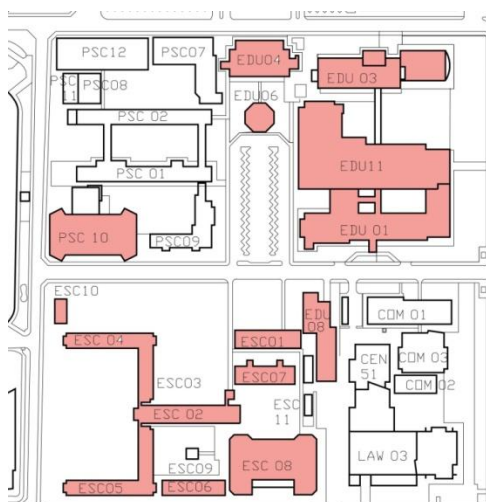
คณะเภสัชศาสตร์มีวิธีการดำเนินการวัดผลการปฏิบัติงานดูแลความสะอาด หัวหน้าหน่วยอาคารสถานที่คอยเดินสำรวจตรวจสอบพื้นที่ทำความสะอาดในแต่ละวัน และจากคำร้องเรียนของผู้ใช้อาคาร รวมทั้งมีการจัดตั้งคณะกรรมการตรวจวัดการจัดจ้างดูแลทำความสะอาด ทำการประเมินผล ในแต่ละเดือนโดยมีการประชุมและสำรวจตรวจวัด จากผลการปฏิบัติงานของบริษัททำความสะอาดที่ผ่านมา

3.9 คณะครุศาสตร์

3.9.1 ข้อมูลพื้นที่ที่มีการกำหนดให้จัดจ้างบริษัททำความสะอาด

พื้นที่

คณะครุศาสตร์มีพื้นที่ทั้งหมด 69,857.45 ตารางเมตร มีพื้นที่ที่คณะทำการจัดจ้างทำความสะอาด 49,541.00 ตร.ม. คิดเป็นร้อยละ 71 ของพื้นที่ทั้งหมด อาคารที่มีการจัดจ้างบริษัททำความสะอาด ได้แก่ อาคาร 1 อาคาร 2 ศูนย์บรรณสารสนเทศทางการศึกษา อาคาร 3 อาคาร 4 อาคาร 6 อาคารศิลปศึกษา (อาคาร 8) อาคารโรงเรียนสาธิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ฝ่ายประถม (อาคาร 36 ปี) และอาคารโรงเรียนสาธิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ฝ่ายมัธยม



ที่มา: สำนักบริหารระบบกายภาพ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ,
ภาพที่ 3.67 แผนผังอาคารที่มีการจัดจ้างทำความสะอาดและภาพอาคารของคณะครุศาสตร์ โรงเรียนสาธิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ฝ่ายประถมโรงเรียนสาธิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ฝ่ายมัธยม

ผู้ใช้

ผู้ใช้แบ่งออกเป็น ผู้ใช้เป็นประจำ ได้แก่จำนวนบุคลากร 607 คน นิสิต 3,210 คน รวมทั้งหมด 3,817 คน (ปีการศึกษา 2555) และผู้ใช้เป็นครั้งคราว คือ ผู้มาติดต่อ

3.9.2 ความคาดหวังในการจัดจ้างและมาตรฐานคุณภาพที่ต้องการ

คณะครุศาสตร์ มีความคาดหวังในการจัดจ้างบริษัททำความสะอาด ดังนี้ผู้รับจ้างสามารถทำความสะอาด กระจก หน้าต่าง ประตู สะอาดขัดล้างพื้น ให้สะอาด และปฏิบัติงานอย่างสม่ำเสมอตามที่ได้มีข้อตกลงไว้ ส่วนของห้องเรียนต้องมีความสะอาด ปฏิบัติงานเสร็จทันเวลาที่เข้าใช้ และมีความคาดหวังเกี่ยวกับมาตรฐานคุณภาพการดูแลทำความสะอาด ดังนี้ บริเวณต่างๆ ทุกพื้นที่ มีความสะอาด ตามที่แจ้งให้ปฏิบัติงาน ประตู หน้าต่าง กระจก มีความสะอาดเงางาม มีการดูแลถึงขยะ และทิ้งขยะลงในถังขยะ ใน ห้องเรียน มีการทำความสะอาดทันเวลา และมีความสะอาด

3.9.3 ข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำความสะอาดที่ต้องการ (Term of reference: TOR)

การกำหนดรายละเอียดข้อมูล

คณะครุศาสตร์ได้จัดทำข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำความสะอาดที่ต้องการ(Term of reference: TOR) จำนวน 1 ฉบับ มีการแบ่งเป็นหมวด 3 หมวด ได้แก่

หมวดที่ 1 การดำเนินงานทั่วไป ระบุรายละเอียดในเรื่องต่างๆดังนี้ คำจำกัดความ ข้อปฏิบัติ วันและเวลาการปฏิบัติงาน ผู้แทนมีอำนาจเต็ม พนักงาน และความปลอดภัยและการป้องกันความเสี่ยง

หมวดที่ 2 การรักษาความสะอาด ระบุรายละเอียดในเรื่องต่างๆดังนี้ วัตถุประสงค์ ขอบเขตงาน หน้าที่ของผู้รับเหมา เครื่องมือและอุปกรณ์ และน้ำยาเคมี ที่จะต้องมีไว้ประจำอาคารทุกอาคาร มาตรฐานของงาน และ การส่งพนักงาน

หมวดที่ 3 การเสนอราคาและการทำสัญญาจ้าง ระบุรายละเอียดในเรื่องต่างๆ ดังนี้ การเสนอราคา การทำสัญญาจ้างและการจ่ายเงิน การทำสัญญาจ้างและการจ่ายเงิน และการบอกเลิกสัญญา

จากการศึกษาข้อกำหนด ผู้ศึกษาพบว่าคณะครุศาสตร์มีการกำหนดรายละเอียดข้อมูล สามารถแบ่งเป็นกลุ่มข้อมูล ได้ดังนี้ วัตถุประสงค์ คุณสมบัติ พนักงาน จำนวนพนักงาน วัน เวลา ในการปฏิบัติ ขอบเขตงานอาคาร พื้นที่ หน้าที่ของผู้รับจ้าง เครื่องมือและอุปกรณ์ มาตรฐานคุณภาพงาน การทำความสะอาด การทำสัญญาและจ่ายเงิน ข้อตกลงและเงื่อนไขในการเลิกสัญญา และเกณฑ์การพิจารณา

โดยระบุรายละเอียดดังนี้

- **วัตถุประสงค์**

วัตถุประสงค์ในการกำหนดข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำความสะอาดที่ต้องการ เพื่อให้การรักษาความสะอาดถูกต้องตามวัตถุประสงค์ของผู้ว่าจ้างที่ต้องการ ให้พื้นที่และส่วนต่างๆของอาคารสะอาดมีภาพลักษณ์ที่ดีสำหรับผู้พบเห็น ผู้รับจ้างต้องดูแลทำความสะอาดบริเวณต่างๆที่กำหนดให้ถูกต้องตามหลักวิชาการ หากมีอุปสรรคหรือปัญหาที่ไม่สามารถตัดสินใจด้วยตัวเองได้ต้องแจ้งให้ผู้ว่าจ้างทราบโดยเร็วเพื่อจะได้ให้ผู้ว่าจ้างตัดสินใจแก้ไข ปัญหาและทำให้งานของผู้รับจ้างเหมาไม่ชะงัก และการดำเนินงานผู้รับจ้างต้องทำแผนดำเนินงานเสนอให้ผู้ว่าจ้างเป็นรายเดือนก่อนวันที่ 1 ของแต่ละเดือน

- **คุณสมบัติพนักงาน**

คุณสมบัติพนักงาน ระบุพนักงานจะต้องมีคุณสมบัติ ดังนี้ มีอายุ 18 ถึง 50 ปี มีความสามารถในการติดต่อสื่อสารอ่านออกเขียนได้ กรณีเคยปฏิบัติงานกับผู้ว่าจ้างมาก่อนต้องผ่านความเห็นชอบ ว่ามีความประพฤติที่ดี และเป็นผู้มีความสามารถ

- **จำนวนและตำแหน่งพนักงาน**

จำนวนและตำแหน่งพนักงานกำหนดให้มี หัวหน้าพนักงานจำนวน 1 คน และพนักงานปฏิบัติงานจำนวน 32 คน

- **วันและเวลาในการปฏิบัติงาน**

วันและเวลาในการปฏิบัติงานกำหนดให้ปฏิบัติงานในวันจันทร์ ถึงวันศุกร์ เวลา 7.00 น. ถึง 17.00 น. จำนวนพนักงานปฏิบัติงานจำนวน 32 คน

- **ขอบเขตพื้นที่จำแนกตามประเภทการใช้งาน**

คณะกรรมการได้กำหนดขอบเขตพื้นที่ในการจัดจ้างบริษัททำความสะอาด จำแนกได้ดังนี้ พื้นที่ส่วนกลาง ห้องเรียน/ห้องบรรยาย ห้องปฏิบัติการ สำนักงาน ห้องพักอาจารย์ ห้องน้ำ ลิฟต์ พื้นที่โดยรอบอาคาร และห้องพิเศษ (เฉพาะทาง)

- **หน้าที่ของผู้รับจ้าง**

หน้าที่ของผู้รับจ้างมีการระบุ ให้ผู้รับจ้าง ดูแลทำความสะอาดอาคารต่างๆ ตามรายละเอียดแผนการปฏิบัติงาน ประจำวัน ประจำเดือนและประจำ 6 เดือนที่กำหนดไว้ และ รายงานความเสียหายของอุปกรณ์สิ่งต่างๆ

- **เครื่องมืออุปกรณ์และน้ำยาทำความสะอาด**

เครื่องมืออุปกรณ์และน้ำยาทำความสะอาด มีการกำหนดให้มีอุปกรณ์ทำความสะอาดทั่วไป อุปกรณ์การทำความสะอาดกระจก เครื่องมือทำความสะอาดและน้ำยาทำความสะอาด โดยระบุชนิดของอุปกรณ์ แต่ไม่ระบุจำนวน ของเครื่องมืออุปกรณ์และน้ำยาทำความสะอาด

- **มาตรฐานคุณภาพงานการทำความสะอาด**

มาตรฐานคุณภาพงานการทำความสะอาด ระบุให้ผู้รับจ้างปฏิบัติงานตามมาตรฐานขั้นตอนการปฏิบัติงานที่กำหนด และระบุมาตรฐานจากการปฏิบัติงานและสภาพที่ปรากฏ

- **การทำสัญญาและการจ่ายเงิน**

การทำสัญญาและการจ่ายเงิน ระบุระยะเวลาในการทำสัญญา การวางหลักประกัน การประเมินผล การจ่ายเงิน การทำสัญญาจ้าง และการทำใบส่งมอบงาน การตรวจรับงาน

- **ข้อตกลงและเงื่อนไขในการเลิกสัญญา**

ข้อตกลงและเงื่อนไขในการเลิกสัญญา ระบุการเลิกสัญญาจ้างเมื่อบริษัททำความสะอาดไม่สามารถดำเนินงานต่อไปได้ ปฏิบัติงานไม่ได้คุณภาพและไม่เป็นไปตามข้อกำหนด

- **การเสนอราคา**

การเสนอราคา ระบุรายละเอียดให้ผู้รับจ้าง เสนอการจ้างรวมเป็นเดือน ทำรายการแยกให้เห็นค่าใช้จ่าย ชี้แจงรายละเอียด และกรณีให้พนักงานมาปฏิบัติงานในวันและเวลาดอกเหนือจากที่กำหนดไว้ ผู้รับจ้างต้องปฏิบัติตาม โดยผู้ว่าจ้างต้องจ่ายค่าแรงให้พนักงาน

- **เกณฑ์การพิจารณาผู้รับจ้าง**

เกณฑ์การพิจารณาผู้รับจ้าง พิจารณาจาก ราคาที่ผู้รับจ้างเสนอ

3.9.4 การคัดเลือก

วิธีการจัดจ้าง

ใช้วิธีการจัดจ้างแบบประกาศเชิญชวนทั่วไปตามระเบียบจู่ฬาลงกรณว่าด้วยการพัสดุ ปี 2554 โดยจัดจ้างโดยตรงทั้งนี้วิธีการจัดจ้าง จะเป็นไปดั่งบประมาณในแต่ละปี

ค่าจ้างในการจัดจ้าง

มีค่าจ้างในการจัดจ้างบริษัททำความสะอาด จำนวน 550,559.34 บาท เป็นระยะเวลา 2 เดือน บประมาณต่อเดือน เดือนละ 275,279.70 บาท

3.9.5. บริษัท

บริษัทที่ได้รับการจัดจ้าง

บริษัทที่ได้รับการจัดจ้างทำความสะอาดในคณะครุศาสตร์ คือ บริษัท เมนสเตย์ หรือเพอร์ตี ไชลูชนัน จำกัด(MPS)

ข้อมูลพื้นฐานบริษัท

มีทุนจดทะเบียน 15,000,000 บาท ประกอบธุรกิจทำความสะอาด รักษาความปลอดภัย ดูแลสวน ซ่อมบำรุง จัดการพลังงาน บริหารจัดการ และงานสถาปัตยกรรม การทำงานทั้งในอาคารสำนักงาน อาคารสถานศึกษา อาคารสาธารณะสุข อาคารอุตสาหกรรม อาคารราชการ และ อาคารที่พักอาศัย

ขนาดพื้นที่ความรับผิดชอบ

ขนาดพื้นที่ความรับผิดชอบ มีจำนวนพนักงานปฏิบัติงานทำความสะอาด จำนวน 15คน และมีหัวหน้าควบคุมการปฏิบัติงานจำนวน 1คน โดยมีการกำหนดให้พนักงานทำความสะอาด ในแต่ละอาคาร โดยเฉลี่ยแล้วนั้น มีการกำหนดให้ พนักงาน 1 คนรับผิดชอบดูแลทำความสะอาด ในพื้นที่ 3,302.73 ตารางเมตร

เครื่องแต่งกายและเครื่องมืออุปกรณ์น้่ายาในการทำความสะอาด

เครื่องแต่งกาย

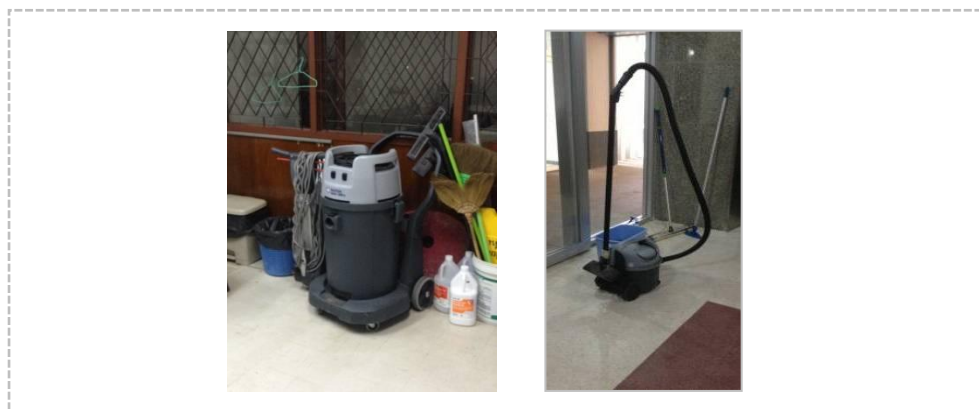
จากการศึกษาสำรวจ สังกัด บริษัท เมนสเตย์ หรือเพอร์ตี ไชลูชนัน จำกัด(MPS)มีการแต่งกายหัวหน้าและพนักงานแตกต่างกันดั่งนี้ หัวหน้าพนักงานสวมเสื้อและสูทของบริษัท สวมกะโปรงหรือกางเกงสีดำ ติดเนื้ทคลุมผม ติดป้ายชื่อ และพนักงาน สวมเสื้อยูนิฟอร์มบริษัท ติดเนื้ทคลุมผม ติดป้ายชื่อ กางเกงขายาวสีสุภาพ รองเท้าหุ้มส้น



ภาพที่ 3.68 เครื่องแต่งกายหัวหน้าและพนักงาน

เครื่องมืออุปกรณ์

เครื่องมืออุปกรณ์จากการศึกษาดำรวจ พบว่า บริษัท เมนสเทย์ พร็อพเพอร์ตี้ โซลูชั่น จำกัด(MPS)มีเครื่องมือทำความสะอาด 3 ชนิด ได้แก่ เครื่องขัดพื้นปั่นเงา เครื่องขัดดูดอัดโนมตี และเครื่องดูดฝุ่น มีการนำมาใช้ปฏิบัติงานทุกวัน



ภาพที่ 3.69 เครื่องขัดพื้นปั่นเงา เครื่องขัดดูดอัดโนมตีและ เครื่องดูดฝุ่น

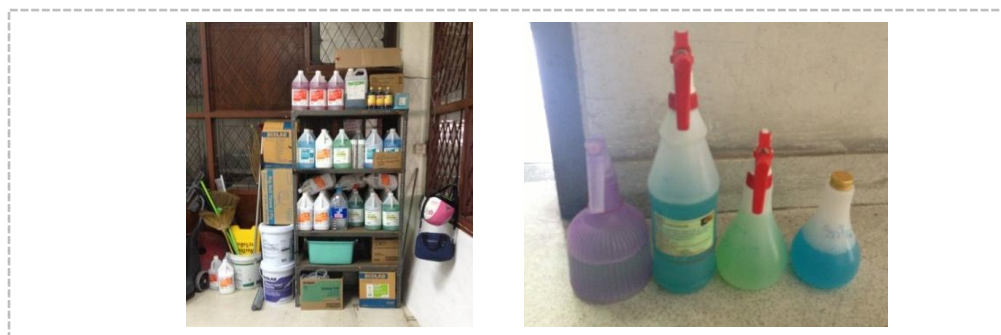
และวัสดุอุปกรณ์อื่นๆ ที่พบได้แก่ ไม้กวาด ที่ตักผง ไม้ม็อบ ไม้ดันฝุ่นผ้าไมโครไฟเบอร์ ไม้กรีดกระจก รถเข็นบีบไม้ม็อบ ฯลฯ



ภาพที่ 3.70 อุปกรณ์ทำความสะอาดอื่นๆ

น้ำยาทำความสะอาด

น้ำยาทำความสะอาดนั้นมีการแบ่งให้พนักงานแต่ละคนแต่ชั้น ใส่ขวดสเปรย์โดยพบทั้งมีฉลากบอกชนิดน้ำยาและไม่มีฉลากบอกชนิดน้ำยา



ภาพที่ 3.71 น้ำยาทำความสะอาด

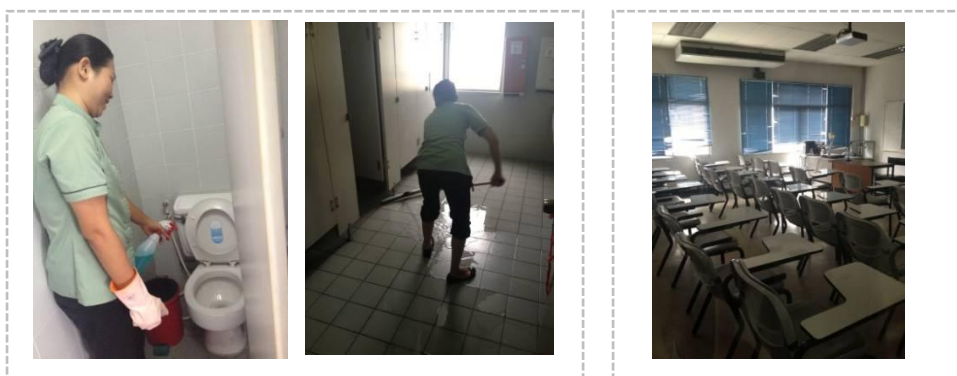
รูปแบบและเวลาการปฏิบัติงานดูแลความสะอาด

รูปแบบและเวลาการปฏิบัติงานดูแลความสะอาด จากการจับเวลาการปฏิบัติงานทำความสะอาดห้องน้ำและห้องเรียน พบว่าคณะครุศาสตร์มีการทำความสะอาดห้องน้ำแบบเปียกในวันเสาร์ พบว่า พนักงาน 1 คนรับผิดชอบทำความสะอาดห้องน้ำ ตามชั้นและอาคารที่ตัวเองรับผิดชอบ และมีการทำความสะอาดห้องน้ำแบบแห้ง เป็นช่วงๆตามเวลาและเมื่อเห็นว่ามีสกปรก

ในการทำความสะอาดห้องเรียนพบว่า มีการทำความสะอาดเมื่อไม่มีนิสิต โดยทำการกวาด ถู เช็ดโต๊ะจัดเก้าอี้ บัดฝุ่น และเก็บขยะ แสดงรายละเอียดเวลาดังตารางที่ 3.9

ตารางที่ 3.9 จำนวนพนักงานและเวลาในการทำความสะอาดห้องน้ำและห้องเรียน

ห้องน้ำแบบเปียก		ห้องน้ำแบบแห้ง		ห้องเรียน หลัก		ห้องเรียนระหว่างวัน	
จำนวน พนักงาน	เวลา (นาที)	จำนวน พนักงาน.	เวลา (นาที)	จำนวน พนักงาน.	เวลา (นาที)	จำนวน พนักงาน	เวลา (นาที)
1	50	1	12	ไม่มีการทำความสะอาด หลัก		1	15



ภาพที่ 3.72 การทำความสะอาดห้องน้ำ

ภาพที่ 3.73 การทำความสะอาดห้องเรียน

3.9.6 วิธีการดำเนินการวัดผลการปฏิบัติงานดูแลความสะอาด

คณะครุศาสตร์ มีวิธีการดำเนินการวัดผลการปฏิบัติงานดูแลความสะอาด ตรวจวัด การดูแลทำความสะอาดของบริษัททำความสะอาดจาก สภาพที่ปรากฏของพื้นที่ จาก การมองเห็นและข้อร้องเรียนจากบุคคลากร อาจารย์และนิสิตในคณะ รวมถึงหัวหน้าหน่วย อาคารสถานที่คอยเดินสำรวจตรวจสอบการดูแลทำความสะอาดประจำวัน และคอยบอกกล่าว ตักเตือนเพื่อให้ทำการแก้ไข และมีการประเมินประจำเดือนโดยจากคณะกรรมการตรวจการจ้าง ทั้งประเมินจากรายงานการปฏิบัติงานและผลการปฏิบัติงานที่ผ่านมา

3.10 คณะนิติศาสตร์

3.10.1. ข้อมูลพื้นที่ที่มีการกำหนดให้จัดจ้างบริษัททำความสะอาด

พื้นที่

คณะนิติศาสตร์ มีพื้นที่ทั้งหมด 16,349.00ตารางเมตร มีพื้นที่ที่คณะทำการจัดจ้างทำความสะอาด 16,349.00ตารางเมตร มีพื้นที่ที่คณะทำการจัดจ้างทำความสะอาดเต็มพื้นที่ทั้งหมด ประกอบด้วยอาคาร 1 อาคาร คือ อาคารเทพทวาราวดี



ที่มา: สำนักบริหารระบบกายภาพ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาพที่ 3.74 แผนผังอาคารที่มีการจัดจ้างทำความสะอาดและภาพอาคารของคณะนิติศาสตร์

ผู้ใช้

พบผู้ใช้แบ่งออกเป็น ผู้ใช้เป็นประจำ ได้แก่ บุคลากรจำนวน 116 คน นิสิตจำนวน 1,940 คน รวม (ปีการศึกษา 2555)และผู้ใช้เป็นครั้งคราว คือ ผู้มาติดต่อ

3.10.2 ความคาดหวังในการจัดจ้าง และมาตรฐานคุณภาพที่ต้องการ

คณะนิติศาสตร์มีคาดหวังในการจัดจ้างทำความสะอาด ดังนี้ มีความคาดหวังให้ การทำความสะอาดมีประสิทธิภาพที่ดี และไม่ได้มีความคาดหวังให้การทำความสะอาดมี คุณภาพมากนัก มีความคาดหวังให้มีมาตรฐานคุณภาพดี

3.10.3 ข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำความสะอาดที่ต้องการ (Term of reference: TOR)

การกำหนดรายละเอียดข้อมูล

คณะนิติศาสตร์ได้จัดทำข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำความสะอาดที่ ต้องการ(Term of reference: TOR) จำนวน 1 ฉบับ โดยมีการแบ่งเป็นหัวข้อ 9 หัวข้อ ได้แก่

- 1.สถานที่บริการ
- 2.คุณสมบัติของผู้รับจ้างและพนักงานของผู้รับจ้าง
- 3.รายละเอียดการบริการดูแลรักษาความสะอาด
- 4.อุปกรณ์และน้ำยาทำความสะอาด
- 5.ความรับผิดชอบของผู้ว่าจ้าง
- 6.ความรับผิดชอบของผู้รับจ้างในการให้บริการ
- 7.ระยะเวลาการปฏิบัติงาน
- 8.การจ่ายเงินแก่พนักงาน
- 9.การปรับเงินและการหักเงินค่าจ้าง

จากการศึกษาข้อกำหนด ผู้ศึกษาพบว่าคณะนิติศาสตร์มีการกำหนดรายละเอียด ข้อมูล สามารถแบ่งเป็นกลุ่มข้อมูล ได้ดังนี้ คุณสมบัติ พนักงาน จำนวนพนักงาน ขอบเขตงาน อาคาร พื้นที่ หน้าที่ของผู้รับจ้าง เครื่องมือและอุปกรณ์ สิ่งที่ผู้ว่าจ้างจัดหามาให้ การทำสัญญา และจ่ายเงิน ข้อตกลงและเงื่อนไขในการเลิกสัญญา การปรับ และเกณฑ์การพิจารณาผู้รับจ้าง

โดยระบุรายละเอียดดังนี้

● คุณสมบัติพนักงาน

คุณสมบัติพนักงานกำหนดให้พนักงานจะต้องมี อายุ 30 ถึง 55 ปี มีวุฒิ การศึกษามากกว่าหรือเทียบเท่ามัธยมศึกษาปีที่ 3 ต้องเป็นผู้มีประสบการณ์และความสามารถ และจะต้องจัดส่งพนักงานมาเรียนรู้ก่อนปฏิบัติงานล่วงหน้า

- **จำนวนและตำแหน่งพนักงาน**

จำนวนและตำแหน่งพนักงาน กำหนดให้มีหัวหน้าพนักงาน 1 คน และพนักงานปฏิบัติงานจำนวน 8 คน

- **วันและเวลาในการปฏิบัติงาน**

วันและเวลาในการปฏิบัติงาน ปฏิบัติงานในวันจันทร์ ถึงวันศุกร์ เวลา 7.00 น. ถึง 19.00 น. จำนวนพนักงาน 8 คน และปฏิบัติงานในวันเสาร์ เวลา 8.00 น. ถึง 18.00 น. จำนวนพนักงานปฏิบัติงาน 2 คน

- **ขอบเขตพื้นที่จำแนกตามประเภทการใช้งาน**

คณะนิติศาสตร์ได้กำหนดขอบเขตพื้นที่ในการจัดจ้างบริษัททำความสะอาด จำแนกได้ดังนี้ พื้นที่ส่วนกลาง ห้องเรียน/ห้องบรรยาย สำนักงาน ห้องพักอาจารย์ ห้องน้ำ โรงอาหาร ลิฟต์ และห้องพิเศษ(เฉพาะทาง)

- **หน้าที่ของผู้รับจ้าง**

หน้าที่ของผู้รับจ้าง กำหนดให้ผู้รับจ้าง ดูแลทำความสะอาดอาคารต่างๆที่กำหนดไว้ ตามรายละเอียด แผนการปฏิบัติงาน ประจำวัน ประจำสัปดาห์ ประจำเดือน ประจำ 3 เดือนและประจำ 6 เดือน ที่กำหนดไว้ และ รายงานความเสียหาย ของอุปกรณ์และสิ่งต่างๆ

- **อุปกรณ์และน้ำยาทำความสะอาด**

อุปกรณ์และน้ำยาทำความสะอาด มีการกำหนดให้ผู้รับจ้าง จะต้องมียุอุปกรณ์ทำความสะอาดทั่วไป อุปกรณ์การทำความสะอาดกระจก เครื่องมือทำความสะอาดและน้ำยาทำความสะอาด โดยระบุชนิดของอุปกรณ์ แต่ไม่ระบุจำนวน

- **สิ่งที่ผู้ว่าจ้างจัดหามาให้**

คณะนิติศาสตร์มีการกำหนดให้สิ่งที่ผู้ว่าจ้างจัดหามาให้ ดังนี้ น้ำที่ใช้ทำความสะอาด ห้องเก็บของจัดให้เฉพาะเท่าที่จำเป็นแก่การเก็บเครื่องอุปกรณน้ำยาเคมี ไฟฟ้าที่นำไปใช้กับเครื่องจักร กระจกจานรองกระจก ปูย ดินและต้นไม้ ถูขยยะและถังขยะประจำชั้น กระดาษชำระ และสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆที่ไม่ได้กำหนดผู้รับจ้างต้องจัดหาเองทั้งสิ้น และมีการระบุให้หลังเลิกงานพนักงานต้องได้รับการตรวจค้นโดยละเอียดด้วย

- **สิ่งที่ผู้รับจ้างจัดหารับผิดชอบ**
 สิ่งที่ผู้รับจ้างจัดหารับผิดชอบกำหนดให้ ผู้รับจ้างจะต้อง จัดหาน้ำยา ต่างๆ น้ำยาดับกลิ่นชนิดน้ำ ชนิดก้อน รวมทั้งอุปกรณ์และวัสดุสิ้นเปลืองอื่นๆ มาสำรองให้เพียงพอต่อการใช้ พร้อมมุงขยะและมีประสิทธิภาพพนักงานต้องเคารพเชื่อฟังต่อเจ้าหน้าที่ควบคุมและผู้ว่าจ้างต้องรับผิดชอบเหตุอันเกิดจากการกระทำของพนักงาน อันเกิดกับทรัพย์สินของผู้ว่าจ้าง และผู้รับจ้างต้องจัดอบรมพนักงานเกี่ยวกับมารยาทในการบริการที่ดี
- **การทำสัญญาและการจ่ายเงิน**
 การทำสัญญาและการจ่ายเงิน มีการระบุ วิธีการจ่ายเงินค่าจ้างในการจัดจ้างทำความสะอาด
- **ข้อตกลงและเงื่อนไขในการเลิกสัญญา**
 ข้อตกลงและเงื่อนไขในการเลิกสัญญา ระบุยกเลิกสัญญา เมื่อบริษัททำความสะอาดไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนด
- **การปรับเงิน**
 การปรับเงินค่าจ้าง เมื่อ พนักงานปฏิบัติงานไม่ครบตามที่กำหนด พนักงานมาสาย เครื่องมืออุปกรณ์ไม่ครบ ไม่แต่งเครื่องแบบตามที่กำหนด และไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่ตกลงกันได้
- **เกณฑ์การพิจารณาผู้รับจ้าง**
 เกณฑ์การพิจารณาผู้รับจ้าง พิจารณาจาก ราคาที่ผู้รับจ้างเสนอ ระยะเวลาการจดทะเบียน หลักฐานแสดงผลงาน ประสบการณ์ที่ผ่านมาของผู้รับจ้าง

3.10.4.การคัดเลือก

วิธีการจัดจ้าง

ใช้วิธีการจัดจ้างแบบประกาศเชิญชวนทั่วไปตามระเบียบจุฬาลงกรณ์ว่าด้วยการพัสดุ ปี 2554 โดยจัดจ้างโดยตรงทั้งนี้วิธีการจัดจ้าง จะเป็นไปแต่งบประมาณในแต่ละปี

ค่าจ้างในการจัดจ้าง

มีค่าจ้างในการจัดจ้างบริษัททำความสะอาด จำนวน 1,390,008.00บาท เป็นระยะเวลา 12เดือน งบประมาณต่อเดือน เดือนละ 115,834.00 บาท

3.10.5. บริษัท

บริษัทที่ได้รับการจัดจ้าง

บริษัทที่ได้รับการจัดจ้างทำความสะอาดในคณะนิติศาสตร์ คือ **บริษัท ไดมอนด์ แคร่ เซอร์วิส จำกัด (DCS.)**

ข้อมูลพื้นฐานบริษัท

บริษัท ไดมอนด์ แคร่ เซอร์วิส จำกัด (DCS.) มีระยะเวลาในการจดทะเบียน 7 ปี ทุนจดทะเบียน 5,000,000 บาท ประกอบธุรกิจทำความสะอาด รักษาความปลอดภัย ดูแลสวน และ ค่าอุปกรณ์น้ำยา โดยมีประสบการณ์การทำงานทั้งในอาคารสำนักงาน อาคารสถานศึกษา และอาคารราชการ

ขนาดพื้นที่ความรับผิดชอบ

ขนาดพื้นที่ความรับผิดชอบ มีจำนวนพนักงานปฏิบัติงานทำความสะอาด จำนวน 10 คน และมีหัวหน้าควบคุมการปฏิบัติงานจำนวน 1 คน โดยมีการกำหนดให้พนักงานทำความสะอาด ในแต่ละอาคาร โดยเฉลี่ยแล้วนั้น มีการกำหนดให้ พนักงาน 1 คนรับผิดชอบดูแลทำความสะอาด ในพื้นที่ 1,634.90ตารางเมตร

เครื่องแต่งกายและเครื่องมืออุปกรณ์และน้ำยาในการทำความสะอาด

เครื่องแต่งกาย

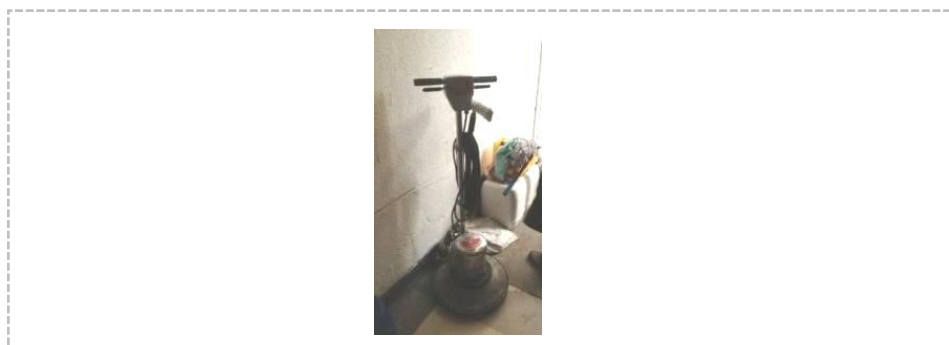
จากการศึกษาสำรวจสังเกต พบว่า บริษัท ไดมอนด์ แคร่ เซอร์วิส จำกัด (DCS) มีการแต่งกายหัวหน้าและพนักงานแตกต่างกันดังนี้ หัวหน้าพนักงาน สวมชุดยูนิฟอร์มบริษัท รองเท้าหุ้มส้น และพนักงานสวมเสื้อโปโลบริษัท กางเกงสีสุภาพไม่สวมยีนส์ รองเท้าหุ้มส้น



ภาพที่ 3.75 เครื่องแต่งกายหัวหน้าและพนักงาน

เครื่องมืออุปกรณ์

จากการศึกษาสำรวจ พบว่า บริษัท ไดมอนด์ แคร่ เซอร์วิส จำกัด (DCS) มีเครื่องมือทำความสะอาด 1 เครื่อง คือเครื่องขัดพื้นปั่นเงา จำนวน 1 เครื่อง และมีการนำมาใช้ในการทำความสะอาดที่ทางหน่วยอาคารสถานที่และยานพาหนะของคณะ สังกการ โดยประมาณ 1 เดือนต่อครั้ง หรือในโอกาสพิเศษ



ภาพที่ 3.76 เครื่องขัดล้าง ปัดเงา

วัสดุอุปกรณ์ อื่นๆที่พบ ได้แก่ รถเข็นบีบไม้มีอบนั้นพบ 2 ลักษณะ คือรถเข็นบีบไม้มีอบที่ได้มาตรฐานและรถเข็นบีบไม้มีอบที่ชำรุดหักและถังพลาสติกสีดำ ไม้กีดน้ำ ไม้มีอบ แปรงขัดพื้น ฯลฯ



ภาพที่ 3.77 อุปกรณ์ทำความสะอาดอื่นๆ

น้ำยาทำความสะอาด

น้ำยาทำความสะอาด มีการแบ่งให้พนักงานแต่ละคนแต่ชั้น ใส่ขวดน้ำพลาสติกและขวดสเปรย์ และไม่มีฉลากบอกชนิดของน้ำยาชัดเจน



ภาพที่ 3.78 น้ำยาทำความสะอาด

รูปแบบและเวลาการปฏิบัติงานดูแลความสะอาด

รูปแบบและเวลาการปฏิบัติงานดูแลความสะอาด จากการจับเวลาการปฏิบัติงานทำความสะอาดห้องน้ำและห้องเรียน พบว่าคณะเภสัชศาสตร์มีการทำความสะอาดห้องน้ำแบบเปียกในช่วงเวลาเช้า มีการปฏิบัติงาน โดยการฉีดน้ำขัดพื้นด้วยแปรง เช็ดกระจก ขัดถูอ่างล้างหน้าและโถส้วม และถูพื้นให้แห้ง พนักงาน 1 คนรับผิดชอบทำความสะอาดห้องน้ำตามชั้นและอาคารที่ตัวเองรับผิดชอบ และมีการทำความสะอาดห้องน้ำแบบแห้ง เป็นช่วงๆตามเวลาที่ไม่ค่อยมีผู้ใช้งานและเมื่อเห็นว่าสกปรก

ในการทำความสะอาดห้องเรียนพบว่า มีการทำความสะอาดหลักในช่วงเย็นหลังเลิกเรียน โดยทำการเช็ดโต๊ะจัดเก้าอี้ ปิดฝุ่น และเก็บขยะ ลบกระดานไวท์บอร์ด และปิดแอร์ปิดไฟด้วย แสดงรายละเอียดเวลาในการทำความสะอาดดังตารางที่ 3.10

ตารางที่ 3.10 จำนวนพนักงานและเวลาในการทำความสะอาดห้องน้ำและห้องเรียน

ห้องน้ำแบบเปียก		ห้องน้ำแบบแห้ง		ห้องเรียน หลัก		ห้องเรียนระหว่างวัน	
จำนวนพนักงาน	เวลา (นาที)	จำนวนพนักงาน	เวลา (นาที)	จำนวนพนักงาน	เวลา (นาที)	จำนวนพนักงาน	เวลา (นาที)
1	60	1	10	1	20	1	15



ภาพที่ 3.79 การทำความสะอาดห้องเรียน

3.10.6 วิธีการดำเนินการวัดผลการปฏิบัติงานดูแลความสะอาด

คณะนิติศาสตร์ มีวิธีการดำเนินการวัดผลการปฏิบัติงานดูแลความสะอาด โดยหัวหน้าหน่วยอาคารสถานที่คอยเดินตรวจเช็คสำรวจความสะอาดเรียบร้อยของพื้นที่ต่างๆ รวมทั้งวัดจากคำร้องเรียนติชมของผู้ใช้อาคาร บุคลากร อาจารย์ นิสิต และมีการประเมินผลจากรายงานประจำเดือนของบริษัทประกอบกับผลงานที่ผ่านมาของบริษัทตามงวดงานนั้นๆ

3.11 คณะนิเทศศาสตร์

3.11.1 ข้อมูลพื้นที่ที่มีการกำหนดให้จัดจ้างบริษัททำความสะอาด

พื้นที่

คณะนิเทศศาสตร์ พื้นที่ทั้งหมด 16,841.60 ตารางเมตร มีพื้นที่ที่คณะทำการจัดจ้างทำความสะอาด 14,024.76 ตร.ม. คิดเป็นร้อยละ 83 ของพื้นที่ทั้งหมด ในอาคาร 1 อาคาร คือ อาคารมงกุฎสมมติวงศ์



ที่มา: สำนักบริหารระบบกายภาพ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาพที่ 3.80 แผนผังอาคารที่มีการจัดจ้างทำความสะอาดและภาพอาคารของคณะนิเทศศาสตร์

ผู้ใช้

ผู้ใช้แบ่งออกเป็น ผู้ใช้เป็นประจำ ได้แก่ จำนวนบุคลากร 103 คน นิสิต 1,225 คน รวม 1,328 (ปีการศึกษา 2555) และผู้ใช้เป็นครั้งคราว คือ ผู้มาติดต่อ

3.11.2. ความคาดหวังในการจัดจ้างและมาตรฐานคุณภาพที่ต้องการ

คณะนิเทศศาสตร์ มีความคาดหวังในการจัดจ้างดังนี้ ต้องการให้พื้นที่ในบริเวณต่างๆ มีความสะอาด และมีความคาดหวังมาตรฐานคุณภาพที่ต้องการ ให้พื้นที่ที่มีความสะอาด พนักงานมีมาตรฐานทั้งในคุณสมบัติ เครื่องแต่งกายและการปฏิบัติงาน และมีความสุข เรียบร้อย

3.11.3 ข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำความสะอาดที่ต้องการ (Term of reference: TOR)

การกำหนดรายละเอียดข้อมูล

คณะนิติศาสตร์ได้จัดทำข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำความสะอาดที่ต้องการ(Term of reference: TOR) จำนวน 1 ฉบับ โดยมีการแบ่งเป็นหัวข้อ 10 หัวข้อ ได้แก่

- 1.พื้นที่ที่กำหนดทำความสะอาด
- 2.ระยะเวลาปฏิบัติงาน
- 3.วันและเวลาปฏิบัติงาน
- 4.หน้าที่ของผู้รับจ้าง
- 5.เครื่องมือ อุปกรณ์ และน้ำยาเคมีที่จะต้องมีไว้ประจำอาคาร
- 6.ตารางการทำความสะอาด
- 7.พนักงาน
- 8.มาตรฐานของงาน
- 9.การเสนอราคาและการทำสัญญาจ้าง
- 10.การปรับ

จากการศึกษาข้อกำหนด ผู้ศึกษาพบว่าคณะนิติศาสตร์มีการกำหนดรายละเอียดข้อมูล สามารถแบ่งเป็นกลุ่มข้อมูล ได้ดังนี้ คุณสมบัติ พนักงาน จำนวนพนักงาน วันเวลา ในการปฏิบัติ ขอบเขตงานอาคาร พื้นที่ หน้าที่ของผู้รับจ้าง เครื่องมือและอุปกรณ์ มาตรฐานคุณภาพงาน ข้อตกลงและเงื่อนไขในการเลิกสัญญา การปรับ การเสนอราคา และเกณฑ์การพิจารณา

โดยระบุรายละเอียดดังนี้

- **คุณสมบัติพนักงาน**

คุณสมบัติพนักงานมีการกำหนดให้พนักงานจะต้อง มีอายุ 20 ถึง 45 ปี มีวุฒิการศึกษามากกว่าหรือเทียบเท่าชั้นประถมศึกษาปีที่ 6 มีสัญชาติไทย มีสุขภาพร่างกายแข็งแรง ไม่ทุพพลภาพ ไม่พิการวิกลจริต ไม่เคยต้องโทษ ไม่ติดยาเสพติดการพนัน ไม่ดื่มสุรา บุหรี่ ผ่านการฝึกปฏิบัติงานมาก่อนแล้ว เป็นผู้ที่มีประสบการณ์ความสามารถ และต้องแต่งเครื่องแบบ พนักงานมีอักษรของบริษัท ติดบัตรประจำตัวพนักงาน

- **จำนวนและตำแหน่งพนักงาน**

จำนวนและตำแหน่งพนักงาน กำหนดให้มีจำนวนพนักงาน 10 คน

- **วันและเวลาในการปฏิบัติงาน**

วันและเวลาในการปฏิบัติงานกำหนดให้ปฏิบัติงานใน วันจันทร์ ถึงวันศุกร์ แบ่งเป็น 2 ช่วงเวลาดังนี้ ปฏิบัติงานในเวลา 7.00 น.ถึง 17.00 น. จำนวนพนักงานปฏิบัติงาน 10 คน เวลา 17.00 น.ถึง 19.00 น. จำนวนพนักงานปฏิบัติงาน 2 คน และปฏิบัติงานในวันเสาร์เวลา 8.00 น. ถึง 17.00 น. จำนวนพนักงานปฏิบัติงาน 2 คน

- **ขอบเขตพื้นที่จำแนกตามประเภทการใช้งาน**

คณะนิติศาสตร์ ได้กำหนดขอบเขตพื้นที่ในการจัดจ้างบริษัททำความสะอาด จำแนกได้ดังนี้ พื้นที่ส่วนกลาง ห้องเรียน/ห้องบรรยาย ห้องปฏิบัติการ สำนักงาน ห้องประชุม ห้องนำ ลิฟต์ ห้องสมุด และห้องพิเศษ (เฉพาะทาง)

- **หน้าที่ของผู้รับจ้าง**

หน้าที่ของผู้รับจ้าง กำหนดให้ผู้รับจ้าง ปฏิบัติงานดูแลทำความสะอาด อาคารต่างๆ ตามรายละเอียดแผนการปฏิบัติงาน ประจำวัน ประจำวันเสาร์ ประจำสัปดาห์ ประจำเดือน ประจำ 3 เดือนและประจำ 6 เดือน ที่กำหนดไว้ และรายงานความเสียหายของ อุปกรณ์และสิ่งต่างๆ จัดทำแผนการปฏิบัติงาน ตารางการปฏิบัติงาน

- **เครื่องมืออุปกรณ์และน้ำยาทำความสะอาด**

เครื่องมืออุปกรณ์และน้ำยาทำความสะอาด มีการกำหนดให้ผู้รับจ้างมี อุปกรณ์ทำความสะอาดทั่วไป อุปกรณ์การทำความสะอาดกระจก เครื่องมือทำความสะอาด วัสดุสิ้นเปลือง และน้ำยาทำความสะอาด โดยมีการระบุชนิดของอุปกรณ์ แต่ไม่ระบุจำนวน

- **การทำสัญญาและการจ่ายเงิน**

การทำสัญญาและการจ่ายเงิน ระบุ วิธีการจ่ายเงินให้กับผู้รับจ้าง

- **ข้อตกลงและเงื่อนไขในการเลิกสัญญา**

ข้อตกลงและเงื่อนไขในการเลิกสัญญา มีกำหนดให้มีการเลิกสัญญาจ้าง เมื่อบริษัททำความสะอาดไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดที่กำหนดไว้

- **การปรับเงิน**

การปรับเงินค่าจ้าง เมื่อพนักงานปฏิบัติงานไม่ครบตามที่กำหนด พนักงานมาสาย เครื่องมืออุปกรณ์ไม่ครบ ไม่แต่งเครื่องแบบตามที่กำหนด จัดพนักงานมาทดแทนสายกว่ากำหนด หรือไม่มีมาทดแทน และต้องแจ้งให้ทราบ และไม่ปฏิบัติงานตามแผนงานที่กำหนด

- **การเสนอราคา**

การเสนอราคา ผู้รับจ้างต้องแนบสำเนาหลักฐานเอกสารผลงานการรับจ้างมาประกอบการพิจารณา และจะต้องไม่เป็นผู้ถูกบอกเลิกจ้าง

- **เกณฑ์การพิจารณาผู้รับจ้าง**

เกณฑ์การพิจารณา พิจารณาจาก ราคาที่ผู้รับจ้างเสนอ

3.11.4. การจัดหาและคัดเลือก

วิธีการจัดจ้าง

ใช้วิธีการจัดจ้างแบบประกาศเชิญชวนทั่วไปตามระเบียบจุฬาลงกรณ์ว่าด้วยการพัสดุ ปี 2554 โดยจัดจ้างโดยตรงทั้งนี้วิธีการจัดจ้าง จะนำไปแต่งงบประมาณในแต่ละปี

ค่าจ้างในการจัดจ้าง

มีค่าจ้างในการจัดจ้างบริษัททำความสะอาด จำนวน 1,730,000.00บาท เป็นระยะเวลา 12เดือน งบประมาณต่อเดือน เดือนละ 144,166.66 บาท

3.11.5. บริษัท

บริษัทที่ได้รับการจัดจ้าง

บริษัทที่ได้รับการจัดจ้างทำความสะอาดในคณะนิติศาสตร์ คือ **บริษัท แมคซ์ คลีน อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด(MAC CLEAN)**

ข้อมูลพื้นฐานบริษัท

แมคซ์คลีน อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด(MAC CLEAN)มีระยะเวลาในการจดทะเบียน 7 ปี ทุนจดทะเบียน1,000,000 บาท ประกอบธุรกิจทำความสะอาด โดยมีประสบการณ์การทำงานทั้งในอาคารสำนักงาน และ อาคารสถานศึกษา

ขนาดพื้นที่ความรับผิดชอบ

ขนาดพื้นที่ความรับผิดชอบ มีจำนวนพนักงานปฏิบัติงานทำความสะอาด จำนวน 10 คน และมีหัวหน้าควบคุมการปฏิบัติงานจำนวน 1 คน โดยมีการกำหนดให้พนักงานทำความสะอาด ในแต่ละอาคาร โดยเฉลี่ยแล้วนั้น มีการกำหนดให้ พนักงาน 1 คนรับผิดชอบดูแลทำความสะอาด ในพื้นที่ 1,402.47 ตารางเมตร

เครื่องแต่งกายและเครื่องมืออุปกรณ์น้ำยาในการทำความสะดวก

เครื่องแต่งกาย

การศึกษาสำรวจ สังเกต พบว่า บริษัท แมคซ์คลีน อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด(MAC CLEAN) พบว่าหัวหน้าและพนักงานนั้นแต่งกายเหมือนกัน ดังนี้ สวมเสื้อยูนิฟอร์มของบริษัท กางเกงสีสุภาพ สวมยีนส์ สวมรองเท้าแตะหรือหุ้มส้น



ภาพที่ 3.81 เครื่องแต่งกายหัวหน้าและพนักงาน

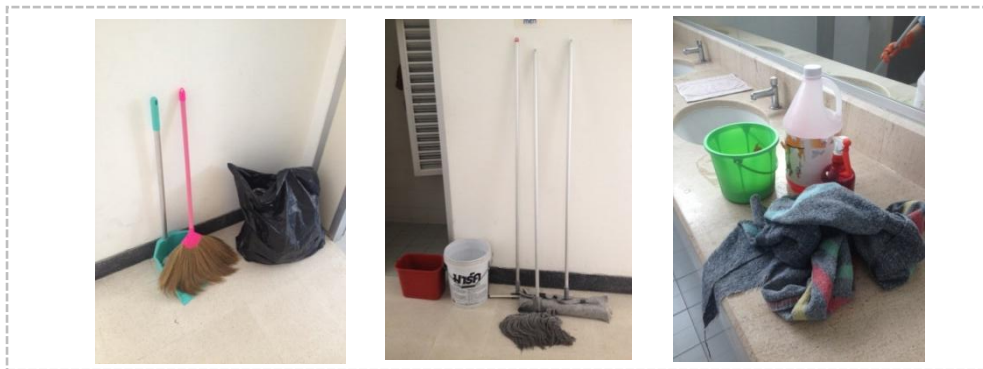
เครื่องมืออุปกรณ์

จากการศึกษาสำรวจ สังเกต พบว่า บริษัท แมคซ์คลีน อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (MAC CLEAN) มีอุปกรณ์ในการทำความสะดวกมีเครื่องมือทำความสะอาด 1 เครื่อง คือเครื่องขัดพื้นปั่นเงา จำนวน 1 เครื่อง และเครื่องดูดฝุ่น 1 เครื่อง



ภาพที่ 3.82 เครื่องขัดพื้นปั่นเงา เครื่องดูดฝุ่น

อุปกรณ์ทำความสะอาดอื่นๆ ที่พบได้แก่ ไม้กวาดด้ามพลาสติก ที่ตักผง ไม้
กรีดน้ำ ไม้มีด ไม้ดันฝุ่นที่ใช้ผ้าห่มพัน ถังน้ำบีบไม้มีดใช้เป็นถังสี ฯลฯ



ภาพที่ 3.83 อุปกรณ์ทำความสะอาด

น้ำยาทำความสะอาด

น้ำยาทำความสะอาด ที่พบ จะแบ่งให้พนักงานแต่ละคนในรูปแบบขวด
และขวดสเปรย์ มีฉลากบอกชนิดของน้ำยาชัดเจนและไม่มีฉลาก



ภาพที่ 3.84 น้ำยาทำความสะอาด

รูปแบบและเวลาการปฏิบัติงานดูแลความสะอาด

รูปแบบและเวลาการปฏิบัติงานดูแลความสะอาด จากการจับเวลาการปฏิบัติงาน
ทำความสะอาดห้องน้ำและห้องเรียน พบว่าคณะนิเทศศาสตร์มีการทำความสะอาดห้องน้ำแบบ
เปียกในวันเสาร์ พบว่า พนักงาน 1 คนรับผิดชอบทำความสะอาดห้องน้ำ ตามชั้นและอาคารที่
ตัวเองรับผิดชอบ และมีการทำความสะอาดห้องน้ำแบบแห้ง เป็นช่วงๆตามเวลาและเมื่อเห็นว่ามี
ความสกปรก

ในการทำความสะอาดห้องเรียนพบว่า มีการทำความสะอาดเมื่อไม่มีนิสิต โดยทำการกวาด ถู เช็ดโต๊ะจัดเก้าอี้ บัดฝุ่น และเก็บขยะ โดยทำความสะอาดหลักในช่วงเช้าหรือเย็น เมื่อไม่มีคาบเรียน และระหว่างวันหลังจากนิสิตเลิกคาบเรียน แสดงรายละเอียดเวลาดังตารางที่ 3.11

ตารางที่ 3.11 จำนวนพนักงานและเวลาในการทำความสะอาดห้องน้ำและห้องเรียน

ห้องน้ำแบบเปียก		ห้องน้ำแบบแห้ง		ห้องเรียน หลัก		ห้องเรียนระหว่างวัน	
จำนวนพนักงาน	เวลา (นาที)	จำนวนพนักงาน.	เวลา (นาที)	จำนวนพนักงาน.	เวลา (นาที)	จำนวนพนักงาน	เวลา (นาที)
1	40	1	10	1	30	1	15



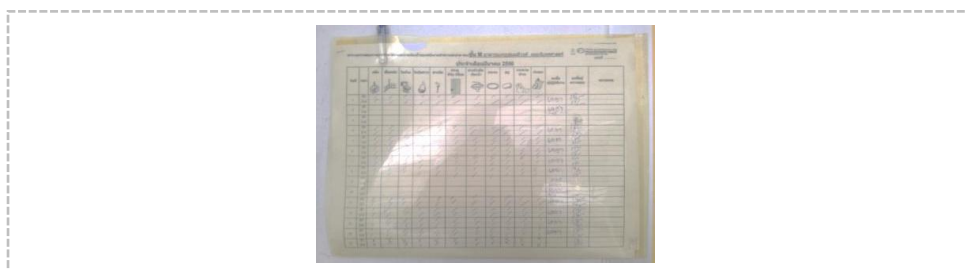
ภาพที่ 3.85 การทำความสะอาดห้องน้ำ



ภาพที่ 3.86 การทำความสะอาดห้องเรียน

11.6 วิธีการดำเนินการวัดผลการปฏิบัติงานดูแลความสะอาด

มีคณะกรรมการจะมีการตรวจการจ้าง ในทุกๆเดือนและพบว่ามีการตรวจเช็คประจำวัน โดยมีหัวหน้าหน่วยอาคารสถานที่ คอยตรวจเช็คกาปฏิบัติงานของพนักงานทำความสะอาด มีใบตรวจเช็คความสะอาดของพื้นที่ต่างๆ สุขภัณฑ์และอื่นๆ ติดหน้าห้องน้ำ 1 จุดตรงส่วนของห้องน้ำชั้น M



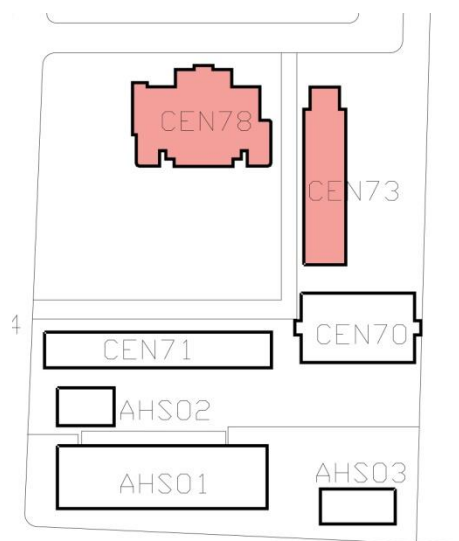
ภาพที่ 3.87 แบบตรวจเช็คการทำความสะอาด

3.12 คณะจิตวิทยา

3.12.1. ข้อมูลพื้นที่ที่มีการกำหนดให้จัดจ้างบริษัททำความสะอาด

พื้นที่

คณะจิตวิทยา มีพื้นที่ทั้งหมด 4,645.00 ตารางเมตร มีพื้นที่ที่คณะทำการจัดจ้างทำความสะอาด 4,645.00 ตร.ม. มีการจัดจ้างทำความสะอาดเต็มพื้นที่ของคณะทั้งหมด ประกอบไปด้วย อาคารบรมราชชนนีศรีศตพรรษ ชั้น 5 ถึงชั้น 8 และอาคารจุฬาพัฒน์ 5 ชั้น 1 และชั้น 3



ที่มา: สำนักบริหารระบบกายภาพ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาพที่ 3.88 แผนผังอาคารที่มีการจัดจ้างทำความสะอาดและภาพอาคารของคณะจิตวิทยา

ผู้ใช้

ผู้ใช้แบ่งออกเป็น ผู้ใช้เป็นประจำ ได้แก่ บุคลากรจำนวน 48 คน นิสิตจำนวน 572 คน รวม 620 คน(ปีการศึกษา 2555)และผู้ใช้เป็นครั้งคราว คือ ผู้มาติดต่อ

3.12.2.ความคาดหวังในการจัดจ้าง และมาตรฐานคุณภาพที่ต้องการ

คณะจิตวิทยานั้นมีความคาดหวังในการจัดจ้างบริษัททำความสะอาด คือสามารถทำให้คณะมีความสะอาดเรียบร้อย และมีความคาดหวังเกี่ยวกับมาตรฐานคุณภาพการดูแลความสะอาด มีดังนี้ อุปกรณ์ทำความสะอาดมีคุณภาพที่ดีและปฏิบัติงานได้ตามที่สั่งการ

3.12.3 ข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำความสะอาดที่ต้องการ (Term of reference: TOR)

การกำหนดรายละเอียดข้อมูล

คณะจิตวิทยาได้จัดทำข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำความสะอาดที่ต้องการ(Term of reference: TOR) จำนวน 1 ฉบับ โดยมีการแบ่งเป็นหมวด 3 หมวด ได้แก่

หมวดที่ 1 การดำเนินงานทั่วไป ประกอบด้วย คำจำกัดความ ข้อปฏิบัติ วัน เวลาปฏิบัติงาน พนักงาน และความปลอดภัยและการป้องกันความเสียหาย

หมวดที่ 2 การบริการรักษาความสะอาด ประกอบด้วย วัตถุประสงค์ ขอบเขตงาน หน้าที่ของผู้รับจ้าง เครื่องมือ อุปกรณ์ และน้ำยาเคมี ที่ต้องมีไว้ประจำอาคาร สิ่งที่ผู้รับจ้างต้องจัดหา สิ่งที่ผู้รับจ้างจัดหามาให้ พนักงานประจำ

หมวดที่ 3 การเสนอราคาและการทำสัญญาจ้าง ประกอบด้วย การเสนอราคา เกณฑ์การพิจารณา ผู้ได้รับทวงสิทธิ์ การทำสัญญาจ้างและจ่ายเงิน การบอกเลิกสัญญา และการปรับ

จากการศึกษาข้อกำหนด ผู้ศึกษาพบว่าคณะจิตวิทยามีการกำหนดรายละเอียดข้อมูล แบ่งเป็นกลุ่มข้อมูล ได้ดังนี้ วัตถุประสงค์ คุณสมบัติ พนักงาน จำนวนพนักงาน วัน เวลา ในการปฏิบัติ ขอบเขตงานอาคาร พื้นที่ หน้าที่ของผู้รับจ้าง เครื่องมือและอุปกรณ์ สิ่งที่ผู้รับจ้างจัดหามาให้ สิ่งที่ผู้รับจ้างจัดหามาให้ การทำสัญญาและจ่ายเงิน ข้อตกลงและเงื่อนไขในการเลิกสัญญา การปรับ การเสนอราคา และเกณฑ์การพิจารณา

โดยระบุรายละเอียดดังนี้

- **วัตถุประสงค์**

วัตถุประสงค์ในการกำหนดข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำความสะอาดที่ต้องการ เพื่อให้การรักษาความสะอาดถูกต้องตามวัตถุประสงค์ของผู้ว่าจ้างที่ต้องการให้พื้นที่และส่วนต่างๆของอาคาร สะอาดน่าดูสำหรับผู้พบเห็น ผู้รับจ้างต้องดูแล ผู้รับจ้างเหมาต้องดูแลทำความสะอาดบริเวณนี้ถูกต้องตามหลักวิชาการ หากมีอุปสรรคหรือปัญหาที่ไม่สามารถตัดสินใจด้วยตัวเองได้ต้องแจ้งให้ผู้ว่าจ้างทราบโดยเร็วเพื่อจะได้ให้ผู้ว่าจ้างตัดสินใจแก้ไขปัญหา

และทำให้งานของผู้รับจ้างเหมาไม่ชะงัก และในการดำเนินงานผู้รับจ้างเหมาต้องทำแผนดำเนินงานเสนอให้ผู้ว่าจ้างเป็นรายเดือนก่อนวันที่ 1 ของแต่ละเดือน

- **คุณสมบัติพนักงาน**

คุณสมบัติพนักงาน ระบุให้พนักงานจะต้องเป็นผู้มี สุขภาพร่างกายแข็งแรง ไม่ทุพพลภาพ พิจารณาวินิจฉัยจิต ผ่านการฝึกปฏิบัติงาน มีประสบการณ์ความสามารถและต้องแต่งเครื่องแบบพนักงานมีอักษรบริษัท ติดบัตรประจำตัวพนักงาน

- **จำนวนและตำแหน่งพนักงาน**

จำนวนและตำแหน่งพนักงานมีการกำหนดจำนวนพนักงาน 2 คน

- **วันและเวลาในการปฏิบัติงาน**

วันและเวลาในการปฏิบัติงาน ปฏิบัติงานในวันจันทร์ ถึงวัน ศุกร์ เวลา 7.00 น. ถึง 17.00 น. จำนวนพนักงานปฏิบัติงาน 2 คน

- **ขอบเขตพื้นที่จำแนกตามประเภทการใช้งาน**

คณะจิตวิทยา ได้กำหนดขอบเขตพื้นที่ในการจัดจ้างบริษัททำความสะอาด จำแนกได้ดังนี้ พื้นที่ส่วนกลาง ห้องเรียน/ห้องบรรยาย สำนักงาน ห้องประชุม และห้องน้ำ

- **หน้าที่ของผู้รับจ้าง**

หน้าที่ของผู้รับจ้าง กำหนดให้ผู้รับจ้างดูแลทำความสะอาดอาคารต่างๆที่กำหนดไว้ตามรายละเอียดแผนการปฏิบัติงาน ประจำวันและประจำเดือนและรายงานความเสียหายของอุปกรณ์สิ่งต่างๆ

- **เครื่องมืออุปกรณ์และน้ำยาทำความสะอาด**

เครื่องมืออุปกรณ์และน้ำยาทำความสะอาด มีการกำหนดให้ผู้รับจ้างมีอุปกรณ์ทำความสะอาดทั่วไป อุปกรณ์การทำความสะอาดกระจก เครื่องมือทำความสะอาดและน้ำยาทำความสะอาด โดยระบุนชนิดของอุปกรณ์ ไม่ระบุจำนวน

- **สิ่งที่ผู้ว่าจ้างจัดหามาให้**

สิ่งที่ผู้ว่าจ้างจัดหามาให้ มีดังนี้ น้ำที่ใช้ทำความสะอาด ไฟฟ้าที่นำไปใช้กับเครื่องจักร และกำหนดให้ห้องเก็บของจัดให้เฉพาะเท่าที่จำเป็นแก่การเก็บเครื่องมืออุปกรณ์น้ำยาเคมี และสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆที่ไม่ได้กำหนดผู้รับจ้างต้องจัดหาเองทั้งสิ้น

- **สิ่งที่ผู้รับจ้างจัดหารับผิดชอบ**

สิ่งที่ผู้รับจ้างจัดหารับผิดชอบ มีดังนี้ ผู้รับจ้างต้อง จัดหาน้ำยา ต่างๆ น้ำยาดับกลิ่นชนิดน้ำ ชนิดก้อน รวมทั้งอุปกรณ์และวัสดุสิ้นเปลืองอื่นๆ มาสำรองให้เพียงพอต่อการใช้ พร้อมถุงขยะ และมีประสิทธิภาพผู้รับจ้างต้องจัดอบรมพนักงานเกี่ยวกับมารยาทในการบริการที่ดี พนักงานต้องเคารพเพื่อฟังต่อเจ้าหน้าที่ควบคุมและผู้ว่าจ้าง และต้องรับผิดชอบเหตุอันเกิดจากการกระทำของพนักงาน อันเกิดกับทรัพย์สินของผู้ว่าจ้าง

- **การทำสัญญาและการจ่ายเงิน**

การทำสัญญาและการจ่ายเงินมีการระบุ ระยะเวลาในการทำสัญญา การทำใบส่งมอบงาน การตรวจรับ การจ่ายเงิน วางหลักประกัน และ การทำสัญญาจ้าง

- **ข้อตกลงและเงื่อนไขในการเลิกสัญญา**

ข้อตกลงและเงื่อนไขในการเลิกสัญญาเมื่อ พนักงานปฏิบัติหน้าที่ไม่ครบตามจำนวน เครื่องมืออุปกรณ์ต่ำกว่ามาตรฐาน พนักงานมีพฤติกรรมไม่เหมาะสม และหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อไปได้

- **การปรับเงิน**

การปรับเงินค่าจ้าง เมื่อพนักงานปฏิบัติงานไม่ครบตามที่กำหนด พนักงานมาสาย จัดพนักงานมาทดแทนสายกว่ากำหนด หรือไม่มีพนักงานทดแทน และจะต้องแจ้งให้ทราบเครื่องมืออุปกรณ์ไม่ครบตามที่กำหนด และ ไม่แต่งเครื่องแบบตามที่กำหนด

- **การเสนอราคา**

การเสนอราคา ระบุ การเสนอราคาจ้างรวมเป็นเดือน และในกรณีให้พนักงานมาปฏิบัติงานในวันและเวลาดอกเหนือจากที่กำหนดไว้ ผู้รับจ้างต้องปฏิบัติตาม โดยผู้ว่าจ้างจ่ายค่าแรงให้พนักงาน

- **เกณฑ์การพิจารณาผู้รับจ้าง**

เกณฑ์การพิจารณาผู้รับจ้าง พิจารณาจาก ราคาที่ผู้รับจ้างเสนอ

3.12.4. การคัดเลือก

วิธีการจัดจ้าง

ใช้วิธีการจัดจ้างแบบตกลงราคาตามระเบียบจุฬาลงกรณ์ว่าด้วยการพัสดุ ปี 2554 โดยจัดจ้างโดยตรงทั้งนี้วิธีการจัดจ้าง จะนำไปแต่งงบประมาณในแต่ละปี

ค่าจ้างในการจัดจ้าง

มีค่าจ้างในการจัดจ้างบริษัททำความสะอาด จำนวน 288,000.00บาท เป็นระยะเวลา 12เดือน งบประมาณต่อเดือน เดือนละ 24,000.00บาท

3.12.5. บริษัท

บริษัทที่ได้รับการจัดจ้าง

บริษัทที่ได้รับการจัดจ้างทำความสะอาดในคณะจิตวิทยา คือ **บริษัท บอสโก คลีนนิ่ง แอนด์ เซอร์วิส จำกัด(บอสโก)**

ข้อมูลพื้นฐานบริษัท

บริษัท บอสโก คลีนนิ่ง แอนด์ เซอร์วิส จำกัด(บอสโก) มีระยะเวลาในการจดทะเบียน 19 ปี ทุนจดทะเบียน 1,000,000 บาท ประกอบธุรกิจทำความสะอาด ดูแลสวน กำจัดแมลง และ สถาปัตยกรรมการทำงานทั้งในอาคารสำนักงาน และ อาคารราชการ

ขนาดพื้นที่ความรับผิดชอบ

มีจำนวนพนักงานปฏิบัติงานทำความสะอาด จำนวน 5 คน และมีหัวหน้าควบคุมการปฏิบัติงานจำนวน 1คน โดยมีการกำหนดให้พนักงานทำความสะอาด ในแต่ละอาคาร โดยเฉลี่ยแล้วนั้น มีการกำหนดให้ พนักงาน 1 คนรับผิดชอบดูแลทำความสะอาด ในพื้นที่ 2,322.5 ตารางเมตร

เครื่องแต่งกายและเครื่องมืออุปกรณ์น้ำยาในการทำสะอาด

เครื่องแต่งกาย

จากการศึกษาสำรวจ สังกัด บริษัท บอสโก คลีนนิ่ง แอนด์ เซอร์วิส จำกัด(บอสโก)พนักงานมีการแต่งกาย ดังนี้ สวมเสื้อยูนิฟอร์มบริษัท กางเกงสีสุภาพ และสวมรองเท้าแตะ

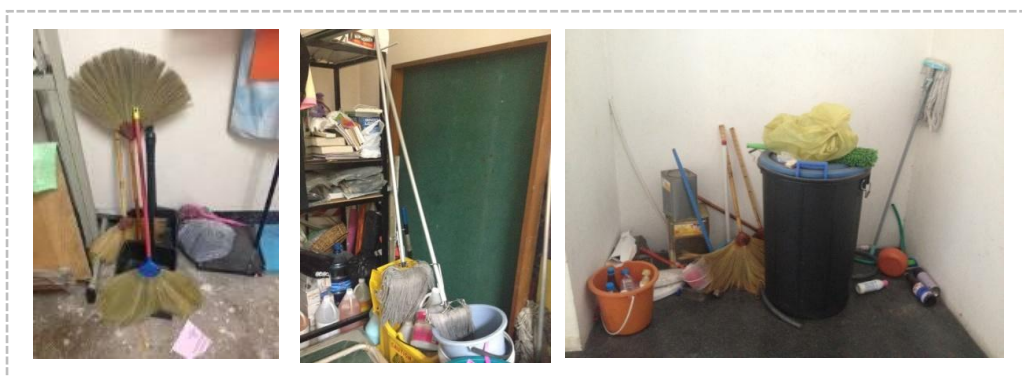


ภาพที่ 3.89 เครื่องแต่งกายพนักงาน

เครื่องมืออุปกรณ์

จากการศึกษาสำรวจ สังเกต สัมภาษณ์ พบว่า มีอุปกรณ์ในการทำความสะอาดมีเครื่องมือทำความสะอาด 1 เครื่อง คือ เครื่องขัดพื้นและปั่นเงา โดยไม่มีการนำมาใช้ประจำคณะจะนำเข้ามาทำความสะอาดเดือนละครั้ง

วัสดุอุปกรณ์อื่นๆที่พบ ได้แก่ ไม้กวาดด้ามไม้ ที่ตักผง ไม้มีอบ โดยมีข้อสังเกตที่พบคือ มีอุปกรณ์ถังบีบไม้มีอบ แต่ไม่มีการนำมาใช้ เช่นเดียวกับไม้กรีดน้ำ



ภาพที่ 3.90 อุปกรณ์ทำความสะอาดอื่นๆ

น้ำยาในการทำความสะอาด

น้ำยาทำความสะอาด พบว่ามีสาร แบ่งใส่ขวดพลาสติก ไม่มีฉลากบอกชนิดของน้ำยาทำความสะอาด ไว้ตามอาคารห้องน้ำ จุดเก็บอุปกรณ์ทำความสะอาดในแต่ละอาคาร



ภาพที่ 3.91 น้ำยาทำความสะอาด

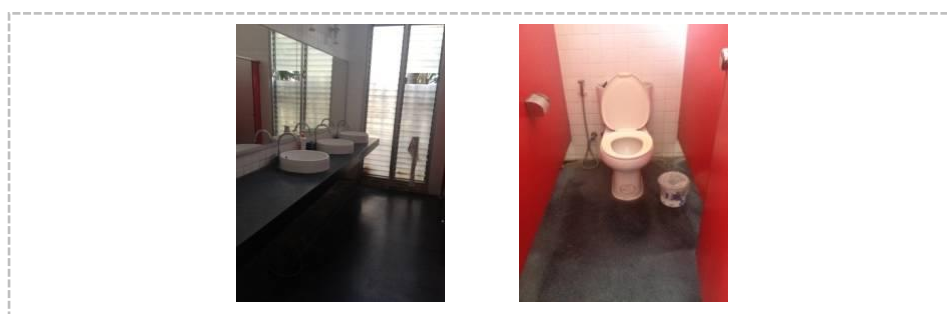
รูปแบบและเวลาการปฏิบัติงานดูแลความสะอาด

จากการจับเวลาการปฏิบัติงานทำความสะอาดห้องน้ำและห้องเรียน พบว่าคณะเภสัชศาสตร์มีการทำความสะอาดห้องน้ำแบบเปียกในช่วงเวลาเช้า มีการปฏิบัติงาน โดยการฉีดน้ำขัดพื้นด้วยแปรง เช็ดกระจก ขัดตู้อ่างล้างหน้าและโถส้วม และถูพื้นให้แห้ง พนักงาน 1 คน รับผิดชอบทำความสะอาดห้องน้ำ ตามชั้นและอาคารที่ตัวเองรับผิดชอบ และมีการทำความสะอาดห้องน้ำแบบแห้ง เป็นช่วงๆตามเวลาที่ไม่ค่อยมีผู้ใช้งานและเมื่อเห็นว่าสกปรก

ในการทำความสะอาดห้องเรียนนั้นพบว่า มีการทำความสะอาดหลักในช่วงเช้าเรียน โดยทำการเช็ดโต๊ะจัดเก้าอี้ ปิดฝุ่น และเก็บขยะ ลบกระดานไวท์บอร์ด และปิดแอร์ปิดไฟด้วย แสดงรายละเอียดเวลาดังตารางที่ 3.12

ตารางที่ 3.12 จำนวนพนักงานและเวลาในการทำความสะอาดห้องน้ำและห้องเรียน

ห้องน้ำแบบเปียก		ห้องน้ำแบบแห้ง		ห้องเรียน หลัก		ห้องเรียนระหว่างวัน	
จำนวนพนักงาน	เวลา (นาที)	จำนวนพนักงาน.	เวลา (นาที)	จำนวนพนักงาน.	เวลา (นาที)	จำนวนพนักงาน	เวลา (นาที)
1	30	1	3	2	45	2	5



ภาพที่ 3.92 ทำความสะอาดห้องน้ำ

3.11.6 วิธีการดำเนินการวัดผลการปฏิบัติงานดูแลความสะอาด

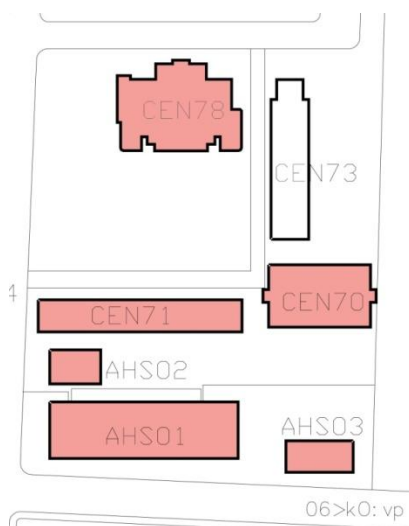
คณะจิตวิทยา มีวิธีการดำเนินการวัดผลการปฏิบัติงานดูแลความสะอาดประจำวันโดยหัวหน้าหน่วยอาคารสถานที่คอยเดินตรวจเช็คความสะอาดตามบริเวณต่างๆและคอยชี้แนะและตักเตือนพนักงานให้ดำเนินการแก้ไขในส่วนที่บกพร่อง ตรวจวัดประเมินผลรายเดือนจากการตอบรับความพึงพอใจของบุคลากร อาจารย์และนิสิต ผู้ใช้อาคาร

3.13 คณะสหเวชศาสตร์

3.13.1. ข้อมูลพื้นที่ที่มีการกำหนดให้จัดจ้างบริษัททำความสะอาด

พื้นที่

คณะสหเวชศาสตร์มีพื้นที่ทั้งหมด 4,638.76ตารางเมตร มีพื้นที่ที่คณะทำการจัดจ้างทำความสะอาด 4,638.76 ตร.ม. พื้นที่การจัดจ้างทำความสะอาดจากภายนอกเติมพื้นที่ทั้งหมด ประกอบด้วย อาคารจุฬาพัฒน์ 2 อาคารจุฬาพัฒน์ 3 อาคารจุฬาพัฒน์ 4 อาคารจุฬาพัฒน์ 6 และอาคารบรมราชชนนีศรีศตพรรษชั้น 3,ชั้น 4



ที่มา: สำนักบริหารระบบกายภาพ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาพที่ 3.93 แผนผังอาคารที่มีการจัดจ้างทำความสะอาดและภาพอาคารของคณะสหเวชศาสตร์

ผู้ใช้

ผู้ใช้แบ่งออกเป็น ผู้ใช้เป็นประจำ ได้แก่บุคลากรจำนวน 114 คน นิสิตจำนวน 876 คน รวม 990 คน(ปีการศึกษา 2555)และผู้ใช้เป็นครั้งคราว คือ ผู้มาติดต่อ

3.13.2 ความคาดหวังในการจัดจ้างและมาตรฐานคุณภาพที่ต้องการ

คณะสหเวชศาสตร์มีความคาดหวังในการจัดจ้างบริษัททำความสะอาด ดังนี้ มีความคาดหวัง ให้บริษัทที่ได้รับการจัดจ้าง ทำความสะอาดและคุณภาพงานทำความสะอาดดี และเป็นที่ยังพอใจของผู้รับบริการ คุ่มค่ากับงบประมาณที่จ้างงาน และมีความคาดหวังเกี่ยวกับมาตรฐานคุณภาพการดูแลทำความสะอาด ดังนี้ มีความคาดหวังให้การทำทำความสะอาดคุณภาพงานที่ดี มีความสม่ำเสมอในการปฏิบัติงาน

3.13.3 ข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำความสะอาดที่ต้องการ(Term of reference: TOR)

การกำหนดรายละเอียดข้อมูล

คณะสหเวชศาสตร์ ได้จัดทำข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำความสะอาดที่ต้องการ จำนวน 1 ฉบับ โดยมีการแบ่งเป็นหมวด 3 หมวด ได้แก่

หมวดที่ 1 การดำเนินงานทั่วไป มีการระบุรายละเอียดในเรื่องต่างๆดังนี้ คำจำกัดความ ข้อปฏิบัติ วันและเวลาการปฏิบัติงาน

หมวดที่ 2 การรักษาความสะอาด ทั่วไป มีการระบุรายละเอียดในเรื่องต่างๆดังนี้ วัตถุประสงค์ ขอบเขตงาน หน้าที่ของผู้รับจ้าง เครื่องมือ อุปกรณ์ น้ำยา สิ่งที่คุณว่าจ้างจัดหาให้ สิ่งที่คุณรับจ้างต้องจัดหาให้

หมวดที่ 3 การเสนอราคาและการทำสัญญาจ้าง ทั่วไป มีการระบุรายละเอียดในเรื่องต่างๆดังนี้ การเสนอราคา เกณฑ์การพิจารณา ผู้ได้รับการทรงสิทธิ์ การทำสัญญาและการจ่ายเงิน การบอกเลิกสัญญาจ้าง การปรับ

จากการศึกษาข้อกำหนด ผู้ศึกษาพบว่าคณะสหเวชศาสตร์มีการกำหนดรายละเอียดข้อมูล สามารถแบ่งเป็นกลุ่มข้อมูล ได้ดังนี้ วัน เวลา ในการปฏิบัติ ขอบเขตงานอาคาร พื้นที่ หน้าที่ของผู้รับจ้าง เครื่องมือและอุปกรณ์ สิ่งที่คุณว่าจ้างจัดหาให้ ข้อตกลงและเงื่อนไขในการเลิกสัญญา การปรับ การเสนอราคา และเกณฑ์การพิจารณา

โดยระบุรายละเอียดดังนี้

- **วัตถุประสงค์**

วัตถุประสงค์ในการกำหนดข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำความสะอาดที่ต้องการ เพื่อให้การรักษาความสะอาดถูกต้องตามวัตถุประสงค์ ของผู้ว่าจ้างที่ต้องการ ให้พื้นที่และส่วนต่างๆของอาคารสะอาด มีภาพลักษณ์ที่ดีสำหรับผู้พบเห็น ผู้รับจ้างต้องดูแล ต้องดูแลทำความสะอาดบริเวณต่างๆให้ถูกต้องตามหลักวิชาการ และหากมีอุปสรรคหรือปัญหาที่ไม่สามารถตัดสินใจด้วยตัวเองได้ต้องแจ้งให้ผู้ว่าจ้างทราบโดยเร็วเพื่อจะได้ให้ผู้ว่าจ้างตัดสินใจ แก้ไขปัญหาและทำให้งานของผู้รับจ้างเหมาไม่ชะงัก

- **คุณสมบัติพนักงาน**

คุณสมบัติพนักงาน ระบุให้พนักงานจะต้องเป็นผู้มี สุขภาพร่างกายแข็งแรง ไม่เคยต้องโทษ ไม่ติดยาเสพติด การพนัน ไม่ดื่มสุรา ไม่สูบบุหรี่ ไม่ทุพพลภาพ พิจารณาวินิจฉัยดี ผ่าน การฝึกปฏิบัติงาน มีประสบการณ์ความสามารถ และต้องแต่งเครื่องแบบพนักงานมีอักษรบริษัท ติดบัตรประจำตัวพนักงาน

- **จำนวนและตำแหน่งพนักงาน**

จำนวนและตำแหน่งพนักงาน มีการกำหนดให้มีจำนวนพนักงาน 11 คน

- **วันและเวลาในการปฏิบัติงาน**

วันและเวลาในการปฏิบัติงาน กำหนดให้พนักงานทำความสะอาด ปฏิบัติงานในวันจันทร์ ถึงวัน ศุกร์ เวลา 7.00 น. ถึง 17.30 น. จำนวนพนักงานปฏิบัติงาน 11 คน

- **ขอบเขตพื้นที่จำแนกตามประเภทการใช้งาน**

คณะสหเวชศาสตร์ได้กำหนดขอบเขตพื้นที่ในการจัดจ้างบริษัททำความสะอาด จำแนกได้ดังนี้ พื้นที่ส่วนกลาง ห้องเรียน/ห้องบรรยาย ห้องปฏิบัติการ สำนักงาน ห้องพัก อาจารย์ และห้องน้ำ

- **หน้าที่ของผู้รับจ้าง**

หน้าที่ของผู้รับจ้าง ระบุให้ผู้รับจ้างดูแลทำความสะอาดอาคารต่างๆที่กำหนดไว้ ตามรายละเอียดแผนการปฏิบัติงาน ประจำวันประจำเดือน และประจำ 6 เดือน ที่ กำหนดไว้

- **เครื่องมืออุปกรณ์และน้ำยาทำความสะอาด**

เครื่องมืออุปกรณ์และน้ำยาทำความสะอาด มีการกำหนดให้ผู้รับจ้างมีอุปกรณ์ทำความสะอาดทั่วไป อุปกรณ์การทำความสะอาดกระจก เครื่องมือทำความสะอาด วัสดุสิ้นเปลืองและน้ำยาทำความสะอาด โดยระบุชนิด ไม่ระบุจำนวน เครื่องมืออุปกรณ์และน้ำยาทำความสะอาด

- **สิ่งที่ผู้ว่าจ้างจัดหามาให้**

สิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆผู้รับเหมาต้องจัดหาเองทั้งสิ้น น้ำที่ใช้ทำความสะอาด ไฟฟ้าที่นำไปใช้กับเครื่องจักร และกำหนดให้ห้องเก็บของจัดให้เฉพาะเท่าที่จำเป็นแก่การเก็บเครื่องมืออุปกรณ์น้ำยาเคมี

- **ข้อตกลงและเงื่อนไขในการเลิกสัญญา**

ข้อตกลงและเงื่อนไขในการเลิกสัญญา เมื่อผู้รับจ้าง ไม่ปฏิบัติตามหรือมีสิ่งที่ไม่เป็นไปตามข้อกำหนด และหรือปฏิบัติงานไม่ได้คุณภาพ

- **การปรับเงิน**

การปรับเงินค่าจ้าง เมื่อพนักงานปฏิบัติงานไม่ครบตามที่กำหนด พนักงานมาสาย จัดพนักงานมาทดแทนสายกว่ากำหนด หรือไม่มีพนักงานทดแทน และต้องแจ้งให้ผู้ว่าจ้างทราบ เมื่อเครื่องมืออุปกรณ์ไม่ครบตามที่กำหนด พนักงานไม่แต่งเครื่องแบบตามที่กำหนดไว้

- **การเสนอราคา**

การเสนอราคาจะระบุรายละเอียด การเสนอราคาจ้างรวมเป็นเดือน ผู้รับจ้างจะต้องชี้แจงรายละเอียด ทำรายการแยกให้เห็นค่าใช้จ่าย และในกรณีผู้ว่าจ้างให้พนักงานมาปฏิบัติงานในวันและเวลาดนอกเหนือจากที่กำหนดไว้ ผู้รับจ้างต้องปฏิบัติตาม โดยผู้ว่าจ้างจ่ายค่าแรงให้พนักงาน

- **เกณฑ์การพิจารณาผู้รับจ้าง**

เกณฑ์การพิจารณาผู้รับจ้าง พิจารณาจากราคาที่ผู้รับจ้างเสนอ และผู้รับจ้างเป็นบริษัทที่มีคุณภาพ และมีหลักฐานแสดงผลงาน ประสบการณ์ที่ผ่านมา

3.13.4. การจัดหาและคัดเลือก

วิธีการจัดจ้าง

ใช้วิธีการจัดจ้างแบบตกลงประกาศเชิญชวนทั่วไปตามระเบียบจุฬาลงกรณ์ว่าด้วยการพัสดุ ปี 2554 โดยจัดจ้างโดยตรงทั้งนี้วิธีการจัดจ้าง จะเป็นไปตามงบประมาณในแต่ละปี

ค่าจ้างในการจัดจ้าง

มีค่าจ้างในการจัดจ้างบริษัททำความสะอาด จำนวน 1,200,000.00 บาท เป็นระยะเวลา 12 เดือน งบประมาณต่อเดือน เดือนละ 100,000.00 บาท

3.13.5. บริษัท

บริษัทที่ได้รับการจัดจ้าง

บริษัทที่ได้รับการจัดจ้างทำความสะอาดในคณะสหเวชศาสตร์ คือ ห้างหุ้นส่วนจำกัด เดอะสตาร์ เทรดิงแอนด์ เซอร์วิส(The star)

ข้อมูลพื้นฐานบริษัท

ห้างหุ้นส่วนจำกัด เดอะสตาร์ เทรดิงแอนด์ เซอร์วิส(The star)มีระยะเวลาในการจดทะเบียน 1 ปี ทุนจดทะเบียน 300,000 บาท ประกอบธุรกิจทำความสะอาด และ สถาปัตยกรรม โดยมีประสบการณ์การทำงานทั้งในอาคารสำนักงาน อาคารสถานศึกษา อาคารราชการ และ อาคารที่พักอาศัย

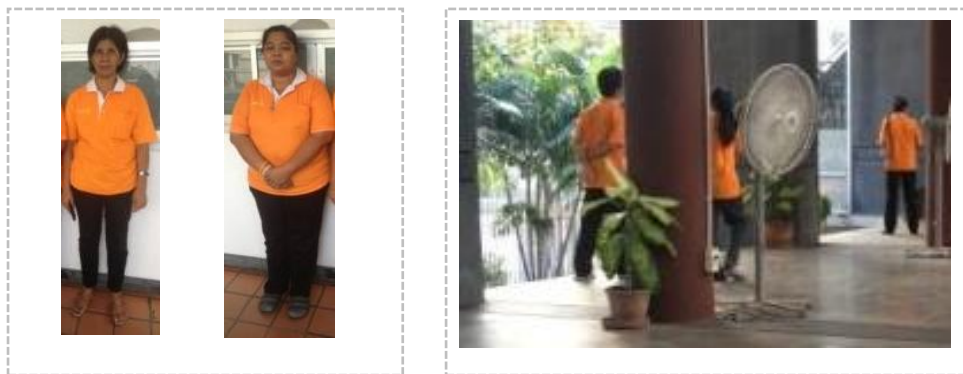
ขนาดพื้นที่ความรับผิดชอบ

ขนาดพื้นที่ความรับผิดชอบ มีจำนวนพนักงานปฏิบัติงานทำความสะอาด จำนวน 12 คน และมีหัวหน้าควบคุมการปฏิบัติงานจำนวน 2 คน และหัวหน้าปฏิบัติงานร่วมด้วย โดยมีการกำหนดให้พนักงานทำความสะอาด ในแต่ละอาคาร โดยเฉลี่ยแล้วนั้น มีการกำหนดให้พนักงาน 1 คนรับผิดชอบดูแลทำความสะอาด ในพื้นที่ 386.56 ตารางเมตร

เครื่องแต่งกายและเครื่องมืออุปกรณ์น้ำยาในการทำทำความสะอาด

เครื่องแต่งกาย

จากการศึกษาสำรวจ สังเกต บริษัท ห้างหุ้นส่วนจำกัด เดอะสตาร์ เทรดิงแอนด์ เซอร์วิส(The star) มีการแต่งกายหัวหน้าและพนักงาน เหมือนกัน ดังนี้ สวมเสื้อโปโล บริษัท สวมกางเกงขายาวสีสุภาพ และสวมกางเกงยีนส์ สวมรองเท้าหุ้มส้นและรองเท้าแตะ



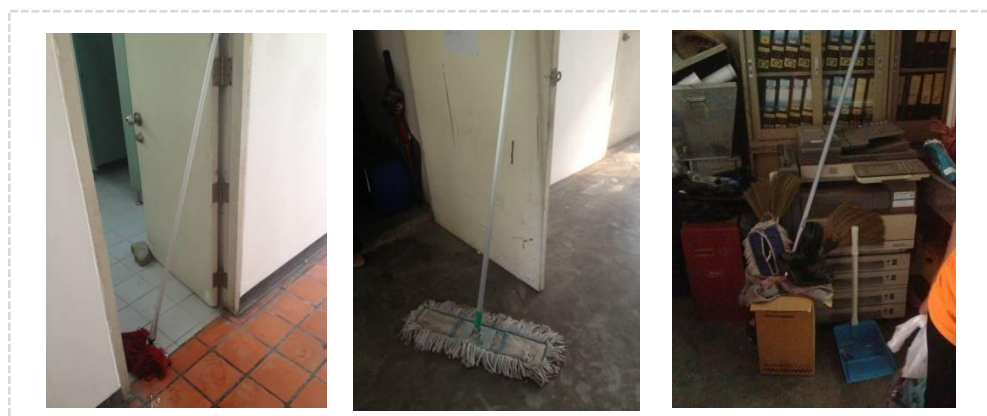
ภาพที่ 3.94 เครื่องแต่งกายหัวหน้าและพนักงาน

เครื่องมืออุปกรณ์

จากการศึกษาสำรวจ สังกัด พบว่า บริษัท ห้างหุ้นส่วนจำกัด เดอะสตาร์ เทรดิงแอนด์ เซอร์วิส(The star) มีเครื่องมือทำความสะอาด1 เครื่อง คือเครื่องขัดพื้นปั่นเงา จำนวน1 เครื่อง และมีการนำมาใช้ในการทำความสะอาดที่ทางหน่วยอาคารสถานที่ของคณะ สังกัด โดยประมาณ 3 เดือนต่อครั้ง หรือในโอกาสพิเศษ

วัสดุอุปกรณ์อื่นๆที่พบ ได้แก่ ไม้มือถูพื้น ไม้ดันฝุ่น ไม้กวาดด้ามไม้ ที่ตัก

ผง ฯลฯ



ภาพที่ 3.95 อุปกรณ์ทำความสะอาดอื่นๆ

น้ำยาทำความสะอาดนั้นมีการแบ่งให้พนักงานแต่ละคนแต่ชั้น ใส่ขวดน้ำ

พลาสติก

รูปแบบและเวลาการปฏิบัติงานดูแลความสะอาด

จากการจับเวลาการปฏิบัติงานทำความสะอาดห้องน้ำและห้องเรียน พบว่า คณะสหเวชศาสตร์มีการทำความสะอาดห้องน้ำแบบเปียกในช่วงเวลาเย็น พนักงาน 2 คน รับผิดชอบทำความสะอาดห้องน้ำ ตามชั้นและอาคารที่ตัวเองรับผิดชอบ โดยทำการฉีดน้ำ ชัดพื้น โถส้วม อ่างล้างหน้า และมีการทำความสะอาดห้องน้ำแบบแห้ง เป็นช่วงๆตามเวลาที่ไม่ค่อยมี ผู้ใช้งานและเมื่อเห็นว่าสกปรก โดยจะทำการถูและเช็ดอ่างล้างหน้า

ในการทำความสะอาดห้องเรียนนั้นพบว่า มีการทำความสะอาดหลักในช่วงเช้า โดยทำการเช็ดโต๊ะจัดเก้าอี้ ปิดฝุ่น และเก็บขยะ ลบกระดานไวท์บอร์ด และทำความสะอาดห้องเรียนระหว่างวัน คือหลังจากเลิกคาบเรียนแต่ละคาบ ซึ่งมีการปฏิบัติเช่นเดียวกับการทำความสะอาดในช่วงเช้า จะมีการกวาดและถูก็ต่อเมื่อมีน้ำหกเลอะเทอะเท่านั้น แสดงรายละเอียดเวลาในการทำความสะอาดดังตารางที่ 3.13

ตารางที่ 3.13 จำนวนพนักงานและเวลาในการทำความสะอาดห้องน้ำและห้องเรียน

ห้องน้ำแบบเปียก		ห้องน้ำแบบแห้ง		ห้องเรียน หลัก		ห้องเรียนระหว่างวัน	
จำนวน พนักงาน	เวลา (นาที)	จำนวน พนักงาน.	เวลา (นาที)	จำนวน พนักงาน.	เวลา (นาที)	จำนวน พนักงาน	เวลา (นาที)
1	21.35	1	13	2	15	เป็นครั้งคราว (ไม่มีเวลา แน่นอน)	



ภาพที่ 3.96 การทำความสะอาดห้องน้ำ

ภาพที่ 3.97 การทำความสะอาดห้องเรียน

3.13.6. วิธีการดำเนินการวัดผลการปฏิบัติงานดูแลความสะอาด

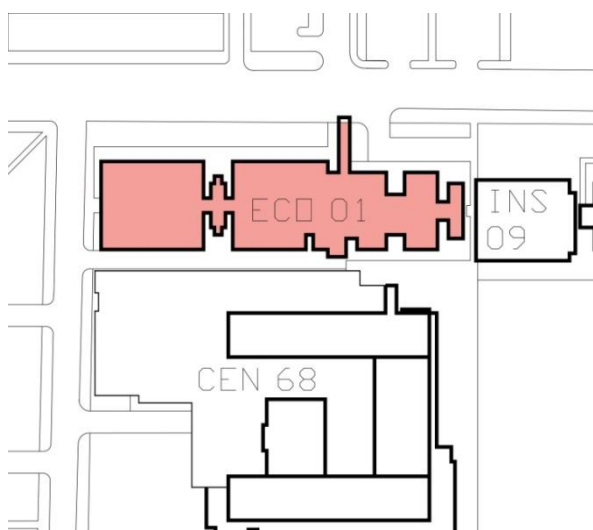
คณะสหเวชศาสตร์ มีวิธีการดำเนินการวัดผลการปฏิบัติงานดูแลความสะอาด ประจำเดือน มีการแจกแบบแสดงความคิดเห็นให้กับคณะกรรมการตรวจวัดการจัดจ้างแสดงความคิดเห็น ร้องเรียนกับหน่วยอาคารสถานที่ เพื่อทำการประเมินและวัดผลการปฏิบัติงานของบริษัททำความสะอาด และมีหัวหน้าและพนักงานในหน่วยอาคารสถานที่คอยเดินสำรวจสุ่มตรวจดูแลความเรียบร้อยในภาควิชาทำความสะอาด

3.14 คณะเศรษฐศาสตร์

3.14.1 พื้นที่ที่มีการจัดจ้างทำความสะอาด

พื้นที่

คณะเศรษฐศาสตร์ มีพื้นที่ทั้งหมด 10,589.00 ตารางเมตร มีพื้นที่ที่คณะทำการจัดจ้างทำความสะอาด 8,821.64 ตร.ม. คิดเป็นร้อยละ 83 ของพื้นที่ทั้งหมด ประกอบด้วย อาคารคณะเศรษฐศาสตร์ 1 อาคาร



ที่มา: สำนักบริหารระบบกายภาพ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาพที่ 3.98 แผนผังอาคารที่มีการจัดจ้างทำความสะอาดและภาพอาคารของคณะเศรษฐศาสตร์

ผู้ใช้

โดยพบผู้ใช้แบ่งออกเป็น ผู้ใช้เป็นประจำ ได้แก่จำนวนบุคลากร 143 คน นิสิต 1,566 คน รวม 1,709 คน (ปีการศึกษา 2555) และผู้ใช้เป็นครั้งคราว ได้แก่ ผู้มาติดต่อ

3.14.2. ความคาดหวัง และมาตรฐานคุณภาพที่ต้องการ

คณะเศรษฐศาสตร์นั้นมีความคาดหวังในการจัดจ้างบริษัททำความสะอาด คือ เป็นไปตามวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้และเป็นสิ่งที่พึงพอใจของผู้ใช้และผู้รับบริการความคาดหวังเกี่ยวกับ มาตรฐานคุณภาพการดูแลความสะอาดคือไม่คาดหวัง(เนื่องจาก บริษัทมาจากการเปิดซอง) และไม่สามารถคัดเลือกได้ เพราะราคาต่ำ

3.14.3 ข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำความสะอาดที่ต้องการ (Term of reference: TOR)

การกำหนดรายละเอียดข้อมูล

คณะเศรษฐศาสตร์ได้จัดทำข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำความสะอาดที่ ต้องการ(Term of reference: TOR) จำนวน 1 ฉบับ โดยมีการแบ่งเป็นหัวข้อ 8 หัวข้อ ได้แก่

- 1.รายละเอียดพื้นที่ทำความสะอาด
- 2.การทำความสะอาดประจำวัน
- 3.วัสดุที่ต้องจัดหา
- 4.การทำความสะอาดรายเดือน
- 5.การทำความสะอาดประจำปี
- 6.เวลาทำงาน
- 7.พนักงานที่ต้องการ จำนวน 9 คน
- 8.การประเมินผลปฏิบัติงาน

จากการศึกษาข้อกำหนด ผู้ศึกษาพบว่าคณะเศรษฐศาสตร์มีการกำหนด รายละเอียดข้อมูล แบ่งเป็นกลุ่มข้อมูล ได้ดังนี้ คุณสมบัติ จำนวนพนักงาน ขอบเขตงานอาคาร พื้นที่ หน้าที่ของผู้รับจ้าง เครื่องมือและอุปกรณ์ ข้อตกลงและเงื่อนไขในการเลิกสัญญา และ เกณฑ์การพิจารณา

โดยระบุรายละเอียดดังนี้

- **คุณสมบัติพนักงาน**

คุณสมบัติพนักงาน จะต้องเป็นผู้ที่ มีอายุมากกว่าหรือเท่ากับ 40 ปี และมีมารยาทในการบริการที่ดี มีความซื่อสัตย์สุจริต

- **จำนวนและตำแหน่งพนักงาน**
จำนวนและตำแหน่งพนักงานมีการกำหนดให้มี จำนวนพนักงาน 9 คน
- **วันและเวลาในการปฏิบัติงาน**
วันและเวลาในการปฏิบัติงาน กำหนดให้ปฏิบัติงานในวันจันทร์ ถึงวันศุกร์
ในเวลา 7.00 น. ถึงเวลา 17.00 น. จำนวนพนักงานปฏิบัติงาน 9 คน ปฏิบัติงานในวันเสาร์
เวลา 7.00 น. ถึงเวลา 17.00 น. จำนวนพนักงานปฏิบัติงาน 3 คน และปฏิบัติงานในวัน
อาทิตย์ เวลา 7.00 น. ถึง เวลา 17.00 น. จำนวนพนักงานปฏิบัติงาน 1 คน
- **ขอบเขตพื้นที่จำแนกตามประเภทการใช้งาน**
คณะเศรษฐศาสตร์ได้กำหนดขอบเขตพื้นที่ในการจัดจ้างบริษัททำความสะอาด
สะอาด จำแนกได้ดังนี้ พื้นที่ส่วนกลาง ห้องเรียน/ห้องบรรยาย สำนักงาน ห้องประชุม ห้องพัก
อาจารย์ ห้องน้ำ ลิฟต์ พื้นที่โดยรอบอาคาร และห้องควบคุมงานระบบ
- **หน้าที่ของผู้รับจ้าง**
หน้าที่ของผู้รับจ้าง ระบุให้ ผู้รับจ้างจะต้องปฏิบัติตาม แผนรายละเอียดการ
ปฏิบัติงาน ประจำวัน ประจำเดือน และประจำปี ตามที่กำหนดไว้
- **เครื่องมืออุปกรณ์และน้ำยาทำความสะอาด**
เครื่องมืออุปกรณ์และน้ำยาทำความสะอาด มีการกำหนดให้บริษัทที่ได้รับ
การจัดจ้างจัดหา น้ำยาทำความสะอาด โดยระบุชนิดของน้ำยาทำความสะอาด แต่ไม่มีการระบุ
จำนวน
- **เกณฑ์การพิจารณาผู้รับจ้าง**
เกณฑ์การพิจารณาผู้รับจ้าง พิจารณาจากราคาที่ผู้รับจ้างทำการเสนอ

3.14.4 การคัดเลือก

วิธีการจัดจ้าง

ใช้วิธีการจัดจ้างแบบตกลงประกาศเชิญชวนทั่วไปตามระเบียบจุฬาลงกรณ์ว่า
ด้วยการพัสดุ ปี 2554 โดยจัดจ้างโดยตรงทั้งนี้วิธีการจัดจ้าง จะเป็นไปตามงบประมาณในแต่ละปี

ค่าจ้างในการจัดจ้าง

มีค่าจ้างในการจัดจ้างบริษัททำความสะอาด จำนวน 1,104,000.00บาท เป็น
ระยะเวลา 12เดือน งบประมาณต่อเดือน เดือนละ 92,000.00 บาท

3.14.5. บริษัท

บริษัทที่ได้รับการจัดจ้าง

บริษัทที่ได้รับการจัดจ้างทำความสะอาดในคณะเศรษฐศาสตร์ คือ **บริษัท เจ พี ดี คลีน แอนด์ กรีน จำกัด(JPD)**

ข้อมูลพื้นฐานบริษัท

บริษัท เจ พี ดี คลีน แอนด์ กรีน จำกัด(JPD) มีระยะเวลาในการจดทะเบียน 5 ปี ทุนจดทะเบียน 2,000,000 บาท ประกอบธุรกิจทำความสะอาด โดยมีประสบการณ์การทำงานทั้งในอาคารสำนักงาน อาคารสถานศึกษา อาคารสาธารณะ

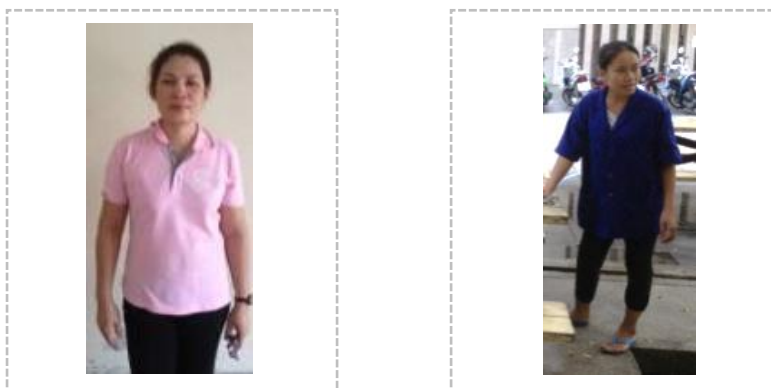
ขนาดพื้นที่ความรับผิดชอบ

ขนาดพื้นที่ความรับผิดชอบ มีจำนวนพนักงานปฏิบัติงานทำความสะอาด จำนวน 9 คน และมีหัวหน้าควบคุมการปฏิบัติงานจำนวน 1คน โดยมีการกำหนดให้พนักงานทำความสะอาด ในแต่ละอาคาร โดยเฉลี่ยแล้วนั้น มีการกำหนดให้ พนักงาน 1 คนรับผิดชอบดูแลทำความสะอาด ในพื้นที่ 980.18 ตารางเมตร

เครื่องแต่งกายและเครื่องมืออุปกรณ์น้ำยาในการทำทำความสะอาด

เครื่องแต่งกาย

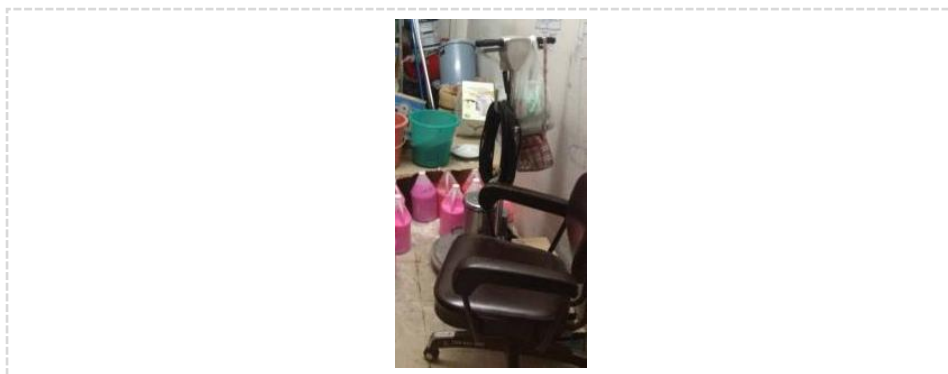
จากการศึกษาสำรวจ สังเกต พบว่า บริษัท เจ พี ดี คลีน แอนด์ กรีน จำกัด (JPD)มีการแต่งกาย หัวหน้าและพนักงานแตกต่างกันดังนี้ หัวหน้าพนักงานสวมเสื้อโปโลบริษัท กางเกงสีสุภาพ พนักงานเสี้อยูนิฟอร์มบริษัท สวมกางเกงสีสุภาพและกางเกงยีนส์ สวมรองเท้าแตะ



ภาพที่ 3.99 เครื่องแต่งกายหัวหน้าและ พนักงาน

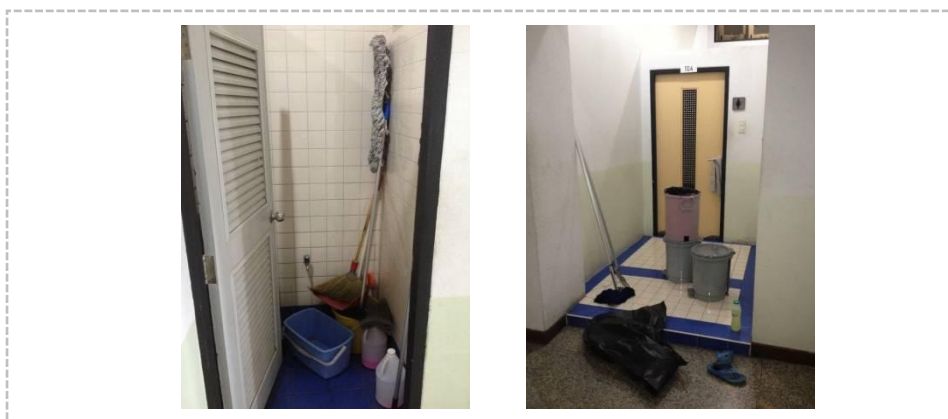
เครื่องมืออุปกรณ์

จากการศึกษาสำรวจ สังเกต พบว่า ห้องหุ่นส่วนจำกัด ยูเนียนเปอร์เฟคท์ (UP.) มีเครื่องมือในการทำมาสะอาด1 เครื่อง คือเครื่องขัดพื้นปั่นเงา จำนวน1 เครื่อง และมีการนำมาใช้ในการทำความสะอาดตามที่ทางหน่วยอาคารสถานที่และยานพาหนะของคุณะ สั่งการโดยประมาณ 3 เดือนต่อครั้ง หรือในโอกาสพิเศษ



ภาพที่ 3.100 อุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์เครื่องขัดล้าง บัดเงา

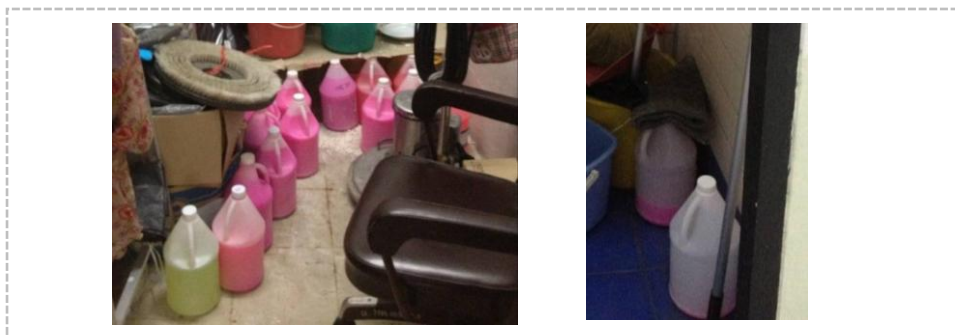
วัสดุอุปกรณ์อื่นๆ ที่พบ ได้แก่ ไม้กวาดตามไม้ ไม้มีอบถูพื้น ถังน้ำ ไม้ดันฝุ่น ฯลฯ



ภาพที่ 3.101 อุปกรณ์ทำความสะอาดอื่นๆ

น้ำยาทำความสะอาด

มีการแบ่งให้พนักงานแต่ละชั้นแต่ละจุดเป็นขวดใหญ่ พบมีฉลากชัดเจนและไม่มีฉลากบอกชนิดของน้ำยา



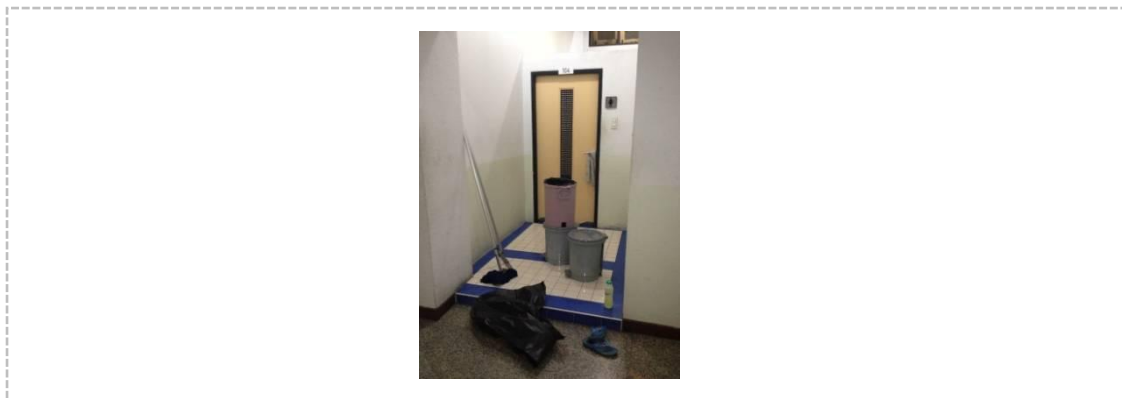
ภาพที่ 3.102 น้ำยาทำความสะอาด

รูปแบบและเวลาการปฏิบัติงานดูแลความสะอาด

จากการจับเวลาการปฏิบัติงานทำความสะอาดห้องน้ำและห้องเรียน พบว่าคณะเศรษฐศาสตร์ มีการทำความสะอาดห้องน้ำแบบเปียกในช่วงเวลาเช้าของทุกวัน พบว่า พนักงาน 1 คนรับผิดชอบทำความสะอาดห้องน้ำ ตามชั้นและอาคารที่ตัวเองรับผิดชอบ และมีการทำความสะอาดห้องน้ำแบบแห้ง เป็นช่วงๆตามเวลาและเมื่อเห็นว่ามีสกปรก

ในการทำความสะอาดห้องเรียนนั้นพบว่า มีการทำความสะอาดเมื่อไม่มีนิสิต โดยทำการกวาด ถู เช็ดโต๊ะจัดเก้าอี้ ปิดฝุ่น และเก็บขยะ แสดงรายละเอียดเวลาดังตารางที่ 3.14 ตารางที่ 3.14 จำนวนพนักงานและเวลาในการทำความสะอาดห้องน้ำและห้องเรียน

ห้องน้ำแบบเปียก		ห้องน้ำแบบแห้ง		ห้องเรียน หลัก		ห้องเรียนระหว่างวัน	
จำนวนพนักงาน	เวลา (นาที)	จำนวนพนักงาน.	เวลา (นาที)	จำนวนพนักงาน.	เวลา (นาที)	จำนวนพนักงาน	เวลา (นาที)
2	30	2	10	1	30	1	10



ภาพที่ 3.103 การทำความสะอาดห้องน้ำ

3.14.6 วิธีการดำเนินการวัดผลการปฏิบัติงานดูแลความสะอาด

คณะเศรษฐศาสตร์ มีวิธีการดำเนินการวัดผลการปฏิบัติงานดูแลความสะอาดประจำวันโดยหัวหน้าหน่วยอาคารสถานที่ คอยเดินตรวจสอบความเรียบร้อยในการปฏิบัติงานของพนักงานทำความสะอาดและคอยบอกให้ทำการแก้ไขปรับปรุง และมอบหมายให้หัวหน้าพนักงานคอยตรวจเช็ค และมีการประเมินผลโดยคณะกรรมการการจัดจ้าง ทำการประชุมเพื่อประเมินผลกาปฏิบัติงานของบริษัท

3.15 ส่วนกลาง

3.15.1 ข้อมูลพื้นที่ที่มีการจัดจ้างทำความสะอาด

พื้นที่ ส่วนกลาง มีพื้นที่ทั้งหมด 251,748.8 ตารางเมตร มีพื้นที่ที่คณะทำงานจัดจ้างทำความสะอาด 188,374.72 ตร.ม. คิดเป็นร้อยละ 35.10 ของพื้นที่ทั้งหมด

ผู้ใช้

อาคารส่วนกลางนั้นมีทั้งผู้ใช้ประจำ เป็นบุคคลากรและนิสิตที่เข้ามาใช้ในอาคารนั้นๆ

3.15.2. ความคาดหวัง และมาตรฐานคุณภาพที่ต้องการ

ส่วนกลาง นั้นมีความคาดหวังในการจัดจ้างบริษัททำความสะอาด คือ ให้อาคารมีความสะอาดและอาคารมีความพร้อมใช้งานรวมทั้งปลอดภัยกับผู้ใช้อาคารทุกพื้นที่ ความคาดหวังเกี่ยวกับมาตรฐานคุณภาพการดูแลความสะอาดคือการอยู่ใน มาตรฐานของความสะอาดทั้งในส่วนของอุปกรณ์ ตัวพนักงาน

3.15.3. ข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำความสะอาดที่ต้องการ (Term of reference: TOR)

การกำหนดรายละเอียดข้อมูล

ส่วนกลางได้จัดทำข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำความสะอาดที่ต้องการ (Term of reference: TOR) จำนวน 4 ฉบับ

ข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำความสะอาดที่ต้องการ สัญญาที่ 1 เป็นข้อกำหนดรายละเอียดแบบชุดการจ้าง Total Facility Management บริหารระบบกายภาพของ อาคาร 5 อาคาร ดังนี้ อาคารบรมราชชนนีศรีศตพรรษ อาคารวิจัยจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อาคารจุฬาพัฒน์ 13 อาคารศิลปวัฒนธรรม และอาคารพิพิธภัณฑน์ มหาวิทยาลัย กำหนดรายละเอียดดังนี้

- 1.ความเป็นมาและวัตถุประสงค์
- 2.ข้อมูลอาคาร
- 3.ขอบเขตความต้องการ
- 4.รายละเอียดขอบเขตหน้าที่และคุณภาพงานที่ต้องการ

5. สิ่งให้ผู้ให้บริการต้องดำเนินการและจัดหา
6. สิ่งให้ผู้ว่าจ้างจัดให้
7. การนำเสนอข้อเสนอกการให้บริการและพิจารณาคัดเลือก
8. การทำสัญญาจ้าง
9. การปรับ

จากการศึกษาข้อกำหนด ผู้ศึกษาพบว่าส่วนกลางการกำหนดรายละเอียดข้อมูล แบ่งเป็นกลุ่มข้อมูล ได้ดังนี้ วัตถุประสงค์ คุณสมบัติพนักงาน จำนวนพนักงาน วัน เวลา ในการปฏิบัติ ขอบเขตงานอาคาร พื้นที่ หน้าที่ของผู้รับจ้าง เครื่องมือและอุปกรณ์ สิ่งให้ผู้ว่าจ้างจัดหา มาให้ มาตรฐานคุณภาพงาน การทำความสะอาด การทำสัญญาและจ่ายเงิน การเสนอราคา และเกณฑ์การพิจารณา

โดยระบุรายละเอียดดังนี้

- **วัตถุประสงค์**

สำนักบริหารระบบกายภาพ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยมีวัตถุประสงค์ ต้องการจัดจ้างการบริหารระบบกายภาพของอาคารบรมราชชนนีศรีศตพรรษ อาคารวิจัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อาคารจุฬาพัฒนา 13 อาคารศิลปวัฒนธรรมและอาคารพิพิธภัณฑน์ มหาวิทยาลัย แบบชุดการจ้าง Total Facility Management เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุดทั้ง ด้านการปฏิบัติงานและค่าใช้จ่ายและลดภาระงานด้านอาคารสถานที่ของสำนักบริหารระบบ กายภาพ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

- **คุณสมบัติพนักงาน**

คุณสมบัติพนักงาน ระบุให้ต้องมีอายุ 20 ถึง 45 ปี มีสัญชาติ ไทย เป็นผู้ ที่มีสุขภาพร่างกายแข็งแรง ไม่ทุพพลภาพ ไม่พิการวิกลจริต ไม่ติดยาเสพติด ไม่ติดการพนัน ไม่ดื่ม สุรา ไม่สูบบุหรี่ และมีมารยาทในการบริการที่ดีซื่อสัตย์สุจริต

- **จำนวนและตำแหน่งพนักงาน**

จำนวนและตำแหน่งพนักงาน ระบุให้ผู้รับจ้างทำความสะอาดนำเสนอ จำนวนผู้ปฏิบัติงาน

- **วันและเวลาในการปฏิบัติงาน**

วันและเวลาในการปฏิบัติงาน กำหนดให้ปฏิบัติงานในวันจันทร์ ถึงวันศุกร์

เวลา 8.00น. ถึง 21.00 น. กำหนดให้บริษัทนำเสนอจำนวนพนักงาน และปฏิบัติงานในวันเสาร์

เวลา 8.00 น. ถึง 17.00 น. กำหนดให้บริษัทนำเสนอจำนวนพนักงาน

- **ขอบเขตพื้นที่จำแนกตามประเภทการใช้งาน**

ส่วนกลางได้กำหนดขอบเขตพื้นที่ในการจัดจ้างบริษัททำความสะอาด
จำแนกได้ดังนี้ พื้นที่ส่วนกลาง ห้องเรียน/ห้องบรรยาย ห้องปฏิบัติการ สำนักงาน ห้องพักอาจารย์
ห้องน้ำ ลิฟต์ ห้องสมุด ห้องควบคุมงานระบบ และห้องพิเศษ (เฉพาะทาง)

- **หน้าที่ของผู้รับจ้าง**

หน้าที่ของผู้รับจ้าง ระบุให้ผู้รับจ้าง ดูแลทำความสะอาดอาคารต่างๆที่
กำหนดได้ตามแผนงานประจำเดือน ประจำปี ที่กำหนดไว้ในข้อกำหนด และ ผู้รับจ้างจะต้อง
จัดทำแผนงาน ตารางการปฏิบัติงาน และมีการ ระบุงานนอกเหนือจากงานทำความสะอาด

- **เครื่องมืออุปกรณ์และน้ำยาทำความสะอาด**

เครื่องมืออุปกรณ์และน้ำยาทำความสะอาด มีการกำหนดให้ผู้รับจ้าง
จะต้องมีเครื่องมืออุปกรณ์ทำความสะอาดที่มีความทันสมัย

- **มาตรฐานคุณภาพงานการทำความสะอาด**

มีการกำหนดคุณภาพ โดยระบุถึงสภาพพื้นที่ คุณภาพ ผลจากการ
ปฏิบัติงานสภาพที่ปรากฏ

- **การทำสัญญาและการจ่ายเงิน**

มีการระบุ มีเล่มรายงานสรุปผล ทำใบส่งมอบงาน ตรวจรับ และระยะเวลา
ในการทำสัญญา

- **ข้อตกลงและเงื่อนไขในการเลิกสัญญา**

ข้อตกลงและเงื่อนไขในการเลิกสัญญา เมื่อพนักงานมีความพฤติกรรมไม่
เหมาะสม

- **การปรับเงิน**

การปรับเงินค่าจ้างเมื่อ พนักงานปฏิบัติงานไม่ครบตามที่กำหนด พนักงานมาสาย เครื่องมืออุปกรณ์ทำความสะอาดไม่ครบตามที่กำหนด ไม่แต่งเครื่องแบบตามที่กำหนด พบพื้นที่สกปรก และหรือไม่ปฏิบัติงานตามแผนงานที่กำหนด

- **การเสนอราคา**

การเสนอราคา มีการระบุกำหนดให้ผู้รับจ้างจะต้องชี้แจงรายละเอียด และต้องแนบสำเนาหลักฐานเอกสารผลงานการรับจ้างมาประกอบการพิจารณา และระบุว่าจะต้องไม่เป็นผู้ที่เคยถูกบอกเลิกจ้าง

- **เกณฑ์การพิจารณา**

เกณฑ์การพิจารณามีคุณภาพ ไม่เคยมีประวัติทิ้งงาน หรือถูกยกเลิกหลักฐานแสดงผลงาน ประสบการณ์ที่ผ่านมา ระยะเวลาในการจดทะเบียน ทุนจดทะเบียน

จากการศึกษาพบว่า ข้อกำหนด ฉบับที่ 2 ,3 และ4 มีการกำหนดรายละเอียดเหมือนกันดังนี้

ข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำความสะอาดที่ต้องการ สัญญาที่ 2
กำหนดรายละเอียดดังนี้ เป็นข้อกำหนดรายละเอียดดูแลทำความสะอาด ในอาคาร ทั้งหมด 20 อาคาร ได้แก่ อาคารจามจุรี 1,2,3,4,5,8 เรือนภะรตราชา เรือนจุฬานฤมิต อาคารวิทย์พัฒนา อาคารคลังเก็บเอกสาร อาคารบริการ หอประชุมจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อาคารมหาจุฬาลงกรณ์ หอประวัติ อาคารศาลาพระเกี้ยว อาคารมหิตลาธิเบศร และอาคารเปรมปรีดิ์

ข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำความสะอาดที่ต้องการ สัญญาที่ 3
กำหนดรายละเอียดการดูแลทำความสะอาด ในอาคาร 1 อาคาร คือ อาคารจามจุรี 9

ข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำความสะอาดที่ต้องการ สัญญาที่ 4
กำหนดรายละเอียดการดูแลทำความสะอาดในอาคาร 5 อาคาร ได้แก่ อาคารสถาบัน 3 อาคาร ประชาธิปก-รำไพพรรณี อาคารพินิตประชานาถ อาคารจุฬาพัฒน์ 4 และอาคารจุฬาวิเศษ 1

กำหนดรายละเอียด ดังนี้

หมวดที่ 1 การดำเนินงานทั่วไป

หมวดที่ 2 การรักษาความสะอาด

หมวดที่ 3 การเสนอราคาและการทำสัญญาจ้าง

จากการศึกษาข้อกำหนด ผู้ศึกษาพบว่าส่วนกลางการกำหนดรายละเอียดข้อมูล แบ่งเป็นกลุ่มข้อมูล ได้ดังนี้ วัตถุประสงค์ คุณสมบัติพนักงาน จำนวนพนักงาน วัน เวลา ในการปฏิบัติ ขอบเขตงานอาคาร พื้นที่ หน้าที่ของผู้รับจ้าง เครื่องมือและอุปกรณ์ สิ่งที่ผู้ว่าจ้างจัดหามาให้ การทำสัญญาและจ่ายเงิน ข้อตกลงและเงื่อนไขในการเลิกสัญญา การปรับ การเสนอราคา และเกณฑ์การพิจารณา

โดยระบุรายละเอียดดังนี้

- **วัตถุประสงค์**

วัตถุประสงค์ในการกำหนดข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำความสะอาดที่ ต้องการ เพื่อให้การรักษาความสะอาดถูกต้องตามวัตถุประสงค์ของผู้ว่าจ้างที่ต้องการให้ พื้นที่และส่วนต่างๆของอาคาร สะอาดน่าดูสำหรับผู้พบเห็น ผู้รับจ้างต้องดูแล ผู้รับจ้างเหมาต้องดูแลทำความสะอาดบริเวณให้ถูกต้องตามหลักวิชาการ หากมีอุปสรรคหรือปัญหาที่ไม่สามารถตัดสินใจด้วยตัวเองได้ต้องแจ้งให้ผู้ว่าจ้างทราบโดยเร็วเพื่อจะได้ให้ผู้ว่าจ้างตัดสินใจแก้ไขปัญหา และทำให้งานของผู้รับจ้างเหมาไม่ชะงัก ในการดำเนินงานผู้รับจ้างเหมาต้องทำแผนดำเนินงาน เสนอให้ผู้ว่าจ้างเป็นรายเดือนก่อนวันที่ 1 ของแต่ละเดือน

- **คุณสมบัติพนักงาน**

คุณสมบัติพนักงานระบุให้พนักงานจะต้องเป็นผู้มี สัญชาติไทย ผ่านการฝึกปฏิบัติงานมาก่อน มีความสามารถการติดต่อสื่อสาร สามารถอ่านออกเขียนได้ และเป็นผู้มีประสบการณ์และความสามารถ

- **จำนวนและตำแหน่งพนักงาน**

ข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำความสะอาดที่ต้องการ สัญญา
ที่ 2 มีการระบุจำนวนพนักงาน 73 คน

ข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำความสะอาดที่ต้องการ สัญญา
ที่ 3 มีการระบุจำนวนพนักงาน 16 คน

ข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำความสะอาดที่ต้องการ สัญญา
ที่ 4 มีการระบุจำนวนพนักงาน 25 คน

- **วันและเวลาในการปฏิบัติงาน**

ข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำความสะอาดที่ต้องการ สัญญา

ที่ 2 กำหนดให้ปฏิบัติงานในวันจันทร์ ถึงวันศุกร์ ปฏิบัติงานในเวลา 6.30 น. -16.30 น. จำนวนพนักงาน 73 คน

ข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำความสะอาดที่ต้องการ สัญญา

ที่ 3 กำหนดให้ปฏิบัติงานในวันจันทร์ ถึงวันศุกร์ เวลา 7.00 น. ถึง 22.00 น. จำนวนพนักงานปฏิบัติงาน 16 คน และปฏิบัติงานในวันเสาร์ เวลา 7.30 น. ถึงเวลา 16.30 น. จำนวนพนักงานปฏิบัติงาน 8 คน

ข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำความสะอาดที่ต้องการ สัญญา

ที่ 4 กำหนดให้ปฏิบัติงานในวันจันทร์ ถึงวันศุกร์ ปฏิบัติงานในเวลา 6.30 น. ถึง 16.30 น. จำนวนพนักงานปฏิบัติงาน 25 คน

- **ขอบเขตพื้นที่จำแนกตามประเภทการใช้งาน**

ข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำความสะอาดที่ต้องการ สัญญา

ที่ 2 ได้กำหนดขอบเขตพื้นที่ในการจัดจ้างบริษัททำความสะอาด จำแนกได้ดังนี้ พื้นที่ส่วนกลาง สำนักงาน ห้องประชุม ห้องน้ำ ลิฟต์ ห้องสมุด และห้องควบคุมงานระบบ

ข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำความสะอาดที่ต้องการ สัญญา

ที่ 3 ได้กำหนดขอบเขตพื้นที่ในการจัดจ้างบริษัททำความสะอาด จำแนกได้ดังนี้ พื้นที่ส่วนกลาง สำนักงาน ห้องประชุม ห้องน้ำ ลิฟต์ พื้นที่โดยรอบอาคาร และห้องควบคุมงานระบบ

ข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำความสะอาดที่ต้องการ สัญญา

ที่ 4 ได้กำหนดขอบเขตพื้นที่ในการจัดจ้างบริษัททำความสะอาด จำแนกได้ดังนี้ พื้นที่ส่วนกลาง ห้องเรียน/ห้องบรรยาย สำนักงาน ห้องประชุม ห้องน้ำ ลิฟต์ และพื้นที่โดยรอบอาคาร

- **หน้าที่ของผู้รับจ้าง**

หน้าที่ของผู้รับจ้างกำหนดให้ผู้รับจ้าง ดูแลทำความสะอาดอาคารต่างๆที่กำหนดไว้ ตามแผนการปฏิบัติงาน ประจำวัน ประจำสัปดาห์ที่กำหนดไว้ รายงานความเสียหายของอุปกรณ์ต่างๆ ในฉบับที่ 3 นั้นมีการกำหนดให้ปฏิบัติงานนอกเหนือจากงานทำความสะอาดด้วย

- **เครื่องมืออุปกรณ์และน้ำยาทำความสะอาด**

เครื่องมืออุปกรณ์และน้ำยาทำความสะอาด มีการกำหนดให้ผู้รับจ้างมีอุปกรณ์ทำความสะอาดทั่วไป อุปกรณ์การทำความสะอาดกระจก อุปกรณ์ทำความสะอาดอิเล็กทรอนิกส์ วัสดุสิ้นเปลืองและน้ำยาทำความสะอาด โดยมีการระบุชนิดของอุปกรณ์ แต่ไม่มีการระบุจำนวน

- **สิ่งที่ผู้ว่าจ้างจัดหามาให้**

สิ่งที่ผู้ว่าจ้างจัดหามาให้ ระบุดังนี้ ผู้ว่าจ้างจัดหา ห็องเก็บของจัดให้ เฉพาะเท่าที่จำเป็นแก่การเก็บเครื่องอุปกรณ์น้ำยาเคมี น้ำที่ใช้ทำความสะอาด ไฟฟ้าที่นำไปใช้กับเครื่องจักร และสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ ที่ไม่มีการระบุไว้ผู้รับจ้างต้องจัดหาเองทั้งสิ้น

- **การทำสัญญาและการจ่ายเงิน**

การทำสัญญาและการจ่ายเงิน ระบุรายละเอียด ระยะเวลาในการทำสัญญา การทำใบส่งมอบงาน การตรวจรับ การจ่ายเงิน การวางหลักประกัน และการทำสัญญาจ้าง

- **ข้อตกลงและเงื่อนไขในการเลิกสัญญา**

ข้อตกลงและเงื่อนไขในการเลิกสัญญา ระบุการเลิกสัญญา เมื่อพนักงานปฏิบัติหน้าที่ไม่ครบตามจำนวน เครื่องมืออุปกรณ์ต่ำกว่ามาตรฐานและผู้รับจ้างไม่สามารถดำเนินงานต่อไปได้

- **การปรับเงิน**

ปรับเงินค่าจ้างเมื่อ พนักงานปฏิบัติงานไม่ครบตามที่กำหนด พนักงานมาสาย เครื่องมืออุปกรณ์ทำความสะอาดไม่ครบตามที่กำหนด ไม่แต่งเครื่องแบบตามที่กำหนด และเมื่อพบพื้นที่ที่มีความสกปรก

- **การเสนอราคา**

การเสนอราคา มีการกำหนดให้บริษัททำความสะอาด เสนอราคาจ้างรวมเป็นเดือน และในกรณีให้พนักงานมาปฏิบัติงานในวันและเวลาดังนอกเหนือจากที่กำหนดไว้ ผู้รับจ้างต้องปฏิบัติตาม โดยผู้ว่าจ้างจ่ายค่าแรงให้พนักงาน

- **เกณฑ์การพิจารณาผู้รับจ้าง**

เกณฑ์การพิจารณาผู้รับจ้าง จะต้อง มีหลักฐานแสดงผลงาน ประสบการณ์ ที่ผ่านมา

3.15.4. การคัดเลือก

วิธีการจัดจ้าง

ใช้วิธีการจัดจ้างแบบบริหารจัดการกลางในส่วนกลาง 1 แบบตกลงประกาศเชิญชวน ทั่วไปในส่วนกลาง 2 ส่วนกลาง 3 และส่วนกลาง 4 ตามระเบียบจุฬาลงกรณ์ว่าด้วยการพัสดุ 2554 โดยจัดจ้างโดยตรงทั้งนี้วิธีการจัดจ้าง จะ เป็นไปแต่งบประมาณในแต่ละปี

ค่าจ้างในการจัดจ้าง

มีค่าจ้างในการจัดจ้างบริษัททำความสะอาด ดังนี้

ข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำความสะอาดที่ต้องการ สัญญาที่ 1
อาคารส่วนกลาง (5 อาคาร)(บรมราชินีคีรีศตวรรษฯลฯ) จำนวน 7,302,000.00บาท เป็น ระยะเวลา 12 เดือน งบประมาณต่อเดือน เดือนละ 608,500.00 บาท

ข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำความสะอาดที่ต้องการ สัญญาที่ 2
อาคารส่วนกลาง (20 อาคาร)จำนวน 10,560,000.00บาท เป็นระยะเวลา 12 เดือน งบประมาณ ต่อเดือน เดือนละ 880,000.00 บาท

ข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำความสะอาดที่ต้องการ สัญญาที่ 3
อาคารส่วนกลาง(จามจุรี 9)จำนวน 2,092,800.00บาท เป็นระยะเวลา 12 เดือน งบประมาณต่อ เดือน เดือนละ 174,400.00 บาท

ข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำความสะอาดที่ต้องการ สัญญาที่ 4
อาคารส่วนกลาง (5 อาคาร)จำนวน 2,820,000.00บาท เป็นระยะเวลา 12 เดือน งบประมาณต่อ เดือน เดือนละ 235,000.00 บาท

3.15. 5. บริษัท

บริษัทที่ได้รับการจัดจ้าง

บริษัทที่ได้รับการจัดจ้างทำความสะอาดในอาคารส่วนกลางฉบับที่ 1 คือ **บริษัท พรอพเพอร์ตี้ แคร่ เซอร์วิสเชส ประเทศไทย จำกัด(PCS)** อาคารส่วนกลางฉบับที่ 2,3 และ อาคารส่วนกลางฉบับที่ 4 คือ **ห้างหุ้นส่วนจำกัด บี เอส พี กรีนแอนด์ การ์เด็น (BSP)**

ข้อมูลพื้นฐานบริษัท

บริษัทพรอพเพอร์ตี้ แคร่ เซอร์วิสเชส ประเทศไทย จำกัด(PCS)

บริษัทพรอพเพอร์ตี้ แคร่ เซอร์วิสเชส ประเทศไทย จำกัด(PCS) มีระยะเวลาในการจดทะเบียน 45 ปี ทุนจดทะเบียน150,000,000 บาท ประกอบธุรกิจทำความสะอาด รักษาความปลอดภัย Support โภชนาการ ดูแลสวน กำจัดแมลง สุขอนามัย ซ่อมบำรุง จัดการพลังงาน และบริหารจัดการ โดยมีประสบการณ์การทำงานทั้งในอาคารสำนักงาน อาคารสถานศึกษา อาคารสาธารณะสุข อาคารอุตสาหกรรม อาคารราชการ และ อาคารที่พักอาศัย

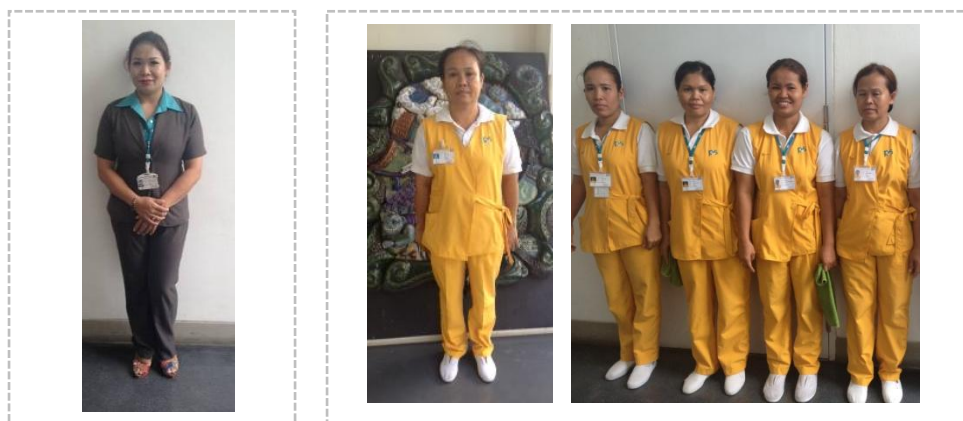
ขนาดพื้นที่ความรับผิดชอบ

ส่วนที่ 1 บริษัทพรอพเพอร์ตี้ แคร่ เซอร์วิสเชส ประเทศไทย จำกัด(PCS)มีจำนวนพนักงานปฏิบัติงานทำความสะอาด จำนวน 25 คน และมีหัวหน้าควบคุมการปฏิบัติงานจำนวน 5 คน โดยมีการกำหนดให้พนักงานทำความสะอาด ในแต่ละอาคาร โดยเฉลี่ยแล้วนั้น มีการกำหนดให้ พนักงาน 1 คนรับผิดชอบดูแลทำความสะอาด ในพื้นที่ 1,858.11 ตารางเมตร

เครื่องแต่งกายและเครื่องมืออุปกรณ์และน้ำยาในการทำความสะอาด

เครื่องแต่งกาย

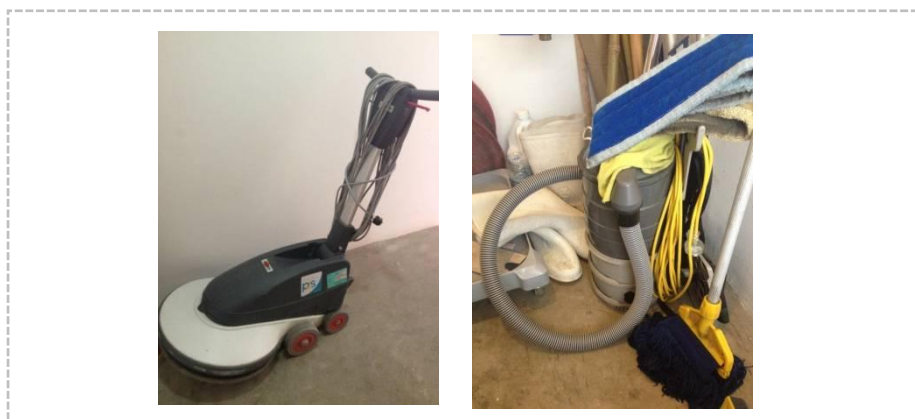
จากการศึกษาสำรวจ สังเกตพบว่า บริษัทพรอพเพอร์ตี้ แคร่ เซอร์วิสเชส ประเทศไทย จำกัด(PCS) หัวหน้าพนักงานและพนักงานมีการแต่งกายแตกต่างกันดังนี้ หัวหน้าใส่ชุดยูนิฟอร์มบริษัท ติดเนทคลุมผม รองเท้าหุ้มส้น บัตรพนักงาน และพนักงานทำความสะอาด ติดเนท สวมชุดยูนิฟอร์มบริษัท ติดป้ายชื่อและบัตรพนักงาน สวมรองเท้าหุ้มส้นสีขาว



ภาพที่ 3.104 เครื่องแต่งกายหัวหน้าและพนักงาน

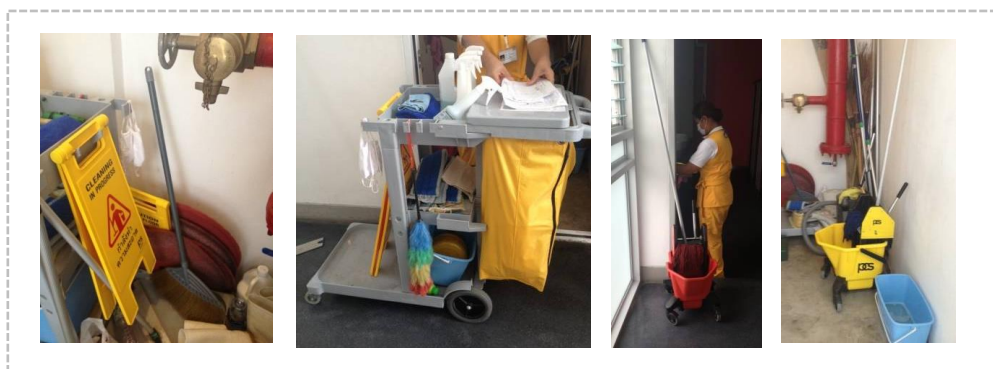
เครื่องมืออุปกรณ์

จากการศึกษาสำรวจ สังเกต สัมภาษณ์ พบว่า บริษัทพรอพเพอร์ตี้ แคร้ เซอร์วิส เซส ประเทศไทย จำกัด(PCS)มีเครื่องมือที่ใช้ในการทำทำความสะอาด 3 ชนิด คือเครื่องขัดพื้นปั่นเงา เครื่องขัดดูดอัตโนมัติ และเครื่องดูดฝุ่น



ภาพที่ 3.105 เครื่องขัดพื้นปั่นเงาและเครื่องดูดฝุ่น

และวัสดุอุปกรณ์ที่พบอื่นๆได้แก่ รถเข็นอุปกรณ์ ถังบีบไม้มีอบแยกพื้นที่ทำความสะอาด ไม้กวาดด้ามพลาสติก ไม้มีอบถูพื้นแยกประเภทการใช้งาน ป้ายเตือน ฯลฯ



ภาพที่ 3.106 วัสดุอุปกรณ์อื่นๆ

น้ำยาทำความสะอาด

น้ำยาทำความสะอาด แบ่งให้พนักงานแต่ละคน โดยใช้ขวดสเปรย์ มีฉลากบอกชนิดของน้ำยาและรายละเอียดวิธีใช้ อย่างชัดเจน



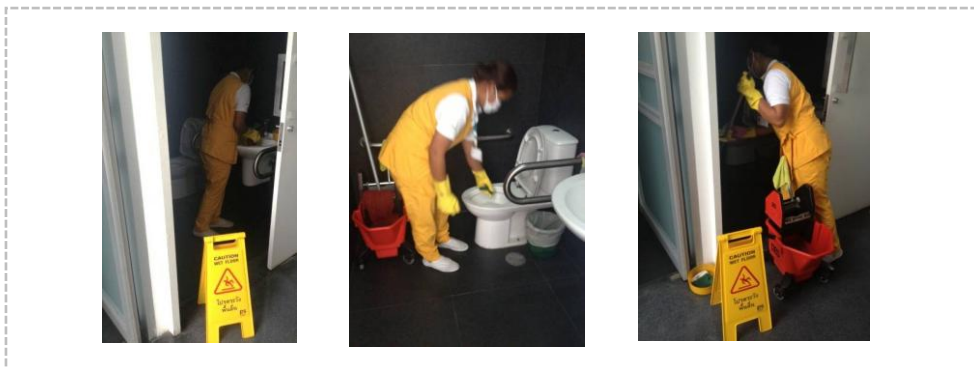
ภาพที่ 3.107 น้ำยาทำความสะอาด

รูปแบบและเวลาการปฏิบัติงานดูแลความสะอาด บริษัทพรอพเพอร์ตี้ แคร้ เซอร์วิสเซส ประเทศไทย จำกัด(PCS)

จากการจับเวลาการปฏิบัติงานทำความสะอาดห้องน้ำและห้องเรียน พบว่า มีการทำความสะอาดห้องน้ำแบบเปียกในวันเสาร์ พบว่า พนักงาน 1 คนรับผิดชอบทำความสะอาดห้องน้ำ ตามชั้นและอาคารที่ตัวเองรับผิดชอบ และมีการทำความสะอาดห้องน้ำแบบแห้ง หลักในช่วงเวลาเช้า และทำความสะอาดแบบแห้งเมื่อสกปรก

ในการทำความสะอาดห้องเรียนพบว่า มีการทำความสะอาดเมื่อไม่มีนิสิต โดยทำการกวาด ถู เช็ดโต๊ะจัดเก้าอี้ บัดฝุ่น และเก็บขยะ แสดงรายละเอียดเวลาดังตารางที่ 3.15 ตารางที่ 3.15 จำนวนพนักงานและเวลาในการทำความสะอาดห้องน้ำและห้องเรียน

ห้องน้ำแบบเปียก		ห้องน้ำแบบแห้ง		ห้องเรียน หลัก		ห้องเรียนระหว่างวัน	
จำนวนพนักงาน	เวลา (นาที)	จำนวนพนักงาน	เวลา (นาที)	จำนวนพนักงาน	เวลา (นาที)	จำนวนพนักงาน	เวลา (นาที)
1	45	1	20	1	15	1	5



ภาพที่ 3.108 การทำความสะอาดห้องน้ำ



ภาพที่ 3.109 การทำความสะอาดห้องเรียน

ห้างหุ้นส่วน บี เอส พี กรีนแอนด์ การ์เด็น(BSP)

ห้างหุ้นส่วน บี เอส พี กรีนแอนด์ การ์เด็น(BSP)มีระยะเวลาในการจดทะเบียน 16 ปี ทุนจดทะเบียน5,000,000 บาท ประกอบธุรกิจทำความสะอาด และ ดูแลสวน โดยมีประสบการณ์การทำงานทั้งในอาคารสำนักงาน อาคารสถานศึกษา และ อาคารราชการ

ขนาดพื้นที่ความรับผิดชอบ

ข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำความสะอาดที่ต้องการ สัญญาที่ 2 มีจำนวนพนักงานปฏิบัติงานทำความสะอาด จำนวน 73 คน และมีหัวหน้าควบคุมการปฏิบัติงานจำนวน 1คน โดยมีการกำหนดให้พนักงานทำความสะอาด ในแต่ละอาคาร โดยเฉลี่ยแล้วนั้น มีการกำหนดให้ พนักงาน 1 คนรับผิดชอบดูแลทำความสะอาด ในพื้นที่ 836.12 ตารางเมตร

ข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำความสะอาดที่ต้องการ สัญญาที่ 3 มีจำนวนพนักงานปฏิบัติงานทำความสะอาด จำนวน 16 คน และมีหัวหน้าควบคุมการปฏิบัติงาน

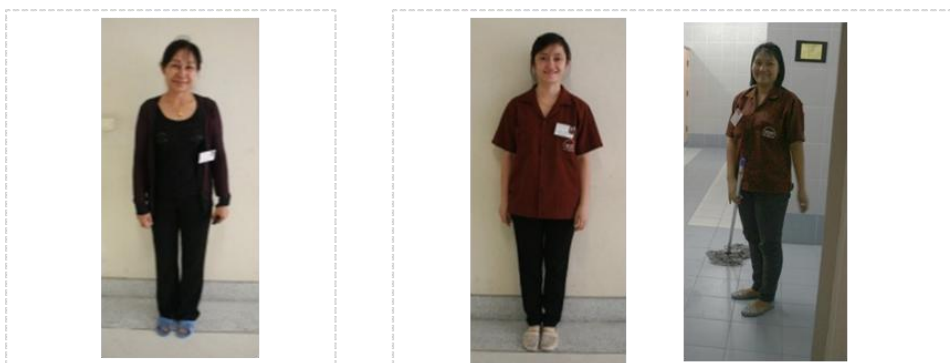
จำนวน 1 คน โดยมีการกำหนดให้พนักงานทำความสะอาด ในแต่ละอาคาร โดยเฉลี่ยแล้วนั้น มีการกำหนดให้ พนักงาน 1 คนรับผิดชอบดูแลทำความสะอาด ในพื้นที่ 3,312.5 ตารางเมตร

ข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำความสะอาดที่ต้องการ สัญญาที่ 4 มีจำนวนพนักงานปฏิบัติงานทำความสะอาด จำนวน 25คน และมีหัวหน้าควบคุมการปฏิบัติงานจำนวน 1คน โดยมีการกำหนดให้พนักงานทำความสะอาด ในแต่ละอาคาร โดยเฉลี่ยแล้วนั้น มีการกำหนดให้ พนักงาน 1 คนรับผิดชอบดูแลทำความสะอาด ในพื้นที่ 1,115.40 ตารางเมตร

เครื่องแต่งกายและเครื่องมืออุปกรณ์น้ำยาในการทำความสะอาด

เครื่องแต่งกาย

จากการศึกษาสำรวจ สังเกต พบว่า ห้างหุ้นส่วนจำกัด บี เอส พี กรีนแอนด์ การ์เดน(BSP) มีการแต่งกายหัวหน้าและพนักงานแตกต่างกันดังนี้ หัวหน้าพนักงานสวมเสื้อแขนยาวกางเกงขายาวสีสุภาพ สวมรองเท้าหุ้มส้น ติดบัตรประจำตัวพนักงาน และพนักงานพบว่าสวมเสื้อยูนิฟอร์มบริษัท กางเกงขายาวสีสุภาพและพบมีการสวมกางเกงยีนส์ด้วย สวมรองเท้าแตะและรองเท้าหุ้มส้น ติดบัตรพนักงานและไม่ติดพนักงาน



ภาพที่ 3.110 เครื่องแต่งกายหัวหน้าและพนักงาน

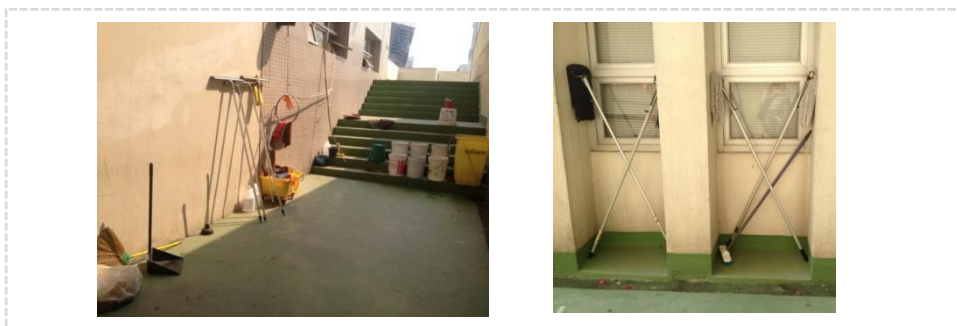
เครื่องมืออุปกรณ์

จากการศึกษา มีอุปกรณ์การใช้เครื่องมือในการทำความสะอาดมี 1 ชนิด
คือเครื่องขัดพื้นปั่นเงา



ภาพที่ 3.111 อุปกรณ์ในการทำความสะอาด

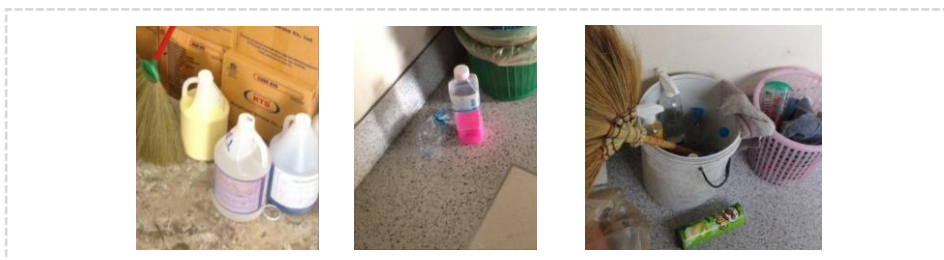
วัสดุอุปกรณ์อื่นๆที่พบ ได้แก่ ไม้ม็อบ ไม้กวาดด้ามไม้และพลาสติกที่ตัด
ผง ไม้กีดน้ำ ถังล้างไม้ม็อบ ฯลฯ



ภาพที่ 3.112 วัสดุอุปกรณ์ในการทำความสะอาด

น้ำยาทำความสะอาด

น้ำยาทำความสะอาดมีการแบ่งให้พนักงานในแต่ละชั้น ใส่ทั้งขวดสเปรย์
และขวดน้ำพลาสติกไม่มีฉลากบอกชนิดของน้ำยา



ภาพที่ 3.113 น้ำยาทำความสะอาด

รูปแบบและเวลาการปฏิบัติงานดูแลความสะอาด

จากการจับเวลาการปฏิบัติงานทำความสะอาดห้องน้ำและห้องเรียน พบว่าพื้นที่ส่วนกลางทั้ง 4 มีการทำความสะอาดห้องน้ำแบบเปียกอาทิตย์ละ 2 ครั้งในช่วงเวลาที่ไม่ค่อยมีผู้ใช้งาน พนักงาน 2 คนรับผิดชอบทำความสะอาดห้องน้ำ โดยมีการใช้เครื่องขัดร่วมด้วย ตามชั้นและอาคารที่ตัวเองรับผิดชอบ และมีการทำความสะอาดห้องน้ำแบบแห้ง เป็นช่วงๆตามเวลาที่ไม่ค่อยมีผู้ใช้งานและเมื่อเห็นว่าสกปรก ในการทำความสะอาดห้องเรียนนั้นพบว่า มีการทำความสะอาดหลักในช่วงเช้าหรือเย็น โดยทำการเช็ดโต๊ะจัดเก้าอี้ ปิดฝุ่น และเก็บขยะ ลบกระดานไวท์บอร์ด และทำความสะอาดห้องเรียนระหว่างวัน คือหลังจากเลิกคาบเรียนแต่ละคาบ ซึ่งมีการปฏิบัติเช่นเดียวกับการทำความสะอาดในช่วงเช้า จะมีการกวาดและถูก็ต่อเมื่อมีน้ำหกเลอะเทอะเท่านั้น ดังแสดงรายละเอียดเวลาดังตารางที่ 3.16

ตารางที่ 3.16 จำนวนพนักงานและเวลาในการทำความสะอาดห้องน้ำและห้องเรียน

ห้องน้ำแบบเปียก		ห้องน้ำแบบแห้ง		ห้องเรียน หลัก		ห้องเรียนระหว่างวัน	
จำนวนพนักงาน	เวลา (นาที)	จำนวนพนักงาน	เวลา (นาที)	จำนวนพนักงาน	เวลา (นาที)	จำนวนพนักงาน	เวลา (นาที)
2	135	2	30	2	30	2	12



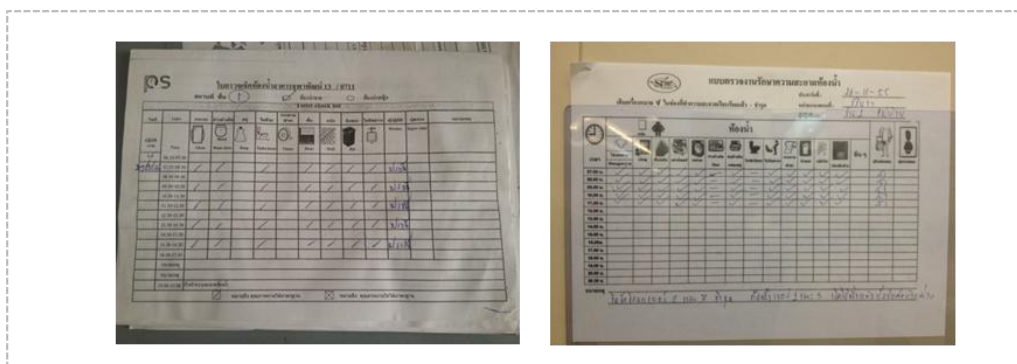
ภาพที่ 3.114 การทำความสะอาดห้องน้ำ



ภาพที่ 3.115 การทำความสะอาดห้องเรียน

3.15.6 การวัดผลและประเมินผล

ข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำความสะอาดที่ต้องการ สัญญาที่ 1 มีแบบตรวจเช็คประจำวัน และ มีการประเมินผลเป็นรายเดือน หัวหน้าอาคารแต่ละอาคารตรวจสอบ ในส่วนที่รับผิดชอบให้บริษัทเซ็น รับทราบ ตอนตรวจการจ้าง



ภาพที่ 3.116 แบบตรวจเช็คทำความสะอาด

ข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำความสะอาดที่ต้องการ สัญญาที่ 2,3,4 มีการตรวจสอบโดยหัวหน้าผู้ควบคุมเป็นประจำทุกวัน และผู้จัดการอาคารแต่ละอาคารคอยตรวจสอบดูแล โดยการเดินตรวจวัดเป็นประจำ และมีการประเมินผลเป็นรายเดือน หัวหน้าอาคารแต่ละอาคารตรวจสอบ ในส่วนที่รับผิดชอบให้บริษัทเซ็น รับทราบ ตอนตรวจการจ้าง

บทที่ 4 การวิเคราะห์ข้อมูล

จากกรณีศึกษา 14 คณะ และส่วนกลาง ในจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ในบทที่ 3 ทำให้เข้าใจสภาพปัจจุบัน ลักษณะทางกายภาพ และลักษณะการดำเนินงานด้านการดูแลทำความสะอาด ซึ่งพบว่าแต่ละคณะมีลักษณะทางกายภาพและลักษณะการดำเนินงานการดูแลทำความสะอาด ทั้งที่มีความเหมือนและแตกต่างกันซึ่งในบทที่ 3 ได้นำเสนอข้อมูล

สำหรับการวิเคราะห์ข้อมูลการดำเนินงานดูแลทำความสะอาด จากการเก็บรวบรวมข้อมูลจากเอกสาร จากการสัมภาษณ์ สอบถาม จัปเวลาและการสำรวจ เพื่อสะท้อนถึงรูปแบบการดำเนินงานทำความสะอาด และ ประสิทธิภาพ สามารถสรุปผลการวิเคราะห์ข้อมูลในประเด็นต่างๆได้ดังนี้

1. ข้อมูลพื้นที่ที่มีการกำหนดให้จัดจ้างบริษัททำความสะอาด
2. ความคาดหวัง และมาตรฐานคุณภาพที่ต้องการ
3. ข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำความสะอาดที่ต้องการ (Term of reference: TOR) ประกอบด้วย การกำหนดรายละเอียดข้อมูล ประกอบด้วยวัตถุประสงค์ คุณสมบัติพนักงาน การระบุจำนวนหัวหน้าและพนักงาน วันและเวลา จำนวนพนักงานในการปฏิบัติงาน ขอบเขตงานอาคารพื้นที่ในการปฏิบัติงาน หน้าที่ของผู้รับจ้าง เครื่องมือและอุปกรณ์ในการทำความสะอาด สิ่งที่คุณว่าจ้างต้องดำเนินการจัดหามาให้ สิ่งที่คุณรับจ้างจัดหามาให้ มาตรฐานคุณภาพงานการดูแลทำความสะอาด การทำสัญญาและจ่ายเงิน ข้อตกลงและเงื่อนไขในการเลิกสัญญา การปรับ การเสนอราคา และเกณฑ์กาพิจารณา
4. การจัดหาและคัดเลือก ประกอบด้วย วิธีการจัดจ้าง และ ค่าจ้างในการจัดจ้าง
5. บริษัท ประกอบด้วยบริษัทที่ได้รับการจัดจ้าง ข้อมูลพื้นฐานบริษัท ขนาดพื้นที่ความรับผิดชอบ ค่าจ้าง กับการแต่งกายและอุปกรณ์ในการทำความสะอาด จำนวนพนักงานและรูปแบบในการดูแลทำความสะอาด
6. การวิเคราะห์ประสิทธิภาพ ประกอบด้วย การวิเคราะห์คุณสมบัติบริษัทและ ประสิทธิภาพ วิธีการจัดจ้างและประสิทธิภาพ
7. วิธีการดำเนินการวัดผลการปฏิบัติงานดูแลทำความสะอาด

4.1. ข้อมูลพื้นที่ที่มีการกำหนดให้จัดจ้างบริษัททำความสะอาด

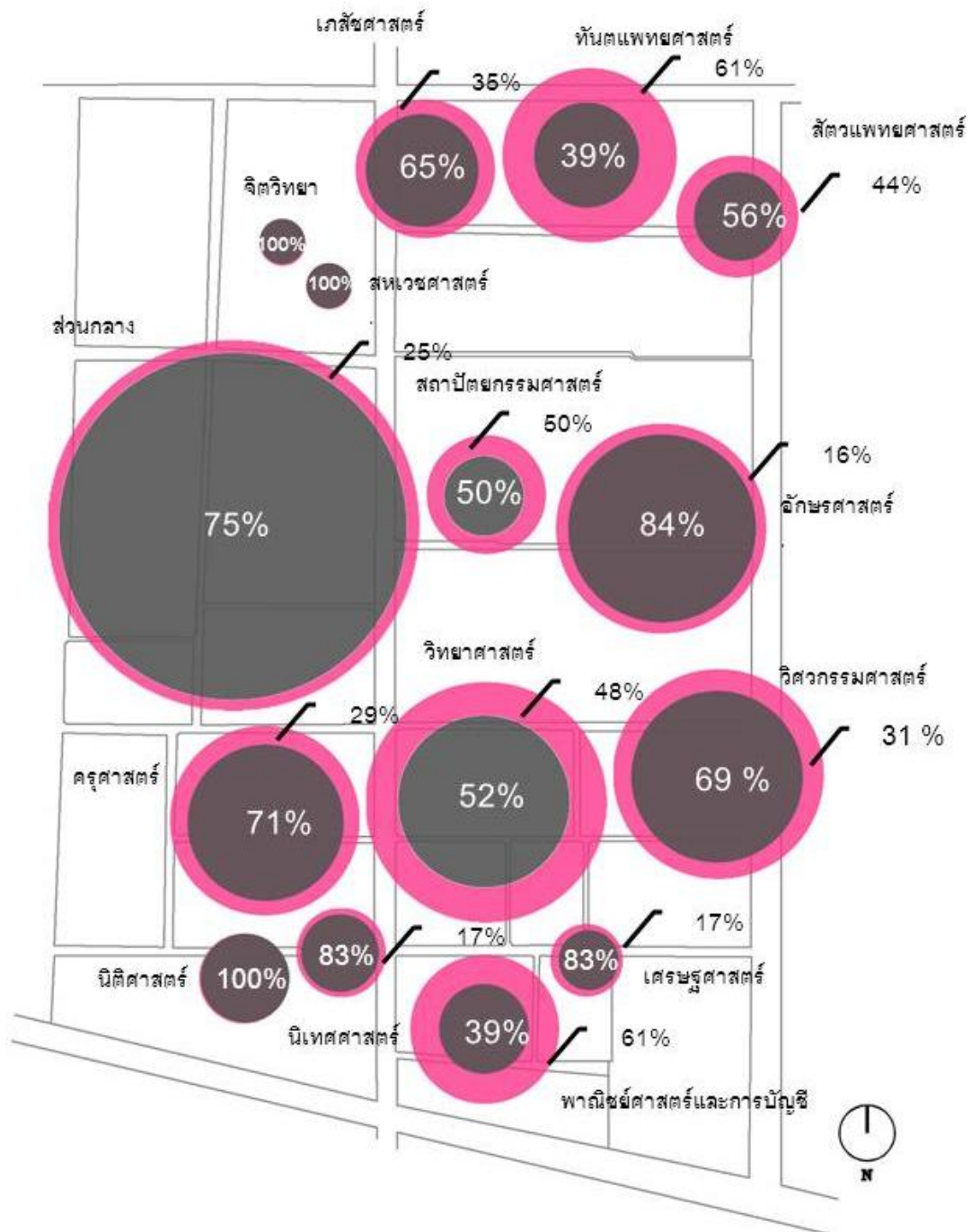
4.1.1 พื้นที่

จากการศึกษาข้อมูลพื้นฐานของคณะ 14 คณะ และส่วนกลางกรณีศึกษา พบว่า ทั้ง 14 คณะและส่วนกลางนั้น พื้นที่ของส่วนกลางนั้นมีพื้นที่ครอบคลุมมากที่สุด และคณะทั้ง 14 คณะมีลักษณะร่วมกัน คือ ขนาดพื้นที่รวมของคณะนั้น แบ่งเป็น 3 กลุ่ม คือ กลุ่มคณะที่มีพื้นที่ต่ำกว่า 15,000 ตรม. กลุ่มคณะที่มีพื้นที่ มากกว่า 15,000 -30,000 ตรม. กลุ่มคณะที่มีพื้นที่มากกว่า 30,000 ตรม. มีการกระจายตัวของพื้นที่ของแต่ละคณะ รวมกระจุกตัวกันเป็นกลุ่ม โดยพบว่าคณะที่มีพื้นที่ขนาดใหญ่จะกระจุกตัวอยู่ทางทิศใต้ฝั่งขวาของมหาวิทยาลัย คณะที่มีพื้นที่ขนาดเล็กกระจุกตัวกันอยู่ทางทิศเหนือฝั่งซ้ายของมหาวิทยาลัยและส่วนกลางนั้นมีพื้นที่มากที่สุด

จากการศึกษาข้อมูลพื้นฐานของคณะ 14 คณะ และส่วนกลางกรณีศึกษา นั้น พบว่ามีการกำหนดขอบเขตพื้นที่ทำความสะอาด โดยพื้นที่ทำความสะอาดของส่วนกลางนั้น ครอบคลุมพื้นที่มากที่สุด และพื้นที่ทำความสะอาดของคณะแบ่งเป็น 3 กลุ่ม คือ กลุ่มคณะที่มีพื้นที่ทำความสะอาดขนาดเล็ก ขนาดกลาง และขนาดใหญ่ มีการกระจายตัวกัน โดยกลุ่มของคณะที่มีพื้นที่ทำความสะอาดขนาดใหญ่จะพบกระจุกตัวอยู่ทางด้านทิศใต้ฝั่งซ้ายของมหาวิทยาลัย และคณะที่มีพื้นที่ทำความสะอาดขนาดเล็กกระจุกตัวกันอยู่ทางทิศเหนือฝั่งซ้ายของมหาวิทยาลัย

จากการศึกษาข้อมูลพื้นฐานของคณะ 14 คณะ และส่วนกลางกรณีศึกษา พบว่า ทั้ง 14 คณะและพบลักษณะของสัดส่วนพื้นที่ทำความสะอาด 2 ลักษณะ คือ คณะที่มีการกำหนดพื้นที่จัดจ้าง บริษัททำความสะอาดเต็มพื้นที่ พบจำนวน 3 คณะ คณะและส่วนกลางที่มีการกำหนดพื้นที่ทำความสะอาดในบางส่วนของพื้นที่โดยมี คณะที่มีกาจัดจ้างทำความสะอาดมากกว่า เท่ากับร้อยละ 50 จำนวน 10 คณะ และคณะ ส่วนกลางที่มีการจัดจ้างน้อยกว่าร้อยละ 50 พบ 2 คณะ แสดงข้อมูลตามภาพที่ 4.1

ภาพที่ 4.1 สัดส่วนพื้นที่ทำความสะอาด ต่อพื้นที่รวม



4.2 ความคาดหวังในการจัดจ้าง และมาตรฐานคุณภาพที่ต้องการ

จากการสัมภาษณ์หัวหน้า หรือพนักงานในหน่วยงานอาคารสถานที่หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการดูแลทำความสะอาด ความคาดหวังในการจัดจ้างและมาตรฐานคุณภาพ ของหน่วยงานที่ดูแลรับผิดชอบด้านการดูแลทำความสะอาด ของคณะ 14 คณะ และ ส่วนกลาง

พบว่าคณะและส่วนกลางนั้นมีความคาดหวังในการจัดจ้างทำความสะอาด ร่วมกัน ดังนี้

- สภาพพื้นที่ที่ได้รับการดูแลมีความสะอาดเรียบร้อย พบทั้งหมด 9 คณะ และส่วนกลาง ได้แก่ คณะวิศวกรรมศาสตร์ วิทยาศาสตร์ สถาปัตยกรรมศาสตร์ พาณิชยศาสตร์และการบัญชี สัตวแพทยศาสตร์ ครุศาสตร์ นิติศาสตร์ นิเทศศาสตร์ จิตวิทยา และส่วนกลาง

- อาคารมีความพร้อมในการใช้งานเป็นที่พึงพอใจต่อผู้ว่าจ้างและผู้ใช้อาคาร 2 คณะ และส่วนกลาง ได้แก่ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ ครุศาสตร์และส่วนกลาง

- บริษัทปฏิบัติงานได้ตรงตามวัตถุประสงค์ และข้อตกลงที่ตั้งไว้ พบ 3 คณะ ได้แก่ คณะอักษรศาสตร์และคณะเศรษฐศาสตร์

- การทำความสะอาดมีคุณภาพและประสิทธิภาพ พบ 2 คณะ ได้แก่ คณะ ครุศาสตร์และสหเวชศาสตร์

และความคาดหวังในการจัดจ้างทำความสะอาด พบเพียง 1 คณะ ได้แก่

- คุ่มค่ากับงบประมาณที่ตั้งไว้ พบใน คณะสหเวชศาสตร์

- อาคารมีสภาพลักษณะที่ดี พบใน คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์

- อาคารมีการปรับปรุงพัฒนามากขึ้น พบใน คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์

- บริษัทที่ได้รับการจัดจ้างใหม่ปฏิบัติงานได้ดีกว่าบริษัทเก่า พบใน คณะ

พาณิชยศาสตร์และการบัญชี

- สามารถแบ่งเบาภาระของหน่วยงาน พบใน คณะทันตแพทยศาสตร์

- มีความคาดหวังมากแต่เนื่องจากข้อจำกัดทางพัสดุ พบใน คณะเภสัชศาสตร์

- ความคาดหวังในการจัดจ้างมาก แต่เนื่องจากข้อจำกัดทางพัสดุ จึงไม่

คาดหวังมากนัก พบในคณะทันตแพทยศาสตร์

แสดงข้อมูลตามตารางที่ 4.1

ตารางที่ 4.1 ความคาดหวังในการจัดจ้างดูแลทำความสะอาด

ความคาดหวังในการจัดจ้างดูแล ทำความสะอาด	คณะ														15. ส่วนกลาง
	1.วิศวกรรมศาสตร์	2.วิทยาศาสตร์	3.อักษรศาสตร์	4.สถาปัตยกรรมศาสตร์	5.พาณิชยศาสตร์และบัญชี	6.ทันตแพทยศาสตร์	7.สัตวแพทยศาสตร์	8.เภสัชศาสตร์	9.ครุศาสตร์	10.นิติศาสตร์	11.นิเทศศาสตร์	12.จิตวิทยา	13.สหเวชศาสตร์	14.เศรษฐศาสตร์	
1.สภาพพื้นที่ที่ได้รับการดูแลมี ความสะอาดเรียบร้อย	●	●	-	●	●	-	●	-	●	-	●	●	-	-	●
2.อาคารมีความพร้อมในการ ใช้งาน	-	-	-	●	-	-	-	-	●	-	-	-	-	-	●
3.บริษัทปฏิบัติงานได้ตรงตาม วัตถุประสงค์ และข้อตกลงที่ตั้ง ไว้	-	-	●	-	-	-	-	-	●	-	-	-	-	●	-
4.คุ้มค่ากับงบประมาณที่ตั้งไว้	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	●	-	-
5.การทำความสะอาดมี คุณภาพและประสิทธิภาพ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	●	-	-	●	-	-
6.เป็นที่พึงพอใจของผู้ว่าจ้าง และผู้ใช้อาคาร	-	-	●	-	-	-	-	-	-	-	-	-	●	-	-
7.อาคารมีภาพลักษณ์ที่ดี	-	-	-	●	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8.อาคารมีการปรับปรุงพัฒนา มากขึ้น	-	-	-	●	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9.บริษัทที่ได้รับการจัดจ้างใหม่ ปฏิบัติงานได้ดีกว่าบริษัทเก่า	-	-	-	-	●	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10.สามารถแบ่งเบาภาระของ หน่วยงาน	-	-	-	-	-	●	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.มีความคาดหวังมากแต่ เนื่องจากข้อจำกัดทางพัสดุ	-	-	-	-	-	-	-	●	-	-	-	-	-	-	-

พบว่าคณะและส่วนกลางนั้นมีความคาดหวังในมาตรฐานคุณภาพที่ต้องการร่วมกัน ดังนี้

- มีมาตรฐานคุณภาพการดูแลทำความสะอาดที่ดี พบเป็นส่วนใหญ่จำนวน 6 คณะ ได้แก่ คณะวิศวกรรมศาสตร์ คณะสัตวแพทยศาสตร์ คณะเภสัชศาสตร์ คณะครุศาสตร์ คณะนิติศาสตร์ คณะสหเวชศาสตร์

- อาคารมีความสะอาดเรียบร้อย พบ 4 คณะ ได้แก่ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี คณะสัตวแพทยศาสตร์ และคณะนิเทศศาสตร์

- เครื่องมืออุปกรณ์ทำความสะอาดมีมาตรฐาน คุณภาพที่ดี พบ 3 คณะ และส่วนกลาง ได้แก่ คณะวิศวกรรมศาสตร์ คณะทันตแพทยศาสตร์ คณะนิเทศศาสตร์ และส่วนกลาง

- การปฏิบัติงานเสร็จตามกำหนด แก้ไขได้ พบ 2 คณะ ได้แก่ คณะอักษรศาสตร์และคณะจิตวิทยา

- บริษัทมีใบรับรองผลงาน พบ 2 คณะ ได้แก่ คณะวิทยาศาสตร์และคณะอักษรศาสตร์

- ผู้ปฏิบัติงานทำความสะอาดมีมาตรฐาน ครบถ้วนตรงตามที่ต้องการ พบ 1 คณะและส่วนกลาง คือ คณะนิเทศศาสตร์ และส่วนกลาง

และพบความคาดหวังในมาตรฐานคุณภาพที่ต้องการ เพียง 1 คณะ ได้แก่

- มีการบริหารจัดการที่ดี พบในคณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี

- ไม่คาดหวัง(เนื่องจากบริษัทมาจากการเปิดซองตกลงราคา ไม่สามารถคัดเลือกได้ เพราะราคาต่ำ พบใน คณะเศรษฐศาสตร์

แสดงข้อมูลตามตารางที่ 4.2

4.3 ข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำความสะอาดที่ต้องการ (Term of reference: TOR)

จากการศึกษาข้อมูลข้อกำหนด ข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำความสะอาดที่ต้องการ (Term of reference: TOR) ของคณะทั้งหมด 14 คณะและ ส่วนกลางนั้น พบว่ามีคณะที่มีจำนวนข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำความสะอาดที่ต้องการ 1 ฉบับ จำนวน 12 คณะ คณะที่มีข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำความสะอาดที่ต้องการ จำนวน 2 ฉบับ พบมี 2 คณะ ได้แก่ คณะอักษรศาสตร์ คณะสัตวแพทยศาสตร์ และพบในส่วนกลางนั้นมีจำนวน 4 ฉบับ รวมทั้งหมด 20 ฉบับ

4.3.1 การกำหนดรายละเอียดข้อมูล

จากการศึกษาข้อมูลข้อกำหนด ข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำความสะอาดที่ต้องการ (Term of reference: TOR) ของคณะทั้งหมด 14 คณะและ ส่วนกลางนั้น พบว่าใน ข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำความสะอาดที่ต้องการ แต่ละฉบับในแต่ละคณะและ ส่วนกลางนั้น สามารถแบ่งรายละเอียดจัดเป็นหมวดหมู่ได้จำนวน 15 รายการ ดังนี้ วัตถุประสงค์ คุณสมบัติพนักงาน จำนวนพนักงานวัน เวลาในการปฏิบัติชอบเขตงานอาคาร พื้นที่หน้าที่ของผู้รับจ้าง เครื่องมือและอุปกรณ์ สิ่งที่ว่าจ้างจัดหามาให้สิ่งที่ผู้รับจ้างจัดหามาให้มาตรฐานคุณภาพ การทำความสะอาดการทำสัญญาและจ่ายเงินข้อตกลงและเงื่อนไขในการเลิกสัญญาการปรับ การเสนอราคาเกณฑ์การพิจารณา

ข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำความสะอาดที่ต้องการในทุกคณะและ ส่วนกลางนั้นมีการกำหนด รายละเอียดแตกต่างกัน พบว่ามี ข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำความสะอาดที่ต้องการ ในทุกคณะและส่วนกลางนั้นมีการกำหนดชอบเขตงานอาคารพื้นที่ หน้าที่ของผู้รับจ้างในการทำความสะอาดในทุกฉบับ และพบว่าส่วนใหญ่มีการกำหนด คุณสมบัติพนักงาน จำนวนพนักงาน วัน เวลาในการปฏิบัติงาน หน้าที่ของผู้รับจ้าง เครื่องมืออุปกรณ์ ข้อตกลงและเงื่อนไขในการเลิกสัญญา และ พบว่ามีเพียง 6ฉบับ4 คณะ และส่วนกลาง ที่มีการกำหนดมาตรฐานคุณภาพการทำความสะอาดแสดงให้เห็นว่าในข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำความสะอาดที่ต้องการ ของแต่ละคณะและส่วนกลางนั้น ส่วนใหญ่ไม่มีการคำนึงถึงมาตรฐานคุณภาพงานที่ต้องการ ทั้งนี้ พบคณะที่มีการกำหนดรายละเอียดของข้อมูลต่างๆอย่างละเอียดมากที่สุด คือ คณะทันตแพทยศาสตร์ ดังแสดงข้อมูลในตารางที่ 4.3

ตารางที่ 4.3 รายละเอียดการบริการทำความสะอาดที่ระบุในข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำ
ความสะอาดที่ต้องการ

รายละเอียดการ บริการทำความ สะอาด	คณะ																ส่วนกลาง			
	1.วิศวกรรมศาสตร์	2.วิทยาศาสตร์	3.อักษรศาสตร์ 1	4.อักษรศาสตร์ 2	5.สถาปัตยกรรมศาสตร์	6.พาณิชยและบัญชี	7.ทันตแพทยศาสตร์	8.สัตวแพทยศาสตร์ 1	9.สัตวแพทยศาสตร์ 2	10.เภสัชศาสตร์	11.นิติศาสตร์	12.นิเทศศาสตร์	13.นิเทศศาสตร์	14.จิตวิทยา	15.สหเวชศาสตร์	16.เศรษฐศาสตร์	17.ส่วนกลาง 1	18.ส่วนกลาง 2	19.ส่วนกลาง 3	20.ส่วนกลาง 4
1.วัตถุประสงค์	●	●	●	●	●	●	●	-	-	-	●	-	-	●	●	-	●	●	●	●
2.คุณสมบัติ พนักงาน	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	-	-	●	●	●
3.จำนวนพนักงาน	●	●	-	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	-	●	●	●	●	●
4.วัน เวลาในการ ปฏิบัติ	●	●	-	●	●	●	●	●	●	●	●	-	●	●	●	-	●	●	●	●
5.ขอบเขตงาน อาคาร พื้นที่	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
6.หน้าที่ของผู้ รับจ้าง	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
7.เครื่องมือและ อุปกรณ์	●	●	-	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
8.สิ่งที่ผู้ว่าจ้างจัดหา มาให้	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	-	●	-	●	●	-	-	●	●	●
9.สิ่งที่ผู้รับจ้าง จัดหามาให้	●	-	●	-	●	●	-	●	●	-	-	●	-	●	-	-	-	-	-	-
10.มาตรฐาน คุณภาพงาน การทำ ความสะอาด	-	●	●	-	●	-	-	-	-	-	●	-	●	-	-	-	●	-	-	-
11.การทำสัญญา และจ่ายเงิน	-	●	●	●	●	●	●	-	-	-	●	●	-	●	-	-	●	●	●	●
12.ข้อตกลงและ เงื่อนไขในการเลิก สัญญา	●	●	●	●	●	●	●	●	●	-	●	●	●	●	●	-	-	●	●	●
13.การปรับ	●	●	-	●	●	●	●	-	-	●	-	●	●	●	●	-	●	●	●	●
14.การเสนอราคา	●	●	-	●	●	●	●	-	-	-	●	-	●	●	●	-	●	●	●	●
15.เกณฑ์การ พิจารณา	●	●	●	●	●	●	-	-	-	●	-	●	-	●	●	-	●	●	●	●

สัญลักษณ์ แทน ● ระบุในTOR - ไม่ระบุใน TOR

4.3.2 วัตถุประสงค์ในการจัดจ้างดูแลทำความสะอาด

จากการศึกษา ข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำความสะอาดที่ต้องการ ของ คณะ14 คณะ และส่วนกลาง จำนวน 20 ฉบับพบว่ามีการกำหนดวัตถุประสงค์ จำนวน 9 คณะ 10 ฉบับ ได้แก่ คณะวิศวกรรมศาสตร์ วิทยาศาสตร์ อักษรศาสตร์ 2 ฉบับ สถาปัตยกรรมศาสตร์ พาณิชยศาสตร์และการบัญชี ทันตแพทยศาสตร์ ครุศาสตร์ จิตวิทยา สหเวชศาสตร์ และในส่วนกลางพบ 1 ฉบับ โดยมีรายละเอียดดังนี้

เพื่อให้การรักษาความสะอาดถูกต้องตามวัตถุประสงค์ของผู้ว่าจ้าง ที่ต้องการให้ พื้นที่ห้องและส่วนต่างๆของอาคารมีความสะอาด เป็นที่น่าดูต่อผู้พบเห็น นั้นพบใน ข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำความสะอาดที่ต้องการ ของคณะและส่วนกลาง เป็นส่วนใหญ่ โดยไม่พบ เพียง 2 ฉบับ คือในข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำความสะอาดที่ต้องการ คณะอักษรศาสตร์ 1 ฉบับ และส่วนกลาง 1 ฉบับ ที่มีข้อกำหนดเป็นข้อกำหนดรวม ชุดการจ้าง Total Facility Management

ผู้รับจ้างต้องดูแลทำความสะอาดบริเวณภายในอาคารให้ถูกต้องตามหลักวิชาการ ตามหลักการดูแลทำความสะอาด พบว่ามี 8 คณะ ที่มีการกำหนดและพบนส่วนกลาง 3 ฉบับ

หากมีอุปสรรคหรือปัญหาที่ไม่สามารถตัดสินใจด้วยตัวเองได้ ต้องแจ้งให้ผู้ว่าจ้าง ทราบ โดยเร็วเพื่อที่จะได้ให้ผู้ว่าจ้างตัดสินใจแก้ปัญหาและทำให้งานของผู้รับจ้างไม่หยุดชะงัก พบ มีการระบุในข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำความสะอาดที่ต้องการ 6 คณะและในส่วนกลาง 3 ฉบับ

ผู้รับจ้างเหมาต้องทำแผนดำเนินงานเสนอให้ผู้ว่าจ้างเป็นรายเดือนก่อนวันที่ 1 ของแต่ละเดือน พบมีการระบุในข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำความสะอาดที่ต้องการ 3 คณะ และในส่วนกลาง 3 ฉบับ

นอกจากนี้ยังพบว่า มี ข้อกำหนด 2 ฉบับ โดยพบในคณะอักษรศาสตร์ 1 ฉบับ อาคารมหาจักรีสิรินธร และส่วนกลาง 1 ฉบับ มีการระบุวัตถุประสงค์รวม เนื่องจากการจัดจ้าง แบบ ชุดการจ้าง Total Facility Management โดยระบุว่าชุดการจ้าง Total Facility Management เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุดทั้งด้านการปฏิบัติงานและค่าใช้จ่าย และลดภาระงานด้านอาคารสถานที่ของคณะอักษรศาสตร์ และสำนักบริหารระบบกายภาพจุฬาลงกรณ์ ดังแสดงข้อมูลในตารางที่ 4.4

ตารางที่ 4.4 วัตถุประสงค์ในการจัดจ้างดูแลทำความสะอาด

คณะ	วัตถุประสงค์
1. คณะวิศวกรรมศาสตร์	1. เพื่อให้การรักษาความสะอาดถูกต้องตามวัตถุประสงค์ของผู้ว่าจ้าง ที่ต้องการให้คณะมีภาพลักษณ์ที่ดี
2. คณะวิทยาศาสตร์	1. เพื่อให้การรักษาความสะอาดถูกต้องตามวัตถุประสงค์ของผู้ว่าจ้าง ที่ต้องการให้พื้นที่ห้องและส่วนต่างๆของอาคารมีความสะอาดเป็นที่น่าดูสำหรับผู้พบเห็น 2. ผู้รับจ้างต้องดูแลทำความสะอาดบริเวณภายในอาคารให้ถูกต้องตามหลักวิชาการ 3. ผู้รับจ้างต้องดำเนินงานตามแผนที่ผู้ว่าจ้างกำหนดให้ หากมีอุปสรรคหรือปัญหาต้องแจ้ง
3. คณะอักษรศาสตร์ 1	ชุดการจ้าง Total Facility Management เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุดทั้งด้านการปฏิบัติงานและค่าใช้จ่าย และลดภาระงานด้านอาคารสถานที่ของคณะอักษรศาสตร์
4. คณะอักษรศาสตร์ 2	1. เพื่อให้การรักษาความสะอาดถูกต้องตามวัตถุประสงค์ของผู้ว่าจ้างที่ต้องการให้ พื้นที่ห้อง และส่วนต่างๆของอาคาร มีความสะอาดที่น่าดูสำหรับผู้พบเห็น 2. ผู้รับจ้างต้องดูแล ทำความสะอาดบริเวณให้ถูกต้องตามหลักวิชาการ
5. คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์	1. เพื่อให้การรักษาความสะอาดถูกต้องตามวัตถุประสงค์ของผู้ว่าจ้างที่ต้องการให้พื้นที่และส่วนต่างๆของอาคาร มีความสะอาดเป็นที่น่าดูสำหรับผู้พบเห็น 2. ผู้รับจ้างต้องดูแลทำความสะอาดบริเวณให้ถูกต้องตามสุขลักษณะมีความเป็นระเบียบเรียบร้อยและสวยงามในการดำเนินงาน 3. หากมีอุปสรรคหรือปัญหาที่ไม่สามารถตัดสินใจด้วยตัวเองได้ต้องแจ้งให้ผู้ว่าจ้างทราบโดยเร็ว เพื่อจะให้ผู้ว่าจ้างตัดสินใจแก้ปัญหา 4. ผู้รับจ้างต้องทำแผนการดำเนินงานล่วงหน้าก่อน วันที่ 1 ของแต่ละเดือน
6. คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี	1. เพื่อให้การรักษาความสะอาดถูกต้องตามวัตถุประสงค์ของผู้ว่าจ้างที่ต้องการให้พื้นที่ห้อง และส่วนของอาคาร ที่กำหนดมีความสะอาดเป็นที่น่าดูสำหรับผู้พบเห็น 2. ผู้รับจ้างต้องดูแลทำความสะอาดบริเวณให้ถูกต้องตามหลักวิชาการ 3. หากมีอุปสรรคหรือปัญหาที่ไม่สามารถตัดสินใจด้วยตัวเองได้ ต้องแจ้งให้ผู้ว่าจ้างทราบ โดยเร็วเพื่อที่จะได้ให้ผู้ว่าจ้างตัดสินใจแก้ปัญหาและทำให้งานของผู้รับจ้างไม่หยุดชะงัก
7. คณะทันตแพทยศาสตร์	1. เพื่อให้การรักษาความสะอาดถูกต้องตามวัตถุประสงค์ของผู้ว่าจ้างที่ต้องการให้พื้นที่และส่วนต่างๆของอาคาร สะอาดน่าดูสำหรับผู้พบเห็น 2. ผู้รับจ้างต้องดูแล ทำความสะอาดบริเวณให้ถูกต้องตามหลัก วิธีการรักษาความสะอาด
8. คณะสัตวแพทยศาสตร์ 1	ไม่มีระบุไว้
9. คณะสัตวแพทยศาสตร์ 2	ไม่มีระบุไว้
10. คณะเภสัชศาสตร์	ไม่มีระบุไว้
11. คณะครุศาสตร์	1. เพื่อให้การรักษาความสะอาดถูกต้องตามวัตถุประสงค์ของผู้ว่าจ้างที่ต้องการให้พื้นที่และส่วนต่างๆของอาคาร สะอาดน่าดูสำหรับผู้พบเห็น 2. ผู้รับจ้างต้องดูแล ผู้รับจ้างเหมาต้องดูแลทำความสะอาดบริเวณให้ถูกต้องตามหลัก

คณะ	วัตถุประสงค์
	วิชาการ 3.หากมีอุปสรรคหรือปัญหาที่ไม่สามารถตัดสินใจด้วยตัวเองได้ต้องแจ้งให้ผู้ว่าจ้างทราบโดยเร็วเพื่อให้ผู้ว่าจ้างตัดสินใจแก้ไขปัญหาและทำให้งานของผู้รับจ้างเหมาไม่ชะงัก 4.ดำเนินงานผู้รับจ้างเหมาต้องทำแผนดำเนินงานเสนอให้ผู้ว่าจ้างเป็นรายเดือนก่อนวันที่ 1 ของแต่ละเดือน
12. คณะนิติศาสตร์	ไม่มีระบุไว้
13. คณะนิเทศศาสตร์	ไม่มีระบุไว้
14. คณะจิตวิทยา	1. เพื่อให้การรักษาความสะอาดถูกต้องตามวัตถุประสงค์ของผู้ว่าจ้างที่ต้องการให้พื้นที่และส่วนต่างๆของอาคาร สะอาดน่าดูสำหรับผู้พบเห็น 2. ผู้รับจ้างต้องดูแล ผู้รับจ้างเหมาต้องดูแลทำความสะอาดบริเวณที่ถูกต้องตามหลักวิชาการ 3.หากมีอุปสรรคหรือปัญหาที่ไม่สามารถตัดสินใจด้วยตัวเองได้ต้องแจ้งให้ผู้ว่าจ้างทราบโดยเร็วเพื่อให้ผู้ว่าจ้างตัดสินใจแก้ไขปัญหาและทำให้งานของผู้รับจ้างเหมาไม่ชะงัก 4. ในการดำเนินงานผู้รับจ้างเหมาต้องทำแผนดำเนินงานเสนอให้ผู้ว่าจ้างเป็นรายเดือนก่อนวันที่ 1 ของแต่ละเดือน
15. คณะสหเวชศาสตร์	1. เพื่อให้การรักษาความสะอาดถูกต้องตามวัตถุประสงค์ของผู้ว่าจ้างที่ต้องการให้พื้นที่และส่วนต่างๆของอาคาร สะอาดน่าดูสำหรับผู้พบเห็น 2. ผู้รับจ้างต้องดูแล ผู้รับจ้างเหมาต้องดูแลทำความสะอาดบริเวณที่ถูกต้องตามหลักวิชาการ 3.หากมีอุปสรรคหรือปัญหาที่ไม่สามารถตัดสินใจด้วยตัวเองได้ต้องแจ้งให้ผู้ว่าจ้างทราบโดยเร็วเพื่อให้ผู้ว่าจ้างตัดสินใจแก้ไขปัญหาและทำให้งานไม่ชะงัก
16. คณะเศรษฐศาสตร์	ไม่มีระบุไว้
17. ส่วนกลาง 1	สำนักบริหารระบบกายภาพ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยต้องการจัดจ้างการบริหารระบบกายภาพของอาคารบรมราชชนนีศรีศตวรรษ อาคารวิจัยจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อาคารจุฬาพัฒน์13 อาคารศิลปวัฒนธรรมและอาคารพิพิธภัณฑ์มหาวิทยาลัย แบบชุดการจ้าง Total Facility Management เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุดทั้งด้านการปฏิบัติงานและค่าใช้จ่ายและลดภาระงานด้านอาคารสถานที่ของสำนักบริหารระบบกายภาพ จุฬาลงกรณ์
18. ส่วนกลาง 2	1. เพื่อให้การรักษาความสะอาดถูกต้องตามวัตถุประสงค์ของผู้ว่าจ้างที่ต้องการให้พื้นที่และส่วนต่างๆของอาคาร สะอาดน่าดูสำหรับผู้พบเห็น 2. ผู้รับจ้างต้องดูแล ผู้รับจ้างเหมาต้องดูแลทำความสะอาดบริเวณที่ถูกต้องตามหลักวิชาการ 3.หากมีอุปสรรคหรือปัญหาที่ไม่สามารถตัดสินใจด้วยตัวเองได้ต้องแจ้งให้ผู้ว่าจ้างทราบโดยเร็วเพื่อให้ผู้ว่าจ้างตัดสินใจแก้ไขปัญหาและทำให้งานของผู้รับจ้างเหมาไม่ชะงัก 4. ในการดำเนินงานผู้รับจ้างเหมาต้องทำแผนดำเนินงานเสนอให้ผู้ว่าจ้างเป็นรายเดือนก่อนวันที่ 1 ของแต่ละเดือน

คณะ	วัตถุประสงค์
19.ส่วนกลาง 3	1. เพื่อให้การรักษาความสะอาดถูกต้องตามวัตถุประสงค์ของผู้ว่าจ้างที่ต้องการให้พื้นที่และส่วนต่างๆของอาคาร สะอาดน่าดูสำหรับผู้พบเห็น 2. ผู้รับจ้างต้องดูแล ผู้รับจ้างเหมาต้องดูแลทำความสะอาดบริเวณที่ถูกต้องตามหลักวิชาการ 3. หากมีอุปสรรคหรือปัญหาที่ไม่สามารถตัดสินใจด้วยตัวเองได้ต้องแจ้งให้ผู้ว่าจ้างทราบโดยเร็วเพื่อให้ผู้ว่าจ้างตัดสินใจแก้ไขปัญหาและทำให้งานของผู้รับจ้างเหมาไม่ชะงัก 4. ในการดำเนินงานผู้รับจ้างเหมาต้องทำแผนดำเนินงานเสนอให้ผู้ว่าจ้างเป็นรายเดือนก่อนวันที่ 1 ของแต่ละเดือน
20.ส่วนกลาง 4	1. เพื่อให้การรักษาความสะอาดถูกต้องตามวัตถุประสงค์ของผู้ว่าจ้างที่ต้องการให้พื้นที่และส่วนต่างๆของอาคาร สะอาดน่าดูสำหรับผู้พบเห็น 2. ผู้รับจ้างต้องดูแล ผู้รับจ้างเหมาต้องดูแลทำความสะอาดบริเวณที่ถูกต้องตามหลักวิชาการ 3. หากมีอุปสรรคหรือปัญหาที่ไม่สามารถตัดสินใจด้วยตัวเองได้ต้องแจ้งให้ผู้ว่าจ้างทราบโดยเร็วเพื่อให้ผู้ว่าจ้างตัดสินใจแก้ไขปัญหาและทำให้งานของผู้รับจ้างเหมาไม่ชะงัก 4. ในการดำเนินงานผู้รับจ้างเหมาต้องทำแผนดำเนินงานเสนอให้ผู้ว่าจ้างเป็นรายเดือนก่อนวันที่ 1 ของแต่ละเดือน

4.3.3 คุณสมบัติพนักงานทำความสะอาด

จากการศึกษาพบว่าข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำความสะอาดที่ต้องการของคณะ 14 คณะ และส่วนกลางพบว่ามีข้อกำหนด คุณสมบัติสามารถแบ่งเป็น ได้ดังนี้ เพศ อายุ การศึกษา สัญชาติ เงื่อนไขตัวบุคคลได้แก่ สุขภาพร่างกายแข็งแรงไม่ทุพพลภาพ พิการวิกลจริต มีใบรับรองแพทย์ ไม่เป็นโรคติดต่อที่สังคมรังเกียจ ไม่เคยต้องโทษ ไม่เป็นผู้ติดยาเสพติด การพนันไม่ดื่มสุรา ไม่สูบบุหรี่ ผ่านการฝึกปฏิบัติงาน มีความสามารถในการติดต่อสื่อสารอ่านออกเขียนได้ มีประสบการณ์ความสามารถ มีมารยาทในการบริการที่ดีซื่อสัตย์สุจริต และต้องแต่งเครื่องแบบพนักงานมีอักษรบริษัท ติดบัตรประจำตัวพนักงาน เคยปฏิบัติงานกับผู้ว่าจ้างมาก่อน กรณีเคยปฏิบัติงานกับผู้ว่าจ้างมาก่อนต้องผ่านความเห็นชอบ ว่าเป็นผู้มีความประพฤติเหมาะสม และมีความสามารถในการปฏิบัติงาน ส่งพนักงานมาเรียนรู้ก่อนปฏิบัติงานล่วงหน้า

พบว่าข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำความสะอาดที่ต้องการ ของคณะ 14 คณะ และส่วนกลาง มีการกำหนด คุณสมบัติพนักงาน ในเงื่อนไขตัวบุคคล โดยระบุพนักงานต้องผ่านการฝึกปฏิบัติงานมาก่อนเป็นส่วนใหญ่ จำนวน 9 คณะ 10 ฉบับ และในส่วนกลาง จำนวน 3 ฉบับ พบระบุ มีการกำหนดอายุและเงื่อนไขตัวบุคคลว่าต้องเป็นบุคคลที่มีประสบการณ์

ความสามารถรองลงมา และพบมี 1 คณะ ระบุให้ ต้องมีการส่งพนักงานเข้ามาเรียนรู้งานในคณะ ก่อนปฏิบัติงานคือ คณะนิติศาสตร์

และยังพบอีกด้วยว่า ข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำความสะอาดที่ต้องการ ของคณะวิทยาศาสตร์นั้นมีการระบุรายละเอียด คุณสมบัติพนักงานมากที่สุด ดังแสดงข้อมูลใน ตารางที่ 4.5

ตารางที่ 4.5 คุณสมบัติของพนักงานทำความสะอาด

คณะ	คุณสมบัติ
1.คณะวิศวกรรมศาสตร์	1.เพศ ญ 2. อายุ 30-60 ปี 3.การศึกษา มากกว่าเทียบเท่ามัธยมศึกษาปีที่ 3 4. ระบุเงื่อนไขตัวบุคคล ต้องมีสุขภาพร่างกายแข็งแรงไม่เป็นโรคที่สังคมรังเกียจ ไม่เคยต้องโทษ ไม่ติดยาเสพติด การพนัน มีความสามารถในการสื่อสารอ่านออกเขียนได้
2.คณะวิทยาศาสตร์	1.เพศ ญ/ช 2. อายุ 18-50 ปี 3.การศึกษา มากกว่าเทียบเท่าประถมยกเว้นต่างด้าว 4.สัญชาติ ไทย/ต่างด้าวต้องมีหนังสือ 5. ระบุเงื่อนไขตัวบุคคล ต้องมีสุขภาพร่างกายแข็งแรงไม่เป็นโรคที่สังคมรังเกียจ ไม่เคยต้องโทษ ไม่ติดยาเสพติด การพนัน ผ่านการฝึกปฏิบัติงานมาแล้ว มีประสบการณ์ความสามารถ 6.ต้องแต่งเครื่องแบบพนักงานมีอักษรติดบัตรประจำตัว
3.คณะอักษรศาสตร์1	1.เพศ ญ 2. อายุ 20-45 ปี 3. ระบุเงื่อนไขตัวบุคคล ต้องมีสุขภาพร่างกายแข็งแรงไม่เป็นโรคที่สังคมรังเกียจ ไม่ติดยาเสพติด การพนัน ผ่านการฝึกปฏิบัติงานมาแล้ว มีประสบการณ์ความสามารถ มีมารยาทซื่อสัตย์สุจริต 4.ต้องแต่งเครื่องแบบพนักงานมีอักษรติดบัตรประจำตัว 5.กรณีเคยปฏิบัติงานกับผู้ว่าจ้างมาก่อนต้องผ่านความเห็นชอบ ว่าประพฤติดี มีความสามารถ
4.คณะอักษรศาสตร์2	1. ระบุเงื่อนไขตัวบุคคล ไม่ติดยาเสพติด การพนัน มีความสามารถในการอ่านออกเขียนได้ ผ่านการฝึกปฏิบัติงานมาแล้ว มีประสบการณ์ความสามารถ 2.ต้องแต่งเครื่องแบบพนักงานมีอักษรติดบัตรประจำตัว
5.คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์	1.เพศ ญ 2. อายุ 20-45 ปี 3.สัญชาติ ไทย/ต่างด้าวต้องมีหนังสือ 4. ระบุเงื่อนไขตัวบุคคล ต้องมีสุขภาพร่างกายแข็งแรงไม่เป็นโรคที่สังคมรังเกียจ ไม่ติดยาเสพติด การพนัน ผ่านการฝึกปฏิบัติงานมาแล้ว มีความสามารถในการติดต่อสื่อสารอ่าน

คณะ	คุณสมบัติ
	<p>ออกเขียนได้</p> <p>5.ต้องแต่งเครื่องแบบพนักงานมีอักษรติดบัตรประจำตัว</p> <p>6.กรณีเคยปฏิบัติงานกับผู้ว่าจ้างมาก่อนต้องผ่านความเห็นชอบ ว่าประพฤติดี มีความสามารถ</p>
6.คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี	<p>1.เพศ ญ/ช</p> <p>2. ระบุเงื่อนไขตัวบุคคล ผ่านการฝึกปฏิบัติงานมาแล้ว มีความสามารถในการติดต่อสื่อสารอ่านออกเขียนได้</p> <p>มีประสบการณ์ความสามารถ</p> <p>3.ต้องแต่งเครื่องแบบพนักงานมีอักษรติดบัตรประจำตัว</p>
7.คณะทันตแพทยศาสตร์	<p>1. อายุ มากกว่าหรือเท่ากับ55 ปี</p> <p>2.การศึกษามากกว่าเทียบเท่าประถมศึกษาปีที่ 6</p> <p>3.สัญชาติ ไทย/ต่างดาวต้องมีหนังสือ</p> <p>4. ระบุเงื่อนไขตัวบุคคล ผ่านการฝึกปฏิบัติงานมาแล้ว มีความสามารถในการติดต่อสื่อสารอ่านออกเขียนได้ มีประสบการณ์ความสามารถ</p> <p>5.ต้องแต่งเครื่องแบบพนักงานมีอักษรติดบัตรประจำตัว</p>
8.คณะสัตวแพทยศาสตร์ 1	<p>1. อายุ มากกว่าหรือเท่ากับ 54 ปี</p> <p>2. ระบุเงื่อนไขตัวบุคคล ผ่านการฝึกปฏิบัติงานมาแล้ว มีประสบการณ์ความสามารถ มีมารยาทที่ดีชื่อสัตย์สุจริต</p> <p>3.ต้องแต่งเครื่องแบบพนักงานมีอักษรติดบัตรประจำตัว</p>
9.คณะสัตวแพทยศาสตร์ 2	<p>1. อายุ มากกว่าหรือเท่ากับ 54 ปี</p> <p>2. ระบุเงื่อนไขตัวบุคคล ผ่านการฝึกปฏิบัติงานมาแล้ว มีประสบการณ์ความสามารถ มีมารยาทที่ดีชื่อสัตย์สุจริต</p> <p>3.ต้องแต่งเครื่องแบบพนักงานมีอักษรติดบัตรประจำตัว</p>
10.คณะเภสัชศาสตร์	<p>1.ระบุเงื่อนไขตัวบุคคล ประสบการณ์ไม่ต่ำกว่า 1 ปี</p>
11.คณะครุศาสตร์	<p>1. อายุ 18-50 ปี</p> <p>2. ระบุเงื่อนไขตัวบุคคล มีความสามารถในการติดต่อสื่อสารอ่านออกเขียนได้</p> <p>3. กรณีเคยปฏิบัติงานกับผู้ว่าจ้างมาก่อนต้องผ่านความเห็นชอบ ว่าประพฤติดี มีความสามารถ</p>
12.คณะนิติศาสตร์	<p>1. อายุ 30-55 ปี</p> <p>2.การศึกษามากกว่าเท่ากับมัธยมศึกษาปีที่ 3</p> <p>3. ระบุเงื่อนไขตัวบุคคล มีประสบการณ์ความสามารถ</p> <p>4.ต้องส่งพนักงานมาเรียนรู้ก่อนปฏิบัติงานล่วงหน้า</p>
13.คณะนิเทศศาสตร์	<p>1. อายุ 20-45 ปี</p> <p>2.การศึกษามากกว่าหรือเท่ากับชั้นประถม ศึกษาปีที่6</p> <p>3.สัญชาติ ไทย</p> <p>4. ระบุเงื่อนไขตัวบุคคล สุขภาพร่างกายแข็งแรง ไม่ทุพพลภาพ พิการวิกลจริต ไม่เคย</p>

คณะ	คุณสมบัติ
	ต้องโทษ ไม่ติดยาเสพติดการพนัน ไม่ดื่มสุรา บุหรี่ ผ่านการฝึกปฏิบัติงาน มีประสบการณ์ความสามารถ 5.ต้องแต่งเครื่องแบบพนักงานมีอักษรติดบัตรประจำตัว
14.คณะจิตวิทยา	1. ระบุเงื่อนไขตัวบุคคล สุขภาพร่างกายแข็งแรง ไม่ทุพพลภาพ พิจารณาลงจิต ผ่านการฝึกปฏิบัติงาน มีประสบการณ์ความสามารถ 2.ต้องแต่งเครื่องแบบพนักงานมีอักษรติดบัตรประจำตัว
15.คณะสหเวชศาสตร์	1. ระบุเงื่อนไขตัวบุคคล สุขภาพร่างกายแข็งแรง ไม่เคยต้องโทษ ไม่ติดยาเสพติด การพนัน ไม่ดื่มสุรา ไม่สูบบุหรี่ ไม่ทุพพลภาพ พิจารณาลงจิต ผ่านการฝึกปฏิบัติงาน มีประสบการณ์ความสามารถ 2.ต้องแต่งเครื่องแบบพนักงานมีอักษรติดบัตรประจำตัว
16.คณะเศรษฐศาสตร์	1. อายุ มากกว่าหรือเท่ากับ 40 ปี 2.ระบุเงื่อนไขตัวบุคคล มีมารยาทในการบริการที่ดีซื่อสัตย์สุจริต
ส่วนกลาง	
17.ส่วนกลาง 1	1. อายุ 20-45 ปี 2.สัญชาติ ไทย 3. ระบุเงื่อนไขตัวบุคคล สุขภาพร่างกายแข็งแรง ไม่ทุพพลภาพ พิจารณาลงจิต ไม่ติดยาเสพติดการพนัน ไม่ดื่มสุรา บุหรี่ มีมารยาทในการบริการที่ดีซื่อสัตย์สุจริต
18.ส่วนกลาง 2	1.สัญชาติ ไทย 2. ระบุเงื่อนไขตัวบุคคล ผ่านการฝึกปฏิบัติงาน มีความสามารถในการติดต่อสื่อสารอ่านออกเขียนได้ ประสบการณ์ความสามารถ
19.ส่วนกลาง 3	1.สัญชาติ ไทย 2. ระบุเงื่อนไขตัวบุคคล ผ่านการฝึกปฏิบัติงาน มีความสามารถในการติดต่อสื่อสารอ่านออกเขียนได้ ประสบการณ์ความสามารถ
20.ส่วนกลาง 4	1.สัญชาติ ไทย 2. ระบุเงื่อนไขตัวบุคคล ผ่านการฝึกปฏิบัติงาน มีความสามารถในการติดต่อสื่อสารอ่านออกเขียนได้ ประสบการณ์ความสามารถ

4.3.4 จำนวนและตำแหน่งพนักงาน

จากการศึกษาพบว่า ข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำความสะอาดที่ต้องการของคณะ 14 คณะ และส่วนกลางพบว่ามีการกำหนด จำนวนและตำแหน่งพนักงาน ดังนี้ มีการกำหนด 4 ลักษณะ ได้แก่

มีการระบุและกำหนดจำนวน นั้นพบส่วนใหญ่มีการกำหนดให้มีและระบุจำนวนพนักงานชัดเจนทั้ง 14 คณะ 16 ฉบับ และในส่วนกลาง 3 ฉบับ การระบุและกำหนดจำนวนหัวหน้า พบส่วนใหญ่ มีการกำหนดให้มีและระบุจำนวนหัวหน้าพนักงาน 8 คณะ 9 ฉบับและส่วนกลาง 3 ฉบับ

มีการระบุแต่ไม่มีการกำหนดจำนวน นั้น เพียง 4 คณะ 4 ฉบับ ได้แก่คณะอักษรศาสตร์ ฉบับที่ 2 สถาบันศึกษารวมศาสตร์ สหเวชศาสตร์ และเศรษฐศาสตร์

นำเสนอจำนวนพนักงานนั้น พบในส่วนกลาง 1 ฉบับ

ไม่ระบุ พบ จำนวน 3 คณะที่ไม่มีการระบุให้มีหัวหน้าและจำนวน

ดังแสดงข้อมูลในตารางที่ 4.6

ตารางที่ 4.6 จำนวนและตำแหน่งพนักงาน

จำนวนพนักงาน	คณะ																ส่วนกลาง			
	1. ศึกษารวมศาสตร์	2. วิทยาศาสตร์	3. อักษรศาสตร์ 1	4. อักษรศาสตร์ 2	5. สถาบันศึกษารวมศาสตร์	6. พาณิชยและบัญชี	7. ทันตแพทยศาสตร์	8. สัตวแพทยศาสตร์ 1	9. สัตวแพทยศาสตร์ 2	10. เภสัชศาสตร์	11. วิศวกรรมศาสตร์	12. นิติศาสตร์	13. นิเทศศาสตร์	14. จิตวิทยา	15. สหเวชศาสตร์	16. เศรษฐศาสตร์	17. ส่วนกลาง 1	18. ส่วนกลาง 2	19. ส่วนกลาง 3	20. ส่วนกลาง 4
จำนวนพนักงาน	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	○	●	●	●	
จำนวนหัวหน้า	●	●	●	●	●	-	●	●	●	●	●	●	-	-	●	●	○	●	●	●

สัญลักษณ์ แทน ●● ระบุและกำหนดจำนวน ● ระบุ ○ นำเสนอจำนวน - ไม่ระบุ

4.3.5 วันและเวลาในการปฏิบัติงาน

จากการศึกษาพบว่า ข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำความสะอาดที่ต้องการของคณะ 14 คณะ และส่วนกลางพบว่ามีข้อกำหนดวันและเวลาในการปฏิบัติงาน ดังนี้ กำหนดวันและเวลาในการปฏิบัติงานในวันและเวลาราชการ และนอกเวลาราชการ และมีกาหนดจำนวนพนักงานปฏิบัติงานในวันปฏิบัติงานด้วย

ในเวลาราชการ ในที่นี้ หมายถึง คณะและส่วนกลางที่มีการกำหนดข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำความสะอาดที่ต้องการ แต่ละฉบับ ให้พนักงานปฏิบัติงานใน วันจันทร์-ศุกร์อยู่ในช่วง เวลา 7.00น.- 18.00 น. พบในทุกคณะและส่วนกลางในข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำความสะอาดที่ต้องการ ทุกฉบับมีการกำหนดให้มีการปฏิบัติงานในเวลาราชการ

นอกเวลาราชการ นั้นพบ 4 ลักษณะ ได้แก่ วันเสาร์นั้นพบในส่วนใหญ่ พบ 6 คณะ 6ฉบับ วันเสาร์ พบ 11 คณะ 12 ฉบับ และพบในส่วนกลาง ข้อกำหนดรายละเอียด สัญญาที่ 2 วันจันทร์-ศุกร์ เวลา 18.00 น. เป็นต้นไป วันอาทิตย์ และพบมีเพียงหนึ่ง คณะที่มีการปฏิบัติงานในวันหยุดนักขัตฤกษ์ คือ คณะสัตวแพทยศาสตร์ ในข้อกำหนดรายละเอียดฉบับที่ 2

จำนวนพนักงานปฏิบัติงานในแต่ละวันนั้นพบว่ามีข้อกำหนดจำนวนพนักงานในการปฏิบัติงานในคณะและส่วนกลางเป็นส่วนใหญ่โดยพบในส่วนกลาง ข้อกำหนดรายละเอียด สัญญาฉบับที่ 1 ไม่มีการกำหนดจำนวนโดยให้ผู้รับจ้างนำเสนอจำนวน ดังแสดงในตารางที่ 4.7

ตารางที่ 4.7 วันและเวลาในการปฏิบัติงาน

วันและเวลาในการปฏิบัติงาน	คณะ																ส่วนกลาง			
	1.วิศวกรรมศาสตร์	2.วิทยาศาสตร์	3.อักษรศาสตร์ 1	4.อักษรศาสตร์ 2	5.สถาปัตยกรรมศาสตร์	6.พาณิชยและบัญชี	7.ทันตแพทยศาสตร์	8.สัตวแพทยศาสตร์ 1	9.สัตวแพทยศาสตร์ 2	10.เภสัชศาสตร์	11.ครุศาสตร์	12.นิติศาสตร์	13.นิเทศศาสตร์	14.จิตวิทยา	15.สหเวชศาสตร์	16.เศรษฐศาสตร์	17.ส่วนกลาง 1	18.ส่วนกลาง 2	19.ส่วนกลาง 3	20.ส่วนกลาง 4
ในเวลาราชการ																				
จันทร์-ศุกร์ เวลา 7.00 น.-18.00 น.	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
นอกเวลาราชการ																				
วันจันทร์-ศุกร์ เวลา 18.00 น. เป็นต้นไป	-	-	●	-	●	●	-	-	-	-	●	●	●	-	-	-	●	-	●	-
วันเสาร์	●	●	●	-	-	●	●	●	●	●	●	●	●	-	-	●	●	-	●	-
วันอาทิตย์	-	-	-	-	-	●	●	-	●	●	-	●	●	-	-	●	●	-	●	-
วันหยุดนักขัตฤกษ์	-	-	-	-	-	-	-	-	●	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
จำนวนพนักงาน	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	○	●	●	●

สัญลักษณ์ แทน ● ระบุ ○ นำเสนอจำนวน - ไม่ระบุ

4.3.6 ขอบเขตพื้นที่จำแนกตามประเภทการใช้งาน

จากการศึกษารายละเอียดในข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำความสะอาดที่ต้องการ นั้นพบว่าในทุกคณะและส่วนกลางในทุกสัณฐานนั้นมีการกำหนดขอบเขตพื้นที่จำแนกตามประเภทการใช้งาน ในทุกคณะ ผู้ศึกษาจึงได้ทำการศึกษาในส่วนนี้เพิ่มเติม ดังนี้

จากการศึกษาขอบเขตขอบเขตพื้นที่จำแนกตามประเภทการใช้งานตาม ข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำความสะอาดที่ต้องการ ของคณะ14คณะ และส่วนกลาง พบว่าสามารถแบ่งขอบเขตพื้นที่การทำความสะอาดที่มีการจัดจ้างทำความสะอาด ในแต่ละคณะและส่วนกลาง ได้ทั้งหมด 13 ประ คือ พื้นที่ส่วนกลางห้องเรียน/ห้องบรรยายห้องปฏิบัติการสำนักงานห้องประชุมห้องพักอาจารย์ห้องน้ำโรงอาหารลิฟต์ ห้องสมุดพื้นที่โดยรอบอาคารห้องควบคุมงานระบบและ ห้องพิเศษ(เฉพาะทาง)ซึ่งจากการศึกษาพบว่า แต่ละคณะและส่วนกลางนั้น มีการจัดจ้างบริษัททำความสะอาด ทำความสะอาดในขอบเขตพื้นที่ที่แตกต่างกัน ตามลักษณะทางกายภาพของแต่ละคณะ และส่วนกลาง รวมถึงจากข้อกำหนดการจัดจ้าง บริษัท ดำเนินงานดูแลทำความสะอาดด้วย โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ขอบเขตพื้นที่ทำความสะอาด ที่มีการจัดจ้างบริษัททำความสะอาด เหมือนกันครบทุกคณะ คือ พื้นที่ส่วนกลาง และห้องน้ำคณะที่มีการจัดจ้างบริษัททำความสะอาด ครอบคลุมขอบเขตพื้นที่ ทำความสะอาดมากที่สุด คือ คณะครุศาสตร์โดยจากข้อกำหนด และพบมีการกำหนดขอบเขตพื้นที่ทำความสะอาดในสำนักงาน และห้องเรียน ห้องบรรยายเป็นส่วนมาก และพบมีการกำหนดจัดจ้างทำความสะอาดห้องพิเศษเฉพาะทาง เพียง 3 คณะ 3 ฉบับ และ 1 ฉบับในส่วนกลาง แสดงข้อมูลดังตารางที่ 4.8

ตารางที่ 4.8 ขอบเขตประเภทพื้นที่ที่ทำความสะอาดแยกตามคณะและส่วนกลาง ตาม ข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำความสะอาดที่ต้องการ

ขอบเขต ประเภทพื้นที่ ทำความสะอาด	คณะ																ส่วนกลาง			
	1. วิศวกรรม	2. วิทยาศาสตร์	3. อักษรศาสตร์ 1	4. อักษรศาสตร์ 2	5. สถาปัตยกรรม	6. พาณิชยและบัญชี	7. ทันตแพทย์	8. สัตวแพทย์ 1	9. สัตวแพทย์ 2	10. เกษตรศาสตร์	11. ศึกษาศาสตร์	12. นิติศาสตร์	13. นิเทศศาสตร์	14. จิตวิทยา	15. สหเวชศาสตร์	16. เศรษฐศาสตร์	17. ส่วนกลาง 1	18. ส่วนกลาง 2	19. ส่วนกลาง 3	20. ส่วนกลาง 4
1. พื้นที่ส่วนกลาง	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
2. ห้องเรียน ห้องบรรยาย	●	●	●	-	●	●	●	-	-	●	●	●	●	●	●	●	●	N/A	N/A	●
3. ห้องปฏิบัติการ	-	●	●	-	●	●	●	-	-	●	●	-	●	-	●	-	●	N/A	N/A	N/A
4. สำนักงาน	●	-	●	●	-	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
5. ห้องประชุม	●	●	●	●	-	-	●	-	-	-	-	●	●	●	-	●	●	●	●	●
6. ห้องพักอาจารย์	●	-	●	-	-	●	●	-	-	●	●	●	-	-	●	●	●	N/A	N/A	N/A
7. ห้องน้ำ	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
8. โรงอาหาร	-	N/A	-	-	●	N/A	-	N/A	N/A	N/A	-	●	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
9. ลิฟต์	●	●	-	-	●	●	●	-	-	-	●	●	●	-	-	●	●	●	●	●
10. ห้องสมุด	-	-	●	-	-	-	●	●	-	●	-	-	●	N/A	-	-	●	N/A	N/A	N/A
11. พื้นที่โดย รอบอาคาร	-	●	-	-	-	●	-	-	-	-	●	-	-	-	-	●	N/A	N/A	●	●
12. ห้อง ควบคุมงานระบบ	●	-	-	-	-	●	-	-	-	-	-	-	-	-	-	●	●	●	●	-
13. ห้องพิเศษ (เฉพาะทาง)	-	-	N/A	N/A	-	N/A	-	-	-	-	●	●	●	-	-	N/A	●	N/A	N/A	N/A

สัญลักษณ์ แทน ● ระบุในข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำความสะอาดที่ต้องการ
 - ไม่ระบุใน ข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำความสะอาดที่ต้องการ
 N/A ไม่มีพื้นที่

4.3.7 หน้าที่ของผู้รับจ้าง

จากการศึกษาพบว่า ข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำความสะอาดที่ต้องการของคณะ 14 คณะ และส่วนกลางพบว่ามีกร ระบุ 6 รายการดังนี้ ดูแลทำความสะอาดอาคารต่างๆที่กำหนดไว้ รายงานความเสียหาย จัดทำแผนงาน ตารางการปฏิบัติงาน ตรวจสอบตราปิดไฟฟ้าแสงสว่าง พัฒลม เครื่องปรับอากาศ งานนอกเหนือจากงานทำความสะอาด

พบว่า ในทุกคณะที่ทำการศึกษาและในส่วนกลางทุกฉบับนั้นมีการกำหนดหน้าที่ของผู้รับจ้างให้ปฏิบัติงาน ตามแผนงานปฏิบัติงาน และพบมีเพียง 1 ฉบับที่มีการกำหนดให้ตรวจสอบตราปิดไฟฟ้าแสงสว่าง พัฒลม เครื่องปรับอากาศ ดังแสดงในตารางที่ 4.9

ตารางที่ 4.9 หน้าที่ของผู้รับจ้าง

หน้าที่ของผู้รับจ้าง	คณะ																ส่วนกลาง			
	1.วิศวกรรม	2.วิทยาศาสตร์	3.อักษรศาสตร์ 1	4.อักษรศาสตร์ 2	5.สถาปัตยกรรม	6.พาณิชยและบัญชี	7.ทันตแพทย	8.สัตวแพทย 1	9.สัตวแพทย 2	10.เภสัชศาสตร์	11.ครุศาสตร์	12.นิติศาสตร์	13.นิเทศศาสตร์	14.จิตวิทยา	15.สหเวชศาสตร์	16.เศรษฐศาสตร์	17.ส่วนกลาง 1	18.ส่วนกลาง 2	19.ส่วนกลาง 3	20.ส่วนกลาง 4
ดูแลทำความสะอาดอาคารต่างๆที่กำหนดไว้	●	●	●	●	●	●	●	-	-	-	●	-	●	●	●	-	●	●	●	●
รายงานความเสียหาย	●	●	●	●	●	●	●	-	-	-	●	-	●	●	-	-	-	●	●	●
จัดทำแผนงาน ตารางการปฏิบัติงาน	●	●	-	-	-	-	-	-	-	●	-	-	●	-	-	-	●	-	-	-
ตรวจสอบตราปิดไฟฟ้าแสงสว่าง พัฒลม เครื่องปรับอากาศ	●	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
มีแผนการปฏิบัติงาน	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
งานนอกเหนือจากงานทำความสะอาด	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	●	●	-	●

สัญลักษณ์ แทน ● ระบุ - ไม่ระบุ

จากตารางที่ 4.9 หน้าทีของผู้รับจ้าง นั้นซึ่งพบว่าในคณะและส่วนกลางที่ทำการศึกษาทุกฉบับนั้นมีการระบุหน้าที่ของผู้รับจ้างให้ปฏิบัติตามแผนงานปฏิบัติงานในทุกฉบับโดยมีรายละเอียดดังนี้ แผนการปฏิบัติงานนั้นพบคณะและส่วนกลางที่ทำการศึกษาส่วนใหญ่ นั้นมีการระบุรายละเอียดแผนการปฏิบัติงานประจำวัน โดยพบเพียง 1 ฉบับในส่วนกลางที่ไม่มีการระบุรายละเอียดการปฏิบัติงานประจำวัน และพบมีเพียง 1 คณะ คือคณะวิศวกรรมศาสตร์ที่มีการกำหนดแผนการปฏิบัติงานประจำ 4 เดือน ดังแสดงตารางที่ 4.10

ตารางที่ 4.10 แผนการปฏิบัติงาน

แผนการปฏิบัติงาน	คณะ																ส่วนกลาง			
	1.วิศวกรรม	2.วิทยาศาสตร์	3.อักษรศาสตร์ 1	4.อักษรศาสตร์ 2	5.สถาปัตยกรรม	6.พาณิชยและบัญชี	7.ทันตแพทย์	8.สัตวแพทย์ 1	9.สัตวแพทย์ 2	10.เภสัชศาสตร์	11.ครุศาสตร์	12.นิติศาสตร์	13.นิเทศศาสตร์	14.จิตวิทยา	15.สหเวชศาสตร์	16.เศรษฐศาสตร์	17.ส่วนกลาง 1	18.ส่วนกลาง 2	19.ส่วนกลาง 3	20.ส่วนกลาง 4
ประจำวัน	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	-	●	●	●
ประจำวันเสาร์	-	●	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	●	-	-	-	-	-	-	-
ประจำสัปดาห์	●	-	-	●	-	●	-	-	-	-	-	●	●	-	-	-	-	●	●	●
ประจำเดือน	●	-	-	●	●	●	●	-	-	-	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
3 เดือน	-	-	-	-	-	●	-	●	●	-	-	●	●	-	●	-	-	-	-	-
4 เดือน	●	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6 เดือน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	●	●	●	●	●	-	-	-	-	-
ประจำปี	-	●	-	-	-	●	●	-	-	●	-	-	-	-	-	●	●	-	-	-

สัญลักษณ์ แทน ● ระบุ - ไม่ระบุ

4.3.8 เครื่องมืออุปกรณ์และน้ำยาทำความสะอาด

จากการศึกษาพบว่า ข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำความสะอาดที่ต้องการของ คณะ 14 คณะ และส่วนกลางมีการระบุเครื่องมืออุปกรณ์และน้ำยาทำความสะอาดสามารถแบ่ง รายละเอียดได้ดังนี้ อุปกรณ์ทำความสะอาดทั่วไป อุปกรณ์การทำความสะอาดกระจก อุปกรณ์ทำความสะอาดอิเล็กทรอนิกส์ วัสดุสิ้นเปลือง และน้ำยาทำความสะอาด โดยพบว่ามีภาระระบุ 3 ลักษณะคือ พบคณะและส่วนกลางในข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำความสะอาดที่ต้องการ ส่วนใหญ่ มีการระบุชนิดของอุปกรณ์และน้ำยาทำความสะอาด แต่ไม่ระบุจำนวน

ระบุทั้งชนิดและจำนวน พบข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำความสะอาดที่ต้องการ ของคณะ 4 คณะ ได้แก่ อักษรศาสตร์ ฉบับที่ 1 ทันตแพทยศาสตร์ สัตวแพทยศาสตร์ทั้งสอง ฉบับ และเภสัชศาสตร์

ไม่ระบุทั้งชนิดและจำนวน นั้นพบในคณะเศรษฐศาสตร์ไม่ระบุทั้งชนิดและจำนวนของ อุปกรณ์ทุกประเภท และพบจำนวน 8 คณะ

ระบุเพียงให้มีอุปกรณ์ทำความสะอาดและน้ำยาที่ทันสมัย พบ 1 ฉบับ คือใน ส่วนกลาง ฉบับที่ 1 และพบคณะสัตวแพทยศาสตร์ มีการระบุให้น้ำยาทำความสะอาดได้มาตรฐาน ดังแสดงในตารางที่ 4.11

ตารางที่ 4.11 เครื่องมือและน้ำยาทำความสะอาด

เครื่องมือและ น้ำยาทำ ความสะอาด อุปกรณ์	คณะ																ส่วนกลาง				
	1.วิศวกรรม	2.วิทยาศาสตร์	3.อักษรศาสตร์ 1	4.อักษรศาสตร์ 2	5.สถาปัตยกรรม	6.พาณิชย์และบัญชี	7.ทันตแพทย์	8.สัตวแพทย์ 1	9.สัตวแพทย์ 2	10.เภสัชศาสตร์	11.ครุศาสตร์	12.นิติศาสตร์	13.นิเทศศาสตร์	14.จิตวิทยา	15.สหเวชศาสตร์	16.เศรษฐศาสตร์	17.ส่วนกลาง 1	18.ส่วนกลาง 2	19.ส่วนกลาง 3	20.ส่วนกลาง 4	
อุปกรณ์ทำ ความสะอาด ทั่วไป	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	-	อุปกรณ์และน้ำยาที่ทันสมัย	●	●	●	●
อุปกรณ์การทำให้ ความสะอาด กระจก	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	-		●	●	●	●
เครื่องมือทำ ความสะอาด	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	-		●	●	●	●
วัสดุสิ้นเปลือง	●	●	●	●	●	●	-	-	-	-	-	-	●	-	●	-		●	●	●	●
น้ำยาทำความสะอาด	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●		●	●	●	●

สัญลักษณ์แทน ● ระบุชนิดและกำหนดจำนวน ● ระบุชนิด - ไม่ระบุชนิดและจำนวน

4.3.9 สิ่งที่ถูกว่าจ้างจัดหามาให้

จากการศึกษาพบว่า ข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำความสะอาดที่ต้องการของคณะ 14 คณะ และส่วนกลางมีการระบุสิ่งที่ผู้ว่าจ้างจัดหามาให้ สามารถแบ่งรายละเอียดได้ดังนี้ ห้องเก็บของจัดให้เฉพาะเท่าที่จำเป็นแก่การเก็บเครื่องอุปกรณ์น้ำยาเคมี น้ำที่ใช้ทำความสะอาด ไฟฟ้าที่นำไปใช้กับเครื่องจักร สิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ ผู้รับเหมาต้องจัดหาเองทั้งสิ้น หลังเลิกงานพนักงานต้องได้รับการตรวจค้นโดยละเอียด ถูขยยะและถังขยะประจำชั้น กระดาษชำระ กระดาษชำระ และกระดาษจานรองกระดาษ ปู่ย ดินและต้นไม้

ห้องเก็บของจัดให้เฉพาะเท่าที่จำเป็นแก่การเก็บเครื่องอุปกรณ์น้ำยาเคมี น้ำที่ใช้ทำความสะอาด ไฟฟ้าที่นำไปใช้กับเครื่องจักร นั้นพบคณะและส่วนกลางส่วนใหญ่มีการระบุ จำนวน 10 คณะและส่วนกลางจำนวน 3 ฉบับ

หลังเลิกงานพนักงานต้องได้รับการตรวจค้นโดยละเอียด ถูขยยะและถังขยะประจำชั้น กระดาษชำระ กระดาษชำระ และกระดาษจานรองกระดาษ ปู่ย ดินและต้นไม้ นั้นพบเพียง 1 คณะ คือ คณะนิติศาสตร์

ดังแสดงในตารางที่ 4.12

ตารางที่ 4.12 สิ่งที่ถูกผู้ว่าจ้างจัดหามาให้

สิ่งที่ผู้ว่าจ้างจัดหามาให้	คณะ																ส่วนกลาง			
	1.วิศวกรรม	2.วิทยาศาสตร์	3.อักษรศาสตร์ 1	4.อักษรศาสตร์ 2	5.สถาปัตยกรรม	6.พาณิชยและบัญชี	7.ทันตแพทย์	8.สัตวแพทย์ 1	9.สัตวแพทย์ 2	10.เภสัชศาสตร์	11.ครุศาสตร์	12.นิติศาสตร์	13.นิเทศศาสตร์	14.จิตวิทยา	15.สิ่งแวดล้อมศาสตร์	16.เศรษฐศาสตร์	17.ส่วนกลาง 1	18.ส่วนกลาง 2	19.ส่วนกลาง 3	20.ส่วนกลาง 4
ห้องเก็บของจัดให้เฉพาะเท่าที่จำเป็นแก่การเก็บเครื่องอุปกรณ์น้ำยาเคมี	●	●	●	●	●	●	●	●	-	-	-	●	-	●	●	-	-	●	●	●
น้ำที่ใช้ทำความสะอาด	●	●	●	●	●	●	●	●	-	-	-	●	-	●	●	-	-	●	●	●
ไฟฟ้าที่นำไปใช้กับเครื่องจักร	●	●	●	●	●	●	●	●	-	-	-	●	-	●	●	-	-	●	●	●
สิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ ที่ผู้รับเหมาต้องจัดหาเองทั้งสิ้น	●	●	●	●	●	-	●	●	-	-	-	●	-	●	●	-	-	●	●	●
หลังเลิกงานพนักงานต้องได้รับการตรวจค้นโดยละเอียด	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	●	-	-	-	-	-	-	-	-
ถุงขยะและถังขยะประจำชั้น	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	●	-	-	-	-	-	-	-	-
กระดาษชำระ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	●	-	-	-	-	-	-	-	-
กระถางจานรองกระถาง ปูย ดินและต้นไม้	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	●	-	-	-	-	-	-	-	-

สัญลักษณ์ แทน ● ระบุ - ไม่ระบุ

4.3.10 สิ่งที่ได้รับจ้างต้องจัดหาและรับผิดชอบ

จากการศึกษาพบว่า ข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำความสะอาดที่ต้องการของคณะ14 คณะ และส่วนกลางพบมีการระบุสิ่งที่ผู้รับจ้างจัดหารับผิดชอบ โดยพบว่า มีเพียง 5 คณะที่มีการกำหนดสิ่งที่ผู้รับจ้างต้องจัดหาและรับผิดชอบ และกำหนดจัดหาน้ำยา ต่างๆ น้ำยาดับกลิ่นชนิดน้ำชนิดก้อน รวมทั้งอุปกรณ์และวัสดุสิ้นเปลืองอื่นๆ มาสำรวจให้เพียงพอต่อการใช้ พร้อมถุงขยะ และมีประสิทธิภาพ มากที่สุด

และพบว่า มีการกำหนดรายละเอียด ต้องแสดงเอกสารที่ทางราชการออกเห็นกรณีที่เป็นต่างด้าว หากมีความจำเป็นผู้ว่าจ้างมีสิทธิ์สั่งการให้พนักงานผู้รับจ้างไปทำงานนอกสถานที่ที่กำหนด โดยไม่คิดค่าแรงเพิ่ม ต้องส่งแบบประเมินความสะอาดและการตรวจสอบให้ผู้ว่าจ้าง ต้องส่งพนักงานมาปฏิบัติตามรายชื่อที่เสนอ หากมีการเปลี่ยนแปลงต้องแจ้งก่อน จัดทำแบบตรวจเช็ค วั้ประจำหน้าห้องน้ำให้ผู้ตรวจสอบและผู้ทำความสะอาด พนักงานทดแทน ในกรณีพนักงานขาดงาน เพียง1 คณะ

และพบว่าคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์นั้นมีการระบุสิ่งที่ผู้รับจ้างต้องทำการจัดหารับผิดชอบมากที่สุด

ดังแสดงในตารางที่ 4.13

ตารางที่ 4.13 สิ่งที่ได้รับจ้างจัดหารับผิดชอบ

สิ่งที่ผู้รับจ้างจัดหารับผิดชอบ	คณะ																ส่วนกลาง			
	1. วิศวกรรม	2. วิทยาศาสตร์	3. ศึกษาศาสตร์ 1	4. ศึกษาศาสตร์ 2	5. สถาปัตยกรรม	6. พาณิชยและบัญชี	7. ทันตแพทย์	8. สัตวแพทย์	9. สัตวแพทย์ 2	10. เกษตรศาสตร์	11. ครุศาสตร์	12. นิติศาสตร์	13. นิเทศศาสตร์	14. สัตววิทยา	15. สหเวชศาสตร์	16. เศรษฐศาสตร์	17. ส่วนกลาง 1	18. ส่วนกลาง 2	19. ส่วนกลาง 3	20. ส่วนกลาง 4
จัดหาน้ำยา ต่างๆ น้ำยาดับกลิ่น ชนิดน้ำ ชนิดก้อน รวมทั้งอุปกรณ์ และวัสดุสิ้นเปลืองอื่นๆ มาสำรอง ให้เพียงพอต่อการใช้ พร้อมดูขยะ และมีประสิทธิภาพ	●	-	●	-	●	-	-	-	-	-	-	●	-	●	-	-	-	-	-	-
ผู้รับจ้างต้องจัดอบรมพนักงาน เกี่ยวกับมารยาทในการบริการที่ดี	-	-	●	-	●	-	-	-	-	-	-	●	-	●	-	-	-	-	-	-
ต้องรับผิดชอบเหตุอันเกิดจากการ กระทำของพนักงาน อันเกิดกับ ทรัพย์สินของผู้ว่าจ้าง	-	-	-	-	●	-	-	-	-	-	-	●	-	●	-	-	-	-	-	-
พนักงานต้องเคารพเชื่อฟังต่อ เจ้าหน้าที่ควบคุมและผู้ว่าจ้าง	-	-	-	-	●	-	-	-	-	-	-	-	-	●	-	-	-	-	-	-
ต้องจัดให้มีหัวหน้าเข้ามา ประสานงานสัปดาห์ละ 1 ครั้ง	-	-	-	-	●	-	-	-	-	-	-	●	-	-	-	-	-	-	-	-
ต้องแสดงเอกสารที่ทางราชการ ออกเห็นกรณีที่เป็นต่างด้าว	-	-	-	-	●	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
หากมีความจำเป็นผู้ว่าจ้างมีสิทธิ์ สั่งการให้พนักงานผู้รับจ้างไป ทำงานนอกสถานที่ที่กำหนด โดย ไม่คิดค่าแรงเพิ่ม	-	-	-	-	●	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ต้องส่งแบบประเมินความสะอาด และการตรวจสอบให้ผู้ว่าจ้าง	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	●	-	-	-	-	-	-	-	-
ต้องส่งพนักงานมาปฏิบัติตาม รายชื่อที่เสนอ หากมีการ เปลี่ยนแปลงต้องแจ้งก่อน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	●	-	-	-	-	-	-	-	-
พนักงานทดแทน ในกรณีพนักงาน ขาดงาน	-	-	●	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
จัดทำแบบตรวจสอบไว้ประจำ หน้าห้องน้ำให้ผู้ตรวจสอบ และผู้ทำความสะอาด	-	-	●	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

สัญลักษณ์ แทน ● ระบุ - ไม่ระบุ

4. 3.10 มาตรฐานคุณภาพงานการทำความสะอาด

จากการศึกษาพบว่า ข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำความสะอาดที่ต้องการของ คณะ14 คณะ และส่วนกลางมีการระบุมาตรฐานคุณภาพงานทำความสะอาด สามารถแบ่ง รายละเอียดได้ดังนี้ กำหนดมาตรฐานคุณภาพงานด้านการขั้นตอนการปฏิบัติงานของพนักงาน ผลการปฏิบัติงาน สภาพพื้นที่ที่ทำความสะอาด มาตรฐานในตัวผู้ปฏิบัติงานและการควบคุม

โดยจากตารางที่ 4.14 พบจำนวน 5คณะและส่วนกลาง 1 ที่มีการระบุมาตรฐานคุณภาพโดยมีรายละเอียดดังนี้ พบมีการกำหนดมาตรฐานคุณภาพ ผลการปฏิบัติงาน สภาพที่ปรากฏ ในการทำความสะอาด เป็นส่วนใหญ่ จำนวนทั้ง 5 คณะและส่วนกลาง 1 และมาตรฐานในตัวพนักงาน และการควบคุม พบเพียง 1คณะ คือในคณะอักษรศาสตร์ 1 และพบว่าคณะอักษรศาสตร์ 1 นั้นมีการ กำหนดมาตรฐานมากที่สุด ดังแสดงในตารางที่ 4.14

ตารางที่ 4.14 มาตรฐานคุณภาพงานการทำความสะอาด

มาตรฐาน คุณภาพงานการ ทำความสะอาด	คณะ																ส่วนกลาง			
	1.วิศวกรรม	2.วิทยาศาสตร์	3.อักษรศาสตร์ 1	4.อักษรศาสตร์ 2	5.สถาปัตยกรรม	6.พาณิชยและบัญชี	7.ทันตแพทย์	8.สัตวแพทย์ 1	9.สัตวแพทย์ 2	10.เภสัชศาสตร์	11.ครุศาสตร์	12.นิติศาสตร์	13.นิเทศศาสตร์	14.จิตวิทยา	15.สหเวชศาสตร์	16.เศรษฐศาสตร์	17.ส่วนกลาง 1	18.ส่วนกลาง 2	19.ส่วนกลาง 3	20.ส่วนกลาง 4
ด้านขั้นตอนการ ปฏิบัติงาน	-	●	-	-	-	-	-	-	-	-	●	-	●	-	-	-	-	-	-	-
ผลจากการปฏิบัติงาน สภาพที่ปรากฏ	-	●	●	-	●	-	-	-	-	-	●	-	●	-	-	-	●	-	-	-
ตัวพนักงาน	-	-	●	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
การควบคุม	-	-	●	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

สัญลักษณ์ แทน ● ระบุ - ไม่ระบุ

4.3.11 การทำสัญญาและการจ่ายเงิน

จากการศึกษาพบว่าข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำความสะอาดที่ต้องการของคณะ 14 คณะ และส่วนกลางมีการระบุการทำสัญญาและการจ่ายเงิน สามารถแบ่งรายละเอียดได้ดังนี้ ระยะเวลาในสัญญา การส่งมอบงานตรวจรับ ประเมินผล การจ่ายเงิน การทำสัญญาจ้างและการวางหลักประกัน

โดยพบว่า คณะและส่วนกลางส่วนใหญ่มีการระบุระยะเวลาในสัญญา และพบว่ามี 2 ฉบับ 1 คณะ และส่วนกลาง 1 มีการกำหนดให้มีการส่งรูปแบบรายงานสรุปผล ดังแสดงในตารางที่ 4.15

ตารางที่ 4.15 การทำสัญญาและการจ่ายเงิน

การทำสัญญาและการจ่ายเงิน	คณะ																ส่วนกลาง			
	1.วิศวกรรม	2.วิทยาศาสตร์	3.อักษรศาสตร์ 1	4.อักษรศาสตร์ 2	5.สถาปัตยกรรม	6.พาณิชยและบัญชี	7.ทันตแพทย์	8.สัตวแพทย 1	9.สัตวแพทย 2	10.เภสัชศาสตร์	11.ครุศาสตร์	12.นิติศาสตร์	13.นิเทศศาสตร์	14.จิตวิทยา	15.สหเวชศาสตร์	16.เศรษฐศาสตร์	17.ส่วนกลาง 1	18.ส่วนกลาง 2	19.ส่วนกลาง 3	20.ส่วนกลาง 4
ระยะเวลาในการทำสัญญา	-	●	●	●	●	●	●	-	-	-	●	-	-	●	-	-	●	●	●	●
ทำใบส่งมอบงาน ตรวจรับ	-	●	●	●	-	●	-	-	-	-	●	-	-	●	-	-	●	●	●	●
ประเมินผล	-	-	●	-	●	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
การจ่ายเงิน	-	●	-	●	-	-	-	-	-	-	●	●	-	●	-	-	-	●	●	●
มีเล่มรายงานสรุปผล	-	-	●	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	●	-	-	-
การทำสัญญาจ้าง	-	●	-	-	-	●	-	-	-	-	●	-	-	●	-	-	-	●	●	●
วางหลักประกัน	-	●	-	-	-	●	-	-	-	-	●	-	-	●	-	-	-	●	●	●

สัญลักษณ์ แทน ● ระบุ - ไม่ระบุ

4.3.12 ข้อตกลงและเงื่อนไขในการเลิกสัญญา

จากการศึกษาพบว่า ข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำความสะอาดที่ต้องการของ คณะ 14 คณะ และส่วนกลางมีการระบุข้อตกลงและเงื่อนไขในการเลิกสัญญา สามารถแบ่ง รายละเอียดได้ดังนี้ ไม่เป็นไปตามข้อกำหนด พนักงานปฏิบัติหน้าที่ไม่ครบตามจำนวน เครื่องมือ อุปกรณ์ต่ำกว่ามาตรฐาน มีข้อร้องเรียน พนักงานมีพฤติกรรมไม่เหมาะสม พนักงานมีพฤติกรรมไม่เหมาะสม ปฏิบัติงานไม่ได้คุณภาพ ไม่สามารถดำเนินงานต่อไปได้ บอกล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรแล้วไม่ปฏิบัติและดำเนินการ

โดยพบว่า คณะและส่วนกลางส่วนใหญ่มีการระบุข้อตกลงและเงื่อนไขในการเลิกสัญญา ในเรื่องพนักงานปฏิบัติหน้าที่ไม่ครบตามจำนวนและเครื่องมืออุปกรณ์ต่ำกว่ามาตรฐาน และพบมีการระบุ การบอกล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรแล้วไม่ปฏิบัติและดำเนินการ พบจำนวนน้อยที่สุด จำนวน 3 คณะ 4 ฉบับ

และพบคณะที่มีการระบุรายละเอียดมากที่สุดจำนวน 2 คณะ คือ คณะวิทยาศาสตร์ และคณะพาณิชยศาสตร์และบัญชี

ดังแสดงในตารางที่ 4.16

ตารางที่ 4.16 ข้อตกลงและเงื่อนไขในการเลิกสัญญา

ข้อตกลงและ เงื่อนไขในการ เลิกสัญญา	คณะ																ส่วนกลาง			
	1.วิศวกรรม	2.วิทยาศาสตร์	3.อักษรศาสตร์ 1	4.อักษรศาสตร์ 2	5.สถาปัตยกรรม	6.พาณิชยและบัญชี	7.ทันตแพทย์	8.สัตวแพทย์ 1	9.สัตวแพทย์ 2	10.เภสัชศาสตร์	11.ครุศาสตร์	12.นิติศาสตร์	13.นิเทศศาสตร์	14.จิตวิทยา	15.สหเวชศาสตร์	16.เศรษฐศาสตร์	17.ส่วนกลาง 1	18.ส่วนกลาง 2	19.ส่วนกลาง 3	20.ส่วนกลาง 4
ไม่เป็นไปตาม ข้อกำหนด	●	●	●	-	-	-	-	-	-	-	●	●	●	-	●	-	-	-	-	-
พนักงานปฏิบัติหน้าที่ ไม่ครบตามจำนวน	-	●	-	●	●	●	●	-	-	-	-	-	●	●	-	-	-	●	●	●
เครื่องมืออุปกรณ์ต่ำ กว่ามาตรฐาน	-	●	●	●	-	●	●	-	-	-	-	-	●	●	-	-	-	●	●	●
มีข้อร้องเรียน	●	●	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
พนักงานมีพฤติกรรม ไม่เหมาะสม	-	-	-	●	-	●	●	-	-	-	-	-	-	●	-	-	●	-	-	-
ปฏิบัติงานไม่ได้ คุณภาพ	-	●	●	-	●	-	-	-	-	-	●	-	●	-	●	-	-	-	-	-
ไม่สามารถดำเนินงาน ต่อไปได้	-	-	-	●	-	●	●	-	-	-	●	-	-	●	-	-	-	●	●	●
บอกล่วงหน้าเป็นลาย ลักษณ์อักษรแล้วไม่ ปฏิบัติและดำเนินการ แก้ไข	-	-	●	-	-	●	-	●	●	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

สัญลักษณ์ แทน ● ระบุ - ไม่ระบุ

4.3.13 การปรับ

จากการศึกษาพบว่า ข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำความสะอาดที่ต้องการของคณะ14 คณะ และส่วนกลางมีการระบุนการปรับ สามารถแบ่งรายละเอียดได้ดังนี้ การปรับในกรณีของพนักงาน ได้แก่ พนักงานปฏิบัติงานไม่ครบตามที่กำหนด พนักงานมาสาย พนักงานไม่อยู่ตามจุดที่รับผิดชอบ ออกก่อนเวลาการปฏิบัติงาน จัดพนักงานมาทดแทนสายกว่ากำหนด /ไม่มี /ต้องแจ้งให้ทราบ ในกรณีของ เครื่องมืออุปกรณ์ไม่ครบ ไม่แต่งเครื่องแบบตามที่กำหนด พบพื้นที่สกปรก ไม่ปฏิบัติงานตามแผนงานที่กำหนด และไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่ตกลง

โดยพบว่า คณะและส่วนกลางส่วนใหญ่มีการระบุนการปรับ ในกรณีของพนักงานปฏิบัติงานไม่ครบตามที่กำหนด และพนักงานมาสาย และพบ 1 คณะไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่ตกลง ดังแสดงในตารางที่ 4.17

ตารางที่ 4.17 การปรับ

การปรับ	คณะ																ส่วนกลาง			
	1.วิศวกรรม	2.วิทยาศาสตร์	3.ศึกษาศาสตร์ 1	4.ศึกษาศาสตร์ 2	5.สถาปัตยกรรม	6.พาณิชยและบัญชี	7.ทันตแพทย์	8.สัตวแพทย์ 1	9.สัตวแพทย์ 2	10.เภสัชศาสตร์	11.ครุศาสตร์	12.นิติศาสตร์	13.นิเทศศาสตร์	14.จิตวิทยา	15.สหเวชศาสตร์	16.เศรษฐศาสตร์	17.ส่วนกลาง 1	18.ส่วนกลาง 2	19.ส่วนกลาง 3	20.ส่วนกลาง 4
พนักงานปฏิบัติงานไม่ครบตามที่กำหนด	●	●	-	●	-	●	●	-	-	●	-	●	●	●	●	-	●	●	●	●
พนักงานมาสาย	●	●	-	●	●	●	●	-	-	-	-	●	●	●	●	-	●	●	●	●
พนักงานไม่อยู่ตามจุดที่รับผิดชอบ	●	-	-	●	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ออกก่อนเวลาการปฏิบัติงาน	●	-	-	-	-	●	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
จัดพนักงานมาทดแทนสายกว่ากำหนด /ไม่มี / ต้องแจ้งให้ทราบ	●	●	-	-	●	●	-	-	-	-	-	-	●	●	●	-	-	-	-	-
● เครื่องมืออุปกรณ์ไม่ครบ	●	-	-	●	●	-	●	-	-	-	-	●	●	●	●	-	●	●	●	●
● ไม่แต่งเครื่องแบบตามที่กำหนด	●	-	-	●	●	●	●	-	-	-	-	●	●	●	●	-	●	●	●	●
● พบพื้นที่สกปรก	●	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	●	●	●	●
● ไม่ปฏิบัติงานตามแผนงานที่กำหนด	-	-	-	-	●	-	-	-	-	-	-	-	●	-	-	-	●	-	-	-
● ไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่ตกลง	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	●	-	-	-	-	-	-	-	-

สัญลักษณ์ แทน ● ระบุ - ไม่ระบุ

4.3.14 การเสนอราคา

จากการศึกษาพบว่า ข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำความสะอาดที่ต้องการของ คณะ 14 คณะ และส่วนกลางมีการระบุนการเสนอราคา สามารถแบ่งรายละเอียดได้ดังนี้ เสนอราคา จ้างรวมเป็นเดือน ทำรายการแยกให้เห็นค่าใช้จ่าย ชี้แจงรายละเอียด ผู้รับจ้างจะต้องจ่ายค่าแรงให้กับ พนักงานกับผู้รับจ้างตามอัตราค่าแรงขั้นต่ำ กรณีให้พนักงานมาปฏิบัติงานในวันและเวลา นอกเหนือจากที่กำหนดไว้ ผู้รับจ้างต้องปฏิบัติตาม โดยผู้ว่าจ้างจ่ายค่าแรงให้พนักงาน ต้องแนบสำเนา หลักฐานเอกสารผลงานการรับจ้างมาประกอบการพิจารณา/ไม่เป็นผู้ถูกบอกเลิกจ้าง ต้องใช้ใบเสนอ ราคาของคณะเท่านั้น และ ก่อนเสนอราคาต้องเข้าดูสถานที่จริง

โดยพบว่า คณะและส่วนกลางส่วนใหญ่มีการระบุนการเสนอราคา มีทั้งในส่วนที่มีความเหมือน และแตกต่างกัน และพบว่าคณะและส่วนกลางส่วนใหญ่มีการกำหนด ให้มีการเสนอ ราคาจ้างรวมเป็นเดือน และพบว่ามีเพียงหนึ่งคณะ ที่มีการกำหนดให้ต้องใช้ใบเสนอราคาของคณะ เท่านั้น และก่อนเสนอราคาต้องเข้าดูสถานที่จริง

ดังแสดงในตารางที่ 4.18

ตารางที่ 4.18 การเสนอราคา

การเสนอราคา	คณะ																ส่วนกลาง			
	1.วิศวกรรมศาสตร์	2.วิทยาศาสตร์	3.อักษรศาสตร์ 1	4.อักษรศาสตร์ 2	5.สถาปัตยกรรม	6.พาณิชยและบัญชี	7.ทันตแพทยศาสตร์	8.สัตวแพทยศาสตร์ 1	9.สัตวแพทยศาสตร์ 2	10.เภสัชศาสตร์	11.ครุศาสตร์	12.นิติศาสตร์	13.นิเทศศาสตร์	14.จิตวิทยา	15.สหเวชศาสตร์	16.เศรษฐศาสตร์	17.ส่วนกลาง 1	18.ส่วนกลาง 2	19.ส่วนกลาง 3	20.ส่วนกลาง 4
เสนอราคาจํารวมเป็นเดือน	●	-	-	●	●	●	●	-	-	-	●	-	-	●	●	-	-	●	●	●
ทำรายการแยกให้เห็นค่าใช้จ่าย	-	-	-	●	-	-	●	-	-	-	●	-	-	-	●	-	-	-	-	-
ชี้แจงรายละเอียด	●	-	-	●	●	-	●	-	-	-	●	-	-	-	●	-	●	●	●	●
ผู้รับจ้างจะต้องจ่ายค่าแรงให้กับพนักงานกับผู้รับจ้างตามอัตราค่าแรงขั้นต่ำ	●	-	-	-	●	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
กรณีให้พนักงานมาปฏิบัติงานในวันและเวลาดอกเหนือจากที่กำหนดไว้ ผู้รับจ้างต้องปฏิบัติตาม โดยผู้ว่าจ้างจ่ายค่าแรงให้พนักงาน	-	-	-	●	-	-	●	-	-	-	●	-	-	●	●	-	-	●	●	●
ต้องแนบสำเนาหลักฐานเอกสารผลงานการรับจ้างมาประกอบการพิจารณา/ไม่เป็นผู้ออกบอกเลิกจ้าง	-	●	-	●	-	-	-	-	-	-	-	-	●	-	-	-	●	●	●	●
ต้องใช้ใบเสนอราคาของคณะเท่านั้น	-	-	-	-	-	●	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ก่อนเสนอราคาต้องเข้าดูสถานที่จริง	-	-	-	●	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

สัญลักษณ์ แทน ● ระบุ - ไม่ระบุ

4.3.15 เกณฑ์การพิจารณา

จากการศึกษาพบว่า ข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำความสะอาดที่ต้องการของคณะ14 คณะ และส่วนกลางมีการระบุเกณฑ์การพิจารณา สามารถแบ่งรายละเอียดได้ดังนี้ กำหนดเกณฑ์พิจารณา ด้านราคา คุณสมบัติ ข้อเสนอแนะของผู้รับจ้าง ความพร้อมของผู้รับจ้าง

โดยพบว่า คณะและส่วนกลางมีการระบุเกณฑ์การพิจารณา มีทั้งในส่วนใหญ่มีการระบุราคา ในการพิจารณา และยังพบอีกว่ามีหนึ่งคณะ คือ คณะวิศวกรรมศาสตร์ มีการระบุเกณฑ์พิจารณาโดยพิจารณาจากความพร้อมของผู้รับจ้าง ดังแสดงในตารางที่ 4.19

ตารางที่ 4.19 เกณฑ์การพิจารณา

เกณฑ์การพิจารณา	คณะ																ส่วนกลาง			
	1.วิศวกรรมศาสตร์	2.วิทยาศาสตร์	3.อักษรศาสตร์ 1	4.อักษรศาสตร์ 2	5.สถาปัตยกรรม	6.พาณิชยและบัญชี	7.ทันตแพทยศาสตร์	8.สัตวแพทยศาสตร์ 1	9.สัตวแพทยศาสตร์ 2	10.เภสัชศาสตร์	11.ครุศาสตร์	12.นิติศาสตร์	13.นิเทศศาสตร์	14.จิตวิทยา	15.สหเวชศาสตร์	16.เศรษฐศาสตร์	17.ส่วนกลาง 1	18.ส่วนกลาง 2	19.ส่วนกลาง 3	20.ส่วนกลาง 4
ราคา	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
คุณสมบัติ																				
ทุนจดทะเบียน	-	-	●	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	●	-	-	-
ระยะเวลาการจดทะเบียน	-	-	●	-	-	-	-	-	-	-	-	●	-	-	-	-	●	-	-	-
หลักฐานแสดงผลงาน ประสบการณ์ที่ผ่านมา	●	●	●	●	-	●	●	-	-	●	-	●	●	●	●	-	●	●	●	●
ไม่เคยมีประวัติทำงาน หรือ ถูกยกเลิก	-	-	●	-	●	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	●	-	-	-
มีคุณภาพ	-	●	●	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	●	-	●	-	-	-
ความสวยงามเรียบร้อย ของเครื่องแบบ	●	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ความพร้อมสมบูรณ์ของ เครื่องมืออุปกรณ์	●	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
พนักงาน	●	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ข้อเสนอแนะของผู้ รับจ้าง	●	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ความพร้อมของผู้รับจ้าง	●	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

สัญลักษณ์ แทน ● ระบุ - ไม่ระบุ

4.4 การจัดหาและคัดเลือก

4.4.1 วิธีการจัดจ้าง

จากการศึกษาข้อมูลจำนวนสัญญา ของคณะ14คณะและส่วนกลางนั้น พบว่าจำนวนสัญญาพบคณะที่มีการจัดจ้าง 1 สัญญาทั้งหมด 13 คณะ และที่มีจำนวนมากกว่า 1 สัญญา 2 คณะ และในส่วนกลาง ได้แก่ คณะ สัตวแพทย์ มี 3 สัญญาการจัดจ้าง บริษัทที่ได้รับการจัดจ้าง 1 บริษัท คณะอักษรศาสตร์ 2 สัญญา 2 บริษัท มี 1 สัญญาที่มีการจัดจ้างด้วยบริษัทบริหารจัดการที่ได้รับการจัดจ้างจากคณะ และส่วนกลางนั้นมี 4 สัญญา โดยมีบริษัทที่ได้รับการจัดจ้างทั้ง 3 สัญญา และ 1 บริษัทที่ได้รับการจัดจ้างเป็นบริษัทบริหารจัดการ

จากการศึกษาวิธีการจัดจ้างทำความเข้าใจของคณะ 14 คณะและส่วนกลางนั้น พบว่า มี 4 วิธีเป็นตามระเบียบจุฬาลงกรณ์ว่าด้วยการพัสดุ 2554 เป็นกาจัดจ้างโดยตรง 3 วิธี ได้แก่ การตกลงราคา การประกาศเชิญชวน และ วิธีทางอิเล็กทรอนิกส์ (E-AUCTION) และ พบ 1 วิธีเป็นการจ้างทางอ้อมโดย ผ่านบริษัทบริหารจัดการ

การตกลงราคา คือ การจัดซื้อจัดจ้างที่มีวงเงินไม่เกิน 300,000 บาท

การประกาศเชิญชวน คือ การจัดซื้อจัดจ้างที่มีวงเงินมากกว่า 300,000 บาท

วิธีทางอิเล็กทรอนิกส์ (E-AUCTION) คือ การจัดซื้อจัดจ้างที่มีวงเงินมากกว่า 2,000,000 บาท

พบคณะส่วนใหญ่มีการจัดจ้างโดยวิธีประกาศเชิญชวนทั่วไป จำนวน 9 สัญญา 9 คณะและและพบ 7 คณะมีการจัดจ้างโดยวิธีทางอิเล็กทรอนิกส์ (E-AUCTION) และ จัดจ้างโดยให้บริษัทบริหารจัดการเป็นผู้จัดหา พบเพียง 2 สัญญา 1 คณะ และ ส่วนกลาง และพบวิธีตกลงราคาเพียง 2 สัญญา 2 คณะ ดังแสดงข้อมูลตารางที่ 4.20

ตารางที่ 4.20 วิธีการจัดจ้าง

คณะ	วิธีการจัดจ้าง(ตามระเบียบจุฬาลงกรณ์ว่าด้วยการพัสดุ 2554)			
	ตกลงราคา	ประกาศเชิญชวนทั่วไป	E-auction	บริษัทบริหารจัดการ
1.คณะวิศวกรรมศาสตร์	-	●	-	-
2.คณะวิทยาศาสตร์	-	-	●	-
3.คณะอักษรศาสตร์ 1	-	-	-	●
4.คณะอักษรศาสตร์ 2	-	●	-	-
5.คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์	-	-	●	-
6.คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี	-	-	●	-
7.คณะทันตแพทยศาสตร์	-	-	●	-
8.คณะสัตวแพทยศาสตร์ 1	-	●	-	-
9.คณะสัตวแพทยศาสตร์ 2	●	-	-	-
10.คณะเภสัชศาสตร์	-	●	-	-
11.คณะครุศาสตร์	-	●	-	-
12.คณะนิติศาสตร์	-	●	-	-
13.คณะนิเทศศาสตร์	-	●	-	-
14.คณะจิตวิทยา	●	-	-	-
15.คณะสหเวชศาสตร์	-	●	-	-
16.คณะเศรษฐศาสตร์	-	●	-	-
ส่วนกลาง				
17.ส่วนกลาง 1	-	-	-	●
18.ส่วนกลาง 2	-	-	●	-
19.ส่วนกลาง 3	-	-	●	-
20. ส่วนกลาง 4	-	-	●	-

สัญลักษณ์ แทน ● ระบุ - ไม่ระบุ

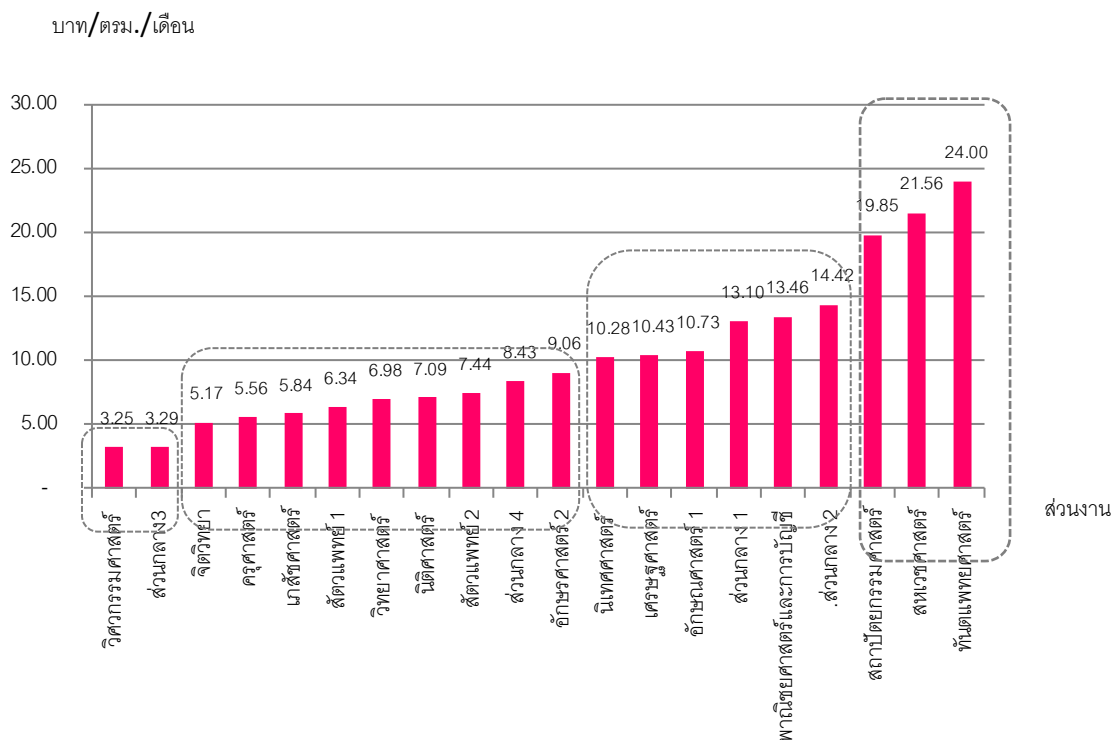
4.4.2 ค่าจ้างในการดูแลทำความสะอาด

จากการศึกษาข้อมูลค่าจ้างและพื้นที่ทำความสะอาดจากสัญญาการจัดจ้าง ของ คณะ14คณะและส่วนกลางนั้นพบว่าคณะทันตแพทย์นั้นมีค่าจ้างต่อตารางเมตรต่อเดือนนั้นสูงที่สุดคือ 24.22 บาท ทั้งนี้เนื่องมาจากจัดจ้างบริษัทผู้ชำนาญการในด้านการทำความสะอาดห้องแลป ห้องปฏิบัติการทางการแพทย์ และ ส่วนกลาง สัญญาที่3 นั้นมีค่าจ้างต่อตารางเมตรต่อเดือนนั้นน้อยที่สุด คือ 3.2 บาท และค่าจ้างเฉลี่ยทั้งหมด เท่ากับ 10.31 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

และพบว่า คณะและส่วนกลางนั้นส่วนใหญ่แล้ว จะมีค่าจ้างต่อพื้นที่ทำความสะอาด มากกว่า 10 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนโดยพบราคาค่าจ้างต่อตารางเมตรต่อเดือนนั้น แบ่งเป็น กลุ่มได้ดังนี้ คือ พบสัญญาที่มีค่าจ้าง มากกว่า 15 บาทต่อตารางเมตรทั้งหมด 3 คณะ สัญญาที่มีค่าจ้าง มากกว่าสิบบาทแต่ไม่เกิน 15 พบ 6 คณะและในส่วนกลางหนึ่งสัญญา และพบสัญญาที่มีค่าจ้างต่อ ตารางเมตรต่อเดือน ต่ำกว่าสิบบาท จำนวน 7คณะ 8 สัญญา และส่วนกลาง พบ 2 สัญญา

ค่าจ้างต่อพื้นที่ทำความสะอาดต่อเดือนนั้น นำข้อมูลมาทำการเปรียบเทียบเป็น แผนภูมิเพื่อให้เห็นความแตกต่างและภาพรวมของ ราคาค่าจ้างต่อตารางเมตรต่อเดือนของคณะและ ส่วนกลางดัง แสดงในแผนภูมิที่ 4.1

แผนภูมิที่ 4.1 ราคาค่าจ้าง(บาท)ต่อตารางเมตรต่อเดือนของคณะและส่วนกลาง



4.5.1 บริษัทที่ได้รับการจัดจ้าง

จากการศึกษาบริษัททำความสะอาดได้รับการจัดจ้างในแต่ละคณะและส่วนกลาง ทั้งหมด 20 สัญญานั้น พบว่ามีบริษัท ที่ได้รับการจัดจ้างทั้งหมด 12 บริษัท ดังแสดงข้อมูลในตารางที่ 4.21

ตารางที่ 4.21 บริษัทที่ได้รับการจัดจ้างในแต่ละคณะและส่วนกลาง

คณะ	บริษัท	พื้นที่ทำ ความสะอาด
1.วิศวกรรมศาสตร์	ห้างหุ้นส่วนจำกัด ยูเนียนเปอร์เฟคท์ (UP)	58,626.4
2.วิทยาศาสตร์	ห้างหุ้นส่วนจำกัด บี เอส พี กรีนแอนด์ การ์เด็น(BSP)	58,860
3.อักษรศาสตร์ 1	บริษัทพรอพเพอร์ตี้ แคร่ เซอร์วิสเชส ประเทศไทย จำกัด(PCS)	15,285.6
4.อักษรศาสตร์ 2	บริษัท คิวเรียส จำกัด(คิวเรียส)	7,732
5.สถาปัตยกรรมศาสตร์	บริษัท เมนสเตย์ พร็อพเพอร์ตี้ โซลูชั่น จำกัด(MPS)	13,319.22
6.พาณิชยศาสตร์และการบัญชี	บริษัท เจ พี ดี คลีน แอนด์ กรีน จำกัด(JPD)	16,880.16
7.ทันตแพทยศาสตร์	บริษัท เอ็น.ซี.ซี. คลีนนิ่งแอนด์ ซีเคียวริตี้ การ์ด เซอร์วิส จำกัด (N.C.C)	22,705.54
8.สัตวแพทย์1	บริษัท แมคซ์คลีน อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด(MAC CLEAN)	13,055.36
9.สัตวแพทย์2	บริษัท แมคซ์คลีน อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด(MAC CLEAN)	3,354.76
10.เภสัชศาสตร์	บริษัทเบสท์เวย์ คลีนนิ่ง) เบสท์เวย์)	25,660
11.ครุศาสตร์	บริษัท เมนสเตย์ พร็อพเพอร์ตี้ โซลูชั่น จำกัด(MPS)	49,541
12.นิติศาสตร์	บริษัท ไดมอนด์ แคร่ เซอร์วิส จำกัด (DCS)	16,349
13.นิเทศศาสตร์	บริษัท แมคซ์คลีน อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด(MAC CLEAN)	14,024.76
14.จิตวิทยา	บริษัท บอสโก คลีนนิ่ง แอนด์ เซอร์วิส จำกัด(บอสโก)	4,645
15.สหเวชศาสตร์	ห้างหุ้นส่วนจำกัด เดอะสตาร์ เทรดิงแอนด์ เซอร์วิส(The star)	4,638.76
16.เศรษฐศาสตร์	บริษัท เจ พี ดี คลีน แอนด์ กรีน จำกัด(JPD)	8,821.64

ส่วนกลาง	บริษัท	พื้นที่ทำ ความสะอาด
17.ส่วนกลาง 1	บริษัทพรอพเพอร์ตี้ แคร่ เซอร์วิสเขต ประเทศไทย จำกัด(PCS)	46,452.87
18.ส่วนกลาง 2	ห้างหุ้นส่วนจำกัด บี เอส พี กรีนแอนด์ การ์เด็น(BSP)	61,036.84
19.ส่วนกลาง3	ห้างหุ้นส่วนจำกัด บี เอส พี กรีนแอนด์ การ์เด็น(BSP)	53,000
20 ส่วนกลาง 4	ห้างหุ้นส่วนจำกัด บี เอส พี กรีนแอนด์ การ์เด็น(BSP)	27,885.01

จากตารางที่ 4.21 นำข้อมูลดังกล่าวมาเปรียบเทียบขนาดพื้นที่ความรับผิดชอบให้ดำเนินการดูแลความสะอาด โดยระบุจำแนกตามตำแหน่งที่ตั้งของแต่ละคณะตามผังของมหาวิทยาลัย เพื่อทราบถึงภาพรวมของขนาดพื้นที่ความรับผิดชอบในการดูแลของแต่ละบริษัทที่ได้รับการว่าจ้างประจำแต่ละคณะฯ พบว่าบริษัท BSP.ได้รับการจัดจ้างเป็นพื้นที่มากที่สุด และบริษัทที่ได้รับการจัดจ้างพื้นที่น้อยที่สุด คือ บริษัท The star

และพบ 2 ลักษณะ คือ

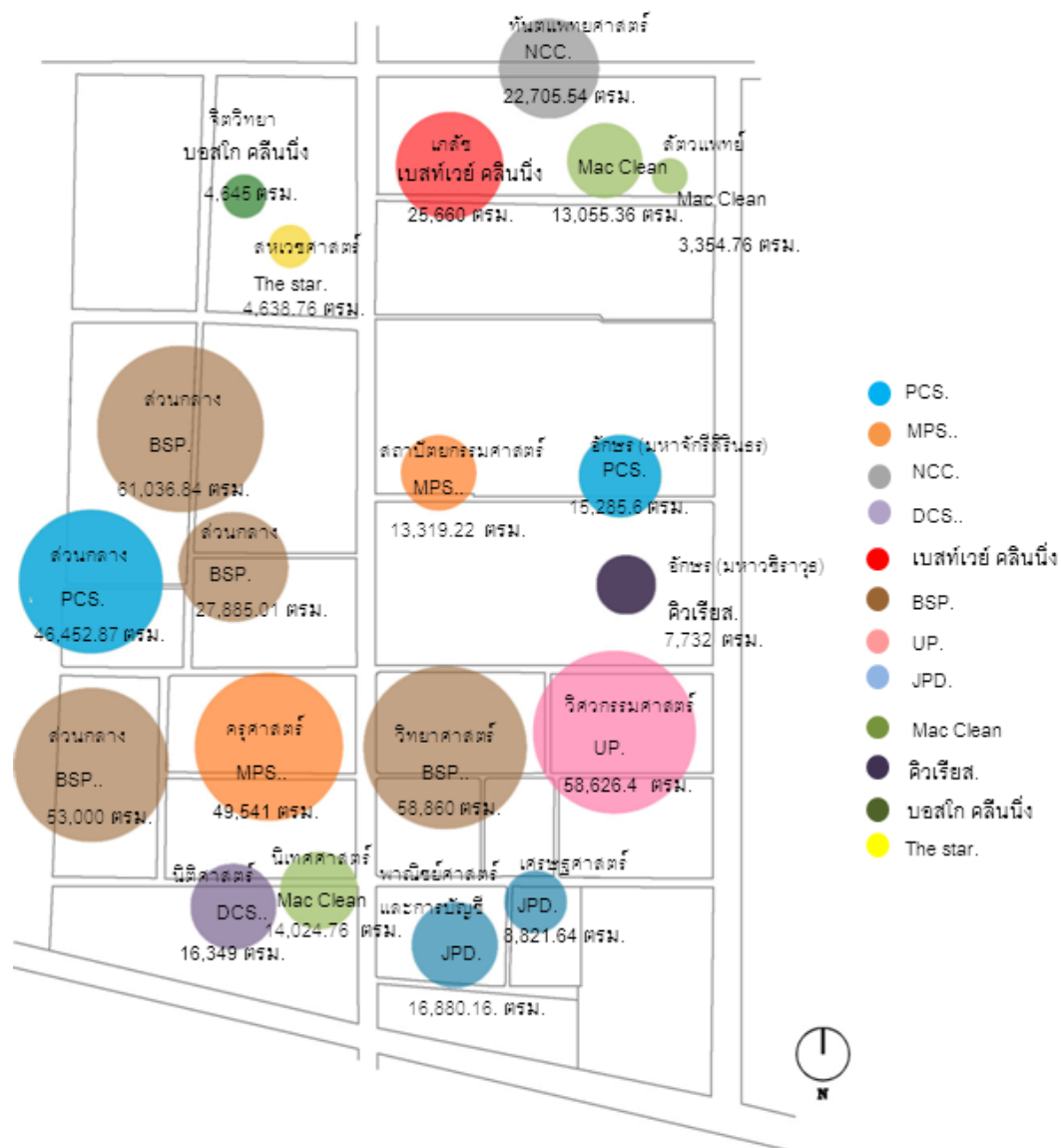
บริษัทที่ได้รับการจัดจ้างมากกว่า 1 คณะและส่วนกลาง จำนวน 5 บริษัท ได้แก่ บริษัท BSP. บริษัท PCS . บริษัท MPS บริษัท JPD. บริษัท MAC CLEAN.

บริษัทที่ได้รับการจัดจ้างเพียง 1 คณะ จำนวน 7 บริษัท ได้แก่ บริษัทThe star.

บริษัท บอสโก. บริษัท DCS. บริษัท เบสท์เวย์. บริษัท N.C.C. บริษัทคิวเรียส.และบริษัท UP.

และยังมีข้อสังเกตอีกว่าคณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี กับคณะเศรษฐศาสตร์มีการจัดจ้างบริษัทJPD . เหมือนกันและ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และคณะครุศาสตร์มีการจัดจ้างบริษัท MPS. เช่นเดียวกันและเป็นคณะที่มีพื้นที่อยู่ใกล้เคียงกัน แสดงข้อมูลดังภาพที่ 4.2

ภาพที่ 4.2 บริษัทที่ได้รับการจัดจ้างในแต่ละคณะและส่วนกลาง(แยกตามสัญญา)



4.5.2 ข้อมูลพื้นฐานบริษัท

จากการศึกษา ข้อมูลพื้นฐานบริษัท โดยวิธีสัมภาษณ์ทางบริษัท และจากเอกสาร รายละเอียดบริษัท ที่ทางบริษัทให้กับทางคณะและส่วนกลาง พบว่า บริษัทที่ได้รับการจัดจ้างความแตกต่างและเหมือนกันดังนี้

ระยะเวลาในกาจดทะเบียน พบว่า บริษัทพรอพเพอร์ตี้ แคร้ เซอร์วิสเชส ประเทศไทย จำกัด(PCS) มีระยะเวลาในการจดทะเบียนมากที่สุด 45 ปี และบริษัทบริษัท คิวเรียส จำกัด(คิวเรียส)ห้างหุ้นส่วนจำกัดเดอะสตาร์ เทรดิงแอนด์ เซอร์วิส(The star) มีระยะเวลาในกาจดทะเบียนต่ำที่สุด เป็นระยะเวลา 1 ปี

ทุนจดทะเบียน พบว่า บริษัทพรอพเพอร์ตี้ แคร้ เซอร์วิสเชส ประเทศไทย จำกัด(PCS) มีทุนจดทะเบียนมากที่สุด 150 ล้านบาท และ ห้างหุ้นส่วนจำกัดเดอะสตาร์ เทรดิงแอนด์ เซอร์วิส(The star) มีทุนจดทะเบียนต่ำที่สุด 300,000 บาท

ประเภทบริการที่ส่งมอบ พบว่า บริษัทพรอพเพอร์ตี้ แคร้ เซอร์วิสเชส ประเทศไทย จำกัด(PCS) มีประเภทบริการที่ส่งมอบมากที่สุด และพบ 4 บริษัทที่มีบริการที่ส่งมอบน้อยที่สุด คือมีเพียงให้บริการดูแลทำความสะอาดเท่านั้น ได้แก่ บริษัทบริษัท แมคซ์คลีน อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (MAC CLEAN) บริษัท คิวเรียส จำกัด(คิวเรียส) บริษัท เจ พี ดี คลีน แอนด์ กรีน จำกัด(JPD)และบริษัทเบสท์เวย์ คลีนนิ่ง (เบสท์เวย์)

ประสบการณ์ในการให้บริการดูแลทำความสะอาด พบว่า บริษัทที่มีประสบการณ์ในการให้บริการอาคารประเภทต่างๆมากที่สุด จำนวน 3 บริษัท ได้แก่บริษัทพรอพเพอร์ตี้ แคร้ เซอร์วิสเชส ประเทศไทย จำกัด(PCS) บริษัท เมนสเตย์ พร็อพเพอร์ตี้ โซลูชั่น จำกัด(MPS)และบริษัท เอ็น.ซี.ซี. คลีนนิ่งแอนด์ ซีเคียวริตี้ การ์ด เซอร์วิส จำกัด (N.C.C) และพบ มี 2 บริษัทที่มีประสบการณ์ในการให้บริการดูแลทำความสะอาดน้อยที่สุด จำนวน 2 บริษัท ได้แก่ บริษัท แมคซ์คลีน อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด(MAC CLEAN)และบริษัท บอสโก คลีนนิ่ง แอนด์ เซอร์วิส จำกัด(บอสโก)

จำนวนพนักงาน ทั้งบริษัท พบว่า บริษัทพรอพเพอร์ตี้ แคร้ เซอร์วิสเชส ประเทศไทย จำกัด(PCS) มีพนักงานมากที่สุด และ บริษัท บริษัท แมคซ์คลีน อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด(MAC CLEAN)

การอบรมพนักงานก่อนการปฏิบัติงาน พบว่ามีเพียงหนึ่งบริษัทที่มีการอบรมพนักงานที่บริษัทก่อนมาปฏิบัติงานที่หน้างานจริง คือบริษัทพบว่า บริษัทพรอพเพอร์ตี้ แคร้ เซอร์วิสเชส ประเทศไทย จำกัด(PCS)

และพบว่า มี 3 ลักษณะด้วยกันคือ บริษัทที่มีทุนจดทะเบียน และระยะเวลา ที่มาก ประเภทการประกอบกิจการและประสบการณ์ จำนวนพนักงานก็จะมีมากด้วย และพบบริษัทที่มีมีทุนจดทะเบียนที่น้อยระยะเวลาที่น้อย จะมีประสบการณ์และประเภทจำนวนพนักงานที่น้อย และยังพบอีกว่าบริษัทบางบริษัทนั้นมีจำนวนทุนจดทะเบียนและเวลาที่น้อยแต่เห็นได้ว่าการขยายตัวทางการตลาดทั้งในแง่ของประเภทการประกอบกิจการ ประสบการณ์และจำนวนพนักงาน

และพบว่า มีบริษัทที่มีทุนจดทะเบียนต่ำกว่า 1 ล้านบาท นั้นได้รับการจัดจ้างทำความสะอาดในจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยด้วย และพบอีกด้วยว่า บริษัทส่วนใหญ่ที่ได้รับการจัดจ้างทำความสะอาดในจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยนั้น ได้มีประสบการณ์ในสำนักงานและสถานศึกษาเป็นส่วนใหญ่ ข้อมูลดังตารางที่ 4.22

ตารางที่ 4.22 ข้อมูลพื้นฐานบริษัท

บริษัท	ระยะเวลาในการจดทะเบียน(ปี)	ทุนจดทะเบียน(ล้านบาท)	ประเภทบริการที่ส่งมอบ											ประสบการณ์						จำนวนพนักงาน (ทั้งบริษัท)	การอบรมพนักงานก่อนปฏิบัติงาน	
			ความสะอาดสะอาด	ความปลอดภัย	Support office	โภชนาการ	ดูแลสวน	กำจัดแมลง	สุขอนามัย	ซ่อมบำรุง	จัดการพลังงาน	บริหารจัดการ	คำอุปการณ่นายา	สถาปัตยกรรม	อาคารสำนักงาน	อาคารการศึกษา	อาคารสาธารณะ	อาคารอุตสาหกรรม	อาคารราชการ			อาคารที่พักอาศัย
1.บริษัทพรอพเพอร์ตี้ แคร่ เซอร์วิสเชส ประเทศไทย จำกัด (PCS)	45	150	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	-	-	●	●	●	●	●	●	23,000	●
2.บริษัท เมนสเตอร์ พร็อพเพอร์ตี้ โซลูชั่น จำกัด(MPS)	4	15	●	●	●	-	●	-	-	●	●	●	-	●	●	●	●	●	●	●	ไม่มีข้อมูล	-
3.บริษัท เอ็นซี.ซี. คลีนนิ่งแอนด์ ซีเคียวริตี้ การ์ด เซอร์วิส . จำกัด(N.C.C)	20	10	●	●	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	●	●	●	●	●	●	2,000	-
4. บริษัท ไดมอนด์ แคร่ เซอร์วิส จำกัด (DCS)	7	5	●	●	-	-	●	-	-	-	-	-	●	-	●	●	-	-	●	-	ไม่มีข้อมูล	-
5.บริษัทเบสท์เวย์ คลีนนิ่ง (เบสท์เวย์)	17		●	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	●	●	●	-	●	-	500	-
6.ห้างหุ้นส่วนจำกัด บี เอส พี กรีนแอนด์ การ์เด้น(BSP)	16	5	●	-	-	-	●	-	-	-	-	-	-	-	●	●	-	-	●	-	ไม่มีข้อมูล	-
7.ห้างหุ้นส่วนจำกัด ยูเนียนเปอร์เฟคท์ (UP)	29	4.9	●	-	-	-	-	-	-	-	-	-	●	-	●	●	-	-	●	-	ไม่มีข้อมูล	-
8.บริษัท เจ พี ดี คลีนนิ่ง แอนด์ กรีน จำกัด(JPD)	5	2	●	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	●	●	●	-	-	-	200	-
9.บริษัท แมคซ์คลีน อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (MAC CLEAN)	7	1	●	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	●	●	-	-	-	-	40	-
10.บริษัท คิวเรียส จำกัด(คิวเรียส)	1	1	●	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	●	●	-	-	●	-	2,000	-
11.บริษัท บอสโก คลีนนิ่ง แอนด์ เซอร์วิส จำกัด (บอสโก)	19	1	●	-	-	-	●	●	-	-	-	-	-	●	●	-	-	-	●	-	300	-
12.ห้างหุ้นส่วนจำกัดเดอะสตาร์ เทรดิงแอนด์ เซอร์วิส(The star)	1	0.3	●	-	-	-	-	-	-	-	-	-	●	-	●	●	-	-	●	●	60	-

4.5.3 จำนวนพนักงาน และขนาดพื้นที่ความรับผิดชอบต่อพนักงาน

จากการศึกษาข้อมูลจำนวนพนักงานต่อพื้นที่ทำความสะอาดของแต่ละคณะ ส่วนกลาง โดยในแต่ละบริษัทบริษัทพบว่า บริษัทที่จัดพนักงานดูแลรับผิดชอบพื้นที่มากที่สุด คือ บริษัท BSP.ในส่วนกลาง และ บริษัทที่จัดพนักงานดูแลรับผิดชอบพื้นที่มากที่สุด คือ บริษัท The star ในคณะสหเวชศาสตร์

บริษัทที่จัดพนักงานทำความสะอาดดูแลพื้นที่ต่อตารางเมตร ต่อคน มากกว่า 3,000 ตารางเมตรนั้น มี 3 บริษัท คือ บริษัท MPS. PCS. และ BSP.บริษัทที่พนักงานดูแลรับผิดชอบพื้นที่ มากกว่า 2,000 ตารางเมตร แต่ไม่ถึง 3,000 ตารางเมตร พบจำนวนทั้งหมด 2 บริษัท โดยพบส่วนใหญ่ บริษัทจัดพนักงานดูแลรับผิดชอบพื้นที่ต่ำกว่า 2,000 ตารางเมตร แต่ไม่ต่ำกว่า 1,000 ตารางเมตร พบว่ามีจำนวนทั้งหมด 9 บริษัทและพบบริษัทที่พนักงานดูแลรับผิดชอบพื้นที่ต่อคนต่ำกว่า 1,000 ตารางเมตร 6 บริษัท ดังแสดงในตารางที่ 4.23 และแผนภูมิที่ 4.2 ตารางที่ 4.23 ขนาดพื้นที่ความรับผิดชอบต่อพนักงาน 1 คน

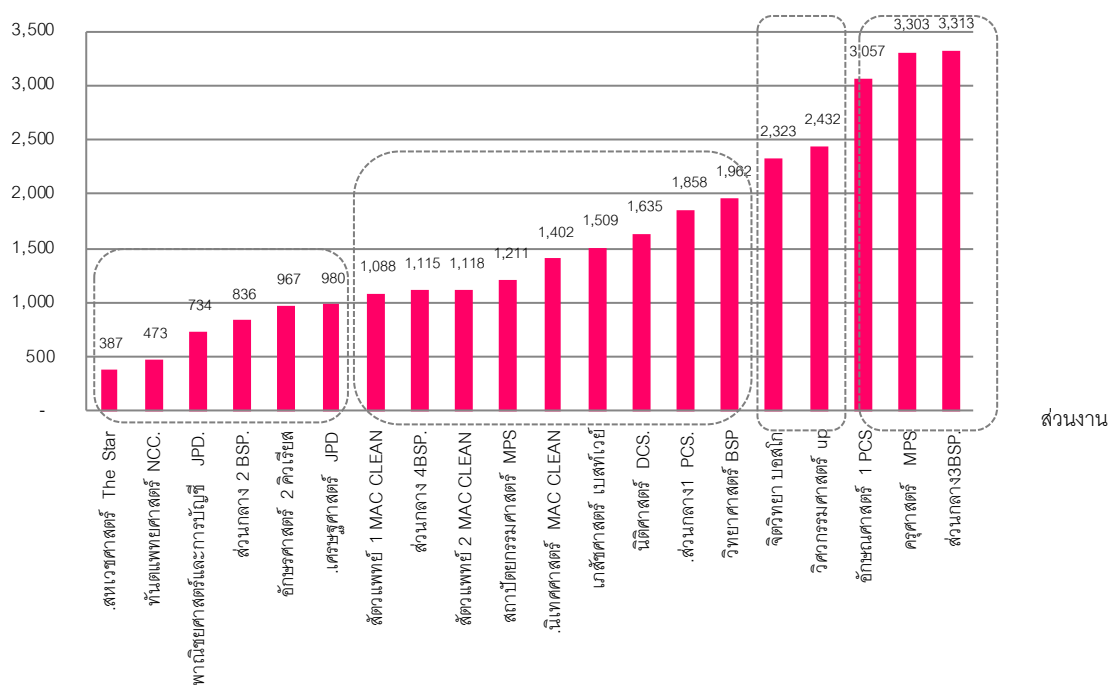
คณะ	บริษัท	จำนวนพนักงาน	พื้นที่ ตรม./ พนักงาน
1.วิศวกรรมศาสตร์	UP.	24	2,442.76
2.วิทยาศาสตร์	BSP.	30	1,962.00
3.อักษรศาสตร์ 1	PCS.	5	3,057.12
4.อักษรศาสตร์ 2	คิวเรียส	8	966.50
5.สถาปัตยกรรมศาสตร์	MPS.	11	1,210.83
6.พาณิชยศาสตร์และการบัญชี	JPD.	23	1,534.56
7.ทันตแพทยศาสตร์	N.C.C	48	473.03
8.สัตวแพทย์1	MAC CLEAN	12	1,087.94
9.สัตวแพทย์2	MAC CLEAN	3	1,118.25
10.เภสัชศาสตร์	เบสท์เวย์	1788	1,509.41
11.ครุศาสตร์	MPS.	15	3,302.73
12.นิติศาสตร์	DCS.	10	1,634.90
13.นิเทศศาสตร์	MAC CLEAN	10	1,402.47

คณะ	บริษัท	จำนวนพนักงาน	พื้นที่ ตรีม./ พนักงาน
14.จิตวิทยา	บอสโก.	2	2,322.5
15.สหเวชศาสตร์	The star.	12	386.56
16.เศรษฐศาสตร์	JPD.	9	980.18
ส่วนกลาง			
17.ส่วนกลาง 1	PCS.	25	1,858.11
18.ส่วนกลาง 2	BSP.	73	836.12
19.ส่วนกลาง3	BSP.	16	3,312.5
20. ส่วนกลาง 4	BSP.	25	1,115.40

จากข้อมูลดังตารางที่ 4.23 นำข้อมูลดังกล่าวมาเปรียบเทียบโดยทำแผนภูมิเปรียบเทียบเพื่อให้เห็นภาพรวมของความรับผิดชอบต่อพนักงานต่อพื้นที่ต่อคน ของแต่ละบริษัทในแต่ละสัญญาแต่ละคณะส่วนกลาง ดังแผนภูมิที่ 4.2

แผนภูมิที่ 4.2 ความรับผิดชอบต่อพนักงานต่อพื้นที่ต่อคน

บาท/ตรม./เดือน



ส่วนงาน

4.5.4 วิเคราะห์ค่าใช้จ่ายกับเครื่องแต่งกายและอุปกรณ์ในการทำความสะดวก

จากการศึกษาสำรวจสังเกตพบว่า การแต่งกายของหัวหน้าควบคุมการปฏิบัติงานกับพนักงานทำความสะดวกนั้นจะแตกต่างกันเป็นส่วนใหญ่ และพบ 3 คณะที่มีการแต่งกายของหัวหน้าและพนักงานเหมือนกัน คือ คณะ อักษรศาสตร์ อาคารมหาชิราวุธ บริษัท คิวเรียส คณะสหเวชศาสตร์ บริษัท The star และ คณะนิเทศศาสตร์ บริษัท Mac clean

บริษัทที่ได้รับการจัดจ้างมากกว่า หนึ่งคณะ นั้นมีการแต่งกาย 2 ลักษณะคือ บริษัท JPD บริษัท Mac Clean บริษัท MPS .มีการแต่งกายเหมือนกันในแต่ละคณะที่ปฏิบัติงาน และบริษัท BSP. บริษัท PCS. มีการแต่งกายแตกต่างกัน ในส่วนของคณะที่ได้รับการจัดจ้าง และส่วนกลาง

และพบการแต่งกาย 2 ลักษณะ คือ บริษัทที่มียูนิฟอร์ม ตัดเย็บทั้งชุดชัดเจน พบทั้งหมด 4 คณะและส่วนกลาง 1 สัญญา ได้แก่ บริษัท PCS. คณะอักษรศาสตร์ อาคารมหาจักรีสิรินธร และส่วนกลาง 5 อาคาร บริษัท MPS.ในคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และครุศาสตร์ บริษัท NCC. ในคณะทันตแพทยศาสตร์ทั้งนี้ บริษัทNCC.เฉพาะในส่วน of พนักงาน

และเมื่อทำการวิเคราะห์โดยนำค่าใช้จ่ายมาเปรียบเทียบกับเครื่องแต่งกายพบว่า การแต่งกายของบริษัท บางบริษัทที่มีค่าจ้างที่สูงกว่าราคา ค่าจ้างเฉลี่ย ก็จะมีการแต่งกายที่ดีชัดเจน โดยพบทั้งหมด 3 บริษัท ได้แก่ บริษัท PCS. บริษัท MPS.และบริษัท NCC. และพบ 3 บริษัท ที่มีการแต่งกายที่ไม่ดีไม่ชัดเจน ได้แก่ บริษัท JPD. บริษัท BSP . และ บริษัท The Star.

และบริษัทที่มีค่าใช้จ่ายต่ำกว่าค่าเฉลี่ย พบ 8 บริษัทโดยพบ บริษัทที่มีการแต่งกายดีชัดเจน จำนวน 1 บริษัท คือ บริษัท MPS.

แสดงข้อมูลดังตารางที่ตารางที่ 4.24

ตารางที่ 4.24 ค่าใช้จ่าย สภาพ เครื่องแต่งกายหัวหน้าและพนักงาน

ส่วนงาน	วิศวกรรมศาสตร์	วิทยาศาสตร์	อักษรศาสตร์	วิศวกรรมศาสตร์	พยาบาลศาสตร์	ทันตแพทยศาสตร์	สัตวแพทย	เภสัชศาสตร์	ครุศาสตร์	นิติศาสตร์	นิเทศศาสตร์	จิตวิทยา	สหเวชศาสตร์	เศรษฐศาสตร์	ส่วนกลาง		
บริษัท	UP	BSP	PCS	คิวเรียส	MPS.	JPD.	NCC.	MAC.	เบสท์เวย์	MPS.	DCS.	MAC.	บอสโก	The star	JPD.	PCS.	BSP.
ค่าใช้จ่าย (บ./ตรม./ด.)	3.25	6.98	10.73	9.06	19.85	13.46	24	6.34	7.44	5.84	7.09	10.28	5.17	21.56	10.43	13.10	14.42
หัวหน้า								ไม่มี หัวหน้า					ไม่มี หัวหน้า				
พนักงาน																	
มียูนิฟอร์มชัดเจน ทั้งหมด	-	-	●	-	●	-	●	-	-	●	-	-	-	-	-	●	-
ใส่เสื้อพนักงาน กางเกงไม่บังคับ	●	●	-	●	-	●	●	●	●	-	●	-	●	-	●	-	●
หัวหน้าและ พนักงานแต่งกาย เหมือนกัน	-	-	-	●	-	-	-	-	-	-	-	●	-	●	-	-	-

จากการสำรวจ สังกัด สอบถามการใช้อุปกรณ์เครื่องมือในการทำความสะอาดในแต่ละบริษัท แต่ละคณะและส่วนกลางนั้นพบว่าแต่ละบริษัทนั้นมีอุปกรณ์เครื่องมือที่ใช้ในการทำความสะอาดหลักๆดังนี้เครื่องขัดดูดอัตโนมัติ เครื่องขัดพื้น / บันแก และเครื่องดูดฝุ่น โดยพบว่าในแต่ละสัญญาแต่ละบริษัท ที่ได้รับการจัดจ้างในแต่ละคณะและส่วนกลางนั้นมีการใช้อุปกรณ์ที่แตกต่างกัน โดยพบในทุกบริษัททุกสัญญานั้นมีการใช้ เครื่องขัดพื้นและบันแกในการทำความสะอาด ในทุกบริษัททุกสัญญา ทุกคณะและส่วนกลาง ทั้งนี้ทั้งที่เป็นอุปกรณ์ของบริษัทเอง และไม่เป็นอุปกรณ์ของบริษัท โดยพบ ทั้งหมด 2 คณะที่มีการจัดอุปกรณ์ให้ คือคณะวิศวกรรมศาสตร์ และคณะอักษรศาสตร์ในสัญญาที่ 2 และพบ 5 บริษัท 6 สัญญา 5 คณะ และส่วนกลางหนึ่งสัญญา มีการใช้เครื่องดูดฝุ่นในการปฏิบัติงานด้วย โดยพบมีเพียงหนึ่งบริษัท ที่มีการใช้เครื่องขัดดูดอัตโนมัติ ซึ่ง แสดงให้เห็นว่าเครื่องขัดพื้นบันแกนั้นมีความจำเป็นในการปฏิบัติงานในทุกคณะและส่วนกลาง และพบบริษัทที่มีอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์ครบทุกประเภท มี 1 บริษัทคือ บริษัท PCS และพบบริษัทที่มีการใช้อุปกรณ์เป็นอันดับที่ 2 จำนวน 5 บริษัท ได้แก่ บริษัท MPS, บริษัท JPD, บริษัท NCC, บริษัท BSP, และบริษัท บอสโก และบริษัทที่มี อุปกรณ์เพียงชนิดเดียว มี 1 บริษัทคือ บริษัท UP. ดังแสดงในตารางที่ 4.25

และยังพบว่าบริษัทส่วนใหญ่มีเครื่องมือในการทำความสะอาดอยู่ในสภาพที่พร้อมใช้งาน และพบบริษัทที่เครื่องมือในการทำความสะอาดบางชิ้นอยู่ในสภาพที่ไม่พร้อมใช้งาน จำนวน 4 บริษัท ได้แก่ บริษัท JPD คณะพาณิชยกรรมศาสตร์และการบัญชี บริษัท NCC คณะทันตแพทยศาสตร์ บริษัทเบสท์เวย์ คณะเภสัชศาสตร์ และบริษัทบอสโก คณะจิตวิทยา

ค่าใช้จ่ายกับอุปกรณ์เครื่องมือในการทำความสะอาดนั้นพบว่า บริษัทส่วนใหญ่ที่มีค่าจ้างต่อตารางเมตรต่อเดือนมีมากกว่าค่าเฉลี่ยค่าจ้างทั้งหมด จะมีจำนวนอุปกรณ์เครื่องมือในการทำ ความสะอาดที่มากกว่า และมีสภาพพร้อมใช้งาน

ดังแสดงในตารางที่ 4.25

ตารางที่ 4.25 ค่าใช้จ่าย และการใช้และสภาพอุปกรณ์เครื่องมือในการทำความสะดวก

การใช้ อุปกรณ์ เครื่องมือ ในการทำ ความ สะดวก	คณะ															ส่วน กลาง	
	วิศวกรรมศาสตร์	วิทยาศาสตร์	อักษรศาสตร์ 1	อักษรศาสตร์ 2	สถาปัตยกรรม	พาณิชย์และการบัญชี	ทันตแพทยศาสตร์	สัตวแพทย์ 1-2	เภสัชศาสตร์	ครุศาสตร์	นิติศาสตร์	นิเทศศาสตร์	จิตวิทยา	สหเวชศาสตร์	เศรษฐศาสตร์	ส่วนกลาง 1	ส่วนกลาง 2-4
	UP	BSP	PCS	คิวเรียส	MPS.	JPD.	NCC.	MAC.	เบสท์เวย์	MPS.	DCS.	MAC.	บอสโก	The star	JPD.	PCS.	BSP.
ค่าใช้จ่าย (บ./ตรม./ด.)	3.25	6.98	10.73	9.06	19.85	13.46	24	6.34	7.44	5.84	7.09	10.28	5.17	21.56	10.43	13.10	14.42
เครื่อง ขีดจุด อัตโนมัติ	-	-	●	-	●	-	-	-	-	●	-	-	-	-	-	●	-
เครื่อง ขีดพื้น / ปั้น เงา	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
เครื่อง ดูดฝุ่น	-	●	●	-	●	●	●	-	-	●	-	●	-	-	-	●	-
พร้อมใช้งาน	●	●	●	●	●	-	-	●	-	●	●	●	-	●	●	●	●

สัญลักษณ์ แทน ● ระบุ - ไม่ระบุ

4.5.5 รูปแบบและระยะเวลาการปฏิบัติงานดูแลความสะอาด

จากการศึกษาเวลาในการปฏิบัติงานโดยการจับเวลาทั้งหมด 11 สัญญา 10 บริษัท พบว่าการทำความสะอาดห้องน้ำนั้นมีรูปแบบการทำความสะอาดห้องน้ำ นั้นแบ่งเป็น 2 รูปแบบด้วยกัน ดังนี้

1.ทำความสะอาดแบบเปียก มีการปฏิบัติงาน 4 ลักษณะ คือ ทำความสะอาดทุกวันในช่วงเช้า เช้าและเย็น และเย็น ทำความสะอาดเฉพาะวันเสาร์ ทำความสะอาดสัปดาห์ละ 2 ครั้ง และตามโอกาสพิเศษโดย จากเหตุปัจจัยดังนี้ มีการกำหนดเวลาที่แน่นอน, แล้วแต่ตามกำหนดคาบเรียน ช่วงเวลาที่ไม่ค่อยมีการเรียนการสอนในชั้น หรือ ช่วงเวลานั้น , ตามความสกปรก และตามโอกาส (มีการสอบ มีการจัดเลี้ยงงานพิเศษ)

อุปกรณ์เครื่องมือและวิธีการ นั้นพบว่า มีทั้งใช้เครื่องขัดพื้น (เป็นบางบริษัท)ไม่ใช้เครื่องขัดพื้นอุปกรณ์ทำความสะอาดอ่างล้างหน้าแยกจากอุปกรณ์ทำความสะอาดโถชักโครก และปิดห้องน้ำ หลังทำความสะอาดไว้ประมาณ 15 –30 นาทีและแบบไม่ปิด และพบจำนวนผู้ปฏิบัติงาน 1 – 2 คน

เวลาในการปฏิบัติงานนั้นพบว่า ขึ้นอยู่กับเวลาเข้าเรียนและทำงานของนิสิตและเจ้าหน้าที่สำหรับปฏิบัติงานในช่วงเช้า (ต้องรีบทำความสะอาดให้เสร็จเรียบร้อยก่อนที่นิสิต และเจ้าหน้าที่จะเข้าใช้) , บางอาคารเลือกปฏิบัติ ในช่วงที่มีคาบเรียนน้อย (ไม่ต้องรีบในการปฏิบัติงาน , ใช้เวลามากได้) ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับความสกปรก (ความถี่บ่อยในการทำความสะอาด)คณะหน่วยงานที่มีการทำความสะอาดแบบเปียกหรือแห้งอยู่เสมอ จะใช้เวลาไม่มากนัก

2.ทำความสะอาดแบบแห้ง พบ 2 ลักษณะคือ ทำความสะอาดหลัก แบ่งเป็น เช้า ,เช้าและเย็น ,เย็นทำความสะอาดระหว่างวันSTANDBY (ดูแลให้สะอาดตลอดทั้งวัน)โดยจากเหตุปัจจัยดังนี้ มีกำหนดเวลาการทำงานแน่นอน , แล้วแต่ตามกำหนดของคาบการเรียนการสอน และตามความสกปรก

อุปกรณ์เครื่องมือและวิธีการ นั้นพบว่า มีลักษณะการใช้อุปกรณ์ดังนี้ อุปกรณ์ทำความสะอาดอ่างล้างหน้า แยกกันจากอุปกรณ์ทำความสะอาดโถส้วม โถปัสสาวะและแบบไม่แยก มีวิธีปฏิบัติ 2ลักษณะด้วยกันคือ เช็ดโถปัสสาวะ อ่างล้างหน้าและแบบไม่เช็ดโถปัสสาวะ อ่างล้างหน้า (STANDBY) โดยพบว่ามีจำนวนผู้ปฏิบัติงาน 1-2คน

เวลาในการปฏิบัติงาน ใช้เวลาไม่มากนัก ขึ้นอยู่กับความสกปรกและอุปสรรคในการปฏิบัติงานบ้างคือมีผู้เข้าใช้ในระหว่างกาปฏิบัติงาน

โดยพบอีกปัจจัยหนึ่งคือการเปิดปิด ห้องน้ำในระหว่างการปฏิบัติงานซึ่งพบว่ามีความสอดคล้องและสัมพันธ์กับเวลาในการปฏิบัติงานด้วย

จากการศึกษาเวลาในการปฏิบัติงานโดยการจับเวลา ทั้งหมด 11 สัญญา 10 บริษัท พบว่าการทำความสะอาดห้องเรียนนั้น มีรูปแบบการทำความสะอาดห้องเรียน นั้นแบ่งเป็น 2 รูปแบบด้วยกัน ดังนี้ 1.ทำความสะอาดหลัก ทำในช่วงเวลาเช้า เช้าและเย็น และเย็น 2.ทำความสะอาดระหว่างวัน (เลิกจากคาบเรียน) ทำหลังจากนักเรียนเลิกคาบเรียน หรือเมื่อเวลาว่างเป็นบาง

เวลาโดยจากเหตุปัจจัยดังนี้ มีกำหนดเวลาแน่นอน,ตามกำหนดคาบเรียน และแล้วแต่พนักงานจะสะดวกทำความสะอาด

อุปกรณ์เครื่องมือและวิธีการ นั้น พบลักษณะต่างๆดังนี้ มีการถูพื้นและไม่ถูพื้น มีการจัดเก็บ ลบกระดาน ไวท์บอร์ด อุปกรณ์โสตด้วยลบกระดานไวท์บอร์ดอย่างเดียวกัน และไม่จัดเก็บ อุปกรณ์โสตโดยพบว่า มีผู้ปฏิบัติงาน 1-3 คนโดยพบ ในบางคณะนั้นไม่มีการทำความสะอาดระหว่างวัน และบางคณะไม่มีการจัดทำทำความสะอาดห้องเรียนตามข้อกำหนดตาม TOR

จากการจับเวลานั้นพบว่า จำนวนผู้ปฏิบัติงานนั้นมีความสัมพันธ์กับเวลาในการปฏิบัติงานของห้องน้ำ เนื่องจาก การทำความสะอาดห้องน้ำนั้นมีผู้ใช้อยู่ตลอดเวลา จึงต้องการปฏิบัติงานให้ทันเวลาของผู้ใช้ ส่วนในห้องเรียนนั้น พบว่าจำนวนผู้ปฏิบัติงานกับเวลานั้น ไม่มีความสัมพันธ์กันในการปฏิบัติงานเนื่องจากการทำความสะอาดห้องเรียนนั้น จะทำความสะอาดในเวลาที่ไม่มีการใช้ โดยที่ไม่ต้องเร่งรีบในการปฏิบัติงาน ดังแสดงข้อมูลในตารางที่ 4.26

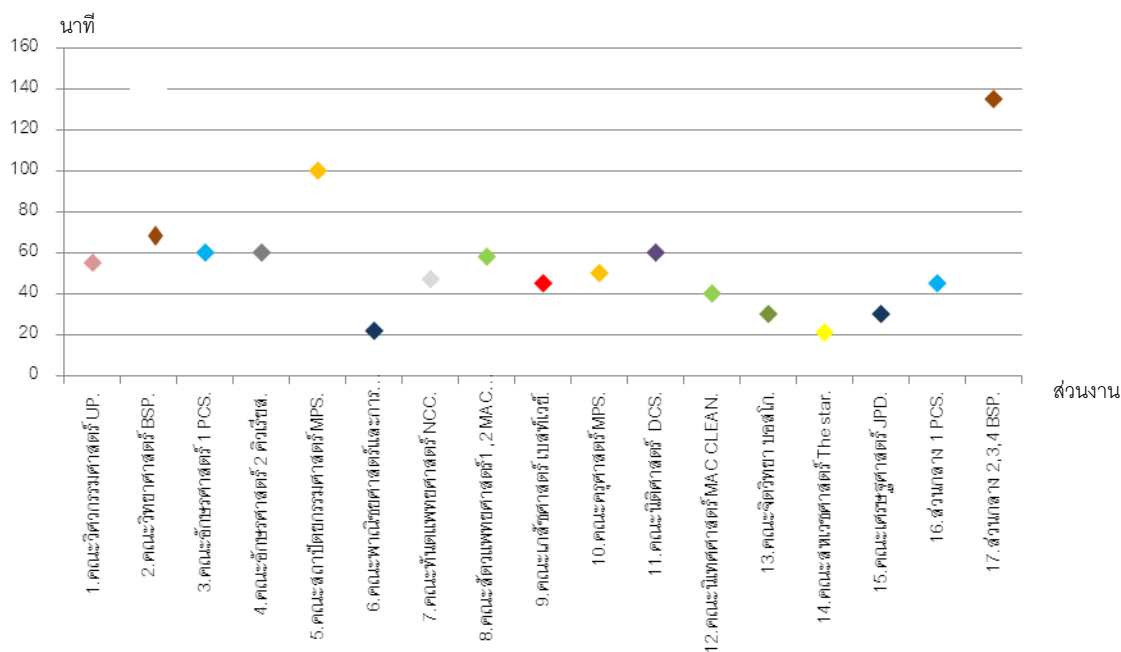
ตารางที่ 4.26 เวลาในการปฏิบัติงาน ทำความสะอาดห้องน้ำและห้องเรียน

คณะ	บริษัท	การทำความสะอาดห้องน้ำ				กาทำความสะอาดห้องเรียน			
		ห้องน้ำแบบเปียก		ห้องน้ำแบบแห้ง		หลัก		ระหว่างวัน	
		พวง. (คน)	เวลา (นาที)	พวง. (คน)	เวลา (นาที)	พวง. (คน)	เวลา (นาที)	พวง. (คน)	เวลา (นาที)
1.คณะวิศวกรรมศาสตร์	UP.	1	55	1	10.2	1	3.5	1	3
2.คณะวิทยาศาสตร์	BSP.	2	60	2	10	2	20	2	5
3.คณะอักษรศาสตร์ 1	PCS.	1	60	1	15	1	15	1	15
4.คณะอักษรศาสตร์ 2	คิวเรียส.	1	60	1	27	ไม่มีห้องเรียน			
5.คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์	MPS.	1	100	1	11	2	20	2	10
6.คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี	JPD.	1	21.78	1	20	1	35	1	10
7.คณะทันตแพทยศาสตร์	NCC.	1	47	1	7	1	60	1	15
8.คณะสัตวแพทยศาสตร์ 1,2	MAC CLEAN.	1	58	1	25	ไม่มีการทำความสะอาดห้องเรียน			
9.คณะเภสัชศาสตร์	เบสท์ เวย์.	1	45	1	7	2	50	ไม่มีการทำความสะอาดระหว่างวัน	
10.คณะครุศาสตร์	MPS.	1	50	1	12	ไม่มีการทำความสะอาดหลัก		1	15
11.คณะนิติศาสตร์	DCS.	1	60	1	18	1	15	1	15
12.คณะนิเทศศาสตร์	MAC CLEAN.	1	40	1	10	1	30	1	15
13.คณะจิตวิทยา	บอสโก.	1	30	1	5	2	45	2	5
14.คณะสหเวชศาสตร์	The star.	1	21	1	13	2	15	เป็นครั้งคราวไม่แน่นอน	
15.คณะเศรษฐศาสตร์	JPD.	2	30	2	10	1	30	1	10

ส่วนกลาง	บริษัท	การทำความสะอาดห้องน้ำ				กาทำความสะอาดห้องเรียน			
		ห้องน้ำแบบเปียก		ห้องน้ำแบบแห้ง		หลัก		ระหว่างวัน	
		พวง. (คน)	เวลา (นาที)	พวง. (คน)	เวลา (นาที)	พวง. (คน)	เวลา (นาที)	พวง. (คน)	เวลา (นาที)
16.ส่วนกลาง 1	PCS.	1	45	1	20	1	15	1	5
17.ส่วนกลาง 2,3,4	BSP.	2	135	2	30	2	30	2	12

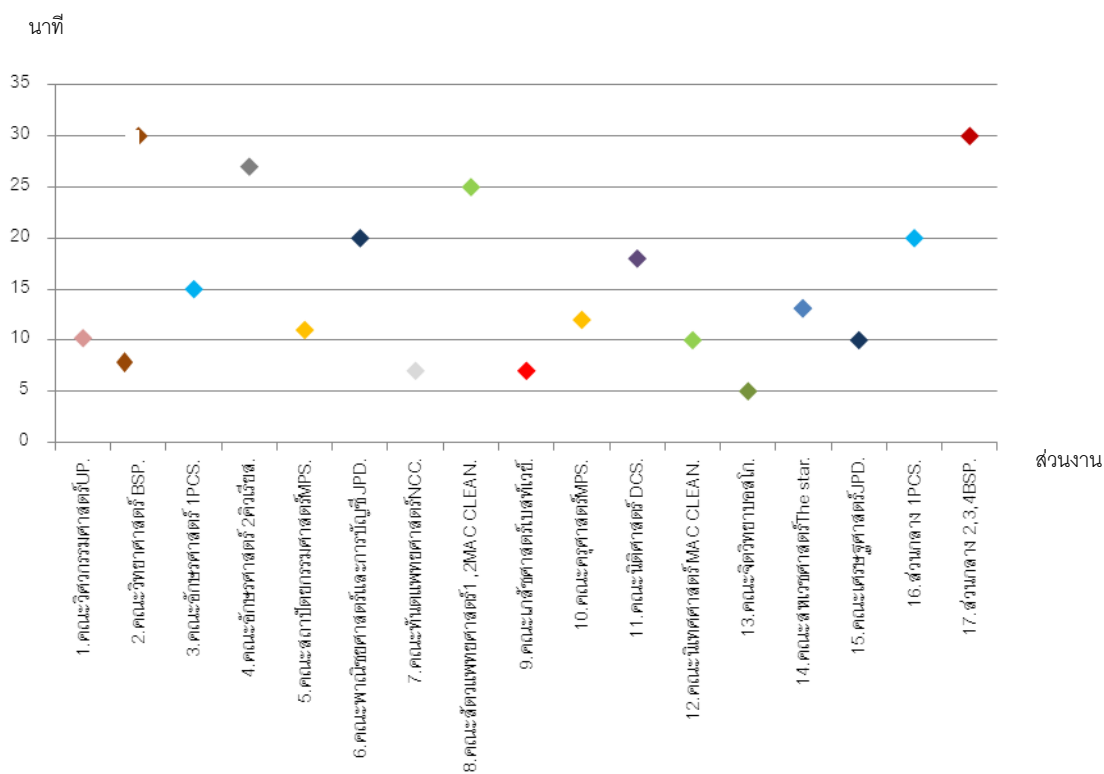
จากตารางที่ 4.26 นำมาแสดงเป็นกราฟแสดงเวลาในการปฏิบัติงานในห้องน้ำแบบเปียกได้ดังกราฟที่ 4.1 พบว่า บริษัท BSP. นั้นใช้เวลาในการทำความสะอาดห้องน้ำแบบเปียกมากที่สุด และ พบบริษัทส่วนใหญ่ใช้เวลาในการทำความสะอาด อยู่ในช่วงเวลา 20 -60 นาที โดยพบว่าบริษัทที่ใช้เวลาในการทำความสะอาดห้องน้ำแบบเปียกน้อยที่สุด บริษัท JPD.

กราฟที่ 4.1 แสดงเวลาในการปฏิบัติงานในห้องน้ำแบบเปียก



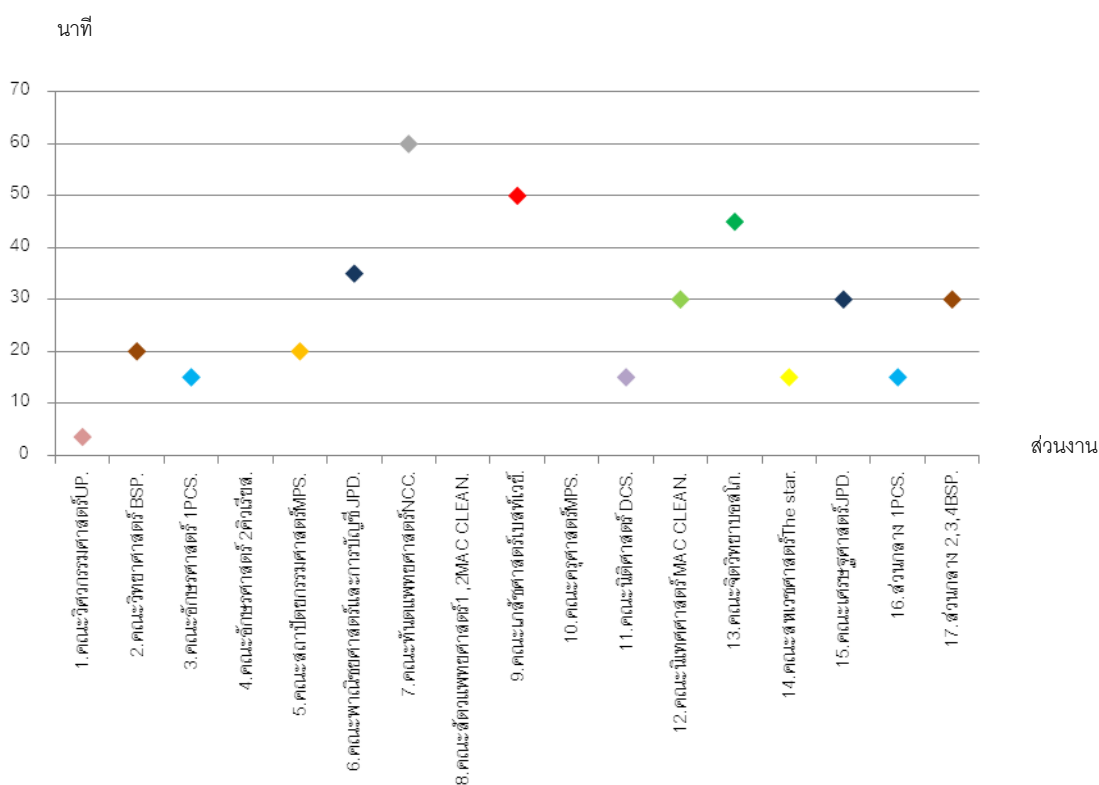
จากตารางที่ 4.26 นำมาแสดงเป็นกราฟแสดงเวลาในการปฏิบัติงานในห้องน้ำแบบแห้งได้ดังกราฟที่ 4.2 กราฟแสดงเวลาในการปฏิบัติงานในห้องน้ำแบบแห้ง พบว่า บริษัท BSP. นั้นใช้เวลาในการทำความสะดวกในห้องน้ำแบบแห้งมากที่สุด และ พบบริษัทส่วนใหญ่ใช้เวลาในการทำความสะดวก อยู่ในช่วงเวลา 5-20 นาที โดยพบว่าบริษัทที่ใช้เวลาในการทำความสะดวกในห้องน้ำแบบแห้งน้อยที่สุดคือ บริษัท บอสโก

กราฟที่ 4.2 แสดงเวลาในการปฏิบัติงานในห้องน้ำแบบแห้ง



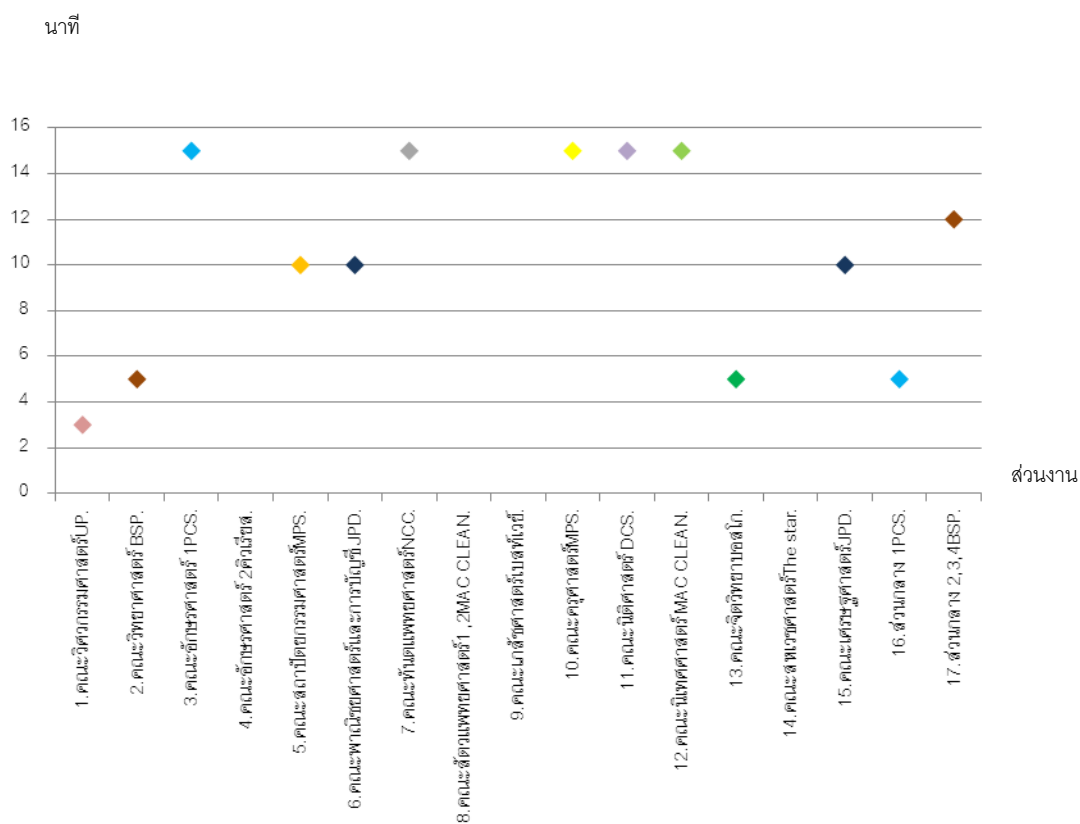
จากตารางที่ 4.26 นำมาแสดงเป็นกราฟแสดงเวลาในการปฏิบัติงานในห้องเรียนหลัก ได้ดังกราฟที่ 4.3 กราฟแสดงเวลาในการปฏิบัติงานในห้องเรียนหลัก พบว่า บริษัท NCC. นั้นใช้เวลาในการทำความสะอาดห้องเรียนระหว่างวันมากที่สุด และ พบบริษัทส่วนใหญ่ใช้เวลาในการทำความสะอาด อยู่ในช่วงเวลา 10-30 นาที โดยพบว่าบริษัทที่ใช้เวลาในการทำความสะอาดห้องเรียนหลัก ที่สุดคือ บริษัท UP.

กราฟที่ 4.3 แสดงเวลาในการปฏิบัติงานในห้องเรียนหลัก



จากตารางที่ 4.26 นำมาแสดงเป็นกราฟแสดงเวลาในการปฏิบัติงานในห้องเรียนระหว่างวันได้ดังกราฟที่ 4.4 กราฟแสดงเวลาในการปฏิบัติงานในห้องเรียนระหว่างวัน พบว่า บริษัท ส่วนใหญ่นั้นใช้เวลาในการทำความสะอาดห้องน้ำแบบแห้งมากที่สุด ได้แก่บริษัท PCS. NCC. The star. DCS. และ MAC CLEAN. และพบบริษัท UP. นั้นใช้เวลาทำความสะอาดน้อยที่สุด

กราฟที่ 4.4 แสดงเวลาในการปฏิบัติงานในห้องเรียนระหว่างวัน



4.6 ประสิทธิภาพในการดูแลทำความสะอาด

คุณสมบัติและประสิทธิภาพของบริษัท

จากการศึกษาข้อมูลสภาพที่ปรากฏของคณะทั้ง 14 คณะและส่วนกลางนั้นพบว่า บริษัทที่มีคุณสมบัติ ทุนจดทะเบียน จำนวนพนักงาน และมีประเภทการประกอบกิจการที่มากนั้น จะประสิทธิภาพทั้งในด้านค่าใช้จ่าย ด้านความรับผิดชอบของพนักงานหนึ่งคนเฉลี่ยต่อพื้นที่ ระยะเวลาในการปฏิบัติงาน รวมถึงประสิทธิภาพในส่วนของภาพลักษณ์เครื่องแต่งกาย และค 223 พร้อมของอุปกรณ์เครื่องมือในการทำความสะอาด

และยังพบว่าระยะเวลาในการจดทะเบียนนั้นไม่มีความสัมพันธ์กับประสิทธิภาพในการดำเนินงานทำความสะอาดของบริษัทนั้นๆ

ประสิทธิภาพในการดูแลทำความสะอาดนั้นพบว่าแต่ละบริษัทมีความแตกต่างกันไป โดยพบว่า เกิดจากปัจจัยดังนี้ ทั้งด้านของจำนวนพนักงาน ค่าจ้าง เครื่องมืออุปกรณ์ การจัดพนักงาน และการจัดเวลาในการทำความสะอาด

แสดงข้อมูลดังตารางที่ 4.27

ตารางที่ 4.27 วิเคราะห์คุณสมบัติและประสิทธิภาพของบริษัท

บริษัท	คุณสมบัติบริษัท				ประสิทธิภาพ								
	ระยะเวลา ก่อตั้ง(ปี)	ทุนจดทะเบียน (ล้านบาท)	จำนวน พนักงาน	จำนวน ประเภทการ ประกอบ กิจการ	ราคาต่อพื้นที่ (บาท/ตรม.)	เวลา				ความสามารถ		เครื่องแต่งกาย	เครื่องมือทำ ความสะอาด
						ห้องน้ำ		ห้องเรียน		พื้นที่/ พนักงาน	การ อบรม		
						เปียก	แห้ง	หลัก	ระหว่าง วัน				
1. PCS	45	150	23,000	10	10.73	60	15	15	15	1,698.4	●	ยูนิฟอร์มชัดเจน	สภาพพร้อมใช้
					13.09	45	20	15	5	1,858.11			
2. MPS	4	15	ไม่มีข้อมูล	3	19.85	100	11	20	10	739.95	-	ยูนิฟอร์มชัดเจน	สภาพพร้อมใช้
					11.11	50	12	-	15	1,548.15			
3. N.C.C	20	10	2,000	2	24.22	47	7	60	15	1,032.07	-	ยูนิฟอร์มชัดเจน (ยกเว้นหัวหน้า)	สภาพไม่พร้อม ใช้(บางชิ้น)
4. DCS.	7	5	ไม่มีข้อมูล	4	7.08	60	18	15	15	1,634.9	-	ยูนิฟอร์มไม่ชัดเจน	สภาพพร้อมใช้
5.เบสท์เวย์	17	5	500	1	5.84	45	7	50	ไม่มีการทำ ความ สะอาด	1,509.41	-	ยูนิฟอร์มไม่ชัดเจน	สภาพไม่พร้อม ใช้(บางชิ้น)
6. BSP	16	5	ไม่มีข้อมูล	2	6.98	60	10	20	5	1,962	-	ยูนิฟอร์มไม่ชัดเจน	สภาพพร้อมใช้
					14.42	135	30	30	12	836.12			
					3.29					946.42			
					8.43					1,115.40			

บริษัท	คุณสมบัติบริษัท				ประสิทธิภาพ								
	ระยะเวลา ก่อตั้ง(ปี)	ทุนจดทะเบียน (ล้านบาท)	จำนวน พนักงาน	จำนวน ประเภทการ ประกอบ กิจการ	ราคาต่อพื้นที่ (บาท/ตรม.)	เวลา				ความสามารถ		เครื่องแต่ง	เครื่องมือทำ ความสะอาด
						ห้องน้ำ		ห้องเรียน		พื้นที่/ พนักงาน	การอบรม		
						เปียก	แห้ง	หลัก	ระ หว่าง วัน				
7. UP	29	4.9	ไม่มีข้อมูล	2	3.25	55	10.2	3.5	3	2,791.73	-	ยูนิฟอร์มไม่ ชัดเจน	สภาพพร้อมใช้
8. JPD	5	2	200	1	13.44	21.7	20	35	10	767.28	-	ยูนิฟอร์มไม่ ชัดเจน	สภาพไม่พร้อมใช้ (บางชิ้น)
					10.43	30	10	30	10	980.18	-	ยูนิฟอร์มไม่ ชัดเจน	สภาพพร้อมใช้
9. MAC CLEAN	7	1	40	1	6.33	58	25	-	-	1,087.94	-	ยูนิฟอร์มไม่ ชัดเจน	สภาพพร้อมใช้
					7.44					1,118.25			
					10.27	40	10	30	15	1,634.9	-	ยูนิฟอร์มไม่ ชัดเจน	สภาพพร้อมใช้
10. คิวเรียส	1	1	2,000	1	9.05	60	27	-	-	966.5	-	ยูนิฟอร์มไม่ ชัดเจน	สภาพพร้อมใช้
11. บอสโก	19	1	300	4	5.16	30	5	45	5	2,322.5	-	ยูนิฟอร์มไม่ ชัดเจน	สภาพไม่พร้อมใช้
12. The star	1	0.3	60	1	21.55	21	13	15	-	421.70	-	ยูนิฟอร์มไม่ ชัดเจน	สภาพพร้อมใช้

4.7 วิธีการดำเนินการวัดผลประเมินผลการปฏิบัติงานดูแลความสะอาด

จากการศึกษา โดยการสัมภาษณ์หัวหน้าและผู้ที่เกี่ยวข้องของหน่วยงานอาคารสถานที่ คณะทั้ง 14 คณะและส่วนกลางนั้นพบว่าคณะแต่ละคณะและส่วนกลางนั้นมีวิธีการดำเนินการวัดผลประเมินผล ที่แตกต่างกัน โดยพบว่ามี วิธีการดำเนินการวัดผลประเมินผล 2 ลักษณะ ดังนี้

การตรวจเช็คประจำวัน ได้แก่ มีใบตรวจเช็คความสะอาดเรียบร้อยของพื้นที่ทำความสะอาดติดหน้าห้องน้ำ หรือพื้นที่นั้นๆ การตรวจเช็คความสะอาดเรียบร้อยโดยการเดินสำรวจตรวจความเรียบร้อยประจำวัน จากความพึงพอใจของผู้ใช้อาคาร

การตรวจเช็คประจำเดือน ได้แก่ การประเมินผลรายเดือนจากคณะกรรมการในการจัดจ้าง แบบสอบถามความพึงพอใจของผู้ใช้อาคารในแต่ละเดือน

และพบว่า ตรวจเช็คประเมินผลประจำเดือน,ตามแผนกำหนดการจ้าง พบมากที่สุดจำนวน 10 คณะ และส่วนกลาง ได้แก่ คณะวิทยาศาสตร์ อักษรศาสตร์ สถาปัตยกรรมศาสตร์ พาณิชยและการบัญชี ทันตแพทยศาสตร์ เกษัตริศาสตร์ ครุศาสตร์ นิติศาสตร์ นิเทศศาสตร์ เศรษฐศาสตร์ และส่วนกลาง

และยังพบอีกว่า การวัดผลและประเมินผลโดยใช้แบบสอบถามความพึงพอใจของผู้ใช้อาคารในแต่ละเดือน นั้นพบเพียง 1 คณะ คือ คณะสหเวชศาสตร์

ดังแสดงในตารางที่ 4.28

ตารางที่ 4.28 วิธีการดำเนินการวัดผล

วิธีการดำเนินการวัดผล ประเมินผล	คณะ														15.ส่วนกลาง	
	1.วิศวกรรมศาสตร์	2.วิทยาศาสตร์	3.อักษรศาสตร์	4.สถาปัตยกรรม	5.พาณิชยศาสตร์และบัญชี	6.ทันตแพทยศาสตร์	7.คณะสัตวแพทยศาสตร์	8.เภสัชศาสตร์	9.ครุศาสตร์	10.นิติศาสตร์	11.นิเทศศาสตร์	12.จิตวิทยา	13.สหเวชศาสตร์	14.เศรษฐศาสตร์		
1.การตรวจเช็คประจำวัน																
<ul style="list-style-type: none"> มีใบตรวจเช็คความสะอาดเรียบร้อยของพื้นที่ทำความสะอาดติดหน้าห้องน้ำ หรือพื้นที่อื่นๆ 	-	-	-	-	-	-	●	-	-	-	●	-	-	●	●	(พบ บาง อา คาร)
<ul style="list-style-type: none"> การตรวจเช็คความสะอาดเรียบร้อยโดยการเดินสำรวจตรวจความเรียบร้อยประจำวัน 	●	●	-	●	-	-	-	-	-	-	-	-	-	●	-	-
<ul style="list-style-type: none"> จากความพึงพอใจของผู้ใช้อาคาร 	●	-	-	-	-	●	-	-	●	-	-	●	-	-	-	-
2.ตรวจเช็คประเมินผลประจำเดือน,ตามแผนกำหนดการจ้าง																
<ul style="list-style-type: none"> การประเมินผลรายเดือนจากคณะกรรมการในการจัดจ้าง 	-	●	●	●	●	●	-	●	●	●	●	-	-	●	●	-
<ul style="list-style-type: none"> แบบสอบถามความพึงพอใจของผู้ใช้อาคารในแต่ละเดือน 	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	●	-	-	-

บทที่ 5

สรุปผลการศึกษา อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ

ในบทที่ 5 นี้จะกล่าวถึงบทสรุปของการศึกษาที่ได้รับจากการรวบรวมข้อมูลจากกรณีศึกษา โดยจะกล่าวสรุปถึงที่มาและความสำคัญที่ต้องทำการศึกษา วัตถุประสงค์หลักของการศึกษา ระเบียบวิธีการศึกษา และการวิเคราะห์ผลการศึกษาจากบทที่ 3 และ บทที่ 4 จากนั้นจึงทำการอภิปรายผลการดำเนินงานและประสิทธิภาพการดูแลทำความสะอาด อาคารสถานศึกษา กรณีศึกษา จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ครอบคลุม 7 เรื่องหลัก ได้แก่ ข้อมูลพื้นฐานพื้นที่ของคณะ และส่วนกลางที่มีการจัดจ้างทำความสะอาด ความคาดหวัง และมาตรฐานคุณภาพที่ต้องการ ข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำความสะอาดที่ต้องการ(Term of reference :TOR) การจัดหาและคัดเลือก ข้อมูลบริษัท ประสิทธิภาพ การวัดผล และความสัมพันธ์ รวมถึงแสดงข้อเสนอแนะแนวทางการดำเนินงานในการดูแลทำความสะอาดในจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ต่อไป

5.1 สรุปผลการศึกษา

การดูแลทำความสะอาด(Cleaning) เป็น การดำเนินงานดูแลทำความสะอาดพื้นที่และอาคารให้ปราศจากสิ่งสกปรก ส่งผลต่อสุขภาพอนามัย ความสะอาด ความปลอดภัยของผู้ใช้ ส่งผลถึงภาพลักษณ์ของอาคาร และเป็นส่วนหนึ่งของการบำรุงรักษาให้อาคารอยู่ในสภาพที่ดี ดังนั้นการดูแลทำความสะอาด เป็นงานบริการขั้นพื้นฐานที่มีความสำคัญและจำเป็นมีการดำเนินงานในทุกอาคาร อาคารประเภทสถานศึกษา เป็นอาคารที่ต้องมีการดูแลทำความสะอาด ซึ่งมีคามเกี่ยวข้องกับสุขอนามัย ความสะอาด ความปลอดภัย เหมือนกับอาคารอื่นๆทั่วไป จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยเป็นสถานศึกษา เพราะฉะนั้นต้องมีการดูแลทำความสะอาดเป็นงานบริการพื้นฐาน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยนั้นมีพื้นที่ ที่มีการทำความสะอาดขนาดใหญ่ ประกอบด้วยอาคารหลากหลายประเภท และมีวิธีการจัดจ้างดูแลทำความสะอาดหลายรูปแบบ ฉะนั้น งานบริการอาคารซึ่งเป็นงานบริการขั้นพื้นฐานของอาคารจึงเป็นสิ่งที่มีความจำเป็นควบคู่กันไป

การดำเนินงานดูแลทำความสะอาดอย่างมีประสิทธิภาพนี้จะเป็นส่วนสำคัญที่ช่วยสนับสนุนและส่งเสริมให้เกิดการดูแลความสะอาดที่ดี นำมาซึ่งสภาพของทรัพยากรกายภาพที่ดี ความพึงพอใจในการรับบริการ และการใช้งานอาคารต่อไป

การศึกษานี้มีวัตถุประสงค์หลักเพื่อศึกษา รูปแบบการดำเนินงานการดูแลความสะอาด ในจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยประสิทธิภาพการทำงานดูแลความสะอาดในจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยและเพื่อศึกษาความสัมพันธ์ของรูปแบบการดำเนินงานและประสิทธิภาพการทำงานดูแลความสะอาดในจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยการศึกษาใช้ แนวทางการศึกษาเฉพาะกรณี(Case Study Approach) และใช้วิธีการเลือกกรณีศึกษาแบบเจาะจง (Purposive sampling) ทำการคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างในการศึกษา มาทำการศึกษา ซึ่งจะต้องอาศัยการสังเกต การสำรวจ การสัมภาษณ์ จับเวลารวมถึงการสืบค้นข้อมูลเอกสาร และนำข้อมูลที่ได้จากเครื่องมือในการเก็บรวบรวมข้อมูล มาจัดหมวดหมู่ และวิเคราะห์ข้อมูล เพื่อจะได้มาซึ่งคำตอบในการวิจัย

จากการเก็บรวบรวมข้อมูลพบว่า คณะทั้ง 14 คณะและส่วนกลางมีลักษณะของสัดส่วนพื้นที่แตกต่างกัน และมีลักษณะร่วมกัน 2 ลักษณะ คือ 1.คณะที่มีการกำหนดพื้นที่จัดจ้างบริษัททำความสะอาดเต็มพื้นที่ 3 คณะและส่วนกลางที่มีการกำหนดพื้นที่จัดจ้างบริษัททำความสะอาดไม่เต็มพื้นที่ จำนวน 11 คณะและส่วนกลาง สำหรับผู้ใช้อาคารนั้นพบ แบ่งเป็น 2 ประเภทคือผู้ใช้ประจำ ได้แก่ บุคลากรและนิสิต ผู้ใช้เป็นครั้งคราว ได้แก่ บุคคลภายนอกที่เข้ามาติดต่อ

ความคาดหวังในการจัดจ้างและมาตรฐานคุณภาพที่ต้องการ จากการศึกษาข้อมูลความคาดหวังของคณะ14 คณะและส่วนกลาง พบว่าคณะและส่วนกลางนั้นมีความคาดหวังในการจัดจ้างทำความสะอาดแตกต่างกันและมีความคาดหวังร่วมกัน ดังนี้ ความคาดหวังร่วมกัน ได้แก่ สภาพพื้นที่ที่ได้รับการดูแลมีความสะอาดเรียบร้อย อาคารมีความพร้อมในการใช้งานเป็นที่พึงพอใจต่อผู้ว่าจ้างและผู้ใช้อาคาร การทำความสะอาดมีคุณภาพและประสิทธิภาพ บริษัทปฏิบัติงานได้ตรงตามวัตถุประสงค์ และข้อตกลงที่ตั้งไว้ มีมาตรฐานคุณภาพการดูแลทำความสะอาดที่ดี ความคาดหวังในมาตรฐานคุณภาพ ร่วมกันดังนี้ อาคารมี

ความสะอาดเรียบร้อย เครื่องมืออุปกรณ์ทำความสะอาดมีมาตรฐาน คุณภาพที่ดี การปฏิบัติงานเสร็จตามกำหนด บริษัทมีใบรับรองผลงาน

ข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำความสะอาดที่ต้องการ(Term of reference: TOR)จากการศึกษา พบว่า มีลักษณะการจัดทำจำนวนข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำความสะอาดที่ต้องการ 3 ลักษณะ ได้แก่ หนึ่งคณะ มีการจัดทำ ข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำความสะอาดที่ต้องการเพียงหนึ่งฉบับ หนึ่งคณะมีการจัดทำข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำความสะอาดที่ต้องการ 2 ฉบับโดยพื้นที่ที่กำหนดให้มีการจัดจ้างทำความสะอาดนั้นแตกต่างกันแยกตามอาคาร และพบว่าส่วนกลางนั้นมีการจัดทำข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำความสะอาดที่ต้องการ จำนวน 4 ฉบับโดย พื้นที่ที่กำหนดให้ทำความสะอาดนั้นแตกต่างกัน แยกเป็นกลุ่ม การกำหนดรายละเอียดข้อมูลในข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำความสะอาดที่ต้องการ นั้น พบว่าใน ข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำความสะอาดที่ต้องการแต่ละฉบับ แต่ละคณะรวมทั้งส่วนกลางนั้นมี 2 ลักษณะ ร่วมกันคือมีทั้งในส่วนที่มีความเหมือนและส่วนที่มีความแตกต่างกัน โดยพบส่วนที่มีความเหมือนกันระบุในทุกคณะและส่วนกลาง ได้แก่ การระบุขอบเขตพื้นที่ในการทำความสะอาด และหน้าที่ของผู้รับจ้าง และในส่วนที่แตกต่างกันสามารถแบ่งเป็นกลุ่มข้อมูลได้ ดังนี้วัตถุประสงค์ คุณสมบัติ พนักงานจำนวนพนักงานวัน เวลาในการปฏิบัติขอบเขตงานอาคาร พื้นที่หน้าที่ของผู้รับจ้าง เครื่องมือและอุปกรณ์ สิ่งที่ผู้ว่าจ้างจัดหามาให้สิ่งที่ผู้รับจ้างจัดหามาให้มาตรฐานคุณภาพงาน การทำความสะอาดการทำสัญญาและจ่ายเงิน ข้อตกลงและเงื่อนไขในการเลิกสัญญาการปรับการเสนอราคาเกณฑ์การพิจารณา ขอบเขตพื้นที่จำแนกตามประเภทการใช้งานตาม TORของคณะ14คณะ และส่วนกลาง พบว่าในแต่ละฉบับของแต่ละคณะและส่วนกลางนั้น มีการกำหนดขอบเขตประเภทพื้นที่ในการจัดจ้างทำความสะอาด โดยสามารถแบ่งขอบเขตพื้นที่การทำความสะอาดที่มีการจัดจ้างทำความสะอาด ในแต่ละคณะและส่วนกลาง ได้ทั้งหมด 13 ประเภท คือ พื้นที่ส่วนกลางห้องเรียน/ห้องบรรยายห้องปฏิบัติการ สำนักงานห้องประชุมห้องพักอาจารย์ห้องน้ำโรงอาหารลิฟต์ ห้องสมุดพื้นที่โดยรอบอาคาร ห้องควบคุมงานระบบและ ห้องพิเศษ(เฉพาะทาง)

การจัดการและคัดเลือกพบว่าจำนวนสัญญานั้นเป็นไปตามจำนวนของข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำความสะอาดที่ต้องการ และพบว่ามีวิธีการจัดจ้างทำความสะอาด มี 4 วิธีเป็นตามระเบียบจรรยาบรรณว่าด้วยการพัสดุ 2554 ในการจัดจ้างโดยตรงพบ 3 วิธี ได้แก่การตกลงราคา การประกาศเชิญชวน และ วิธีทางอิเล็กทรอนิกส์ (E-AUCTION)และ พบ 1 วิธีเป็นการจ้างทางอ้อม ผ่านบริษัทบริหารจัดการ ค่าจ้างต่อพื้นที่ทำความสะอาดจากสัญญาการจัดจ้าง นั้นพบว่ามีมีความแตกต่างกัน มีราคาตั้งแต่ 3 -24 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และเฉลี่ย 10.31 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

บริษัทที่ได้รับการจัดจ้างในแต่ละคณะ 14คณะและส่วนกลาง ทั้งหมด 20 สัญญานั้น มีบริษัท ที่ได้รับการจัดจ้างทั้งหมด 12 บริษัท มีคุณสมบัติของบริษัทแตกต่างกันไป จำนวนพนักงานและขนาดพื้นที่ความรับผิดชอบต่อพนักงาน 1 คนนั้น ในแต่ละบริษัทมีการจัดจำนวนพนักงานทำความสะอาดดูแลรับผิดชอบพื้นที่ต่อคนนั้น แตกต่างกันไปทั้งจากข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำความสะอาดที่ต้องการและ จากการเสนอจำนวนพนักงาน ของบริษัท ทั้งที่มีจำนวนพนักงานตามข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำความสะอาดที่ต้องการ และไม่ตรงตาม ข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำความสะอาดที่ต้องการ เครื่องแต่งกายและอุปกรณ์ในการทำความสะอาด ในแต่ละบริษัทนั้นมีความแตกต่างกันและมีลักษณะร่วมกัน ในส่วนของทั้งสภาพเครื่องแต่งกายและอุปกรณ์ รูปแบบและเวลาการปฏิบัติงานดูแลความสะอาดในกรณีศึกษา ห้องน้ำและห้องเรียน พบว่า มีกาปฏิบัติงานที่แตกต่างและเหมือนกันทั้งในเรื่องของจำนวนผู้ปฏิบัติงาน วิธีการปฏิบัติงาน เวลาในการปฏิบัติงาน วัสดุอุปกรณ์

การศึกษานี้ได้นำข้อมูลมาวิเคราะห์เปรียบเทียบ ความเหมือนความแตกต่าง เพื่อดูความซ้ำของปรากฏการณ์ นำมาซึ่งการวิเคราะห์ 7 ส่วนหลักของการศึกษานี้คือข้อมูลพื้นที่ที่มีการกำหนดให้จัดจ้างบริษัททำความสะอาดความคาดหวัง และมาตรฐานคุณภาพที่ต้องการ ข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำความสะอาดที่ต้องการ(Term of reference: TOR)การจัดการและคัดเลือก วิธีการจัดจ้าง และ ค่าจ้างในการจัดจ้าง บริษัท การวัดผล ประสิทธิภาพ เพื่อนำมาซึ่งความเข้าใจในเรื่องของการดำเนินงานและประสิทธิภาพการดูแลทำความสะอาด และเป็นแนวทางในการดำเนินงานต่อไป

5.2 อภิปรายผลการศึกษา

ข้อค้นพบที่ได้จากการศึกษา การดำเนินงานและประสิทธิภาพการดูแลทำความสะอาด กรณีศึกษา คณะ 14 คณะและส่วนกลางในจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย สามารถนำมาสรุปได้ดังนี้

5.2.1 รูปแบบการดำเนินงานดูแลทำความสะอาดในจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

รูปแบบการดำเนินงานดูแลทำความสะอาดในจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยนั้น ปัจจุบันส่วนใหญ่มีการจัดจ้างดูแลทำความสะอาดจากบริษัทภายนอกเข้ามาดูแล หากพิจารณาจาก สัดส่วนพื้นที่ที่มีการกำหนดให้จัดจ้างบริษัททำความสะอาดต่อพื้นที่รวมนั้นแบ่งได้ 2 รูปแบบ คือ การกำหนดพื้นที่ให้มีการจัดจ้างบริษัททำความสะอาดเต็มพื้นที่ทั้งหมดของคณะ การกำหนดพื้นที่ให้มีการจัดจ้างบริษัททำความสะอาดไม่เต็มพื้นที่ แบ่งออกเป็น 2 ลักษณะคือ การกำหนดพื้นที่ให้มีการจัดจ้างบริษัททำความสะอาดมากกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่รวมทั้งหมด และการกำหนดพื้นที่ให้มีการจัดจ้างบริษัททำความสะอาดน้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่รวมทั้งหมด โดยส่วนใหญ่มีการจัดจ้าง บริษัททำความสะอาดมากกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่รวมทั้งหมด

- **ข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำความสะอาดที่ต้องการ (Term of reference: TOR)**

หากพิจารณาจากข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำความสะอาดที่ต้องการ (Term of reference: TOR) ในจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยนั้นมีการกำหนด ข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำความสะอาดที่ต้องการมีทั้งในส่วนที่มีความเหมือนและแตกต่างกัน โดยพบส่วนที่มีความเหมือนกันระบุในทุกคณะและส่วนกลาง ได้แก่ การระบุขอบเขตพื้นที่ในการทำความสะอาด และหน้าที่ของผู้รับจ้าง ทั้งนี้รายละเอียดขอบเขตพื้นที่และหน้าที่ของผู้รับจ้างนั้นจะมีการระบุแตกต่างกันไป และในส่วนที่แตกต่างกัน ข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำความสะอาดที่ต้องการ บาง ข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำความสะอาดที่ต้องการ ไม่ระบุไว้สามารถแบ่งเป็นกลุ่มข้อมูลได้ ดังนี้วัตถุประสงค์ คุณสมบัติ พนักงานจำนวนพนักงานวัน เวลาใน

การปฏิบัติขอบเขตงานอาคาร พื้นที่หน้าที่ของผู้รับจ้าง เครื่องมือและอุปกรณ์ สิ่งที่ผู้ว่าจ้างจัดหา มาให้สิ่งผู้รับจ้างจัดหาให้มาตรฐานคุณภาพงาน การทำความสะอาดการทำสัญญาและจ่ายเงิน ข้อตกลงและเงื่อนไขในการเลิกสัญญาการปรับการเสนอราคาเกณฑ์การพิจารณา

● **วิธีการจัดหาและคัดเลือก** เมื่อมีกำหนดข้อกำหนดรายละเอียดการ บริการทำความสะอาดที่ต้องการแล้วจะมีการจัดหาและคัดเลือกบริษัททำความสะอาดเข้ามา ให้บริการดูแลทำความสะอาด โดยทำการจัดจ้าง ในจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย มีวิธีการจัดจ้างทำ ความสะอาด 4 วิธี เป็นตามระเบียบจุฬาลงกรณ์ว่าด้วยการพัสดุ 2554 โดยเป็นการจัดจ้าง โดยตรง 3 วิธี ได้แก่ วิธีที่ 1. การตกลงราคา วิธีที่ 2 การประกาศเชิญชวน พบคณะส่วนใหญ่ใช้ วิธีการจัดจ้าง แบบการประกาศเชิญชวน และ วิธีที่ 3 ทางอิเล็กทรอนิกส์ (E-AUCTION) มีการ ประกาศเชิญชวน ทางเว็บไซต์ ระบบการจัดซื้อจัดจ้างของภาครัฐ และการจัดจ้างทางอ้อม วิธีที่ 4 คือ การจัดจ้างโดยบริษัทบริหารจัดการ การจัดจ้าง ชุดการจ้าง Total Facility Management ให้ บริษัทที่เข้ามาบริหารจัดการนั้น ดำเนินการจัดหาจัดจ้างบริษัททำความสะอาด สาเหตุที่มีการ จัด จ้างแบบพิเศษ ชุดการจ้าง Total Facility Management เนื่องจากวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้ใน ข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำความสะอาดที่ต้องการ (Term of reference: TOR) ที่กำหนด ไว้ว่า จัดจ้างแบบชุดการจ้าง Total Facility Management เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุดทั้งด้าน การปฏิบัติงานและค่าใช้จ่ายและลดภาระงานด้านอาคารสถานที่ของคณะและสำนักบริหารระบบ กายภาพ จุฬาลงกรณ์ ซึ่งมีความแตกต่างจาก ข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำความสะอาดที่ ต้องการของคณะที่มีการจัดจ้างตามระเบียบพัสดุของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

● **ความคาดหวังในการจัดจ้างและมาตรฐานคุณภาพที่ต้องการ กับข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำความสะอาดที่ต้องการ (Term of reference: TOR)**

ความคาดหวังในการจัดจ้างและมาตรฐานคุณภาพที่ต้องการ กับข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำความสะอาดที่ต้องการ (Term of reference: TOR) ความคาดหวังในการจัดจ้าง คณะและส่วนกลางส่วนใหญ่ในจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยนั้นมีความคาดหวังในการจัดจ้างให้ บริษัทที่ได้รับการจัดจ้างเข้ามาดูแลทำความสะอาด สภาพพื้นที่ที่ได้รับการดูแลมีความสะอาดเรียบร้อย อาคารมีความพร้อมในการใช้งานเป็นที่พึงพอใจต่อผู้ว่าจ้าง และความคาดหวังในการจัดจ้างมากแต่เนื่องจากข้อจำกัดทางพัสดุ (งบประมาณ) จึงไม่คาดหวังมากนัก และส่วนใหญ่มีความคาดหวังให้สภาพพื้นที่ที่ได้รับการดูแลมีความสะอาดเรียบร้อย

ความคาดหวังในมาตรฐานคุณภาพที่ต้องการ ให้มีการปฏิบัติงานที่ดี ไม่คาดหวัง เนื่องจากบริษัทที่ได้รับการจัดจ้างนั้นมาจากการจัดจ้างโดยวิธีเปิดซอง ตกลงราคา ในราคาที่ต่ำ มีคุณภาพที่ดี อาคารมีความสะอาดเรียบร้อย วัสดุอุปกรณ์และผู้ปฏิบัติงานมีทักษะที่ดี และไม่คาดหวัง เนื่องจากบริษัทที่ได้รับการจัดจ้างนั้นมาจากการจัดจ้างโดยวิธีเปิดซอง ตกลงราคา ในราคาที่ต่ำ และส่วนใหญ่มีความคาดหวังให้คุณภาพมาตรฐานการทำความสะอาดนั้นมีคุณภาพมาตรฐานที่ดี

และในข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำความสะอาดที่ต้องการ นั้นพบเป็นส่วนน้อยของข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำความสะอาดที่ต้องการทั้งหมด ที่มีการกำหนดรายละเอียด มาตรฐานคุณภาพงานการดูแลทำความสะอาด ดังนั้นการกำหนดรายละเอียดมาตรฐานคุณภาพงานการดูแล ในข้อกำหนดรายละเอียดการบริการทำความสะอาดที่ต้องการอาจมีความจำเป็น เนื่องจากคณะและส่วนกลางส่วนใหญ่มีความคาดหวังในการจัดจ้างและมาตรฐานคุณภาพที่ต้องการ ให้มีคุณภาพการดูแลทำความสะอาดที่ดี อาคารมีความสะอาดเรียบร้อย วัสดุอุปกรณ์และผู้ปฏิบัติงานมีทักษะ และมาตรฐานที่ดี

- **บริษัทที่ได้รับการจัดจ้างทำความสะอาด**

บริษัททำความสะอาดที่ได้รับการจัดจ้าง ทำความสะอาดในจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยนั้น มีความแตกต่างหลากหลายกันอย่างมาก ทั้งในเรื่องของคุณสมบัติของบริษัท ระยะเวลาในการจดทะเบียน ทุนจดทะเบียน จำนวนพนักงานของบริษัท ประเภทการประกอบกิจการ ประสบการณ์การทำงาน อีกทั้ง จำนวนค่าจ้าง ระยะเวลาในการปฏิบัติงาน รูปแบบการปฏิบัติงาน การจัดจำนวนพนักงานรับผิดชอบพื้นที่ รวมถึง เครื่องแต่งกาย จำนวนและสภาพเครื่องมืออุปกรณ์ในการทำมาสะอาด การได้รับการจัดจ้างในจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยมี 2 รูปแบบ คือบริษัทที่ได้รับการจัดจ้างมากกว่า 1 คณะหรือ 1 หน่วยงานและบริษัทที่ได้รับการจัดจ้างเพียง 1 คณะ โดยบริษัทส่วนใหญ่ได้รับการจัดจ้างเพียง 1 คณะ บริษัทที่ได้รับการจัดจ้างมากกว่า 1 คณะหรือ 1 หน่วยงาน นั้นจะได้รับการจัดจ้างในพื้นที่ หรือที่ตั้งของคณะใกล้เคียงกันเป็นส่วนใหญ่

คุณสมบัติของบริษัท ดังที่กล่าวมาข้างต้นนั้น มีผลต่อประสิทธิภาพในการดำเนินงานดูแลทำความสะอาด บริษัทที่มีคุณสมบัติ ทุนจดทะเบียนที่มาก มีจำนวนพนักงานเพียงพอ มีการแต่งกายที่ชัดเจน มีเครื่องมืออุปกรณ์ทำความสะอาดที่ครบถ้วนพร้อมใช้งาน มีการจัดเวลาในการปฏิบัติงานที่ดี ก็จะส่งผลให้ประสิทธิภาพที่ดี

- **วิธีการดำเนินการวัดผลและประเมินผลการปฏิบัติงานดูแลความสะอาด**

เป็นการตรวจสอบการปฏิบัติงานของบริษัทที่ได้รับการจัดจ้างในการทำความสะอาด ในการวัดผลและประเมินผลในแต่ละคณะและส่วนกลางในจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยนั้น มีการวัดผลและประเมินผลการดูแลทำความสะอาดที่มีความเหมือนและแตกต่างกัน ดังนี้

มีการตรวจเช็คประจำวัน โดยหัวหน้าหน่วยอาคาร ผู้จัดการอาคาร หรือผู้ที่ดูแลรับผิดชอบ โดยมีรูปแบบในการตรวจเช็ค ดังนี้ 1. มีใบตรวจเช็คความสะอาดเรียบร้อยของพื้นที่ทำความสะอาดติดหน้าห้องน้ำ หรือพื้นที่นั้นๆ 2. มีการตรวจเช็คความสะอาดเรียบร้อยโดยการเดินสำรวจตรวจความเรียบร้อยประจำวัน 3. จากความพึงพอใจของผู้ใช้อาคาร

การตรวจเช็คประเมินผลประจำเดือน มีรูปแบบในการตรวจเช็คประเมินผลประจำเดือน ดังนี้ 1.มีการประเมินผลรายเดือนจากคณะกรรมการในการจัดจ้าง ทั้งในรูปแบบ การเดินสำรวจ และพิจารณาจากรายงานการปฏิบัติงาน ประจำเดือน 2.มีแบบสอบถามความพึงพอใจของผู้ใช้อาคารในแต่ละเดือน

5.2.2 ประสิทธิภาพในการดูแลความสะอาด

ประสิทธิภาพในการดำเนินงานทำความสะอาดนั้นเป็นเสมือน การรายงานผลการดำเนินงานทำความสะอาดว่าเป็นอย่างไรและให้ผลอย่างไร จึงมีความจำเป็นที่ต้องมีการวัดประสิทธิภาพในการดูแลทำความสะอาด ประสิทธิภาพในการดูแลทำความสะอาด สามารถพิจารณาได้จาก

- **ประสิทธิภาพด้านค่าใช้จ่ายค่าจ้างในการดูแลทำความสะอาด** ค่าจ้างต่อพื้นที่ต่อตารางเมตรต่อเดือน
- **ประสิทธิภาพในการปฏิบัติงานทำความสะอาด** พิจารณาได้จาก พื้นที่ความรับผิดชอบเฉลี่ยต่อพนักงานทำความสะอาดหนึ่งคน ระยะเวลาในการปฏิบัติงาน
- **ประสิทธิภาพของลักษณะเครื่องแต่งกาย จำนวนและสภาพของอุปกรณ์เครื่องมือทำความสะอาด** พิจารณาได้จาก สภาพเครื่องแต่งกาย มียูนิฟอร์มชัดเจน สวมชุดยูนิฟอร์มทั้งชุด รองเท้าหุ้มส้น ผมนิดสะอาดติดผม ติดป้ายชื่อ และบัตรพนักงาน หัวหน้าพนักงานและพนักงานแต่งกายไม่เหมือนกันช่วยให้สามารถแยกแยะและควบคุมได้ง่าย รวมไปถึงส่งผลต่อภาพลักษณ์ของส่วนงานนั้นๆ

จำนวนอุปกรณ์เครื่องมือในการทำความสะอาด อุปกรณ์เครื่องมือมีจำนวนเพียงพอ เหมาะสมกับพื้นที่ที่ปฏิบัติงาน และพร้อมใช้งาน ช่วยให้ระยะเวลาในการปฏิบัติงานนั้นลดน้อยลง ปฏิบัติงานได้เร็วขึ้น และพื้นที่ที่ทำความสะอาดมีความสะอาดมากขึ้น รวมถึงส่งผลต่อภาพลักษณ์ของส่วนงานนั้นๆ

5.2.3 ความสัมพันธ์ของรูปแบบการดำเนินงานและประสิทธิภาพในการดูแลทำ ความสะอาด

ความสัมพันธ์ของรูปแบบการดำเนินงานและประสิทธิภาพในการดูแลทำความสะอาด นั้นมีความสัมพันธ์กันดังนี้ ประสิทธิภาพในการดูแลทำความสะอาด ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายๆ ด้านทั้งในเรื่องของข้อกำหนดรายละเอียดการจัดจ้างทำความสะอาด จากขอบเขตงาน จากสิ่งที่มีผู้ว่าจ้างกำหนด รวมถึงสิ่งที่บริษัทหรือผู้รับจ้างทำความสะอาดเสนอ กำหนดจัดหาและปฏิบัติตามดูแลทำความสะอาด

ส่วนงานที่มีผู้รับจ้างรายใหญ่ ซึ่งหมายถึง บริษัททำความสะอาดที่มีทุนจดทะเบียนสูง มีประเภทการประกอบกิจการหลากหลายประเภท มีจำนวนพนักงานทั้งบริษัทจำนวนมาก มีการอบรมพนักงานก่อนการปฏิบัติงาน มีการได้รับการจัดจ้างในสัญญาในส่วนงานที่มีพื้นที่มาก นั้นมีความสัมพันธ์กับประสิทธิภาพในด้านค่าใช้จ่ายในการดูแลทำความสะอาด ระยะเวลาในการปฏิบัติงาน พื้นที่ความรับผิดชอบเฉลี่ยต่อพนักงานทำความสะอาดหนึ่งคน ลักษณะสภาพเครื่องแต่งกาย จำนวนอุปกรณ์ทำความสะอาด

รายการอ้างอิง

ภาษาไทย

ชาญ ศิริรัตน์ .งานดูแลและบำรุงรักษาระบบวิศวกรรมอาคารของอาคารการศึกษา :กรณีศึกษา
โครงการ อาคารขนาดใหญ่พิเศษใน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.วิทยานิพนธ์
ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์ คณะสถาปัตยกรรม
ศาสตร์ : สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย,2553.

บัญญัติ จุลาสัยและเสรีชัย โชติพานิช .การบริหารทรัพยากรกายภาพ.กรุงเทพฯ:โรงพิมพ์แห่ง
จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย,2547

บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด . คุณภาพงานบริการอาคาร(Facility Service Quality)
กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2553.

วสุธนา พัฒนาการ.การดูแลอาคารสถานที่ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย : ประเภทอาคารเอนก
หน้าที่ใช้สอย(Mixed Use).วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, ภาควิชาสถาปัตยกรรม
ศาสตร์ คณะ สถาปัตยกรรมศาสตร์ : สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย,2552.

วีระโชติ จีรวรรพงศา.การศึกษาการจัดการของบริษัทบริการทำความสะอาดอาคาร,วิทยานิพนธ์
ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, ภาควิชาพาณิชยศาสตร์ คณะพาณิชยศาสตร์และการ
บัญชี: สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย,2529

สุกัญญา รัชมีธรรมโชติ .คู่มือประเมินผลงานสู่ความสำเร็จในการพัฒนาคน .กรุงเทพมหานคร:
ศิริวัฒนา อินเตอร์พรีนซ์ ,2553

สุภาวศ์ จันทวานิช.การวิเคราะห์ข้อมูล และการวิจัยเชิงคุณภาพ .กรุงเทพมหานคร :โรงพิมพ์แห่ง
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2540

เสริชย์ ไชติพานิช. การบริหารทรัพยากรกายภาพหลักการและทฤษฎี. กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์
แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2553.

เสริชย์ ไชติพานิช. ระบบบริหารทรัพยากรกายภาพสำหรับจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. จุฬาลงกรณ์
มหาวิทยาลัย, 2552.

สมวงศ์ พงศ์สถาพร. เคล็ดไม่ลับการตลาดบริการ. กรุงเทพมหานคร : บริษัท พีซี พรินท์เทค จำกัด
,2550

ภาษาอังกฤษ

Cotts,D.,G. The Facility Management Handbook. 2 nd ed.New York:AMACOM,1999.

ภาคผนวก

ภาคผนวก ก

รายชื่อผู้ให้สัมภาษณ์

คณะ	ชื่อ	ตำแหน่ง	วันที่ให้สัมภาษณ์
1.คณะวิศวกรรมศาสตร์	อภิรมย์ แกนจันทร์ ลำเนียง น่านิล	เจ้าหน้าที่ธุรการ แม่บ้าน	20 ก.พ. 56 21 พ.ย. 55
2.คณะวิทยาศาสตร์	คำวง ศรีไทย วิไลลักษณ์	เจ้าหน้าที่พัสดุ หัวหน้าทำความสะอาด	1 ม.ค. 56 13 ก.พ. 56
3.คณะอักษรศาสตร์ PCS.	สุธรรม โตฤกษ์	หน่วยอาคารสถานที่และ ยานพาหนะ	20 ก.พ. 56
คิวิเลียส	พีหมวຍ คุณป๋ม	หัวหน้าแม่บ้าน ผู้จัดการอาคาร	20 มี.ค. 56 30 ม.ค. 56
4.คณะสถาปัตยกรรม ศาสตร์	คุณประภาพรรณ ศรีศิริ	หัวหน้าหน่วยอาคารสถานที่	24 ม.ค. 56
5.คณะพาณิชยศาสตร์ และการบัญชี	บุญเลิศ พิมเสน ศรีโสภา ช่างเผือก สายพิน สร้างสมสุขสกุล	แม่บ้านของคณะแม่บ้าน บริษัท หุ้นส่วน เจ้าของบริษัท JPD	20 พ.ย. 55
6.คณะทันตแพทยศาสตร์	นายคมสัน จันทิมากร	หัวหน้าหน่วยอาคารสถานที่	20 ก.พ. 56
7.คณะสัตวแพทย์	นางสาวสุนทรี สิทธิสมาน	หัวหน้าหน่วยอาคารสถานที่	
8.คณะเภสัชศาสตร์	นางสาวธัญญธรณ์ สิทธิ ประเสริฐผล	หน่วยอาคารสถานที่	11 มี.ค. 56
9.คณะครุศาสตร์	นายอำนาจ ธรรมธร	หัวหน้าหน่วยอาคารสถานที่	11 มี.ค. 56
10.คณะนิติศาสตร์	นายพรชัย จันทิมากร	หัวหน้าหน่วยอาคารสถานที่	21 ก.พ. 56
11.คณะนิเทศศาสตร์	คุณสาวิตตรี	หัวหน้าพัสดุ	2 เม.ย. 56
12.คณะจิตวิทยา	นายโกศล สังข์ดิษฐ์	หัวหน้าหน่วยอาคารสถานที่	20 ก.พ. 56
13.คณะสหเวชศาสตร์	นายสมรภัท อยุธยา	หัวหน้าหน่วยอาคารสถานที่	15 ก.พ. 56
14.คณะเศรษฐศาสตร์	นางอังคณา พวงเงิน	หัวหน้าหน่วยอาคารสถานที่	30 ม.ค. 56
15.ส่วนกลาง	คุณสมฤทัย ฉัตรเพชร	หัวหน้าหน่วยอาคารสถานที่ สำนักทรัพยากรกายภาพ	23 ม.ค. 56

ภาคผนวก ข

ระเบียบวิธีในการจับเวลาในการปฏิบัติงาน

ระเบียบวิธีในการจับเวลาในการปฏิบัติงาน มีดังนี้

- จับเวลาพื้นที่ทำความสะอาดที่มีการทำความสะอาดเป็นเวลาแน่นอน ทำเป็นประจำสม่ำเสมอ
- จับเวลาพื้นที่ทำความสะอาดที่มีการทำงานในพื้นที่ที่ชัดเจน มีขอบเขตแน่ชัด
- จับเวลาตั้งแต่พนักงานนำอุปกรณ์เข้าภายในพื้นที่ทำความสะอาดจนกระทั่งออกนอกพื้นที่ (หรือเก็บเข้าที่เก็บให้เรียบร้อย ในกรณีที่เก็บอยู่ในพื้นที่ทำความสะอาด)
- จับเวลาในพื้นที่ที่มีการใช้งานประเภทเดียวกัน และมีขนาดพื้นที่ใกล้เคียงกัน

ห้องน้ำ ชายและหญิง พื้นที่ตั้งแต่ 20 -50 ตารางเมตร บริเวณชั้น 1 (หรือชั้นที่มีการใช้งานมาก)

ห้องน้ำจับเวลา 2 รูปแบบด้วยกัน

1.แบบเปียก คือ การทำความสะอาดห้องน้ำโดยใช้น้ำฉีด ราดที่พื้นและมีการขัดล้างโดยทั่วบริเวณ

2.แบบแห้ง คือการทำความสะอาดห้องน้ำโดยไม่มีการฉีด ราดที่พื้นและไม่มีการขัดล้างโดยทั่วบริเวณ

ห้องเรียน/ห้องบรรยาย พื้นที่ตั้งแต่ 25 -50 ตารางเมตร มีที่นั่งตั้งแต่ 45 - 100 ที่นั่ง (ไม่ใช่ห้อง SLOPE)

- จับเวลาในพื้นที่ที่มีการทำความสะอาดของบริษัทเหมือนกันครบทุกบริษัท
- จับเวลาในกรณีบริษัทที่ได้รับการจัดจ้างมากกว่า 1 ส่วน (ส่วนกลางนั้น เลือกจับเฉพาะ อาคารเดียวเท่านั้น)

ภาคผนวก ค

รายการคำถาม

คณะ.....

ชื่อผู้ให้ข้อมูล.....

ตำแหน่ง.....

คำถามที่ 1. ในงานทำความสะอาด คาดหวังจะเห็นความสะอาด ของการจัดจ้างทำความสะอาดอย่างไรบ้าง

คำถามที่ 2. มีความคาดหวัง เกี่ยวกับคุณภาพการทำความสะอาด อย่างไร

คำถามที่ 3. มีการตรวจวัดการจ้างทำความสะอาด อย่างไร

ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

นางสาวชลธิชา แก้วมูล เกิดเมื่อวันที่ 4 เมษายน 2529 ที่จังหวัดนครสวรรค์ สำเร็จ การศึกษาระดับปริญญาตรี คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สาขาวิชาสถาปัตยกรรม ภาควิชา สถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยวิบูลย์นคร เมื่อปี 2552 และเข้าศึกษาต่อในระดับ บัณฑิตศึกษา สาขาวิชาสถาปัตยกรรม ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปีการศึกษา 2555