

รูปแบบการบริหารจัดการอาคารชุดของโครงการบ้านเอื้ออาทร ในเขตกรุงเทพมหานคร



วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเอกพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาการพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์ ภาควิชาเคหการ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2562

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

THE ADMINISTRATIVE MODELS OF BAAN EUA-ARTHORN CONDOMINIUM IN BANGKOK
METROPOLIS



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

Development

Department of Housing

FACULTY OF ARCHITECTURE

Chulalongkorn University

Academic Year 2019

Copyright of Chulalongkorn University

หัวข้อวิทยานิพนธ์	รูปแบบการบริหารจัดการอาคารชุดของโครงการบ้านเอื้ออาทร ในเขตกรุงเทพมหานคร
โดย	น.ส.วันฟ้า ศรีพวงเพ็ช
สาขาวิชา	การพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก	อาจารย์ ดร.พัศพันธ์ ชาญวสุนันท์

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้หัวข้อวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหะพัฒนาศาสตรมหาบัณฑิต

.....	คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
(รองศาสตราจารย์ ดร.ปิ่นรัชฎ์ กาญจนนัชฐิติ)	
คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์	
.....	ประธานกรรมการ
(รองศาสตราจารย์ ดร.ฉวีวรรณ เต๋นไพบูลย์)	
.....	อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก
(อาจารย์ ดร.พัศพันธ์ ชาญวสุนันท์)	
.....	กรรมการ
(รองศาสตราจารย์ ดร.กมลทพิทย พานิชักดิ์)	
.....	กรรมการ
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.บุษรา โปวาทอง)	
.....	กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย
(นางภาวิณี ธีรสวัสดิ์)	

วันที่ ศรีพวงเพชร : รูปแบบการบริหารจัดการอาคารชุดของโครงการบ้านเอื้ออาทร ในเขตกรุงเทพมหานคร. (THE ADMINISTRATIVE MODELS OF BAAN EUA-ARTHORN CONDOMINIUM IN BANGKOK METROPOLIS) อ.ที่ปรึกษาหลัก : อ. ดร.พิศพันธ์ ชัยภูวสุนันท์

โครงการบ้านเอื้ออาทรในรูปแบบอาคารชุดเป็นหนึ่งในโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ ซึ่งการเคหะแห่งชาติก่อตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ผู้มีรายได้น้อยมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองและยกระดับคุณภาพชีวิต งานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษารูปแบบการบริหารนิติบุคคลอาคารชุด ศึกษาความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัย และวิเคราะห์เปรียบเทียบความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยในแต่ละรูปแบบ โดยมีขอบเขตการศึกษา คือ ศึกษาโครงการบ้านเอื้ออาทรอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร จำนวน 8 นิติบุคคล 4 โครงการ โดยใช้วิธีการสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคล การศึกษารายงานประจำปี และแบบสอบถามจำนวน 400 ชุด แบ่งเป็นนิติบุคคลละ 50 ชุด

ผลการศึกษาพบว่า ปัจจุบันมีรูปแบบการบริหารจัดการอยู่ 2 รูปแบบ ได้แก่ การบริหารโดยเจ้าของร่วมและการบริหารโดยบริษัท และมีโครงสร้างการบริหารจัดการทั้งหมด 3 รูปแบบ คือ รูปแบบที่ 1 ที่ไม่มีผู้ช่วยผู้จัดการนิติบุคคล ผู้จัดการนิติบุคคลจะควบคุมดูแลฝ่ายปฏิบัติงานเอง รูปแบบที่ 2 มีผู้จัดการนิติบุคคลและผู้ช่วยผู้จัดการนิติบุคคลควบคุมดูแลฝ่ายปฏิบัติงานร่วมกัน และรูปแบบที่ 3 มีผู้ช่วยผู้จัดการนิติบุคคลควบคุมดูแลฝ่ายปฏิบัติงาน ผู้จัดการนิติบุคคลจะดูแลเพียงการวางนโยบายการบริหารเท่านั้น ด้านการจัดจ้างฝ่ายปฏิบัติงาน พบว่า มีรูปแบบการจัดจ้างฝ่ายปฏิบัติการ 3 รูปแบบ ได้แก่ รูปแบบการจัดจ้างบริษัท จัดจ้างผู้อยู่อาศัยในนามบริษัท และจัดจ้างผู้อยู่อาศัย ด้านการวางแผนนโยบาย พบว่า รูปแบบการบริหารโดยเจ้าของร่วมส่วนใหญ่เน้นการบริหารทางด้านกายภาพ ซึ่งรูปแบบการบริหารโดยบริษัทจะมีนโยบายที่ครอบคลุมมากกว่า ด้านการวางแผนดูแลชุมชน พบว่า รูปแบบการบริหารโดยเจ้าของร่วมส่วนใหญ่จะมีการวางแผนการทำงานเป็นรายปีแต่ไม่ระบุเดือนในการทำงาน ต่างจากรูปแบบการบริหารโดยบริษัทที่มีแผนการทำงานเป็นรายปีและระบุเดือนในการทำงาน ซึ่งการบริหารมีเพียงการบริหารตามนโยบาย ไม่มีคู่มือการบริหารนิติบุคคลอาคารชุด ด้านการบริหารจัดการด้านการเงิน พบว่า รูปแบบการบริหารโดยเจ้าของร่วมมีรายรับน้อยกว่ารายจ่าย (ขาดทุน) แต่รูปแบบการบริหารโดยบริษัทมีรายรับมากกว่ารายจ่าย (กำไร) และในด้านการจัดเก็บค่าส่วนกลาง พบว่า รูปแบบการบริหารโดยเจ้าของร่วมมีหนี้ค้างชำระต่อเดือนเฉลี่ยร้อยละ 20-40 แต่รูปแบบการบริหารโดยบริษัทมีหนี้ค้างชำระต่อเดือนเฉลี่ยร้อยละ 2-5 ด้านการพัฒนาคุณภาพชีวิตของสมาชิกชุมชน พบว่า ทั้ง 2 รูปแบบไม่แตกต่างกันมากนักเพราะทั้ง 2 รูปแบบต่างมีการพัฒนาคุณภาพชีวิตของสมาชิกชุมชนไม่ครบทุกด้าน ด้านความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยในการบริหารทั้ง 2 รูปแบบ ซึ่งแยกการบริหารเป็น 6 ด้าน ได้แก่ ด้านการบริหาร ด้านกายภาพ ด้านความปลอดภัย ด้านสาธารณูปโภค และด้านการดูแลทรัพย์สิน ระหว่างรูปแบบการบริหารโดยเจ้าของร่วมและรูปแบบการบริหารโดยบริษัท พบว่า รูปแบบการบริหารโดยเจ้าของร่วมมีระดับความพึงพอใจปานกลางค่อนข้างต่ำ ต่างกับรูปแบบการบริหารโดยบริษัทมีระดับความพึงพอใจปานกลางค่อนข้างสูง เมื่อแยกรูปแบบการบริหาร พบว่า ด้านที่ระดับความพึงพอใจแตกต่างกันคือ ด้านกายภาพและสิ่งแวดล้อม ด้านรักษาความปลอดภัย และด้านสาธารณูปโภค และวิเคราะห์เปรียบเทียบความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยในการบริหารทั้ง 6 ด้าน โดยใช้วิธีการทางสถิติทดสอบที (t-test) พบว่า ทุกด้านแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ ยกเว้นด้านสาธารณูปโภคที่แตกต่างกันอย่างไม่มีนัยสำคัญ นอกจากนี้ผู้วิจัยได้ศึกษาด้านการมีส่วนร่วมในการเลือกรูปแบบการบริหารของผู้อยู่อาศัยโดยภาพรวมทั้ง 2 รูปแบบ พบว่า ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ไม่เลือกูปแบบการบริหาร ด้านข้อดีของทั้ง 2 รูปแบบที่เหมือนกัน คือ การประชาสัมพันธ์ข่าวสารสม่ำเสมอ ข้อเสียของทั้ง 2 รูปแบบที่เหมือนกัน คือ การแก้ไขเรื่องร้องเรียนช้า ด้านปัญหาที่ผู้อยู่อาศัยพบเจอในโครงการของทั้ง 2 รูปแบบที่เหมือนกัน คือ ปัญหาที่จอดรถไม่เพียงพอ และมีความคาดหวังต่อการบริหารงานที่เหมือนกันทั้ง 3 ข้อ คือ การจัดระเบียบที่จอดรถ การแก้ปัญหาเรื่องร้องเรียนให้รวดเร็ว และการแก้ไขปัญหาและใส่ใจความเป็นอยู่

จากผลการศึกษาครั้งนี้ พบว่า การบริหารจัดการอาคารชุดมีหลายรูปแบบ ซึ่งการนำรูปแบบการบริหารมาบริหารในแต่ละโครงการนั้นจะต้องขึ้นอยู่กับความเหมาะสม เพราะการบริหารแต่ละรูปแบบล้วนมีปัญหาที่ทั้งเหมือนและแตกต่างกันออกไป และในด้านความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัย พบว่า รูปแบบการบริหารโดยเจ้าของร่วมนั้นมีความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยน้อยกว่ารูปแบบการบริหารโดยบริษัท ซึ่งผู้จัดการนิติบุคคลและผู้ช่วยผู้จัดการนิติบุคคลในรูปแบบการบริหารโดยเจ้าของร่วมสามารถพัฒนาความสามารถในการบริหารได้ โดยการเข้าอบรมการบริหารงานอาคารชุดไม่ว่าจะเป็นการอบรมของบริษัทเอกชนหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการศึกษาดูงานจากโครงการที่ประสบความสำเร็จ เพื่อเพิ่มความรู้ความสามารถในการบริหาร ความเป็นมืออาชีพ และนำองค์ความรู้มาพัฒนาโครงการได้

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

สาขาวิชา การพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์
ปีการศึกษา 2562

ลายมือชื่อนิติสิท
ลายมือชื่อ อ.ที่ปรึกษาหลัก

6173346025 : MAJOR HOUSING AND REAL ESTATE DEVELOPMENT

KEYWORD: Administration, Juristic persons, Condominium, Baan Eua-athon Project, Satisfaction

Wanfah Sripoungpoet : THE ADMINISTRATIVE MODELS OF BAAN EUA-ARTHORN CONDOMINIUM IN BANGKOK METROPOLIS. Advisor: Mr. Phatsaphan Charnwasununth, Ph.D.

The Baan Eua-Arthorn condominium project in Bangkok is one of the shelter development projects of the National Housing Authority that has been established in order to help low-income people obtain their own house and leverage their quality of life. This research aimed to study administrative models of condominium projects and gauge the satisfaction of the inhabitants and compare the satisfaction of inhabitants in each form. The scope was to study the Baan Eua-Arthorn condominium project by interviewing 8 juristic persons in 4 projects. The managers were interviewed, annual reports were studied and 400 sets of questionnaires were distributed to each juristic person in 50 sets each.

The findings show that there are models of administration in 2 types which were administrated by co-owners and by the parent company. The structure of the administration comprised 3 models: model 1 did not have assistant managers of juristic persons, and the managers of the juristic persons manages and controls operations by themselves; model 2 had both managers and assistant managers of juristic persons and they managed and controlled the operations together; model 3 had assistant managers who managed and controlled operations and managers who took care of tasks such as hiring an operation team. It was found that there were 3 models of hiring an operation team: hiring an outside company, hiring inhabitants as a company, and hiring inhabitants independently. Furthermore, it was found that the model of administration by co-owners focused on physical aspects but the model of administration by the company had policies that covered more. For community service plans, it was found that the model of administration allowed for co-owners to work annually it but did not specify the months of duty. This was different from the model of administration by the company which also allowed for annual duty but did indicate specific months and the administration will follow policy without manual of condo juristic person management. Regarding financial management, it was found that the model of administration by co-owners had less income than expenses (i.e. a loss); however, the model of administration by company had higher income than expenses (i.e. a profit). For common fee charge management, it was found that the model of administration by co-owners had an average pending debt of about 20-40% per month, but the model of administration by the company had an average pending debt of about 2-5% per month. For life quality development of members in the community, it was found that the models were similar, as neither offered holistic aspects of life quality development for the satisfaction of inhabitants of both administrative models, it separated management into 6 factors: management, physical, cleanliness, security, public utility and assets. Comparing between the models, it was found that the model of administration by co-owners showed satisfaction at a low to fair level. The administration by company model, however, showed satisfaction at a fair to high level. When the models of administration were separated, it was found that the aspect that showed distinctions in the level of satisfaction the physical, environmental, security and public utility aspects. Comparing satisfaction of inhabitants by administration type for the aforementioned aspects by using statistical process (t-test), it was found that each one was statistically significant except public utility, which was different but without significance. Moreover, the researcher studied the participation of selecting the models of administration of inhabitants each. It was found that most inhabitants do not select the model. The advantage of both models included their use of regular public relations to shape the news. The disadvantage of both models was their inability to respond to complaints and resolve issues in a timely manner. The problem that inhabitants found in both models was not having not enough parking space. Expectations of administration of both models were organizing parking spaces, resolving complaints quickly, and to solve problems and take care of residents' well-being.

The result of this study found that there are a lot of models of administration of condominium projects. To make each model effective in each project will depend on suitability because each has its own share of issues. Regarding the satisfaction of the inhabitants, it was found that the model of administration by co-owners tends to show less satisfaction than administration by the company. The managers and assistant managers of juristic persons of the model of administration by co-owners are able to develop ability in management by attending training organized by an outside company or concerned department, including visits to different projects that are successful in order to increase their own capability and professionalism and bring knowledge to develop the organization.

CHULALONGKORN UNIVERSITY

Field of Study: Housing and Real Estate Development

Student's Signature

Academic Year: 2019

Advisor's Signature

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยความกรุณาของ อาจารย์ ดร.พัศพันธ์ ชาญวสุนันท์ ที่กรุณารับเป็นอาจารย์ที่ปรึกษา ในการให้คำแนะนำในการจัดทำวิทยานิพนธ์ในครั้งนี้ และขอขอบพระคุณอาจารย์ภาวิณี ธีรสวัสดิ์ ที่ได้กรุณาสละเวลาอันมีค่าเพื่อชี้แนะแนวทางในการศึกษา วิทยานิพนธ์ รวมถึงขอขอบพระคุณอาจารย์ทุกท่านที่ได้กรุณามาเป็นคณะกรรมการในการสอบ วิทยานิพนธ์ พร้อมทั้งเสนอแนะแนวทางการปรับปรุงวิทยานิพนธ์ให้สมบูรณ์ยิ่งขึ้น

ผู้วิจัยขอขอบคุณเจ้าหน้าที่การเคหะแห่งชาติ ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ ที่สละเวลาคอยสืบค้น ข้อมูล ให้ข้อมูล และให้ความรู้ที่เป็นประโยชน์ในการจัดทำวิทยานิพนธ์

ขอขอบคุณผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดของโครงการบ้านเอื้ออาทรบึงกลุ่ม นิติบุคคลที่ 1 3 5 และ 6 โครงการบ้านเอื้ออาทรลาดกระบัง 1 โครงการบ้านเอื้ออาทรหัวหมาก และโครงการบ้านเอื้ออาทรมีนบุรี นิติบุคคลที่ 1 และ 2 ที่กรุณาสละเวลาในการให้สัมภาษณ์ และขอขอบคุณเจ้าของร่วมโครงการดังกล่าวที่ให้ความความร่วมมือในการตอบแบบสอบถาม และเสนอความคิดเห็นที่เป็นประโยชน์ในการทำวิทยานิพนธ์

สุดท้ายนี้ ขอขอบคุณบิดา มารดา และเพื่อนๆ ในภาควิชาเคหการที่คอยสนับสนุนและให้กำลังใจมาตลอด ทำให้งานวิจัยนี้สามารถลุล่วงไปได้

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

วันฟ้า ศรีพวงเพ็ช

สารบัญ

	หน้า
.....	ค
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ค
.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	ง
กิตติกรรมประกาศ	จ
สารบัญ.....	ฉ
สารบัญตาราง.....	ฉ
สารบัญรูปภาพ.....	ฅ
บทที่ 1.....	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญ.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา.....	5
1.3 ขอบเขตการศึกษา	5
1.4 นิยามศัพท์ที่เกี่ยวข้อง.....	6
1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	6
บทที่ 2 แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	7
2.1 พระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ พ.ศ.2550 (ฉบับที่ 2).....	7
2.1.1 การรับจดทะเบียนข้อบังคับ การขึ้นทะเบียนนิติบุคคล และการควมนิติบุคคลชุมชน ให้ เป็นเป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่การเคหะแห่งชาติกำหนดข้อบังคับของนิติบุคคล ชุมชนอย่างน้อยต้องมีรายการดังต่อไปนี้.....	7
2.2 พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2551 (ฉบับที่ 4).....	8
2.2.1 ความหมายของอาคารชุด.....	8
2.2.2 นิติบุคคลอาคารชุด.....	10

2.2.3	ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด	11
2.2.4	คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด.....	12
2.2.5	ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด	13
2.2.6	การประชุมของเจ้าของร่วม	14
2.2.7	ค่าใช้จ่ายรวม.....	16
2.3	แนวคิดเกี่ยวกับการบริหารชุมชนเอื้ออาทรแบบบูรณาการ.....	17
2.3.1	วัตถุประสงค์.....	17
2.3.2	ขอบเขตการบริหารชุมชนเอื้ออาทรแบบบูรณาการ.....	17
2.3.3	ขอบเขตและรายละเอียดการจัดจ้างบริหารชุมชนเอื้ออาทรแบบบูรณาการอาคารชุด	18
2.4	แนวคิดเกี่ยวกับการบริหารอาคารชุด.....	21
2.4.1	การบริหารอาคารชุดในรูปแบบต่าง ๆ ได้จำแนกรูปแบบการบริหารอาคารชุดออกเป็น 3 รูปแบบ ได้แก่.....	21
2.4.2	วัตถุประสงค์ของการบริหารอาคาร	22
2.4.3	องค์ประกอบในการบริหารอาคาร.....	23
2.4.4	ขั้นตอนในการบริหารอาคารชุด.....	25
2.4.5	การบริหารอาคารครอบคลุมถึงงาน 4 ประเภท คือ	26
2.4.6	การบริหารการเงินของอาคารชุด	26
2.5	แนวคิดการบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพ	29
2.6	แนวคิดการมีส่วนร่วมของชุมชน	30
2.7	งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	30
บทที่ 3	ระเบียบวิธีดำเนินการวิจัย	34
3.1	กรอบแนวคิดในงานวิจัย	34
3.2	ระเบียบวิธีวิจัย.....	35
3.2.1	การเก็บรวบรวมข้อมูล.....	35

3.2.2 เครื่องมือที่ใช้ในงานวิจัย.....	35
3.2.3 ขั้นตอนการดำเนินงานวิจัย.....	36
3.2.4 การวิเคราะห์ข้อมูล.....	37
3.2.5 วิธีการวิจัย.....	38
3.3 การคัดเลือกกลุ่มตัวอย่าง.....	40
3.3.1 เกณฑ์การคัดเลือกกลุ่มตัวอย่าง.....	41
3.4 กลุ่มประชากรและกลุ่มตัวอย่าง.....	44
3.5 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย.....	45
3.5.1 เอกสารรายงานประจำปี ซึ่งแยกเป็นรายนิติบุคคล เพื่อศึกษาข้อมูลพื้นฐานรวมถึง ข้อมูลด้านรายรับ-รายจ่ายของนิติบุคคล.....	45
3.5.2 การสังเกต และการบันทึกภาพถ่าย ซึ่งเป็นการเก็บรวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับด้านกายภาพ และสิ่งแวดล้อมของโครงการ และสิ่งอำนวยความสะดวก.....	45
3.5.3 แบบสอบถาม กำหนดคำถามเพื่อรวบรวมข้อมูลเชิงปริมาณ (Quantitative Data) โดย จัดทำแบบสอบถามออกมาเป็นจำนวน 2 ชุด ได้แก่.....	45
3.6 ระยะเวลาในการดำเนินการวิจัย.....	45
3.7 ข้อจำกัดในการวิจัย.....	46
บทที่ 4 การบริหารงานอาคารชุดของโครงการบ้านเอื้ออาทร.....	47
4.1 ข้อมูลโครงการบ้านเอื้ออาทรหัวหมาก.....	48
4.1.1 ข้อมูลนิติบุคคลโครงการบ้านเอื้ออาทรหัวหมาก.....	50
4.2 ข้อมูลโครงการบ้านเอื้ออาทรบึงกลุ่ม.....	54
4.2.1 ข้อมูลนิติบุคคลโครงการบ้านเอื้ออาทรบึงกลุ่ม นิติบุคคลที่ 3.....	56
4.2.2 ข้อมูลนิติบุคคลโครงการบ้านเอื้ออาทรบึงกลุ่ม นิติบุคคลที่ 5.....	64
4.2.3 ข้อมูลนิติบุคคลโครงการบ้านเอื้ออาทรบึงกลุ่ม นิติบุคคลที่ 6.....	71
4.3 ข้อมูลโครงการบ้านเอื้ออาทรลาดกระบัง 1.....	78
4.3.1 ข้อมูลนิติบุคคลโครงการบ้านเอื้ออาทรลาดกระบัง 1.....	80

4.4 ข้อมูลนิติบุคคลโครงการบ้านเอื้ออาทรบึงกุ่ม นิติบุคคลที่ 1	87
4.5 ข้อมูลโครงการบ้านเอื้ออาทรมีนบุรี	91
4.5.1 ข้อมูลนิติบุคคลโครงการบ้านเอื้ออาทรมีนบุรี นิติบุคคลที่ 1	93
4.5.2 ข้อมูลนิติบุคคลโครงการบ้านเอื้ออาทรมีนบุรี นิติบุคคลที่ 2	100
บทที่ 5 รูปแบบการบริหารจัดการนิติบุคคล และความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อการบริหารจัดการ ในแต่ละรูปแบบ	108
5.1 การวิเคราะห์ข้อมูลพื้นฐานของโครงการ	109
5.1.1 การวิเคราะห์พื้นที่ส่วนกลางของนิติบุคคล	111
5.1.2 การวิเคราะห์วิวัฒนาการของนิติบุคคล	112
5.1.3 การวิเคราะห์กายภาพของนิติบุคคลภายนอกอาคาร และภายในอาคาร	113
5.2 การวิเคราะห์รูปแบบการบริหารจัดการโครงการของนิติบุคคล	116
5.2.1 การวิเคราะห์รูปแบบการบริหารจัดการโครงการ	116
5.2.2 การวิเคราะห์การจัดจ้างฝ่ายปฏิบัติงานในแต่ละรูปแบบ	118
5.3 การวิเคราะห์ขั้นตอนการดำเนินงานของนิติบุคคล	119
5.3.1 การวิเคราะห์นโยบายในการบริหารจัดการของนิติบุคคล	119
5.3.2 การวิเคราะห์การวางแผนดูแลชุมชนของนิติบุคคล	120
5.3.3 การวิเคราะห์การบริหารจัดการด้านการเงิน	121
5.3.4 การพัฒนาคุณภาพชีวิตของสมาชิกชุมชน	126
5.4 วิเคราะห์ความพึงพอใจของเจ้าของร่วมต่อการดำเนินงาน และผลการดำเนินงานของนิติบุคคล อาคารชุด	127
5.5.1 ข้อมูลด้านประชากร	128
5.5.2 ข้อมูลความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อการบริหารงานของนิติบุคคล	130
5.5.3 ข้อมูลการเปรียบเทียบความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อการบริหารทั้ง 6 ด้าน	133
5.5 การวิเคราะห์การมีส่วนร่วมการเลือกรูปแบบการบริหารของผู้อยู่อาศัย ข้อดี-ข้อเสีย และ ปัญหาที่ผู้อยู่อาศัยพบเจอภายในโครงการ	145

5.6 การวิเคราะห์ประเมินผลเปรียบเทียบนโยบายในการบริหารจัดการ กับความคิดเห็นของผู้วิจัย ตอนสำรวจโครงการ และความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัย	148
บทที่ 6 สรุปผลการศึกษา อภิปรายผลการศึกษา และข้อเสนอแนะ.....	151
6.1 สรุปผลการศึกษา	151
6.2 อภิปรายผลการศึกษา	153
6.2.1 ด้านรูปแบบการบริหารของรูปแบบการบริหารโดยเจ้าของร่วม และรูปแบบการบริหาร โดยบริษัท	153
6.2.2 ด้านความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อการดำเนินงานและผลการดำเนินงานของนิติบุคคล	155
6.2.3 ด้านข้อดี-ข้อเสีย และปัญหาที่ผู้อยู่อาศัยพบเจอในโครงการ	155
6.3 ข้อเสนอแนะ	156
6.3.1 ด้านการบริหารนิติบุคคล.....	156
6.3.2 การดำเนินการบริหารจัดการ ด้านการวางแผนแลดูชุมชน	157
6.3.3 ปัญหาของผู้อยู่อาศัยในโครงการ.....	157
6.3.4 การทำวิจัยครั้งต่อไป	157
บรรณานุกรม.....	158
ประวัติผู้เขียน.....	167

สารบัญตาราง

	หน้า
ตารางที่ 1 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	32
ตารางที่ 2 ข้อแตกต่างของงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง และการศึกษาวิจัย	33
ตารางที่ 3 แสดงกรอบดำเนินงานวิจัย	39
ตารางที่ 4 กลุ่มประชากรในงานวิจัย.....	41
ตารางที่ 5 กลุ่มตัวอย่างที่โครงการตั้งอยู่ในเขตจังหวัดกรุงเทพมหานคร.....	42
ตารางที่ 6 โครงการที่มีการจดทะเบียนอาคารชุดในปี 2553-2555.....	43
ตารางที่ 7 กลุ่มตัวอย่างที่ได้คัดเลือก.....	44
ตารางที่ 8 ระยะเวลาในการดำเนินการวิจัย.....	45
ตารางที่ 9 วิวัฒนาการและความเป็นมา.....	50
ตารางที่ 10 วิวัฒนาการและความเป็นมา	57
ตารางที่ 11 แผนปฏิบัติงานประจำปี 2562 ไม่มีกำหนดวันและเวลา.....	61
ตารางที่ 12 การวางแผนการบริหารและงบประมาณ ปี 2562	62
ตารางที่ 13 รายรับของนิติบุคคลอาคารชุดบึงกลุ่ม 3 ในปี 2561.....	62
ตารางที่ 14 รายจ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดบึงกลุ่ม 3 ในปี 2561.....	63
ตารางที่ 15 วิวัฒนาการและความเป็นมา	64
ตารางที่ 16 แผนปฏิบัติงานประจำปี 2562 ไม่มีกำหนดวันและเวลา.....	68
ตารางที่ 17 แผนงบประมาณ.....	69
ตารางที่ 18 รายรับของนิติบุคคลอาคารชุดบึงกลุ่ม 5 ในปี 2561	69
ตารางที่ 19 รายจ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดบึงกลุ่ม 5 ในปี 2561.....	70
ตารางที่ 20 แผนงบประมาณ.....	70
ตารางที่ 21 วิวัฒนาการและความเป็นมา	72

ตารางที่ 22	แผนปฏิบัติงานประจำปี 2562 ไม่มีกำหนดวันและเวลา.....	75
ตารางที่ 23	แผนงบประมาณ	76
ตารางที่ 24	รายรับของนิติบุคคลอาคารชุดบึงกุ่ม 6 ในปี 2561	77
ตารางที่ 25	รายจ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดบึงกุ่ม 6 ในปี 2561.....	77
ตารางที่ 26	วิวัฒนาการและความเป็นมา	80
ตารางที่ 27	แผนปฏิบัติงานประจำปี 2562-2563	84
ตารางที่ 28	แผนงบประมาณระหว่างเดือนสิงหาคม 2562 - กรกฎาคม 2563	85
ตารางที่ 29	รายรับของนิติบุคคลอาคารชุดลาดกระบัง 1 ในปี 2562.....	85
ตารางที่ 30	รายจ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดลาดกระบัง 1 ในปี 2562.....	86
ตารางที่ 31	วิวัฒนาการและความเป็นมา	87
ตารางที่ 32	วิวัฒนาการและความเป็นมา	94
ตารางที่ 33	แผนปฏิบัติงานประจำปี 2561-2562	97
ตารางที่ 34	แผนงบประมาณระหว่างเดือนมิถุนายน 2562 - เมษายน 2563.....	98
ตารางที่ 35	รายรับของโครงการบ้านเอื้ออาทรมีนบุรี นิติบุคคลที่ 1 ในปี 2562	98
ตารางที่ 36	รายจ่ายของโครงการบ้านเอื้ออาทรมีนบุรี นิติบุคคลที่ 1 ในปี 2562	99
ตารางที่ 37	วิวัฒนาการและความเป็นมา	100
ตารางที่ 38	แผนปฏิบัติงานประจำปี 2562-2563	104
ตารางที่ 38	แผนปฏิบัติงานประจำปี 2562-2563 (ต่อ).....	105
ตารางที่ 39	แผนงบประมาณระหว่างเดือนมิถุนายน 2562 - เมษายน 2563.....	105
ตารางที่ 40	รายรับของโครงการบ้านเอื้ออาทรมีนบุรี นิติบุคคลที่ 2 ในปี 2562	106
ตารางที่ 41	รายจ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดมีนบุรี นิติบุคคลที่ 2 ในปี 2562	106
ตารางที่ 42	การวิเคราะห์ข้อมูลพื้นฐาน และทรัพย์สินส่วนกลางร่วมที่ให้นิติบุคคลอาคารชุดใช้ร่วมกัน	109
ตารางที่ 43	การวิเคราะห์ข้อมูลพื้นฐานของนิติบุคคล.....	111

ตารางที่ 44 พื้นที่ส่วนกลางของนิติบุคคลต่อจำนวนหน่วยของนิติบุคคล (1 ตารางวา ต่อ 1 หน่วยพักอาศัย).....	111
ตารางที่ 45 ลักษณะทางกายภาพภายนอก และภายในทั้ง 8 นิติบุคคล	116
ตารางที่ 46 รูปแบบของการจัดจ้างฝ่ายปฏิบัติงาน	119
ตารางที่ 47 นโยบายในการบริหารจัดการ	120
ตารางที่ 48 การวางแผนดูแลชุมชนของนิติบุคคลทั้ง 8 นิติบุคคล.....	121
ตารางที่ 49 การวางแผนงบประมาณ.....	122
ตารางที่ 50 ด้านรายรับของ 8 นิติบุคคล	123
ตารางที่ 51 ด้านรายจ่ายของ 8 นิติบุคคล	124
ตารางที่ 52 การเปรียบเทียบรายรับ-รายจ่ายของนิติบุคคล	125
ตารางที่ 53 การเปรียบเทียบรายรับ-รายจ่ายกับพื้นที่ส่วนกลาง	125
ตารางที่ 54 การจัดเก็บค่าส่วนกลางและการติดตามหนี้	126
ตารางที่ 55 การพัฒนาคุณภาพชีวิตของสมาชิกชุมชน.....	127
ตารางที่ 56 ข้อมูลด้านประชากรศาสตร์	129
ตารางที่ 57 ความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อการจัดการบริหารของนิติบุคคล	130
ตารางที่ 58 ความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อด้านกายภาพและสิ่งแวดล้อม.....	131
ตารางที่ 59 ความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อด้านความสะอาด	131
ตารางที่ 60 ความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อด้านความปลอดภัย	132
ตารางที่ 61 ความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยโดยแบบสอบถามต่อด้านสาธารณูปโภค	132
ตารางที่ 62 ความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยโดยแบบสอบถามต่อด้านงานดูแลรักษาทรัพย์สิน.....	133
ตารางที่ 63 การเปรียบเทียบความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อด้านกายภาพ ระหว่างรูปแบบการบริหารโดยเจ้าของร่วมและรูปแบบการบริหารโดยบริษัท.....	135
ตารางที่ 64 การเปรียบเทียบความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อด้านกายภาพ ระหว่างรูปแบบการบริหารโดยเจ้าของร่วมและรูปแบบการบริหารโดยบริษัท.....	137

ตารางที่ 65 การเปรียบเทียบความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อด้านความสะอาด ระหว่างรูปแบบการบริหารโดยเจ้าของร่วมและรูปแบบการบริหารโดยบริษัท.....	139
ตารางที่ 66 การเปรียบเทียบความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อด้านความปลอดภัย ระหว่างรูปแบบการบริหารโดยเจ้าของร่วมและรูปแบบการบริหารโดยบริษัท.....	140
ตารางที่ 67 การเปรียบเทียบความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อด้านสาธารณูปโภค ระหว่างรูปแบบการบริหารโดยเจ้าของร่วมและรูปแบบการบริหารโดยบริษัท.....	142
ตารางที่ 68 การเปรียบเทียบความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อด้านดูแลรักษาทรัพย์สิน ระหว่างรูปแบบการบริหารโดยเจ้าของร่วมและรูปแบบการบริหารโดยบริษัท	143
ตารางที่ 69 การเปรียบเทียบความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อการบริหารทั้ง 6 ด้าน ระหว่างรูปแบบการบริหารโดยเจ้าของร่วมและรูปแบบการบริหารโดยบริษัท	145
ตารางที่ 70 การวิเคราะห์การมีส่วนร่วมการเลือกรูปแบบการบริหารของผู้อยู่อาศัย ข้อดี-ข้อเสีย และปัญหาที่ผู้อยู่อาศัยพบเจอภายในโครงการ.....	147
ตารางที่ 71 นโยบายในการบริหารจัดการกับการสำรวจของผู้วิจัยตอนสำรวจโครงการ และจากแบบสอบถามของผู้อยู่อาศัย.....	149

สารบัญรูปภาพ

	หน้า
ภาพที่ 1 ผลงานด้านการพัฒนาที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ	2
ภาพที่ 2 การอนุมัติโครงการเอื้ออาทร	2
ภาพที่ 3 การดำเนินการในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล	4
ภาพที่ 4 โครงการบ้านเอื้ออาทรในเขตกรุงเทพมหานคร	4
ภาพที่ 5 สรุปกฎหมายพระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติและพระราชบัญญัติอาคารชุด	17
ภาพที่ 6 กรอบแนวคิดการวิจัย	35
ภาพที่ 7 ขั้นตอนการดำเนินงานวิจัย	38
ภาพที่ 8 ที่ตั้งโครงการบ้านเอื้ออาทรทั้งหมด	48
ภาพที่ 9 ทรัพย์สินส่วนกลางของนิติบุคคลโครงการเอื้ออาทรทั้งหมด	49
ภาพที่ 10 ภาพถ่ายทรัพย์สินส่วนกลาง	50
ภาพที่ 11 ภาพถ่ายอาคารชุดพักอาศัยนิติบุคคลบ้านเอื้ออาทรทั้งหมด	51
ภาพที่ 12 ภาพถ่ายสภาพภายนอกบริเวณนิติบุคคลบ้านเอื้ออาทรทั้งหมด	52
ภาพที่ 13 ตัวอย่างภาพถ่ายสภาพภายในบริเวณนิติบุคคลบ้านเอื้ออาทรทั้งหมด	52
ภาพที่ 14 โครงสร้างการบริหารจัดการนิติบุคคลทั้งหมด	53
ภาพที่ 15 ที่ตั้งโครงการบ้านเอื้ออาทรบึงกุ่ม	54
ภาพที่ 16 ทรัพย์สินส่วนกลางร่วมของนิติบุคคลโครงการเอื้ออาทรบึงกุ่ม ทั้ง 6 นิติบุคคล	55
ภาพที่ 17 ภาพถ่ายทรัพย์สินส่วนกลาง	56
ภาพที่ 18 ภาพถ่ายอาคารชุดพักอาศัยนิติบุคคลบ้านเอื้ออาทรบึงกุ่ม นิติบุคคลที่ 3	58
ภาพที่ 19 ภาพถ่ายสภาพภายนอกบริเวณนิติบุคคลบ้านเอื้ออาทรบึงกุ่ม	58
ภาพที่ 20 ตัวอย่างภาพถ่ายสภาพภายในบริเวณนิติบุคคลบ้านเอื้ออาทรบึงกุ่ม	59
ภาพที่ 21 โครงสร้างการบริหารจัดการนิติบุคคลบึงกุ่ม 3	60

ภาพที่ 22	ภาพถ่ายอาคารชุดพักอาศัยนิติบุคคลบ้านเอื้ออาทรบึงกุ่ม นิติบุคคลที่ 5.....	65
ภาพที่ 23	ภาพถ่ายสภาพภายนอกบริเวณนิติบุคคลบ้านเอื้ออาทรบึงกุ่ม.....	65
ภาพที่ 24	ตัวอย่างภาพถ่ายสภาพภายในบริเวณนิติบุคคลบ้านเอื้ออาทรบึงกุ่ม	66
ภาพที่ 25	โครงสร้างการบริหารจัดการนิติบุคคลบึงกุ่ม นิติบุคคลที่ 5	67
ภาพที่ 26	ภาพถ่ายอาคารชุดพักอาศัยนิติบุคคลบ้านเอื้ออาทรบึงกุ่ม นิติบุคคลที่ 6.....	72
ภาพที่ 27	ภาพถ่ายสภาพภายนอกบริเวณนิติบุคคลบ้านเอื้ออาทรบึงกุ่ม.....	73
ภาพที่ 28	ตัวอย่างภาพถ่ายสภาพภายในบริเวณนิติบุคคลบ้านเอื้ออาทรบึงกุ่ม	73
ภาพที่ 29	โครงสร้างการบริหารจัดการนิติบุคคลบึงกุ่ม นิติบุคคลที่ 6	74
ภาพที่ 30	ภาพถ่ายทางอากาศ GIS โครงการบ้านเอื้ออาทรลาดกระบัง 1.....	78
ภาพที่ 31	ทรัพย์สินส่วนกลางของนิติบุคคลโครงการเอื้ออาทรลาดกระบัง 1	79
ภาพที่ 32	ภาพถ่ายทรัพย์สินส่วนกลาง	80
ภาพที่ 33	ภาพถ่ายอาคารชุดพักอาศัยนิติบุคคลอาคารชุดบ้านเอื้ออาทรลาดกระบัง 1.....	81
ภาพที่ 34	ภาพถ่ายสภาพภายนอกบริเวณนิติบุคคลลาดกระบัง 1.....	81
ภาพที่ 35	ตัวอย่างภาพถ่ายสภาพภายในบริเวณนิติบุคคลลาดกระบัง 1	82
ภาพที่ 36	โครงสร้างการบริหารจัดการนิติบุคคลลาดกระบัง 1.....	83
ภาพที่ 37	ภาพถ่ายอาคารชุดพักอาศัยนิติบุคคลบ้านเอื้ออาทรบึงกุ่ม นิติบุคคลที่ 1.....	88
ภาพที่ 38	ภาพถ่ายสภาพภายนอกบริเวณนิติบุคคลบ้านเอื้ออาทรบึงกุ่ม นิติบุคคลที่ 1	88
ภาพที่ 39	ตัวอย่างภาพถ่ายสภาพภายในบริเวณนิติบุคคลบ้านเอื้ออาทรบึงกุ่ม	89
ภาพที่ 40	โครงสร้างการบริหารจัดการนิติบุคคลลาดกระบัง 1.....	90
ภาพที่ 41	ภาพถ่ายทางอากาศ GIS โครงการบ้านเอื้ออาทรมีนบุรี	91
ภาพที่ 42	ทรัพย์สินส่วนกลางร่วมของนิติบุคคลโครงการเอื้ออาทรมีนบุรี ทั้ง 3 นิติบุคคล.....	92
ภาพที่ 43	ภาพถ่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้ร่วมกัน	93
ภาพที่ 44	ภาพถ่ายอาคารชุดพักอาศัยนิติบุคคลอาคารชุดบ้านเอื้ออาทรมีนบุรี	94
ภาพที่ 45	ภาพถ่ายสภาพภายนอกบริเวณนิติบุคคลเอื้ออาทรมีนบุรี	95

ภาพที่ 46 ตัวอย่างภาพถ่ายสภาพภายในบริเวณนิติบุคคลเอื้ออาทรมีนบุรี.....	95
ภาพที่ 47 โครงสร้างการบริหารจัดการนิติบุคคลมีนบุรี นิติบุคคลที่ 1	96
ภาพที่ 48 ภาพถ่ายอาคารชุดพักอาศัยนิติบุคคลอาคารชุดบ้านเอื้ออาทรมีนบุรี	101
ภาพที่ 49 ภาพถ่ายสภาพภายนอกบริเวณนิติบุคคลบ้านเอื้ออาทรมีนบุรี	102
ภาพที่ 50 ตัวอย่างภาพถ่ายสภาพภายในบริเวณนิติบุคคลบ้านเอื้ออาทรมีนบุรี.....	102
ภาพที่ 51 โครงสร้างการบริหารจัดการของโครงการบ้านเอื้ออาทรมีนบุรี	103
ภาพที่ 52 ตัวอย่างขนาดพื้นที่ต่อหน่วย 24 ตารางเมตร และ 33 ตารางเมตร.....	110
ภาพที่ 53 วิวัฒนาการและความเป็นมาของนิติบุคคล.....	113
ภาพที่ 54 ลักษณะกายภาพภายนอกเรียบริ้อย.....	114
ภาพที่ 55 ลักษณะกายภาพภายในเรียบริ้อยบางส่วน.....	114
ภาพที่ 56 ลักษณะกายภาพภายนอกเรียบริ้อยบางส่วน.....	115
ภาพที่ 57 ลักษณะกายภาพภายในไม่เรียบริ้อย	115
ภาพที่ 58 ลักษณะกายภาพภายนอกไม่เรียบริ้อย	115
ภาพที่ 59 โครงสร้างการบริการรูปแบบที่ 1.....	116
ภาพที่ 60 โครงสร้างการบริการรูปแบบที่ 2.....	117
ภาพที่ 61 โครงสร้างการบริการรูปแบบที่ 3.....	118
ภาพที่ 62 สรุปรูปแบบการบริหารนิติบุคคล	154

บทที่ 1

บทนำ

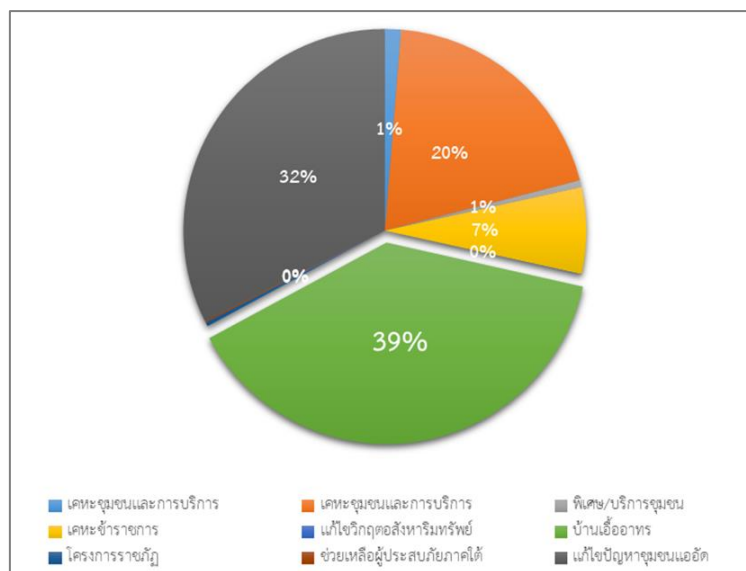
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญ

การเคหะแห่งชาติ (National Housing Authority) เป็นหน่วยงานรัฐวิสาหกิจ ที่มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ประชาชนผู้มีรายได้น้อยและปานกลางได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง พร้อมทั้งจัดให้มีระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ สิ่งอำนวยความสะดวกแก่ผู้อยู่อาศัย นับตั้งแต่ พ.ศ.2516 ถึงปัจจุบันการเคหะแห่งชาติก่อสร้างพัฒนาโครงการให้แก่ผู้อยู่อาศัยและแก้ไขปัญหาชุมชนแออัดต่างๆ อีกทั้งยังพัฒนาสภาพแวดล้อมทางกายภาพเป็นการสร้างพื้นฐานที่ดี รวมไปถึงการพัฒนาดูแลชุมชน การดูแลโครงการหลังการขาย (Community Management) หรือการบริหารจัดการโดยนิติบุคคล เพื่อให้มีการวางแผนนโยบายการบริหารงาน ในยุคแรกการเคหะแห่งชาติทำหน้าที่ดูแลชุมชนหลังการขายด้วยบุคลากรขององค์กร ต่อมารัฐบาลได้กำหนดนโยบายที่อยู่อาศัยโดยมีนโยบายการบริหารอาคารชุด และนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นเพื่อพัฒนาคุณภาพของชุมชนและผู้อยู่อาศัยในโครงการ

ซึ่งผลงานด้านการพัฒนาที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติประกอบด้วยโครงการทั้งหมด 9 โครงการ ได้แก่

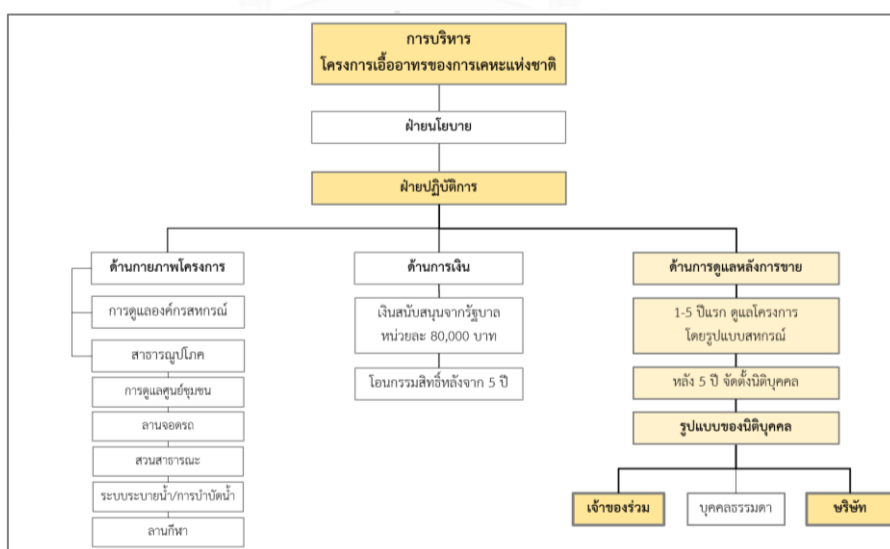
1) โครงการบ้านเอื้ออาทร	จำนวน 278,602 หน่วย
2) โครงการเคหะชุมชน	จำนวน 142,103 หน่วย
3) โครงการเคหะชุมชนและบริการชุมชน	จำนวน 9,316 หน่วย
4) โครงการแก้ไขปัญหาชุมชนแออัด	จำนวน 233,964 หน่วย
5) โครงการพิเศษและบริการชุมชน	จำนวน 3,980 หน่วย
6) โครงการเคหะข้าราชการ	จำนวน 50,107 หน่วย
7) โครงการแก้ไขวิกฤตอสังหาริมทรัพย์	จำนวน 258 หน่วย
8) โครงการที่พักอาศัยสำหรับมหาวิทยาลัยราชภัฏ	จำนวน 2,374 หน่วย
9) โครงการช่วยเหลือผู้ประสบภัยภาคใต้	จำนวน 845 หน่วย

ดังภาพที่ 1



ภาพที่ 1 ผลงานด้านการพัฒนาที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ
ที่มา : (การเคหะแห่งชาติ, 2560)

โครงการเอื้ออาทรมีมาตรฐานในระดับราคาที่มีรายได้น้อยสามารถรับภาระได้ มีเป้าหมายการดำเนินงานครอบคลุมพื้นที่เขตเมืองทั่วประเทศ ซึ่งหลังจากที่คณะรัฐมนตรีอนุมัติโครงการบ้านเอื้ออาทรในปี 2546 ก็ได้มีการแบ่งหน้าที่เป็น 2 ส่วน ได้แก่ ฝ่ายนโยบายก่อสร้างให้ได้จำนวน 600,000 หน่วย และฝ่ายปฏิบัติงานซึ่งประกอบด้วย ภายภาคโครงการ การเงิน และการดูแลโครงการหลังการขาย ดังแสดงในภาพที่ 2



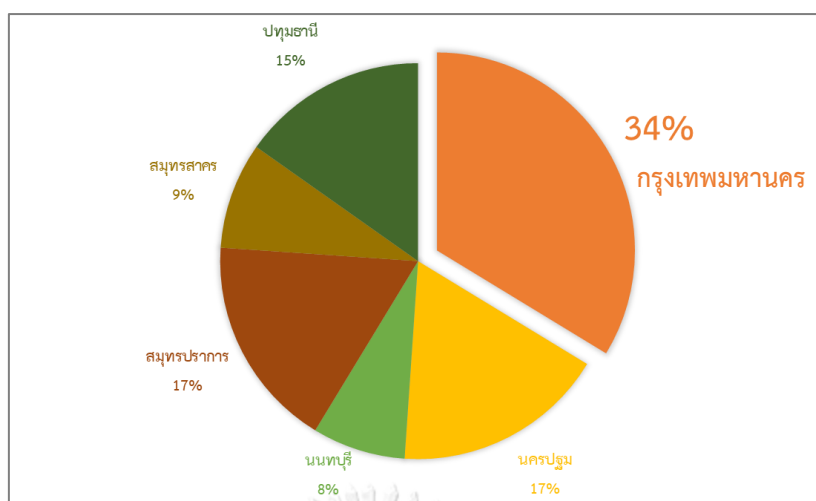
ภาพที่ 2 การอนุมัติโครงการเอื้ออาทร
ที่มา : (การเคหะแห่งชาติ, 2547)

ทั้งนี้การเคหะแห่งชาติได้จัดให้มีกายภาพในโครงการที่เหมาะสม พร้อมด้วยสาธารณูปโภค และสาธารณูปการที่จำเป็น อาทิ ศูนย์ชุมชน สถานรับเลี้ยงเด็ก ลานกีฬา สนามเด็กเล่น องค์ประกอบที่เพิ่มรายได้ให้แก่คนในชุมชน ได้แก่ ลานค้าขาย ร้านค้าผลิตภัณฑ์ชุมชน และสถานฝึกอบรมทักษะวิชาชีพต่างๆ เน้นการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่สอดคล้องกันระหว่างคุณภาพที่อยู่อาศัย (Quality of Housing) และคุณภาพชีวิต (Quality of Life) ด้านการเงินรัฐบาลมีเงินอุดหนุนให้หน่วยละ 80,000 บาท เป็นวงเงินอุดหนุนรวมทั้งสิ้น 11,200 ล้านบาท จัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อการจัดทำโครงการในอัตราดอกเบี้ยต่ำไม่เกินร้อยละ 5 ต่อปี และด้านการดูแลโครงการหลังการขาย 1-5 ปีแรกที่โครงการแล้วเสร็จจะเป็นการดูแลในรูปแบบสหกรณ์ เพราะเมื่อเริ่มขายหน่วยในโครงการแล้วการเคหะจะนำหน่วยนั้นๆเข้าธนาคารและยังไม่โอนกรรมสิทธิ์เพราะมีเงินสนับสนุนจากรัฐบาลหน่วยละ 80,000 บาท แต่เมื่อหลัง 5 ปีแล้วจะมีการโอนกรรมสิทธิ์และเริ่มมีการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อดูแลโครงการซึ่งรูปแบบการบริหารแบ่งได้ 3 รูปแบบ คือ รูปแบบของการบริหารโดยเจ้าของร่วม การบริหารโดยบุคคลธรรมดา และการบริหารโดยบริษัท และยังมีโครงการสร้างวัฒนธรรมเอื้ออาทรเพื่อให้เกิดการพัฒนาชุมชนอย่างยั่งยืน การเคหะแห่งชาติได้กำหนดให้นำวัฒนธรรมเป็นเครื่องมือของการดำเนินงานมีทั้งหมด 5 ด้าน โดยไม่ได้ระบุวิธีการปฏิบัติงานในแต่ละกิจกรรมแต่ระบุเป็นผลสัมฤทธิ์ของงาน (อรุชา, 2555) ซึ่งการกำหนดให้นำวัฒนธรรมถือว่าเป็นจุดเด่นของโครงการเอื้ออาทร

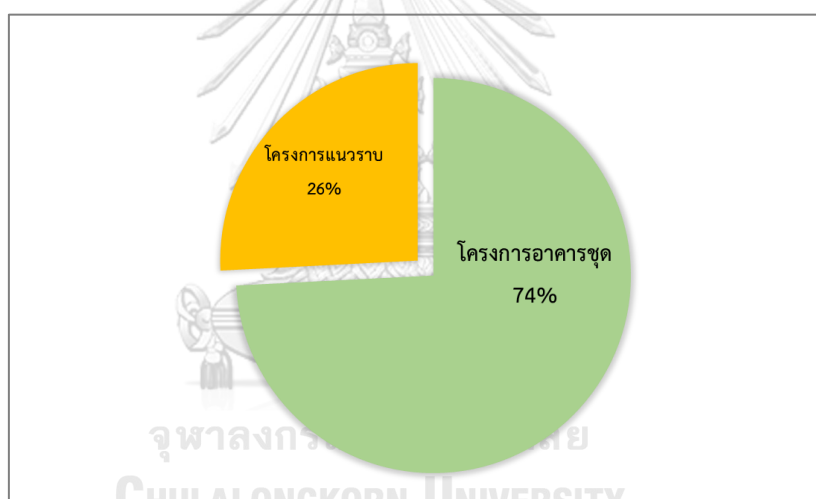
โดยการดำเนินการในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ร้อยละ 70 เมืองหลักและเมืองรองในภูมิภาคร้อยละ 30 โครงการในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลทั้ง 6 จังหวัด สามารถแบ่งได้ดังนี้

- | | |
|------------------|------------------|
| 1) กรุงเทพมหานคร | คิดเป็นร้อยละ 34 |
| 2) ปทุมธานี | คิดเป็นร้อยละ 15 |
| 3) สมุทรสาคร | คิดเป็นร้อยละ 9 |
| 4) สมุทรปราการ | คิดเป็นร้อยละ 17 |
| 5) นนทบุรี | คิดเป็นร้อยละ 8 |
| 6) นครปฐม | คิดเป็นร้อยละ 17 |
- ตั้งแผนภูมิที่ 2

และโครงการบ้านเอื้ออาทรในเขตกรุงเทพมหานครมีจำนวนทั้งหมด 31 โครงการ แบ่งรูปแบบอาคารได้ 2 ประเภท คือ โครงการแนวราบ และโครงการอาคารชุด ซึ่งจากแผนภูมิจะพบว่าโครงการอาคารชุดมีมากกว่าโครงการแนวราบ ดังภาพที่ 3



ภาพที่ 3 การดำเนินการในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล
ที่มา : (การเคหะแห่งชาติ, 2560)



ภาพที่ 4 โครงการบ้านเอื้ออาทรในเขตกรุงเทพมหานคร
ที่มา : (การเคหะแห่งชาติ, 2560)

จากภาพที่ 4 จะเห็นได้ว่า โครงการบ้านเอื้ออาทรในกรุงเทพมหานครส่วนใหญ่เป็นโครงการประเภทอาคารชุดมากถึง ร้อยละ 74 ซึ่งอาคารชุดเป็นการอยู่อาศัยที่มีลักษณะพิเศษแตกต่างจากการอยู่อาศัยแบบอื่น การอยู่อาศัยในอาคารชุดนั้นผู้เป็นเจ้าของหรือผู้อยู่อาศัยจะต้องอยู่ร่วมกับผู้อยู่อาศัยอื่นที่อยู่ในอาคารชุดเดียวกันในลักษณะการเป็นเจ้าของร่วมกันทำให้เกิดพื้นที่ทับซ้อนในการอยู่ร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อม (ภานุพงศ์, 2556) ด้วยเหตุนี้จึงจำเป็นต้องมีนิติบุคคลอาคารชุดและการบริหารจัดการโดยนิติบุคคลอาคารชุดของการเคหะแห่งชาตินี้ ต้องอยู่ภายใต้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2551 (ฉบับที่ 4) และพระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ พ.ศ.2550 (ฉบับที่ 2) ที่ระบุ

ว่าเมื่อมีเจ้าของร่วมเป็นจำนวนเกินสามในสี่ของเคหะทั้งหมดในโครงการแล้ว และโครงการนั้นมีเคหะตั้งแต่สองร้อยหน่วยขึ้นไปให้การเคหะแห่งชาติดำเนินการใหม่การจัดตั้งนิติบุคคลชุมชนการเคหะเพื่อดูแลและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและทรัพย์สินที่ใช่ประโยชน์ร่วมกัน ในการดำเนินการเพื่อใหม่การจัดตั้งนิติบุคคลชุมชนการเคหะให้การเคหะแห่งชาติจัดให้มีการสอบถามความเห็นของเจ้าของร่วมเกี่ยวกับการจัดตั้งนิติบุคคลชุมชนการเคหะ (การเคหะแห่งชาติ, 2558)

การบริหารนิติบุคคลอาคารชุดจึงเป็นเรื่องที่ต้องให้ความสำคัญไม่ว่าจะเป็นในโครงการของการเคหะแห่งชาติหรือโครงการของเอกชน และจะต้องมีการจัดเก็บค่าส่วนกลางเพื่อนำมาดูแลทรัพย์สินส่วนกลางของโครงการโดยค่าส่วนกลางโครงการของการเคหะแห่งชาติเฉลี่ยตารางเมตรละ 8 บาท ต่างกับโครงการอาคารชุดของบริษัทเอกชนที่มีค่าส่วนกลางเฉลี่ยตารางเมตรละ 30-160 บาท พบว่าแตกต่างกันเป็นอย่างมาก ด้วยเหตุนี้ผู้วิจัยจึงเกิดคำถามในงานวิจัยว่า

1. การบริหารอาคารชุดของโครงการเอื้ออาทรนั้นมีการบริหารจัดการอย่างไร ในการที่มีรายรับ (ค่าส่วนกลาง) ที่ค่อนข้างน้อย รูปแบบของการบริหารโดยเจ้าของร่วม การบริหารโดยบุคคลธรรมดา และการบริหารโดยบริษัท มีการบริหารงานแตกต่างกันหรือไม่ อย่างไร

2. ความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยในโครงการต่อการบริหารของนิติบุคคล ในรูปแบบการบริหารโดยเจ้าของร่วม การบริหารโดยบุคคลธรรมดา และการบริหารโดยบริษัท มีความแตกต่างกันหรือไม่และในด้านใดบ้าง

1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อศึกษารูปแบบการบริหารนิติบุคคลอาคารชุด ในรูปแบบการบริหารโดยเจ้าของร่วม การบริหารโดยบุคคลธรรมดา และการบริหารโดยบริษัท

2. เพื่อศึกษาความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อรูปแบบการบริหารนิติบุคคลอาคารชุด ในรูปแบบการบริหารโดยเจ้าของร่วม การบริหารโดยบุคคลธรรมดา และการบริหารโดยบริษัท

3. เพื่อวิเคราะห์เปรียบเทียบความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัย ระหว่างรูปแบบการบริหารในรูปแบบของการบริหารโดยเจ้าของร่วม การบริหารโดยบุคคลธรรมดา และการบริหารโดยบริษัท

1.3 ขอบเขตการศึกษา

1. ขอบเขตด้านพื้นที่ โครงการเอื้ออาทรประเภทอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานคร

2. ขอบเขตด้านเนื้อหา ได้แก่

1) รูปแบบการบริหารโครงการบ้านเอื้ออาทร ในรูปแบบการบริหารโดยเจ้าของร่วม การบริหารโดยบุคคลธรรมดา และการบริหารโดยบริษัท

2) ความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อรูปแบบการบริหารนิติบุคคลอาคารชุด ในรูปแบบการบริหารโดยเจ้าของร่วม การบริหารโดยบุคคลธรรมดา และการบริหารโดยบริษัท

3. ขอบเขตด้านระยะเวลา ซึ่งจะศึกษาโครงการหลังจากที่โครงการมีการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดอย่างถูกต้องตามกฎหมายในปี 2553-2555 เพื่อให้มีประสบการณ์การบริหารงานมากที่สุด

1.4 นิยามศัพท์ที่เกี่ยวข้อง

อาคารชุด หมายถึง อาคารที่บุคคลสามารถแยกกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง

คณะกรรมการนิติบุคคล หมายถึง ตัวแทนของเจ้าของห้องชุดที่ได้รับการคัดเลือก และแต่งตั้งโดยที่ประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วม ทำหน้าที่ควบคุมกำกับดูแลการจัดการ และการบริหารอาคารชุด

ผู้จัดการนิติบุคคล หมายถึง บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล ที่ได้รับการแต่งตั้งโดยการประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วม

ผู้จัดช่วยผู้จัดการนิติบุคคล หมายถึง บุคคลธรรมดา หรือนิติบุคคลที่ปฏิบัติงานภายใต้การมอบอำนาจจากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

ฝ่ายปฏิบัติงาน หมายถึง พนักงานบัญชี พนักงานการเงิน พนักงานรักษาความปลอดภัย พนักงานทำความสะอาด และช่างประจำโครงการ

เจ้าของร่วม หมายถึง ผู้เป็นเจ้าของร่วมในโครงการ และหมายความรวมถึงคู่สัญญากับการเคหะแห่งชาติ ตามสัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาเช่าซื้อเคหะในโครงการด้วย แต่ไม่รวมถึงการเคหะแห่งชาติในฐานะที่เป็นเจ้าของร่วมในโครงการ

ผู้อาศัย หมายถึง ผู้อาศัยในโครงการไม่มีกรรมสิทธิ์ในห้องชุด

1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. การเคหะแห่งชาติ ได้รับรู้ถึงปัญหาที่เกิดขึ้น พร้อมทั้งข้อดี-ข้อเสียในโครงการ เพื่อนำไปปรับใช้พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยที่จะเกิดขึ้นในอนาคต เช่น ด้านปัญหาด้านกายภาพโครงการ เป็นต้น

2. นิติบุคคลอาคารชุดของโครงการเอื้ออาทร เพื่อจะได้นำเอาด้านที่ผู้อาศัยมีความพึงพอใจน้อยไปปรับปรุงเพื่อให้เกิดการบริหารที่ดีและมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น

3. ผู้อยู่อาศัย เพื่อใช้เป็นแนวทางในการตัดสินใจเลือกรูปแบบการจัดจ้างนิติบุคคลอาคารชุด

บทที่ 2

แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาเรื่องการบริหารงานอาคารชุดผู้มีรายได้น้อยของโครงการเอื้ออาทร ในเขต กรุงเทพมหานคร ในการศึกษาครั้งนี้ได้ทำการศึกษาแนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ตามรายละเอียดต่อไปนี้

1. พระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ พ.ศ.2550 (ฉบับที่ 2)
2. พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2551 (ฉบับที่ 4)
3. แนวคิดเกี่ยวกับการบริหารชุมชนเอื้ออาทรแบบบูรณาการ
4. แนวคิดเกี่ยวกับการบริหารอาคารชุด
5. แนวคิดการบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพ
6. แนวความคิดการมีส่วนร่วม
7. งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.1 พระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ พ.ศ.2550 (ฉบับที่ 2)

เมื่อมีเจ้าของเคหะเป็นจำนวนเกินสามในสี่ของเคหะทั้งหมดในโครงการแล้ว และโครงการนั้นมีเคหะตั้งแต่สองร้อยหน่วยขึ้นไป ให้การเคหะแห่งชาติดำเนินการใหม่การจัดตั้งนิติบุคคลชุมชนการเคหะเพื่อดูแลและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและทรัพย์สินที่ไซประโยชน์ร่วมกัน

ในการดำเนินการเพื่อให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลชุมชนการเคหะ ให้การเคหะแห่งชาติจัดให้มีการสอบถามความเห็นเจ้าของเคหะเกี่ยวกับการจัดตั้งนิติบุคคลชุมชนการเคหะ ในการดำเนินการตามวรรคหนึ่งให้การเคหะแห่งชาติจัดให้มีร่างข้อบังคับของนิติบุคคลชุมชนการเคหะที่จะจัดตั้งเสนอต่อที่ประชุมเจ้าของเคหะด้วย (การเคหะแห่งชาติ, 2558)

2.1.1 การรับจดทะเบียนข้อบังคับ การขึ้นทะเบียนนิติบุคคล และการควมนิติบุคคลชุมชน ให้เป็นเป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่การเคหะแห่งชาติกำหนดข้อบังคับของนิติบุคคลชุมชนอย่างน้อยต้องมีรายการดังต่อไปนี้

- 1) ชื่อนิติบุคคลชุมชน
- 2) วัตถุประสงค์
- 3) ที่ตั้งสำนักงาน

- 4) ข้อกำหนดเกี่ยวกับคณะกรรมการชุมชน ได้แก่ จำนวนกรรมการการเลือก วาระการดำรงตำแหน่ง อำนาจหน้าที่ คาตอบแทน และการประชุมของคณะกรรมการชุมชน การเคหะ
- 5) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการดำเนินงาน การบัญชี และการเงิน
- 6) ข้อกำหนดเกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่ของสมาชิก
- 7) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการประชุมใหญ่ของสมาชิก

และเพื่อประโยชน์ของผู้อยู่อาศัย หนีนิติบุคคลชุมชนมีอำนาจ ดังต่อไปนี้

- 1) ดูแลและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและทรัพย์สินที่ใช่ประโยชน์ร่วมกัน
- 2) วางระเบียบเกี่ยวกับการใช้สาธารณูปโภคและทรัพย์สินที่ใช่ประโยชน์ร่วมกัน
- 3) กำหนดข้อห้ามการกระทำอันอาจก่อให้เกิดความเสียหายหรือเดือดร้อนรำคาญเกินควร แก่สวนรวม หรือความสงบเรียบร้อยหรือสวัสดิภาพของผู้อยู่อาศัย
- 4) กำหนดข้อห้ามเกี่ยวกับการใช้เคหะในการประกอบกิจการหรือในการประกอบอาชีพของผู้อยู่อาศัยที่อาจก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญแก่ผู้อยู่อาศัยอื่น
- 5) วางระเบียบเกี่ยวกับการจราจร
- 6) จัดให้มีบริการสาธารณะและการรักษาความปลอดภัย
- 7) เรียกเก็บค่าบริการในการดูแลและบำรุงรักษา ค่าบริการตาม ค่าใช้จ่ายอื่นจากสมาชิก ทั้งนี้เท่าที่เหมาะสมและจำเป็นต่อการบำรุงรักษา และจัดการสาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และการรักษาความปลอดภัย รวมทั้งกำหนดเงินเพิ่ม ในกรณีไม่ชำระหรือชำระล่าช้า ซึ่งต้องไม่เกินอัตราร้อยละสองต่อเดือนของจำนวนเงินที่ไม่ชำระหรือชำระล่าช้า
- 8) กำหนดคาตอบแทนของคณะกรรมการชุมชนการเคหะและคาใช่ จ่ายในการดำเนินงาน ของนิติบุคคลชุมชนการเคหะ ซึ่งต้องไม่เกินอัตราที่การเคหะแห่งชาติกำหนด
- 9) ยื่นคำร้องทุกข์หรือเป็นคู่ความในคดีข้อพิพาทแทนสมาชิกเกี่ยวกับกรณีที่กระทบลสิทธิ หรือประโยชน์ของสมาชิกสวนรวม

2.2 พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2551 (ฉบับที่ 4)

2.2.1 ความหมายของอาคารชุด

อาคารชุด หมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนโดยแต่ละส่วนประกอบด้วย กรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง ซึ่งความหมายในส่วนนี้หมายถึง อาคารใดก็ตามที่สามารถแยกกรรมสิทธิ์เป็นส่วนได้คือทรัพย์ส่วนบุคคล และ

สอบสวนกลาง ซึ่งจะเป็นส่วนที่ไม่ใช่ทรัพย์สินของคนใดโดยเฉพาะแต่เป็นกรรมสิทธิ์ร่วมกันของทุกๆ คน ซึ่งเป็นเจ้าของห้องชุดจะมีสิทธิในฐานะเป็นเจ้าของร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง

อาคารชุด (Condominium) เป็นลักษณะการอยู่อาศัยร่วมกัน หมายถึง การเป็นเจ้าของร่วม การถือกรรมสิทธิ์ร่วม การอยู่ร่วม ตลอดจนการดำเนินกิจกรรมต่างๆ ร่วมกันซึ่งจะต้องอาศัยเสียงส่วนใหญ่ของผู้เป็นเจ้าของ (Majority Vote) สำหรับสิ่งที่ต้องตัดสินใจและชี้ขาด

อาคารในที่นี้ หมายความว่า ต้องเป็นอาคารที่สามารถแยกถือครองกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนๆ และกรรมสิทธิ์ที่แยกออกได้นั้นจะต้องประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ 2 ประเภทด้วยกัน คือ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

ทรัพย์สินส่วนบุคคล (Personal Property) หมายถึง ห้องชุด (Suite) หรือสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นเจ้าของห้องชุดแต่ละรายในส่วนของทรัพย์สินส่วนบุคคลนี้ในความหมายก็คือห้องชุด และมีความหมายถึงทรัพย์สินอย่างอื่นๆ ด้วย เช่น

- 1) สิ่งปลูกสร้างอื่นที่เจ้าของห้องชุดมีกรรมสิทธิ์รวมไปห้องชุดด้วย เช่น โรงเก็บรถ เป็นต้น
- 2) กรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ตัดไว้ให้ห้องชุดแต่ละห้อง เช่น สวนดอกไม้ ที่ทำสวนครัว ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์เฉพาะของเจ้าของห้องชุดนั้น เป็นต้น
- 3) ห้องชุด หมายความว่า ส่วนที่แยกการถือครองกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล มีการจัดตกแต่งได้อย่างเป็นสัดส่วน โดยมีห้องนอน ห้องรับแขก ซึ่งอาจจะแยกจากกันเป็นห้องหรืออยู่ในบริเวณเดียวกันก็ได้ และมีการจัดตกแต่งสวยงาม ห้องครัว ห้องน้ำ ห้องเก็บของและอื่นๆ อาบแยกออกจากตัวห้องพักก็ได้ ซึ่งอาจจะจัดที่ไว้ต่างหากจากตัวตึกใหญ่หรืออยู่ส่วนใดส่วนหนึ่งภายในตึกใหญ่ก็ได้ ทั้งนี้แล้วแต่ผู้สร้างและการออกแบบ

ทรัพย์สินส่วนกลาง หมายถึง ส่วนของอาคารชุดที่ไม่ใช่ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุดและที่ดินหรือทรัพย์สินซึ่งมีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันของผู้เป็นเจ้าของร่วมซึ่งทรัพย์สินส่วนกลางนี้แยกได้เป็น 3 ประการ

- 1) ส่วนของอาคารชุดที่ไม่ใช่ห้องชุด ได้แก่ ส่วนต่างๆ ของอาคารชุดเช่น ฐานราก เสาเข็ม ดาดฟ้า หรือระเบียง บันได กันสาด ราวลูกกรงที่ใช้ร่วมกัน เป็นต้น
- 2) ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด ได้แก่ ที่ดินที่ปลูกสร้างอาคารชุดนั้นรวมถึงบริเวณติดต่อกันด้วย เช่น อาคารชุดในที่ดินแปลงหนึ่งซึ่งมีสนามหญ้าและมีที่ปลูกต้นไม้อยู่ในบริเวณอาคารนั้นดังนี้ เป็นที่ดินที่ตั้งอาคารชุดเว้นแต่ว่าข้อบังคับอาคารชุดจะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

- 3) ที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วม ซึ่งแยกได้เป็น 2 อย่างคือที่ดินและทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วม

ทรัพย์สินใดจะเป็นทรัพย์สินส่วนกลางหรือไม่นั้นมีอยู่ 2 กรณี กล่าวคือทรัพย์สินที่กฎหมายบังคับไว้ว่าจะต้องเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ได้แก่

- 1) ที่ดินที่ตั้งอาคารชุดคือที่ดินที่ปลูกสร้างอาคารชุด
 - 2) ที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน เช่น ที่ดินที่เป็นลานจอดรถร่วมกัน หรือที่ดินที่จัดไว้เป็นสวนดอกไม้เพื่อความรื่นรมย์งาม เป็นต้น
 - 3) โครงสร้างและสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคง และเพื่อป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุด เช่น เสา หรือส่วนของอาคารที่เป็นเครื่องค้ำยันให้ตัวอาคารดูเป็นรูปเป็นร่างได้ เป็นต้น
 - 4) อาคารหรือส่วนของอาคารและอุปกรณ์ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน เช่น อาคารที่เป็นโรงเก็บรถร่วมกัน ระเบียง ราวลูกกรง เป็นต้น
 - 5) เครื่องมือและเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน เช่น เครื่องตัดหญ้า เครื่องสูบน้ำ เครื่องคิดเลข เป็นต้น
 - 6) สถานที่ที่มีไว้เพื่อบริการส่วนรวมแก่อาคารชุด เช่น สระว่ายน้ำ สนามเทนนิส เป็นต้น
 - 7) ทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน เช่น รถขนขยะ ถังขยะ เป็นต้น
- ข้อสังเกต ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดได้กำหนดไว้คือทรัพย์สินนอกเหนือจากศัพท์ที่บัญญัติไว้ซึ่งจะเป็นทรัพย์สินใดๆก็ได้ตามข้อบังคับกำหนดไว้ว่าเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง เช่น สระว่ายน้ำ สนามเทนนิส เป็นต้น

2.2.2 นิติบุคคลอาคารชุด

นิติบุคคลที่ได้จดทะเบียนตามพระราชบัญญัติ อาคารชุด พ.ศ.2522 การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดต้องจดทะเบียนที่กรมที่ดิน เหตุที่ต้องมีการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด เพราะตามมาตรา 31 กำหนดว่า เมื่อเจ้าของที่ดินและอาคารชุดได้รับการจดทะเบียนเป็นอาคารชุดแล้ว หากจะทำการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดเป็นห้องแรกเพียงห้องเดียวหรือหลายห้อง (ไม่ใช่ทั้งหมด) ให้แก่ผู้ใดก็ต้องยื่นคำขอโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในห้องนั้นๆ และต้องยื่นคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดด้วย เนื่องจากกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางนั้นไม่ใช่ของคนใดคนหนึ่งแต่เป็นของผู้อยู่อาศัย คือ เจ้าของห้องชุดทุกๆห้องจึงจำเป็นต้องมีผู้ทำหน้าที่ดูแลรักษาและจัดการทรัพย์สินส่วนกลางนี้เพื่อได้รับประโยชน์ในการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางอย่างดีที่สุด กฎหมายจึงกำหนดให้มีนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อเป็นผู้ดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง

นิติบุคคลอาคารชุดเมื่อได้จดทะเบียนแล้วมีฐานะเป็นนิติบุคคล ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้ ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นนิติบุคคลอาคารชุดให้นิติบุคคลนั้นแต่งตั้งบุคคลธรรมดาคนหนึ่งเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการ

นิติบุคคลอาคารชุดสามารถดำเนินการ ดังต่อไปนี้

- 1) ใช้สิทธิ์เจ้าของร่วมดำเนินการใดๆ เพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วม (มาตรา 39)
- 2) รวบรวมเงินทุนจากเจ้าของร่วมและใช้จ่ายเงินทุนดังกล่าวเพื่อดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุด (มาตรา 40)
- 3) บังคับการชำระหนี้ของเจ้าของ (มาตรา 41)
- 4) ซ่อมแซมอาคารชุดพักอาศัยนั้นเมื่อมีการชำรุดเสียหาย (มาตรา 50)

การดำเนินการขั้นต้นจะมีผู้จัดการนิติบุคคลเป็นผู้ดำเนินการแทน นิติบุคคลอาคารชุดนี้เป็นอันยกเลิกหรือจบสิ้นเมื่อมีการจดทะเบียนยกเลิกอาคารชุดพักอาศัยนั้น

2.2.3 ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด

ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด หมายความว่า ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด เนื่องจากกฎหมายกำหนดว่าอาคารชุดที่ได้รับการจดทะเบียนแล้วจะต้องมี "นิติบุคคลอาคารชุด" เป็นองค์กรจัดการดูแลและรักษาทรัพย์สินส่วนกลางโดยมีผู้จัดการหรือคณะกรรมการเป็น ผู้บริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลางในนามของนิติบุคคลอาคารชุดดังนั้น จึงจำเป็นต้องมี "ข้อบังคับ" เพื่อเป็นหลักปฏิบัติในการดำเนินกิจการซึ่งอยู่ในอำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุด

ตามมาตรา 32 ข้อบังคับอย่างน้อยต้องมีสาระดังต่อไปนี้

- 1) ชื่อนิติบุคคลอาคารชุดชื่อต้องมีคำว่า "นิติบุคคลอาคารชุด" ไว้ด้วย
- 2) วัตถุประสงค์ตามมาตรา 33
- 3) ที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด
- 4) จำนวนเงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดที่เจ้าของร่วมต้องชำระล่วงหน้า
- 5) ทรัพย์สินส่วนกลางนอกจากที่บัญญัติไว้ในมาตรา 15 (ถ้ามี)
- 6) การจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง
- 7) การใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลาง
- 8) อัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ตามที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด
- 9) การเรียนประชุมใหญ่และวิธีการประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วม
- 10) อัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันของเจ้าของตามมาตรา 18
- 11) การแต่งตั้ง อำนาจหน้าที่ วาระการดำรงตำแหน่ง และการพ้นจากตำแหน่งของผู้จัดการ

- 12) ข้อความอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวงการเปลี่ยนแปลงใดๆซึ่งข้อบังคับที่ได้จดทะเบียนไว้แล้ว จะสมบูรณ์ต่อเมื่อได้นำไปจดทะเบียนพนักงานเจ้าหน้าที่การแก้ไขข้อบังคับสามารถกระทำโดยมติของที่ประชุมเจ้าของร่วมที่ได้รับคะแนนเสียงค่อนข้างมากของผู้ประชุม ยกเว้นการแก้ไขในเรื่องอัตราค่าใช้จ่ายรวมและการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับการจัดการทรัพย์สินกลางจะต้องได้คะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของเจ้าของร่วมทั้งหมด

2.2.4 คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด หมายถึง กลุ่มบุคคลที่ได้รับการจัดตั้งโดยการเลือกตั้งหรือแต่งตั้งจากเจ้าของร่วม โดยมติของที่ประชุมใหญ่ประจำปี มีจำนวนไม่เกิน 9 คน (มาตรา 37)

กฎหมายกำหนดคุณสมบัติของผู้มีสิทธิได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดไว้ดังนี้ (มาตรา 38)

- 1) เจ้าของร่วมหรือคู่สมรสของเจ้าของร่วม
- 2) ผู้แทนโดยชอบธรรมผู้อนุบาลหรือผู้พิทักษ์ ในกรณีที่เจ้าของร่วมเป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ หรือเสมือนไร้ความสามารถ แล้วแต่กรณี
- 3) ผู้จัดการหรือผู้แทนอื่นของนิติบุคคล ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นเจ้าของร่วม

ตามปกติคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดจะทำหน้าที่กำหนดนโยบายดูแลความเรียบร้อยและตัดสินใจในการดำเนินการต่างๆ วาระการดำรงตำแหน่งของกรรมการนิติบุคคลนี้เป็นไปตามมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

อำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

- 1) ควบคุมดูแลและตรวจสอบการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งผู้จัดการเป็นผู้ดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับนี้ หรือตามมติที่ประชุมใหญ่ได้มอบหมายไว้
- 2) มีอำนาจหน้าที่ในการกำหนดนโยบายให้ผู้จัดการ เพื่อนำไปปฏิบัติกำหนดระเบียบและมาตรการต่างๆ ที่อยู่ในขอบเขตของกฎหมาย และข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด
- 3) มีอำนาจวินิจฉัยเรื่องราวคำร้องขอต่างๆ และตัดสินใจหาข้อขัดแย้งที่เกิดในอาคารชุดรวมทั้งพิจารณาเรื่องอื่นๆ ภายในขอบเขตของกฎหมายและข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด
- 4) มีอำนาจหน้าที่พิจารณาและอนุมัติเบิกจ่ายค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น ตลอดจนพิจารณาและเบิกจ่ายค่าใช้จ่ายที่เกินงบประมาณที่ได้จัดไว้ ในกรณีที่เห็นว่ามีความจำเป็นต่อสภาพความเป็นอยู่ของเจ้าของร่วมหรือความมั่นคงปลอดภัยหรือสภาพทางสถาปัตยกรรมของอาคาร

- 5) มีอำนาจหน้าที่ในการทำนิติกรรม หรืออนุมัติให้ผู้จัดการหรือบุคคลใดกระทำนิติกรรมในนามนิติบุคคลอาคารชุดกับบุคคลภายนอก
- 6) มีอำนาจเรียกประชุมใหญ่ตามที่ข้อบังคับได้กำหนด หรือเมื่อมีเหตุจำเป็นที่ต้องขอมติจากเจ้าของร่วม
- 7) พิจารณาและมีอำนาจผ่อนผัน งด ลด เบี้ยปรับหรือผ่อนผันการดำเนินมาตรการสำหรับผู้ฝ่าฝืนข้อบังคับนี้ ทั้งนี้คณะกรรมการต้องมีมติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่
- 8) มีอำนาจพิจารณาชี้ขาดว่าการกระทำใดอย่างไรต่อทรัพย์สินส่วนบุคคล อันจะเป็นการกระทบกระเทือนต่อโครงสร้างความมั่นคง การป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารหรือการอื่นตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับหรือการกระทำอย่างไรของเจ้าของร่วมอันจะมีผลกระทบต่อทรัพย์สินส่วนกลาง หรือลักษณะภายนอกอาคารหรือการก่อสร้างใดๆ อันจะเป็นการเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมหรือปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลางอันเป็นการฝ่าฝืนกฎข้อบังคับหรือกฎระเบียบอาคารชุด ทั้งนี้ คำวินิจฉัยชี้ขาดถือเป็นเด็ดขาด

2.2.5 ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

ตามมาตรา 36 กำหนดอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคล ไว้ดังนี้

- 1) ปฏิบัติการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุด (มาตรา 33) หรือไม่ หรือมติของที่ประชุมต้องเจ้าของร่วมหรือคณะกรรมการนิติบุคคล (มาตรา 37) ทั้งนี้ โดยไม่ขัดต่อข้อบังคับ
- 2) ในกรณีจำเป็นและเร่งด่วนให้ผู้จัดการมีอำนาจโดยความริเริ่มของตนเองจัดการเพื่อความปลอดภัยของอาคารดัง เช่น วิทยุชุมชนพึงรักษาและจัดการทรัพย์สินของตนเอง
- 3) เป็นผู้แทนนิติบุคคลอาคารชุด
- 4) หน้าที่อื่นตามกำหนดไว้ในกฎกระทรวงฯ

จะเห็นได้ว่าผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามที่กฎหมายกำหนดนั้น เป็นผู้ที่มีอำนาจสำคัญ เนื่องจากได้รับมอบสิทธิ์จากเจ้าของร่วมผ่านกระบวนการนิติบุคคลให้เป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในการใช้สิทธิ์แทนเจ้าของร่วม ได้แก่

- 1) การทำนิติกรรม เช่น การทำสัญญา การยื่นขอจดทะเบียนยกเลิกเลิกอาคารชุด ฯลฯ
- 2) เป็นผู้ออกหนังสือรับรองรายการหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการบริการส่วนรวม เครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันค่าภาษีอากร ค่าใช้จ่ายอันเกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง และเป็นผู้ให้ข้อเท็จจริงตามเอกสารดังกล่าวแก่เจ้าหน้าที่ของรัฐ

3) เป็นตัวแทนในการติดต่อกับส่วนราชการต่างๆ

4) เป็นผู้ดูแลและมีอำนาจอนุมัติสั่งจ่ายการใช้เงินจากบัญชีกองทุนของนิติบุคคล

และกฎหมายยังอนุญาตให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดสามารถใช้อำนาจดำเนินการใดๆ ได้ทันทีเมื่อเห็นสมควร โดยไม่ต้องรอการอนุญาตจากเจ้าของร่วมหรือคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดตามอำนาจในข้อที่ 2

2.2.6 การประชุมของเจ้าของร่วม

กฎหมายกำหนดว่าจะต้องจัดให้มีขึ้นครั้งแรกภายใน 6 เดือน นับตั้งแต่มีการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเรียกว่า “ประชุมใหญ่” และหลังจากนั้นจะต้องจัดให้มีการประชุมใหญ่น้อยปีละ 1 ครั้ง ตามมาตรา 42 ส่วนมากแต่ไหนกฎหมายไม่ได้กำหนด ดังนั้น เจ้าของร่วมจึงสามารถตกลงกันให้มีการประชุมใหญ่ทุกสัปดาห์หรือทุกเดือนก็ได้

การนัดเรียกประชุมใหญ่มิได้กำหนดว่าเป็นอำนาจหน้าที่ของใคร และวิธีการบอกกล่าวจะต้องทำอย่างไร กำหนดว่าจะต้องมีการกำหนดไว้ในข้อบังคับตามมาตรา 32 (9) โดยปกติทั่วไปย่อมกำหนดให้เป็นอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการที่จะนัดเรียกประชุม และการบอกกล่าวอาจกระทำด้วยวาจาหรือส่งหนังสือด้วยมือก็ได้ เพราะเจ้าของร่วมเป็นผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารชุดเดียวกันไม่จำเป็นต้องส่งทางไปรษณีย์เว้นแต่จะมีการแจ้งไว้เป็นพิเศษ ทั้งนี้เพราะบางคนไม่ได้อยู่อาศัยในอาคารชุดด้วยตนเองอย่างไรก็ตามการบอกกล่าวนัดประชุมจะต้องกระทำต่อเจ้าของร่วมทุกคน ยกเว้นในกรณีสุดวิสัย เช่น ไม่ทราบว่าเป็นเจ้าของร่วมเป็นใคร หรืออยู่ที่ไหน เป็นต้น

สำหรับองค์ประชุมใหญ่จะต้องประกอบด้วยเจ้าของร่วมที่เข้าประชุมด้วยตนเอง หรือมอบฉันทะให้ผู้อื่นเข้าประชุมแทนไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของเจ้าของร่วมทั้งหมดตามมาตรา 43

ผู้รับมอบฉันทะคนหนึ่งจะรับมอบฉันทะเข้าประชุมแทนเจ้าของร่วมครั้งหนึ่งๆ เกินกว่า 3 รายไม่ได้ตามมาตรา 47 ดังนั้นหากผู้รับมอบฉันทะคนหนึ่งได้รับมอบฉันทะเกินกว่า 3 รายก็จะนับคะแนนเสียงได้แค่ 3 รายเท่านั้น

มติที่ประชุมเจ้าของร่วม แบ่งออกได้ดังนี้

1. มติที่ต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมดตามมาตรา 48 ได้แก่

- การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการ
- การอนุญาตให้เจ้าของร่วมคนใดคนหนึ่งทำการสร้าง ต่อเติม ที่มีผลต่อทรัพย์สินส่วนกลางหรือลักษณะภายนอกของอาคาร โดยค่าใช้จ่ายของผู้เป็นเจ้าของ
- การกำหนดกิจการที่ผู้จัดการมีอำนาจมอบหมายให้ผู้อื่นทำการแทนได้

- การก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารชุดที่เสียหายบางส่วนแต่เกินครึ่งหนึ่งของเจ้าของห้องชุดทั้งหมด

ถ้าเจ้าของร่วมมาประชุมมีจำนวนไม่พอที่จะถือเป็นเสียงข้างมากให้เรียกประชุมใหญ่ภายใน 15 วันนับตั้งแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน และการประชุมครั้งใหม่ให้ออกเสียงลงมติตามจำนวนคะแนนเสียงข้างมากของผู้เข้าประชุม

2. มติที่ต้องได้รับเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด ตามมาตรา 49 ได้แก่

- การแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันในข้อบังคับตามมาตรา 32 (10)
- การซื้อสังหาริมทรัพย์ หรือรับให้อสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีค่าภาระติดพันเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง
- การก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมหรือปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลางนอกจากที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ
- การจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์

3. มติที่ต้องได้รับเสียงเอกสารจากเจ้าของร่วมทุกคน คือ การเลิกอาคารชุดตามมาตรา 51 (2)

ในกรณีที่อาคารชุดเสียหายเป็นบางส่วนแต่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุดทั้งหมด กฎหมายให้เจ้าของห้องชุดที่เสียหายเท่านั้นออกเสียงว่าจะก่อสร้างใหม่หรือซ่อมแซมขึ้นใหม่ มตินั้นต้องได้รับเสียงข้างมากของเจ้าของห้องชุดที่เสียหาย ในกรณีที่อาคารเสียหายเป็นบางส่วนแต่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุดทั้งหมด

ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารที่เสียหาย สำหรับที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางให้เจ้าของร่วมทุกคนในอาคารชุดเฉลี่ยออกตามส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ส่วนค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างหรือซ่อมแซมสำหรับที่เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลให้ตกเป็นภาระของเจ้าของห้องชุดที่เสียหายเท่านั้น

ห้องชุดที่ก่อสร้างขึ้นใหม่ตามวรรคหนึ่ง หรือวรรคสองให้ถือว่าแทนที่ห้องชุดเดิมและให้ถือว่าหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด สำหรับห้องชุดที่ก่อสร้างขึ้นใหม่นั้น ถ้ารายละเอียดในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเดิมไม่ตรงกับห้องชุดที่ก่อสร้างขึ้นใหม่ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ที่มีอำนาจแก้ไขให้ถูกต้อง

ถ้ามีมติไม่ก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายตามวรรคหนึ่ง หรือวรรคสองให้นำมาตรา 34 มาใช้บังคับโดยอนุโลม

เมื่อเจ้าของห้องชุดที่ไม่ก่อสร้างหรือซ่อมแซมส่วนที่เสียหายได้รับค่าชดใช้ราคาทรัพย์สินส่วนกลางจากเจ้าของร่วมแล้ว หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดดังกล่าวเป็นอันยกเลิกและให้เจ้าของส่งคืนให้พนักงานเจ้าหน้าที่ภายใน 30 วันนับตั้งแต่ได้รับค่าชดใช้ราคาทรัพย์สินส่วนกลางเครื่องหมายเหตุการณ์ยกเลิกในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดทั้งฉบับเจ้าของห้องชุดและฉบับที่เก็บไว้ที่สำนักงานพนักงานเจ้าหน้าที่ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ประกาศยกเลิกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้นในราชกิจจานุเบกษา

2.2.7 ค่าใช้จ่ายรวม

ค่าใช้จ่ายรวมตามพระราชบัญญัติอาคารชุดมาตรา 40 สามารถแบ่งได้ 3 ประเภท คือ

1) เงินทุนเมื่อเริ่มต้นกระทำกิจกรรมอย่างใดอย่างหนึ่งตามข้อบังคับหรือตามมติของที่ประชุมใหญ่

2) ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการส่วนรวม เช่น ค่าน้ำประปา ค่าไฟฟ้า ค่าจ้างขนขยะ และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน ค่าใช้จ่ายนี้เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีแก่ห้องชุดแต่ละห้อง ทั้งนี้ยอมแล้วแต่ตกลงกันและกำหนดไว้ในข้อบังคับ

3) ค่าใช้จ่ายที่เป็นค่าภาษีอากร และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง เช่น ค่าดูแลรักษาความสะอาดส่วนกลาง เงินเดือนผู้จัดการและพนักงาน ค่าใช้จ่ายต่างๆของนิติบุคคลอาคารชุด ค่าใช้จ่ายประเภทนี้เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 18 วรรคหลัง

ซึ่งการจัดเก็บค่าใช้จ่ายรวมในอาคารชุดเป็นหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุด โดยผู้จัดการจะต้องจัดการคำนวณและเรียกเก็บจากเจ้าของร่วมตามอัตราส่วนของแต่ละคน ทั้งนี้กฎหมายได้บัญญัติให้เจ้าของร่วมทำละเงินให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดเพื่อดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุดตามมาตรา 40 ดังนี้

1) เงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดที่เจ้าของห้องแต่ละห้องจะต้องชำระล่วงหน้า

2) เงินทุนเมื่อเริ่มต้นกระทำการอย่างใดอย่างหนึ่ง ตามข้อบังคับ หรือตามมติของที่ประชุมใหญ่

3) เงินอื่นๆ เพื่อปฏิบัติตามมติของที่ประชุม ภายใต้เงื่อนไขซึ่งที่ประชุมกำหนด

เจ้าของห้องชุดจะต้องจ่ายค่าส่วนกลางล่วงหน้าให้นิติบุคคลอาคารชุด ทั้งนี้เพราะเริ่มต้นจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดไม่มีทรัพย์สินใดๆ เป็นของตนเองเลย ในกรณีนี้ที่เจ้าของร่วมคนใดผิดนัดก็

อาจต้องเสียดอกเบี้ยตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ หรือตามมติที่ประชุมใหญ่และนิติบุคคลสามารถฟ้องร้องให้ศาลบังคับคดีได้

สรุปกฎหมายพระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติและพระราชบัญญัติอาคารชุด

เมื่อก่อสร้างโครงการเอื้ออาทรอาคารชุดไปจนถึงโครงการแล้วเสร็จ กฎหมายพระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติกำหนดว่า เมื่อมีเจ้าของร่วมเป็นจำนวนเกินสามในสี่ในโครงการ และโครงการนั้นมีเคหะตั้งแต่สองร้อยหน่วยขึ้นไปให้ดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลโดยการสอบถามเจ้าของร่วม และเมื่อจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด นิติบุคคลอาคารชุดนั้นจะปฏิบัติตามกฎหมายพระราชบัญญัติอาคารชุด ดังภาพที่ 5

พรบ.การเคหะแห่งชาติ พ.ศ.2537			เมื่อจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด	พรบ.อาคารชุด พ.ศ.2522
สร้างโครงการ	สร้างโครงการแล้วเสร็จ	มีเจ้าของร่วมเป็นจำนวนเกินสามในสี่ในโครงการ และโครงการนั้นมีเคหะตั้งแต่สองร้อยหน่วยขึ้นไป ให้ดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคล		การบริหารนิติบุคคลอาคารชุดมี 3 กลุ่ม ได้แก่

ภาพที่ 5 สรุปกฎหมายพระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติและพระราชบัญญัติอาคารชุด

2.3 แนวคิดเกี่ยวกับการบริหารชุมชนเอื้ออาทรแบบบูรณาการ

2.3.1 วัตถุประสงค์

การเคหะแห่งชาติได้ดำเนินการจัดตั้งโครงการบ้านเอื้ออาทรเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยและให้มีการบริหารชุมชนเอื้ออาทรแบบบูรณาการ โดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อสร้างชุมชนให้น่าอยู่อาศัยอย่างยั่งยืนสมาชิกชุมชนมีวินัยมีความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินมีคุณภาพชีวิตที่ดีมีโอกาสในการสร้างรายได้หรือลดค่าใช้จ่ายบนพื้นฐานของการพึ่งพาตนเอง ช่วยเหลือเกื้อกูลกัน เอื้ออาทรต่อกัน เคารพสิทธิของผู้อื่น ชุมชนมีความเข้มแข็ง มีศักยภาพ และมีความสามารถบริหารจัดการด้วยระบบองค์กรชุมชนของตนเองได้

2.3.2 ขอบเขตการบริหารชุมชนเอื้ออาทรแบบบูรณาการ

เป็นการบริหารชุมชนทางด้านกายภาพและสิ่งแวดล้อมชุมชน บริหารทรัพย์สินและธุรกิจชุมชน การจัดระเบียบชุมชนด้านสังคม โดยผู้รับบริหารจะต้องดำเนินการตามขอบเขตบริหารชุมชน แบ่งเป็น 5 กิจกรรมดังนี้

- 1) การบริหารชุมชนด้านกายภาพและสิ่งแวดล้อม เป็นการบริหารจัดการดูแลรักษา สภาพแวดล้อม การรักษาความสะอาด การรักษาความปลอดภัย การต่อเติมอาคาร งาน

ควบคุมดูแลสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ตลอดจนดูแลรักษาทรัพย์สินของชุมชนพื้นที่ต่างๆ ภายในชุมชนมิให้มีการบุกรุกเข้าใช้ประโยชน์โดยที่ไม่ได้รับอนุญาตจากการเคหะแห่งชาติเป็นลายลักษณ์อักษร

2) การบริหารสัญญาจัดประโยชน์ทรัพย์สินชุมชนและธุรกิจชุมชน เป็นการบริหารจัดการโดยกำกับดูแลให้สัญญาปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญา รวมทั้งดูแลรักษาความเป็นระเบียบเรียบร้อย ความสะอาด จัดระเบียบจราจรบริเวณพื้นที่ที่ใช้ประกอบธุรกิจการค้า รวมถึงการจัดเก็บเงินจากผู้ค้ารายย่อย

3) การพัฒนาคุณภาพชีวิตของสมาชิกชุมชนและการสร้างวัฒนธรรมเอื้ออาทร โดยผู้รับบริหารให้ความร่วมมือและดำเนินงานประสานงานเพื่อให้สมาชิกชุมชนได้รับทราบข้อมูลอย่างทั่วถึงและเข้าร่วมกิจกรรม ตลอดจนอำนวยความสะดวกแก่การเคหะแห่งชาติเมื่อมีการดำเนินการกิจกรรมต่างๆ ตามแผนงานการพัฒนาคุณภาพชีวิตและการสร้างวัฒนธรรมเอื้ออาทร

4) การบริหารลูกหนี้ เป็นการบริหารลูกหนี้บนพื้นฐานวัฒนธรรมเอื้ออาทรด้วยวิธีการบริหารลูกหนี้และติดตามหนี้ที่มีประสิทธิภาพ สามารถติดตามหนี้ได้อย่างรวดเร็ว เพื่อมิให้เกิดหนี้ค้างชำระส่งผลให้การเคหะแห่งชาติต้องซื้ออาคารคืน

5) การบริหารกิจกรรมน้ำประปา เป็นการบริหารกิจกรรมน้ำประปาในทุกด้าน ได้แก่ การชำระค่าน้ำประปาให้แก่การประปา การจำหน่ายน้ำประปาให้สมาชิกในชุมชนตามอัตราค่าน้ำที่การเคหะแห่งชาติกำหนด การดูแลรักษาระบบประปาให้อยู่ในสถานะที่สามารถรับ-จ่ายน้ำให้สมาชิกในชุมชนได้อย่างสม่ำเสมอ และกรณีการส่งน้ำประปาขัดข้องไม่สามารถส่งน้ำให้สมาชิกในชุมชนได้ผู้รับบริหารจะต้องจัดหาน้ำสะอาดมาให้บริการโดยเร่งด่วนด้วยค่าใช้จ่ายของผู้รับบริหาร

2.3.3 ขอบเขตและรายละเอียดการจัดจ้างบริหารชุมชนเอื้ออาทรแบบบูรณาการอาคารชุด

การบริหารชุมชนเพื่ออาทรแบบบูรณาการ ผู้รับบริหารจะต้องดำเนินการตามรายละเอียดขอบเขตงาน 5 กิจกรรม ประกอบด้วย

1. การปฏิบัติงานด้านกายภาพและสิ่งแวดล้อม

1.1 งานรักษาความสะอาด

- จัดให้มีพนักงานทำความสะอาดตามที่ผู้บริหารเสนอ แต่ทั้งนี้ต้องไม่น้อยกว่าเกณฑ์ที่การเคหะแห่งชาติกำหนด

- งานรักษาความสะอาดพื้นที่ส่วนกลางภายในอาคาร พื้นที่ส่วนกลางระหว่างอาคาร ถนน ทางเท้า ให้สะอาดอย่างสม่ำเสมอ รวมทั้งดูแลมิให้มีสิ่งของวางกีดขวางในบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง
- บำรุงรักษา ตัดแต่งต้นไม้ สนามหญ้าในชุมชนให้มีความสวยงาม สม่ำเสมอ
- จัดให้มีถังขยะประจำอาคารแต่ละอาคารอย่างเพียงพอ
- บริหารและดูแลระบบการขนถ่ายขยะ การจัดเก็บขยะ การกำจัดสิ่งปฏิกูลของชุมชนให้ดำเนินไปด้วยความรวดเร็วเรียบร้อย ไม่มีขยะตกค้างส่งกลิ่นเหม็นรบกวนการอยู่อาศัยของชุมชน

1.2 งานรักษาความปลอดภัย

- จัดให้มีพนักงานปฏิบัติงานรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง หรือตามที่ผู้รับบริหารเสนอ แต่ทั้งนี้ต้องไม่น้อยกว่าเกณฑ์ที่การเคหะแห่งชาติกำหนด
- ตรวจสอบดูแลรักษาและป้องกันมิให้มีการบุกรุกทำลาย หรือโจรกรรมทรัพย์สินในพื้นที่ส่วนกลางหรือพื้นที่สาธารณะภายในชุมชน ตลอดจนการบุกรุกใช้ประโยชน์ในพื้นที่โครงการในทุกกรณี
- ผู้รับบริหารเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่าย กรณีทรัพย์สินส่วนกลางสูญหายหรือชำรุดจากการถูกลโจรกรรม ซึ่งต้องแจ้งความต่อเจ้าพนักงานตำรวจท้องที่
- ดูแลจัดระเบียบการจราจรภายในชุมชน เพื่อความเป็นระเบียบเรียบร้อยและความปลอดภัยของผู้อยู่อาศัยในชุมชน
- ควบคุมการต่อเติมอาคาร โดยให้มีการขออนุญาตต่อเติมกับหน่วยงานที่รับผิดชอบให้ถูกต้องก่อนการดำเนินการ

1.3 งานควบคุมและดูแลระบบสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ

ระบบไฟฟ้าส่องสว่าง

- ควบคุมการเปิดปิดให้มีไฟฟ้าส่องสว่างอย่างเพียงพอ ทั้งภายในอาคารและบริเวณที่สาธารณะของโครงการ
- ดูแลและซ่อมบำรุงระบบไฟฟ้าให้สามารถใช้งานได้อยู่เสมอ
- ประสานงานกับการไฟฟ้าโดยด่วนกรณีไฟฟ้าดับหรือขัดข้อง

- ตรวจสอบการเสื่อมคุณภาพของวัสดุอุปกรณ์อย่างสม่ำเสมอ และเปลี่ยนวัสดุอุปกรณ์ให้อยู่ในสภาพที่ใช้งานได้เป็นอย่างดี
- ดูแลรักษามาตรวัดกระแสไฟฟ้าให้อยู่ในสภาพเรียบร้อยใช้งานได้ดี และมีจำนวนครบถ้วน

ระบบน้ำในชุมชน

- ตรวจสอบมาตรน้ำใหญ่ทุกวันรวมทั้งระบบรับน้ำและจ่ายน้ำให้สามารถใช้งานได้ดี
- จัดทำรายงานการใช้น้ำประจำเดือน
- จัดทำรายงานการทำเครื่องปั้มน้ำปีละ 1 ครั้ง

ระบบระบายน้ำและระบบบำบัดน้ำเสีย

- ดูแลซ่อมแซมและบำรุงรักษาระบบบำบัดน้ำเสีย ให้เป็นไปตามคู่มือบำรุงรักษาและให้อยู่ในสภาพใช้งานอย่างสม่ำเสมอ
- จัดให้มีการขุดลอกท่อระบายน้ำ ปีละ 1 ครั้ง

1.4 งานดูแลรักษาทรัพย์สินชุมชน

- 1) ดูแลบำรุงรักษาและซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนกลาง และอุปกรณ์ของระบบต่างๆ ให้มีสภาพพร้อมใช้งาน
- 2) จะทำแผนการบำรุงรักษา พร้อมทั้งทำรายงานการตรวจสอบรายงานทรัพย์สินส่วนกลางที่ชำรุดเสียหายทันทีและการซ่อมบำรุงเดือนละ 1 ครั้ง

1.5 งานบริหารจัดการสำนักงาน

- 1) ชุรการและสารบัญของสำนักงานผู้รับบริหาร โดยจัดให้มีเจ้าหน้าที่ประจำสำนักงานจำนวนไม่น้อยกว่าเกณฑ์ที่กำหนด เพื่อให้สมาชิกในชุมชนสามารถติดต่อประสานงานเรื่องต่างๆได้อย่างสะดวก รวดเร็ว เป็นประจำทุกวัน
- 2) เจ้าหน้าที่ประจำสำนักงานของผู้รับบริหารต้องมีอธยาศัยไมตรีอันดี มีวาจาสุภาพ มีทักษะและความสามารถในการบริการแก่สมาชิกชุมชน
- 3) กรณีผู้รับบริหารมิได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนด เช่น จัดบุคคลไม่ครบตามเกณฑ์หรือตามที่ผู้รับบริหารเสนอ เมื่อตรวจสอบพบจะถูกดำเนินการบอกเลิกสัญญา หรือปรับเพื่อเรียกค่าเสียหายตามที่กำหนดไว้ในสัญญา

2.4 แนวคิดเกี่ยวกับการบริหารอาคารชุด

การบริหารอาคารชุด หมายถึง งานในหน้าที่ขององค์กรหรือผู้บริหารอาคารชุดที่เจ้าของร่วมในอาคารชุด เป็นผู้แต่งตั้งเข้ามาบริหารทรัพย์สินส่วนกลางให้เจ้าของร่วมได้รับประโยชน์ในการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง ดังนั้นเพื่อให้การบริหารงานอาคารชุดบรรลุเป้าหมายที่ต้องการโดยคำนึงถึงความเหมาะสมของทรัพยากรทางการบริหาร (วันวิสา, 2545)

คอนโดมิเนียมหรืออาคารชุดเป็นเพียงวิธีการในการพัฒนาการการอยู่ร่วมกันของกลุ่มชนในสภาพที่ต้องพึ่งพาอาศัยกัน แต่คงรักษาไว้ด้วยสิทธิ์ และเอกภาพ ตลอดจนสถานภาพของแต่ละบุคคลอย่างชัดเจนและเป็นสัดส่วน และยังเป็นวิธีการในการบริหารการปกครองของกลุ่มชนให้อยู่ร่วมกันได้ในกรอบกติกาประชาคมที่ทุก ๆ คนยอมรับและปฏิบัติร่วมกัน (พงศศักดิ์, 2535)

2.4.1 การบริหารอาคารชุดในรูปแบบต่าง ๆ ได้จำแนกรูปแบบการบริหารอาคารชุด

ออกเป็น 3 รูปแบบ ได้แก่

1.บริหารโดยเจ้าของร่วม หรือบริษัทในเครือ เป็นการบริหารอาคารชุดโดยเจ้าของโครงการ แต่งตั้งบุคคลที่มีคุณสมบัติที่เหมาะสมเข้าไปรับตำแหน่งผู้จัดช่วยผู้จัดการนิติบุคคล และนิติบุคคลอาคารชุด หรือใช้บริษัทในเครือเป็นผู้บริหารงานแทน

2.บริหารโดยบริษัทบริหารอาคารชุดอิสระ (บริษัท) เป็นการบริหารอาคารชุดโดยเจ้าของโครงการ หรือคณะกรรมการการจัดจ้าง บริษัทบริหารอาคารชุดอิสระเข้ามาดูแล ซึ่งเกิดจากกลุ่มบุคคลที่มีความชำนาญ มีประสบการณ์

3.บริหารโดยคณะบุคคลและบุคคลธรรมดา เป็นการบริหารอาคารชุด โดยมีแต่งตั้งให้คณะกรรมการคนใดคนหนึ่งหรือจัดจ้างบุคคลธรรมดาทำหน้าที่ผู้จัดการนิติบุคคล หรือผู้จัดช่วยผู้จัดการนิติบุคคล เนื่องจากยังไม่เห็นความสำคัญของการบริหารจัดการ หรืออาจมีงบประมาณไม่เพียงพอ จึงต้องบริหารโดยการจ้างบุคคลธรรมดาให้เป็นผู้จัดช่วยผู้จัดการนิติบุคคล

วัตถุประสงค์เพื่อเป็นแกนกลางของคนทุกคนการบริหารคอนโดมิเนียมที่จะให้เกิดประโยชน์ และประสบผลสำเร็จอย่างจริงจังนั้น ย่อมต้องอาศัยหลักการใหญ่ๆหลายๆด้าน ประกอบอาชีพ เช่น

1. ต้องมีผู้เป็นเจ้าของร่วมที่ดีให้ความร่วมมือและช่วยกันรักษาผลประโยชน์ต่างๆ ขององค์กรร่วมกันมีความเข้าใจซึ่งกัน มีการให้อภัยกัน และหลอหลอมสิ่งต่างๆ อย่างเหมาะสมและเคารพสิทธิของคนทุกคนร่วมกัน

2. มีคณะกรรมการบริหารที่เป็นตัวแทนที่ไม่แสวงหาผลประโยชน์ เพื่อเข้าบริหารเองและควรต้องวินิจฉัยสั่งการอย่างถูกต้อง ไม่มีอคติกับผู้ใดโดยส่วนตัวโดยให้ยึดผลประโยชน์ขององค์กรเป็นเกณฑ์

3. ได้มีการคัดเลือกตัวผู้จัดการที่มีความรู้ และประสบการณ์ในงานด้านการให้บริการ บริการ และมีความเข้าใจในงานและเข้ากับคนทุกคนได้เป็นอย่างดี

4. หัวหน้าแผนกงาน หรือลูกจ้างทุกระดับที่อยู่ภายใต้การควบคุมงานของผู้จัดการ จะต้องทำอย่างเคร่งครัดในส่วนที่ได้มอบหมายให้ และทำให้ดีที่สุดเพื่อส่วนที่จะทำอะไรให้องค์กรได้มีส่วนพัฒนา และเจริญก้าวหน้าร่วมกัน

Jack R. Holeman (1980) ได้กล่าวไว้ว่านิติบุคคลอาคารชุดจัดเป็นกลุ่มการปกครองตนเอง (Self-Governing Organisation) ซึ่งประกอบไปด้วยเจ้าของห้องชุดทั้งหมดที่จะนำมาประชุมกันเพื่อเลือกคณะกรรมการบริหารอาคารชุด(Board of Directors) อย่างเป็นเปิดเผย และเป็นไปตามหลักประชาธิปไตยอย่างง่าย ๆ หลังจากนั้นคณะกรรมการก็จะเลือกสรรทีมงานที่จะทำงานกับตนเองไปซึ่งหน้าที่หลักของคณะกรรมการบริหาร สามารถสรุปได้ดังนี้

1. จัดตั้งและบังคับใช้กฎระเบียบภายในอาคารชุด
2. ดูแลและจัดการเกี่ยวกับการเงินและค่าใช้จ่ายต่างๆในการบริหารอาคารชุด
3. ดำรงไว้ซึ่งงานสถาปัตยกรรมของอาคารชุดและบำรุงรักษา
4. ประกันอาคารชุดและดูแลรับผิดชอบความเสียหายที่จะเกิดขึ้น
5. เสนอแนวทางต่างๆให้กับคณะกรรมการเลือกสรร

โดยทั่วไปการทำงานของคณะกรรมการบริหารอาคารชุดสามารถแบ่งได้ 3 ช่วง ได้แก่

1. Interim Period เป็นช่วงที่เจ้าของห้องชุดเริ่มทยอยเข้าอยู่อาศัยในโครงการ แต่ผู้ประกอบการยังคงอำนาจการบริหารในคณะกรรมการอยู่
2. Transition Period เป็นช่วงที่ผู้ประกอบการโอนอำนาจในการบริหารให้เจ้าของห้องชุด และเจ้าของห้องชุดจะต้องแก้ไขปัญหาดังกล่าวที่ผู้ประกอบการเคยประสบเอง
3. Ongoing Governance Period เป็นช่วงเวลาที่เจ้าของห้องชุดทั้งหมดยอมรับหน้าที่ และความรับผิดชอบในการบริหารอาคารชุดด้วยตนเองรูปแบบการบริหารอาคารชุดด้วยตนเอง
 - เจ้าของโครงการรับจ้างบริหารเอง
 - เจ้าของโครงการเสนอชื่อบริษัทผู้เชี่ยวชาญเข้ามาบริหาร
 - เจ้าของร่วมกันเลือกผู้มาบริหารเอง

2.4.2 วัตถุประสงค์ของการบริหารอาคาร

- 1) เพื่อบำรุงอาคารและรักษาทรัพย์สินภายในให้คงอยู่ในสภาพดี มีอายุการใช้งานยาวนาน

- 2) เพื่อจัดการทรัพยากรที่มีอยู่ให้มีประสิทธิภาพ และเกิดประโยชน์สูงสุดกับเจ้าของอาคาร และผู้ใช้อาคาร
- 3) อำนวยความสะดวกให้บริการโดยคำนึงถึงความพอใจของผู้ใช้อาคารเป็นหลัก
- 4) สร้างภาพลักษณ์ที่ดีและการสร้างมูลค่าเพิ่มให้อาคาร

2.4.3 องค์ประกอบในการบริหารอาคาร

1. การวางแผน (Planning)

การวางแผน คือ กระบวนการในการเตรียมการเพื่อการจัดสรร และใช้ทรัพยากรในลักษณะที่ประหยัดที่สุด เพื่อบรรลุวัตถุประสงค์หลักที่ต้องการ ในการวางแผนการบริหารอาคารชุดนั้นจะต้องเกี่ยวข้องกับเรื่องต่างๆ ดังนี้

1.1 จัดทำข้อบังคับเพื่อเป็นหลักปฏิบัติในการอยู่อาศัยร่วมกันโดยมีลักษณะดังนี้

- ต้องมีสาระสำคัญตามกฎหมายอาคารชุด
- มีสาระสำคัญอื่นๆ ตามกรอบของกฎหมายบ้านเมืองที่จำเป็น มีสาระสำคัญแสดงความเกี่ยวข้องระหว่างเจ้าของห้องชุดนิติบุคคลอาคารชุดผู้จัด
- นิติบุคคล และคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด
- มีกฎเกณฑ์ในการปฏิบัติงานอันก่อให้เกิดความสะดวกในการบริหารอาคารชุด
- กฎเกณฑ์นานๆ จะต้องสอดคล้องกับสภาพความเป็นจริงและความเป็นไปในอาคารชุดเพื่อก่อให้เกิดการบริหารอย่างมีประสิทธิภาพ

1.2 การวางแผนทางการเงิน ต้องมีการจัดทำรายรับรายจ่ายให้เพียงพอต่อการบริหาร

- ประมาณการรายรับจะต้องมีการกำหนดอัตราค่าใช้จ่ายร่วม ในการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางของโครงการและอาคารในระยะยาว
- ประมาณการรายจ่ายจะต้องจัดทำงบประมาณรายจ่ายต่างๆ ที่ใช้ในการบริหารงานอาคารชุด เช่น ค่าใช้จ่ายในการบริหารงานสำนักงาน ค่าจ้างเหมาดูแลความสะอาด ค่าจ้างเหมาดูแลรักษาความปลอดภัย เงินเดือนพนักงาน

และสวัสดิการค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง ค่าซ่อมแซม
สาธารณูปโภค ค่าจัดซื้อทรัพย์สินและวัสดุอุปกรณ์ในการ
ดูแลรักษาส่วนกลาง

1.3 การวางแผนเตรียมการเปิดประชุมใหญ่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด กำหนดการประชุมเจ้าของร่วมทั้งหมดภายใน 6 เดือน นับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด หลังจากนั้นจะมีการประชุมสามัญประจำปีของเจ้าของร่วมทุกปี ส่วนคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดจะมีการประชุมเพื่อสรุปและวางแผนการทำงานกับผู้จัดการนิติบุคคลทุกเดือน

1.4 การวางแผนประชาสัมพันธ์ให้ผู้อยู่อาศัยเข้าใจถึงระบบบริหารงานอาคารชุด การใช้สอยสถานที่และเครื่องมือเครื่องใช้ต่างๆรวมถึงค่าใช้จ่ายต่างๆที่เกิดขึ้น

2. การจัดองค์กร (Organizing)

การจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดขึ้นมาเพื่อเป็นองค์กรบริหารงานนั้น เป็นกลไกของเจ้าของห้องชุดทั้งหลาย สำหรับดำเนินงานจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางและบริหารส่วนรวม และดำเนินการจัดเก็บเงินและค่าใช้จ่ายคุ้มครองสิทธิ์ และควบคุมการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางและทรัพย์สินส่วนบุคคล ทั้งนี้เพื่อรักษาความปกติสุขของการอยู่อาศัยร่วมกันในอาคารชุด

องค์กรจัดการนี้จะต้องมีผู้จัดการ ซึ่งต้องแต่งตั้งโดยมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมทั้งหมด จะเป็นบุคคลหรือนิติบุคคลก็ได้ทำหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุด และจะมีตัวแทนเจ้าของห้องชุดหรือไม่มีก็ได้ หากกำหนดให้มีแล้วจะกระทำได้โดยการแต่งตั้งผู้มีส่วนได้ส่วนเสียกับอาคารชุด เช่น เจ้าของห้องชุดหรือคู่สมรส เป็นต้น จากที่ประชุมใหญ่เป็นคณะกรรมการจำนวนไม่เกิน 9 คน ทำหน้าที่ควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด

3. การอำนวยการ (Directing)

ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่ได้รับการแต่งตั้งจากที่ประชุมใหญ่โดยคะแนนเสียงเห็นชอบไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมด ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจและหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด ดังนี้

3.1 จัดการและดูแลทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดแห่งนั้น ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ในการจัดการและรักษาทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด เช่น จ้างคนงานมาทำความสะอาดทรัพย์สินส่วนกลาง หรือบูรณะทรัพย์สินส่วนกลาง จ้างหน่วยรักษาความปลอดภัยเพื่อมาดูแลรักษาความปลอดภัยอาคารชุดนั้น

3.2 ปฏิบัติงานตามมติของที่ประชุมเจ้าของร่วม หรือตามมติของคณะกรรมการ

3.3 ควบคุมนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งมติดังกล่าวไม่ขัดต่อข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด

3.4 ในกรณีจำเป็นและเร่งด่วน ผู้จัดการมีอำนาจจัดการในกิจการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง โดยความริเริ่มของตนเองได้โดยไม่ต้องรอฟังมติของที่ประชุมเจ้าของร่วม หรือคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด แต่ต้องเป็นเรื่องกระทำไปเพื่อความปลอดภัยของอาคารชุด เช่น วิทยุชุมชนจะฟังรักษา และจัดการทรัพย์สินของตนเองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

3.5 เป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุดกล่าว คือ มีอำนาจหน้าที่กระทำการในเรื่องต่างๆ รวมทั้งนิติกรรมการสัญญาในนามของนิติบุคคลชุดภายในขอบเขตของกฎหมาย และภายใต้ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด หรือตามมติของเจ้าของร่วมหรือคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด

2.4.4 ขั้นตอนในการบริหารอาคารชุด

การบริหารงานอาคารชุดจะต้องได้รับเตรียมงานล่วงหน้า ตั้งแต่ขั้นตอนการออกแบบก่อสร้างและดำเนินการในขั้นตอนการออกแบบก่อสร้างนั้น ผู้ประกอบการจะต้องเข้าใจว่าการออกแบบก่อสร้างมีผลต่อการบริหารงานค่าใช้จ่ายในการบริหารงานตลอดจนประสิทธิภาพการบริหารงานอย่างมาก ขั้นตอนดำเนินการและงานต่างๆ จะต้องเตรียมไว้ล่วงหน้าและรัดกุมเพื่อไม่ให้เกิดการชุกชลักในการบริหารงานได้นั้น ดังมีสาระสำคัญดังนี้

1. กำหนดการออกแบบทรัพย์สินส่วนกลางให้มีค่าใช้จ่ายในการบริหารงานให้เหมาะสมกับราคาของห้องชุด เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยสามารถรับประทานได้โดยไม่ต้องเดือดร้อน
2. ให้ผู้ที่มีความรู้และความชำนาญในการบริหารงานให้คำปรึกษาในระหว่างการออกแบบก่อสร้าง เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดปัญหาในการจัดการภายหลัง ง่ายแก่การดูแลรักษา และให้การจัดการในอนาคตมีประสิทธิภาพที่สุด
3. จัดเตรียมงานด้านเอกสารต่างๆ เช่น การจัดเตรียมร่างข้อบังคับ กฎเกณฑ์ทั้งทางด้านเทคนิค และทางด้านบริหาร จัดหาผู้จัดการที่มีความสามารถและฝึกฝนพนักงานให้มีความรู้ความเข้าใจของระบบอาคารและบริการ
4. วางแผนงานในด้านประชาสัมพันธ์ให้ผู้อยู่อาศัยเข้าใจถึงระบบการบริหารงานอาคารชุด การใช้สอยสถานที่ เครื่องมือเครื่องใช้ต่างๆ ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่จะเกิดขึ้น

5. จัดเตรียมงบประมาณการบริหารงานอาคารชุดไว้ในระยะแรกๆที่อยู่อาศัยเข้าอยู่ยังไม่หมด หรือยังไม่ได้ทำการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดใหม่ เพื่อให้ระบบทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดมีระบบบริหารและบริการเริ่มดำเนินการก่อนได้

6. จัดให้มีการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดพร้อมกับการจัดประชุมเจ้าของร่วมเพื่อเลือกตั้งกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด และมอบหมายการบริหารและค่าใช้จ่ายให้กับคณะกรรมการและเจ้าของร่วมต่อไป

7. คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องแต่งตั้งผู้จัดประชุมเจ้าของร่วม เพื่อเลือกตั้งกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดที่ถูกต้องเข้ามาบริหารงาน โดยมีอำนาจเต็มในการบริหารให้มีประสิทธิภาพวางแผนการจ่ายของอาคารชุดในแต่ละเดือนตามที่กำหนดไว้ และจัดให้มีระบบการเฉลี่ยและการเก็บค่าใช้จ่ายที่ยุติธรรมถูกต้องตามกฎหมาย

8. ผู้จัดการจะต้องประสานงานกับคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดอย่างใกล้ชิด และรายงานผลการปฏิบัติงานให้ทราบ

2.4.5 การบริหารอาคารครอบคลุมถึงงาน 4 ประเภท คือ

งานบำรุงรักษา (Maintenance Management) แบ่งออกเป็น 2 ส่วนหลักๆ คือ การบำรุงรักษาสภาพอากาศและทรัพย์สินภายในให้อยู่ในสภาพใช้งานได้ดี มีความสวยงามและสะอาดอยู่ตลอดเวลา รวมไปถึงส่วนพื้นที่ภายนอกอาคารและสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางไปจนถึงสภาพแวดล้อมอาคาร และงานบำรุงรักษางานระบบและอุปกรณ์ของอาคาร ระบบน้ำประปา ไฟฟ้า สัญญาณโทรทัศน์ คอมพิวเตอร์ โทรศัพท์ ฯลฯ

งานบริหารจัดการทั่วไป ได้แก่ การควบคุมดูแลการทำงานของบริษัทต่างๆที่ได้ว่าจ้างเข้ามาในอาคารทั้งหมด เช่น บริษัทรักษาความสะอาด บริษัทรักษาความปลอดภัย บริษัทกำจัดแมลง เป็นต้น นอกจากนี้ยังมีงานประชาสัมพันธ์เผยแพร่ข่าวสารข้อมูลในอาคาร รวมไปถึงการแก้ปัญหาเฉพาะหน้าหลายวัน และปัญหาเรื่องกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

งานบริหารด้านการเงิน หมายถึง การควบคุมด้านการเงินงบประมาณและระบบการบัญชีของอาคารทั้งหมด

การบริหารร่วมกับบุคลากร หมายถึง การจัดสรรอบรมและพัฒนาบุคลากรในที่งาน ให้สามารถบริการผู้ใช้อาคารได้อย่างมีประสิทธิภาพ

2.4.6 การบริหารการเงินของอาคารชุด

การบริหารการเงินของอาคารชุดนั้นจะเกี่ยวกับบัญชีและระบบการเงิน ซึ่งใช้หลักการเช่นเดียวกับบัญชีของห้องร้านทั่วไป เป็นงานบัญชีในรูปแบบของการบริการโดยจะทำให้เป็นว่าเงินก้อนหนึ่งที่ได้รับมาจากบุคคลกลุ่มหนึ่งในรอบ 1 เดือนมีการนำไปใช้ประโยชน์อะไรบ้าง และที่จัดเก็บมานั้นเพียงพอกับค่าใช้จ่ายหรือไม่หากไม่เพียงพอจะเรียกเก็บเพิ่มอีกเท่าไร หากมีเงินเหลือจะต้องให้

รายละเอียดว่าเหลือเท่าไร ทั้งนี้ฝ่ายที่จัดการเกี่ยวกับเรื่องนี้จะต้องทำบัญชีรายรับรายจ่ายอย่างละเอียด พร้อมจัดทำงบดุลเป็นรายเดือนหรือรายปีแล้วแต่จะมีมติให้จัดทำ

1. บทบาทและหน้าที่ของฝ่ายจัดการอาคารชุดในเรื่องการเงิน

- คำนวณและเฉลี่ยค่าใช้จ่ายตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์และตามที่ใช้จริง
- จัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ส่วนตัว และค่าใช้จ่ายอื่นๆ
- จัดทำหนังสือรับรองการไม่ติดค่าใช้จ่ายให้กับผู้ประสงค์ที่จะโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด
- จัดทำรายงานทางบัญชีต่างๆ

โดยทั่วไปฝ่ายจัดการที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับงานด้านบัญชีและการเงินในการบริหารอาคารชุดในแต่ละชุมชนนั้น จะต้องมีการจัดการในการดูแลควบคุมพร้อมทั้งจัดทำระบบงานเอกสารต่างๆ ให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของคณะกรรมการบริหาร ซึ่งงานบัญชีและการเงินของอาคารชุดทำได้ตามวัตถุประสงค์หรือไม่ควรพิจารณาจากข้อต่อไปนี้ดังนี้

1.1 บุคลากรผู้ปฏิบัติงานด้านบัญชีและการเงิน

ในแต่ละชุมชนอาคารชุดจะมีรายละเอียดในการปฏิบัติและกฎระเบียบที่ต่างกัน ซึ่งในแต่ละชุมชนถ้ามีผู้อยู่อาศัยมากเท่าไรปัญหาก็ยิ่งตามมามากเท่านั้น จึงทำให้ข้อมูลและเอกสารมีมากดังนั้นพนักงานการเงินจะต้องแม่นยำในหลักการรู้จักวิเคราะห์ และประยุกต์ มีความละเอียด อดทนและหนักแน่น จึงจะสามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ไม่บกพร่องทำให้สามารถปฏิบัติงานได้สำเร็จตามวัตถุประสงค์ของคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดและเจ้าของร่วม

1.2 ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

การปฏิบัติงานของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดและบุคลากรในฝ่ายจัดการต่างๆ มีผลกระทบต่อการทำงานของฝ่ายบัญชีและการเงินเป็นอย่างมาก ถึงแม้พนักงานบัญชีจะมีความสามารถเท่าไร หากบุคคลรอบข้างไม่เข้มแข็ง รอบคอบ และรอบรู้แล้วก็อาจทำให้ข้อมูลบกพร่องและผิดพลาดได้ ดังนั้นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดควรจะมีความรู้ความสามารถในการบริหารแม่นยำในกฎระเบียบและเป็นนักปกครองที่ดีมีความรับผิดชอบต่อชุมชน

2. รายรับ-รายจ่ายในการบริหารอาคารชุด

การบริหารอาคารชุดจะต้องมีที่มาของรายรับและรายจ่าย พร้อมทั้งทราบด้วยว่าค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นนั้นมีรายละเอียดอะไรบ้าง จ่ายให้กับผู้ใด ซึ่งรายรับรายจ่ายในการบริหารอาคารชุดสามารถแบ่งได้คร่าวๆ ดังนี้

รายรับ

1. ค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่เรียกเก็บตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์

2. ค่าใช้จ่ายส่วนตัว เช่น ค่าน้ำ ค่าไฟฟ้า ค่าโทรศัพท์
 3. ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บตามมติคณะกรรมการและที่ประชุมใหญ่ เช่น เงินกองทุนเพื่อปรับปรุงซ่อมแซมปรับส่วนกลาง ค่าปรับ

4. รายรับจากการให้บริการทรัพย์สินส่วนกลาง เช่น สนามเทนนิส ห้องซาวน่า

5. รายละเอียดอื่นๆ เช่น ค่าทำสวน ค่าสตีกเกอร์รถยนต์

รายจ่าย

1. เงินเดือนพนักงาน

2. ค่าจ้างบริการที่มีสัญญา เช่น ค่าบริการรักษาความสะอาด ค่าบริการรักษาความปลอดภัย

3. ค่าน้ำ ค่าไฟฟ้า ค่าโทรศัพท์ส่วนกลาง

4. ค่าบริการจัดเก็บขยะ

5. ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง

6. ค่าเบี้ยประกันภัย

7. ค่าบริการกำจัดปลวกและแมลง

8. ค่าใช้จ่ายในการบริหารอาคารชุด

9. ค่าบริการดูแลรักษาสวน

3. การดำเนินการจัดเก็บค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายที่ต้องดำเนินการจัดเก็บในการบริหารอาคารชุดนั้นแบ่งเป็น 3 ประเภท คือ

3.1 ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง แบ่งเป็นค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่เรียกว่าเก็บเป็นรายเดือน และเงินกองทุนนิติบุคคลอาคารชุดที่เรียกเก็บไว้เพื่อใช้ในการซ่อมแซมอาคารชุด หรือจัดซื้อทรัพย์สินและอุปกรณ์ส่วนกลางในอนาคต

3.2 ค่าใช้จ่ายส่วนตัว

3.3 ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บเป็นครั้งคราวหรือรายปี ทั้งนี้การจัดเก็บค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการบริหารอาคารชุดนั้น ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องดำเนินการจัดทำใบแจ้งเพื่อเรียกเก็บเงินจากเจ้าของร่วม หรือผู้อยู่อาศัยให้ทราบ โดยชี้แจงถึงค่าใช้จ่ายที่ต้องชำระโดยละเอียดซึ่งการจัดทำใบเรียกเก็บเงิน สามารถจัดทำได้ดังนี้

1) ใบแจ้งเรียกเก็บตามปกติโดยจะทำการเป็นรายเดือนเดือนละ 1 ครั้งเพื่อเรียกเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางและค่าใช้จ่ายส่วนตัว

2) ใบแจ้งหนี้เรียกเก็บเฉพาะส่วน ซึ่งอาจเกิดขึ้นหรือไม่ก็ได้โดยค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจะเป็นกรณีพิเศษเรียกเก็บเพียงครั้งเดียว เช่น ค่างานรับสัญญาณดาวเทียม ค่าเบี้ยประกัน

2.5 แนวคิดการบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพ

การบริหารทรัพยากรกายภาพ (Facility Management) หมายถึง กระบวนการบริหารและจัดการทรัพยากรกายภาพเพื่อให้ทำงานตอบสนองความต้องการและกิจกรรมขององค์กรอย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด เพิ่มศักยภาพเพิ่มผลผลิตและความสามารถในการแข่งขันขององค์กรพื้นฐานในการปฏิบัติงานของการบริหารทรัพยากรกายภาพคือ การบริหารจัดการและการใช้ทรัพยากรกายภาพซึ่งได้แก่อาคาร สถานที่ รวมถึงพื้นที่อาคารทั้งภายในและภายนอกต้องมีการวางแผนและการกำหนดยุทธศาสตร์ที่ชัดเจน เพื่อให้การดำเนินการจัดการอันประกอบด้วย การกำกับควบคุมดูแลการปฏิบัติงานและการบริการอาคารต่างๆ เช่น การดูแลรักษาระบบประกอบอาคาร การรักษาความสะอาดความปลอดภัย และการกำกับการใช้ประโยชน์ทรัพยากรกายภาพสามารถเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด โดยใช้เป้าหมายการดำเนินกิจการขององค์กรเป็นศูนย์กลางของการดำเนินการมุ่งเน้นให้บริการต่อผู้คนในอาคาร (people) กระบวนการ (process) และสถานที่ (place) ให้สามารถทำงานร่วมกันได้อย่างสอดคล้อง (เสรีชัย โชติพานิช, 2549)

ปัจจัยสำคัญที่ทำให้การบริหารทรัพยากรกายภาพสามารถตอบสนองความต้องการและกิจกรรมภายในอาคารนั้น ได้แก่

- 1) การกำหนดนโยบายและยุทธศาสตร์ที่เหมาะสม
- 2) มีขอบเขตความรับผิดชอบและการทำงานที่เหมาะสมครบถ้วน
- 3) การมีระบบความสัมพันธ์ที่ดีกับผู้บริหารองค์กร
- 4) การมีโครงสร้างหน่วยงานที่สอดคล้องการทำงาน
- 5) การเลือกวิธีการหาผู้มาปฏิบัติงานอย่างเหมาะสม
- 6) การมีระบบตรวจสอบและประเมินผลการทำงานที่ดี

หลักการสำคัญที่ใช้ในการบริหารทรัพยากรกายภาพ

1. เป็นการทำงานเชิงกลยุทธ์ (Strategic) เน้นการทำงานเชิงวางแผนทั้งระยะสั้น ระยะกลาง และระยะยาว เพื่อให้สามารถเปลี่ยนแปลงได้อย่างสอดคล้องกับนโยบายองค์กร

2. การทำงานเชิงรุก (Proactive) เพื่อป้องกัน และแก้ปัญหาล่วงหน้าก่อนปัญหาจะเกิด โดยมีระบบการคาดการณ์และป้องกันเหตุล่วงหน้า

3. เป็นการจัดการต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ (Cost-Effective) เน้นการดำเนินการที่ก่อให้เกิดการใช้จ่ายที่เป็นประโยชน์สูงสุด โดยมีความสมดุลระหว่างคุณภาพและค่าใช้จ่าย

4. เป็นการบูรณาการ (Integrative) เน้นการทำงานอย่างประสานสัมพันธ์กัน เพื่อให้เกิดการประสานงานอย่างมีประสิทธิภาพ ไม่เกิดการทับซ้อนกัน เป็นองค์ประกอบในการดำเนินงานของการบริหารจัดการกายภาพจำแนกได้เป็น 3 ส่วนงานหลัก คือ

- 1) ด้านการวางแผนมีการกำหนดนโยบายยุทธศาสตร์กลยุทธ์และแผนปฏิบัติการ

- 2) ด้านการจัดการมีการควบคุมกำกับดูแลและประเมินผลการดำเนินงาน
- 3) ด้านการปฏิบัติงานมีผู้ดำเนินงานหรือดำเนินการเอง

2.6 แนวคิดการมีส่วนร่วมของชุมชน

การมีส่วนร่วม หมายถึง การที่สมาชิกทั้งหมดของชุมชนมีโอกาสอย่างเท่าเทียมกันที่จะกำหนด และมีส่วนสนับสนุนในกระบวนการพัฒนาหรือแก้ไขปัญหาของชุมชน รวมตลอดถึงได้รับแบ่งปันประโยชน์ที่เป็นธรรมจากผลพวงของการพัฒนานั้นด้วย ความหมายดังกล่าวชี้ให้เห็นถึงองค์ประกอบของการมีส่วนร่วมของชุมชน ซึ่งมีรากฐานเกี่ยวข้องกับประชาชนในฐานะสมาชิกของชุมชน (โสภภาพร, 2554) ดังนี้

1. มีบทบาทกำหนดวัตถุประสงค์และเป้าหมายของชุมชน และสามารถเลือกวิธีแก้ปัญหาและพัฒนาชุมชนของตนเอง
2. สนับสนุนการดำเนินงานของชุมชนอย่างกระตือรือร้น
3. ได้รับแบ่งปันประโยชน์ตอบแทนจากผลพวงของการดำเนินงานของชุมชนอย่างเป็นธรรม

เมื่อพิจารณาในแง่ของแนวคิดแล้ว การมีส่วนร่วมของชุมชนสะท้อนให้เห็นแนวคิดที่สำคัญ 3 ประการ ดังนี้

1. ความสมัครใจ-ประชาธิปไตย การมีส่วนร่วมของชุมชนจะเกิดขึ้นได้ เมื่อประชาชนในชุมชนมีความยินยอมและพร้อมใจ รวมทั้งมีความเสมอภาคอย่างเท่าเทียมกัน โดยสมาชิกของชุมชนจะต้องมีความสำนึกในสิทธิและหน้าที่ด้วย
2. จุดมุ่งหมาย-วิธีการ การมีส่วนร่วมของชุมชน เป็นทั้งจุดมุ่งหมายและวิธีการในตัวเอง
3. องค์การ-การจัดการ การมีส่วนร่วมของชุมชนจะเกิดขึ้นได้ และมีความต่อเนื่องต่อเมื่อชุมชนนั้นมีการจัดตั้งองค์การชุมชนเป็นกลไกระดมการมีส่วนร่วมจากประชาชน รวมตลอดถึงมีการจัดการชุมชนเพื่อใช้ประโยชน์ทรัพยากรในชุมชนให้บรรลุวัตถุประสงค์ และเป้าหมายของชุมชน และแบ่งปันประโยชน์ให้แก่สมาชิกของชุมชนอย่างเป็นธรรม

2.7 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

จากการทบทวน และศึกษางานวิจัยที่เกี่ยวข้องพบว่า มีงานวิจัยที่เกี่ยวข้องในการบริหารอาคารชุด ได้แก่ (พัสดราภรณ์, 2542) เรื่อง การบริหารอาคารชุดระดับราคาปานกลางในเขตกรุงเทพมหานครชั้นใน พ.ศ.2542 (อสีนา, 2553) เรื่อง การบริหารจัดการอาคารชุดพักอาศัยของการเคหะแห่งชาติ : กรณีศึกษาโครงการอาคารชุดพักอาศัย เคหะชุมชนธนบุรี พ.ศ.2553 และ (อรุชา,

2555) งบประมาณดำเนินงานบริหารชุมชนของบริษัทรับบริหารชุมชนโครงการบ้านเอื้ออาทร :
กรณีศึกษาโครงการบึงกุ่ม นนทบุรี(วัดกุฎี 2) ลาดกระบัง 2 และสุวรรณภูมิ(วัดศรีวารีน้อย) พ.ศ.2555
ซึ่งมีรายละเอียดดังแสดงในตารางที่ 1



ตารางที่ 1 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

โดย	พัศตราภรณ์ มีศิริ	อธินา อังศุรารา	อุรษา อรรถคัมภีร์
ปี	2542	2553	2555
หัวข้อวิจัย	การบริหารอาคารชุดระดับราคาปานกลางในเขตกรุงเทพมหานครชั้นใน	การบริหารจัดการอาคารชุดพักอาศัยของอาคารเคหะแห่งชาติ : กรณีศึกษาโครงการอาคารชุดพักอาศัย เคหะชุมชนธนบุรี	กระบวนการดำเนินงานบริหารชุมชนของบริษัทรับบริหารชุมชนโครงการบ้านเอื้ออาทร : กรณีศึกษาโครงการบึงกุ่ม นนทบุรี(วัดคู่ 2) ลาดกระบัง 2 และสุวรรณภูมิ(วัดศรีวารีน้อย)
วัตถุประสงค์	เพื่อศึกษารูปแบบการบริหารอาคารชุดระดับราคาปานกลางในปัจจุบัน และศึกษาข้อดีข้อเสียของแต่ละรูปแบบการบริหารอาคารชุดระดับราคาปานกลางในปัจจุบันพร้อมกับหาข้อเสนอแนะ	เพื่อศึกษาความเป็นมาในการบริหารจัดการอาคารชุดพักอาศัย เพื่อศึกษารูปแบบ โครงสร้าง การบริหารจัดการอาคารชุดพักอาศัย การจัดการการเงินและเพื่อศึกษา	เพื่อศึกษากระบวนการบริหารชุมชน ผลงานการบริหารชุมชน ความสัมพันธ์ของกระบวนการบริหารชุมชนและผลงานการบริหารชุมชน
ผลการศึกษา	แนวทางในการปรับปรุงแต่ละรูปแบบการบริหารอาคารชุดที่พบว่า การบริหารอาคารชุดระดับราคาปานกลางมี 4 รูปแบบ คือ 1) เจ้าของร่วมบริหารเองโดยคัดเลือกจากเจ้าของร่วมมาเป็นผู้จัดการนิติบุคคล 2) เจ้าของร่วมบริหารเองโดยจ้างบุคคลภายนอกมาเป็นผู้จัดการนิติบุคคล 3) จ้างบริษัทบริหารอาคารชุดโดยผู้จัดการนิติบุคคลคัดมาจากรบริษัทและประจำโครงการ 4) จ้างบริษัทบริหารอาคารชุดโดยผู้จัดการนิติบุคคลคัดมาจากรบริษัทแต่ไม่อยู่ประจำ และมีผู้จัดการอาคารมาจากบริษัทอยู่ประจำโครงการแทน ไม่มีแบบไหนดีที่สุด หรือมีปัญหาทั้งหมด การนำรูปแบบการบริหารมาใช้แต่ละโครงการ ขึ้นอยู่กับความต้องการและความเหมาะสมของโครงการ ปัญหาที่เกิดขึ้นจากการบริหารอาคารชุด คือ การจ่ายค่าส่วนกลางไม่ตรงเวลา ขาดผู้ควบคุมการปฏิบัติงานประจำวันระหว่างเวลางาน ขาดประสานงานในโครงการ การบำรุงรักษาอาคารไม่มีคุณภาพ งานบริการและจัดกิจกรรมไม่เหมาะสม	ปัญหาที่เกิดขึ้นในนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนธนบุรี พบว่า มีรูปแบบโครงสร้าง การจัดการ 3 รูปแบบ โดยนิติบุคคลที่มีการกำหนดนโยบายที่เหมาะสมมีโครงสร้างการบริหารจัดการที่กำหนดขอบเขตงานชัดเจนและเป็นระบบจะสามารถกำหนดแผนการบริหารและแผนปฏิบัติงานที่มีประสิทธิภาพที่ดี และสภาพทางกายภาพในแต่ละนิติบุคคลอาคารชุดมีสภาพแตกต่างกัน ด้านการเงินทุกนิติบุคคลสามารถเก็บค่าส่วนกลางได้เกินกว่าร้อยละ 90 แต่เมื่อพิจารณางบการเงินพบว่า นิติบุคคลมีรายจ่ายมากกว่าแหล่งเงินทุนเป็นส่วนใหญ่ ทำให้ไม่สามารถวางแผนงบประมาณที่เพียงพอต่อการบำรุงรักษาได้ ส่งผลให้เกิดกายภาพที่เสื่อมโทรม และปัญหาสำคัญที่พบคือ ความทรุดโทรมไม่เรียบร้อยในพื้นที่ ขาดการวางแผนที่ดีในเรื่องบริหารจัดการ และการไม่ปฏิบัติตามระเบียบของนิติบุคคล	พบว่า ผลงานที่ปรากฏมีความแตกต่างกัน กระบวนการบริหารชุมชนมีผลโดยตรงต่อผลการดำเนินงาน บริษัทที่มีกระบวนการบริหารชุมชนที่ดีมีการดำเนินงานครบทั้ง 3 ส่วนงานหลักคือ ด้านการวางแผน การจัดการ และการปฏิบัติการ ด้านการวางแผนมีการกำหนดนโยบาย เป้าหมายและกลยุทธ์ในการบริหารงาน และถ่ายทอดนโยบายสู่การปฏิบัติงาน โดยมีแผนปฏิบัติงานที่ละเอียดและชัดเจน มีรอบปฏิบัติงานที่เหมาะสม ด้านการจัดการมีการควบคุม กำกับดูแลและประเมินผลงาน ด้านการปฏิบัติการมีการวางแผนทั้งก่อนและหลังการเข้าอยู่อาศัย ก่อนเข้าอยู่อาศัยมีการวางแผนจัดระเบียบการใช้พื้นที่ส่วนกลางให้ชัดเจนซึ่งพบว่ามีความสำคัญมากหลังการเข้าอยู่อาศัย ด้านชุมชนใช้ช่องทางการประชาสัมพันธ์ที่เข้าถึงผู้อยู่อาศัย ได้โดยตรงให้ความรู้เรื่องกฎระเบียบการอยู่อาศัยร่วมกัน การเคารพสิทธิของผู้อื่นและควบคุมดูแลกฎระเบียบอย่างต่อเนื่อง

ข้อแตกต่างของงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง และการศึกษาวิจัยในครั้งนี้

ข้อแตกต่างของงานวิจัยที่เกี่ยวข้องและการศึกษาวิจัยในครั้งนี้ คือ วิธีการวิจัย ซึ่งสามารถแยกได้ดังตารางที่ 2

ตารางที่ 2 ข้อแตกต่างของงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง และการศึกษาวิจัย

งานวิจัยของ	วิธีการวิจัย	เพื่อศึกษา	ผลการศึกษา
พัสดราภรณ์ มีศิริ	เก็บข้อมูลจากการสัมภาษณ์ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด กรรมการนิติบุคคล และวิธีการสำรวจและสังเกต	เพื่อศึกษารูปแบบการบริหารอาคารชุดพักอาศัยในระดับราคาปานกลาง	ผลการศึกษา พบว่า การบริหารของนิติบุคคล 4 รูปแบบ
อธินา อังศุธรา	การสัมภาษณ์ สังเกต สำรวจ และรวบรวมข้อมูลเชิงเอกสาร	เพื่อศึกษาการบริหารงานอาคารชุด ขอบเขตงาน การวางแผน ปฏิบัติงาน ซึ่งจะส่งผลไปสู่ ภายภาพอาคารชุด	ผลการศึกษา พบว่า การวางแผนที่ต่างกันจะส่งผลทางกายภาพที่แตกต่างกันออกไป
อุรชา อรรถ คัมภีร์	การวิจัยเชิงประจักษ์ (Empirical Research) เป็นการวิจัยที่หาความจริงจากข้อมูลปฐมภูมิ โดยมีการเก็บข้อมูล และใช้สถิติในการวิเคราะห์	เพื่อศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างกระบวนการบริหารกับผลของหารดำเนินงาน	ผลการศึกษา พบว่า กระบวนการบริหารมีผลโดยตรงกับการดำเนินงาน
การศึกษาวิจัยใน ครั้งนี้	การสัมภาษณ์ การสังเกต การรวบรวมข้อมูลเชิงเอกสาร และแบบสอบถามของผู้อยู่อาศัย	เพื่อศึกษารูปแบบการบริหารในปัจจุบัน และวัดระดับความพึงพอใจของผู้อาศัย รวมทั้งความแตกต่างของความพึงพอใจของผู้อาศัยในการบริหารแต่ละรูปแบบ	รูปแบบการบริหารในปัจจุบัน และระดับความพึงพอใจของผู้อาศัยในแต่ละรูปแบบ

บทที่ 3

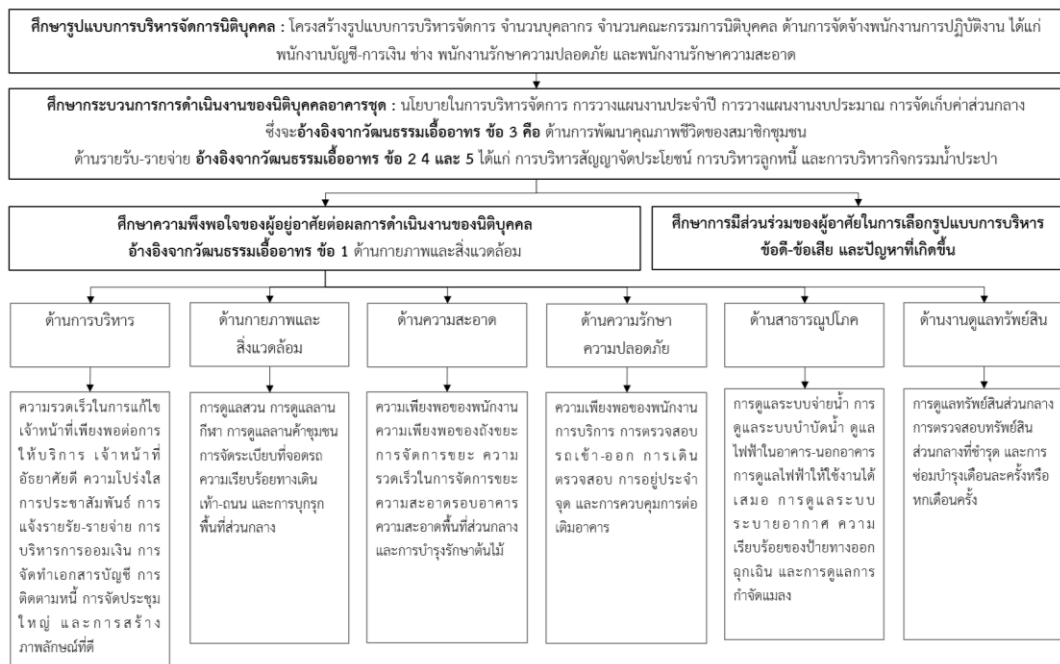
ระเบียบวิธีดำเนินการวิจัย

การศึกษารูปแบบการบริหารจัดการอาคารชุดของโครงการบ้านเอื้ออาทร ในเขต กรุงเทพมหานคร โดยจากการหาข้อมูลต่างๆ ในเรื่องอาคารชุด การทบทวนวรรณกรรม แนวคิดและ ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ผู้วิจัยคาดว่าจะสามารถวิเคราะห์ผลการศึกษากิจการการบริหารงาน อาคารชุดของโครงการบ้านเอื้ออาทร ซึ่งกำหนดกรอบแนวคิดในการศึกษาโดยมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

3.1 กรอบแนวคิดในงานวิจัย

ในการศึกษาวิจัยนี้ได้กำหนดกรอบแนวคิดงานวิจัยที่สำคัญ ประกอบด้วย 4 ส่วน คือ

- 1) การบริหารจัดการนิติบุคคล ได้แก่ โครงสร้างรูปแบบการบริหารจัดการ การจัด จ้างฝ่ายปฏิบัติงาน จำนวนบุคลากร นโยบายในการบริหารจัดการ การวางแผน ดูแลชุมชน ด้านกระบวนการดำเนินงานซึ่งอ้างอิงจากขอบเขตงานวัฒนธรรม 5 กิจกรรม เช่น การวางแผนงบประมาณ รายรับ-รายจ่าย การจัดเก็บค่า ส่วนกลาง มาตรการการติดตามหนี้ และการพัฒนาคุณภาพชีวิต
- 2) ความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อผลการดำเนินงานของนิติบุคคล ในด้านการ บริหารผู้วิจัยได้อ้างอิงจากการศึกษางานวิจัยที่เกี่ยวข้อง และได้อ้างอิงจาก ขอบเขตงานวัฒนธรรม 5 กิจกรรมด้านกายภาพและสิ่งแวดล้อม ได้แก่ ด้าน กายภาพและสิ่งแวดล้อม ด้านความสะอาด ด้านความปลอดภัย ด้าน สาธารณูปโภค และด้านงานดูแลทรัพย์สิน ทั้งนี้ผู้วิจัยได้ศึกษาถึงการมีส่วนร่วม ข้อดี-ข้อเสีย และปัญหาของผู้อยู่อาศัยพบเจอในแต่ละการบริหารแต่ละรูปแบบ ดังภาพที่ 6



ภาพที่ 6 กรอบแนวคิดการวิจัย

ที่มา : ผู้วิจัย

3.2 ระเบียบวิธีวิจัย

3.2.1 การเก็บรวบรวมข้อมูล

ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) เป็นการศึกษารายละเอียดเอกสารต่างๆ และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องโดยมีรายละเอียดดังนี้ ศึกษาจากแนวคิด ทฤษฎี และเอกสาร ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอาคารชุด ศึกษากฎหมายพระราชบัญญัติอาคารชุด และกฎหมายพระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ ศึกษางานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอาคารชุด และรายงานประจำปีของนิติบุคคลอาคารชุด

ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data) เป็นการศึกษาโดยวิธีการขอข้อมูลเอกสารจากเจ้าหน้าที่การเคหะแห่งชาติเกี่ยวกับข้อมูลพื้นฐานของแต่ละโครงการเอื้ออาทรในเขตกรุงเทพมหานคร และการสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ถึงรูปแบบการบริหารและการจัดจ้างฝ่ายปฏิบัติงาน การวางแผนการปฏิบัติงาน และการดำเนินงาน รวมถึงระยะเวลาการทำงานของนิติบุคคลชุดปัจจุบันและการแจกแบบสอบถามให้ผู้อยู่อาศัยจำนวน 400 ชุด

3.2.2 เครื่องมือที่ใช้ในงานวิจัย

ในส่วนข้อมูลปฐมภูมิผู้วิจัยได้ใช้แบบสัมภาษณ์ และแบบสอบถามในการเก็บข้อมูล โดยให้สอดคล้องครอบคลุมปัจจัยที่มีความสัมพันธ์ต่อการดำเนินงานของนิติบุคคล ซึ่งประกอบด้วย

1. แบบสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคล

แบบสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคล ได้แก่ โครงสร้างรูปแบบการบริหารจัดการ จำนวนบุคลากร ขอบเขตการรับผิดชอบของบุคลากร จำนวนคณะกรรมการนิติบุคคล และบุคลากรฝ่ายปฏิบัติงาน

2. แบบสอบถามผู้อยู่อาศัย

ส่วนที่ 1 เป็นแบบสอบถามลักษณะทางประชากรศาสตร์ของผู้อยู่อาศัย ได้แก่ เพศ อายุ สิทธิในการอยู่อาศัย จำนวนปีที่อยู่อาศัย จำนวนผู้อยู่อาศัยในห้องเดียวกัน ระดับการศึกษา และการทราบถึงรูปแบบการบริหารของนิติบุคคล

ส่วนที่ 2 เป็นแบบสอบถามในส่วนของความพึงพอใจ โดยลักษณะของแบบสอบถามเป็นมาตราส่วนประมาณค่า 5 ระดับ ได้แก่ น้อย น้อยที่สุด ปานกลาง มาก และมากที่สุด ซึ่งเกณฑ์การวิเคราะห์ความพึงพอใจผู้วิจัยได้เลือกใช้เกณฑ์การแปลความหมายเพื่อจัดระดับคะแนนเฉลี่ยในช่วงคะแนนต่างๆ มีความกว้างของอันตรภาคชั้นของค่าเฉลี่ยเท่ากับ 0.8 (เรื่องประพันธ์, 2539) จากการใช้สมการ

ความกว้างของอันตรภาคชั้น = (คะแนนสูงสุด - คะแนนต่ำสุด) / จำนวนชั้น จะได้ค่าเฉลี่ยดังต่อไปนี้

ค่าเฉลี่ย 1.00 - 1.80	หมายถึง	ความพึงพอใจอยู่ในระดับน้อยที่สุด
ค่าเฉลี่ย 1.81 - 2.60	หมายถึง	ความพึงพอใจอยู่ในระดับน้อย
ค่าเฉลี่ย 2.61 - 3.40	หมายถึง	ความพึงพอใจอยู่ในระดับปานกลาง
ค่าเฉลี่ย 3.41 - 4.20	หมายถึง	ความพึงพอใจอยู่ในระดับมาก
ค่าเฉลี่ย 4.21 - 5.00	หมายถึง	ความพึงพอใจอยู่ในระดับมากที่สุด

ส่วนที่ 3 เป็นแบบสอบถามในส่วนของความร่วมมือของผู้อยู่อาศัยในการเลือกรูปแบบการบริหาร ข้อดี-ข้อเสีย ปัญหาที่เกิดขึ้นในโครงการ และความคาดหวังของผู้อยู่อาศัยต่อการบริหารจัดการของนิติบุคคล โดยเป็นคำถามปลายเปิด

และในส่วนของคุณมิตยภูมิผู้วิจัยได้ศึกษาเอกสารรายงานประจำปีในทุกนิติบุคคล เพื่อให้ทราบถึงนโยบายในการบริหารจัดการ การวางแผนดูแลชุมชน การจัดเก็บค่าส่วนกลาง รายรับ-รายจ่ายประจำปี สาธารณูปโภคภายในโครงการ การกำหนดขอบเขตและหน้าที่การดูแล การวางแผนการซ่อมบำรุง และการดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง

3.2.3 ขั้นตอนการดำเนินงานวิจัย

การวิจัยครั้งนี้มีหน่วยการวิเคราะห์ ได้แก่ โครงการบ้านเอื้ออาทรอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานครโดยมีวัตถุประสงค์ 4 ข้อ การศึกษาครั้งนี้ได้มีการทบทวนแนวคิด ทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับงานวิจัย เช่น พระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ พระราชบัญญัติอาคารชุด แนวคิดเกี่ยวกับการ

บริหารชุมชนแออัดแบบบูรณาการ แนวความคิดการมีส่วนร่วม แนวคิดเกี่ยวกับการบริหารอาคารชุด และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง จากนั้นเก็บรวบรวมข้อมูลของโครงการบ้านแออัดที่เป็นกลุ่มตัวอย่าง โดยใช้วิธีการศึกษาเอกสารที่เกี่ยวข้อง การสัมภาษณ์ และการแจกแบบสอบถาม เพื่อทำการวิเคราะห์ผล อภิปรายผล และสรุปผลการวิเคราะห์

3.2.4 การวิเคราะห์ข้อมูล

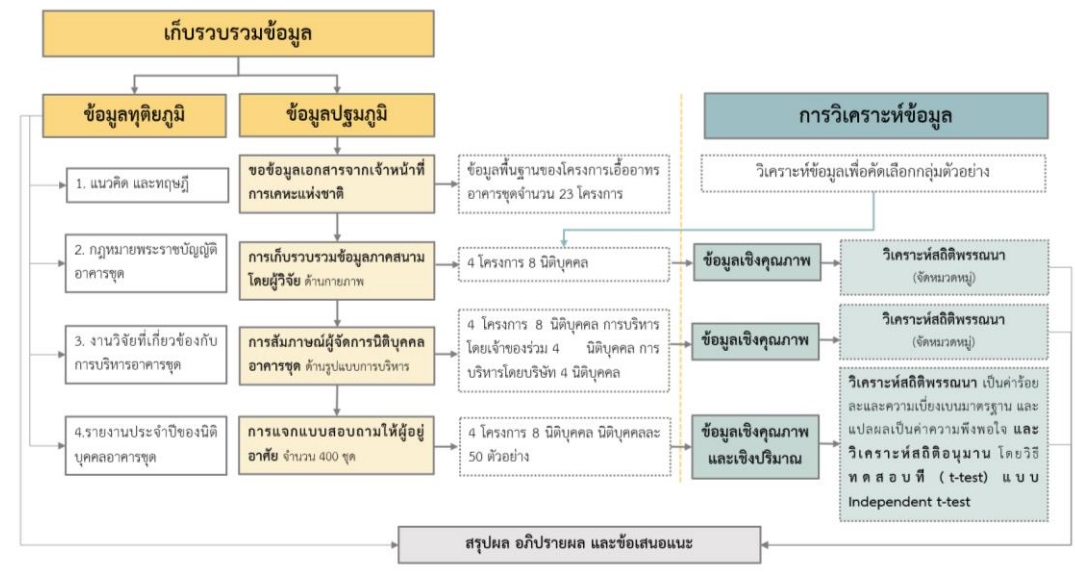
1. วิเคราะห์ข้อมูลด้านกายภาพของโครงการจากการสำรวจของผู้วิจัย
2. วิเคราะห์ข้อมูลด้านรูปแบบการบริหารจัดการนิติบุคคล ซึ่งจะรวมไปถึงโครงสร้างรูปแบบ การจัดจ้างพนักงานปฏิบัติการ นโยบายการบริหาร การดำเนินงาน ได้มาจากการสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคล
3. วิเคราะห์ข้อมูลความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อผลการดำเนินงานของนิติบุคคลในแต่ละรูปแบบ ซึ่งจะรวมไปถึงการมีส่วนร่วมในการเลือกรูปแบบการบริหารของผู้อยู่อาศัย ข้อดี-ข้อเสีย ปัญหาที่เกิดขึ้นภายในโครงการ และความคาดหวังของผู้อยู่อาศัยต่อการบริหารจัดการของนิติบุคคล ซึ่งวัดจากจากแบบสอบถามผู้อยู่อาศัย

สถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูล

การวิเคราะห์ด้วยสถิติเชิงพรรณนา แบ่งเป็น 2 ส่วน ได้แก่

1. วิเคราะห์ข้อมูลด้านกายภาพ เช่น โครงสร้างรูปแบบ นโยบายการบริหาร การจัดจ้างพนักงานปฏิบัติการ งบการเงิน รายรับ-รายจ่าย มาตรการติดตามหนี้ และการพัฒนาคุณภาพชีวิต จะใช้วิธีการจัดหมวดหมู่ในการวิเคราะห์
2. วิเคราะห์ข้อมูลทั่วไป เช่น ข้อมูลทางประชากรจากแบบสอบถามผู้อยู่อาศัย การมีส่วนร่วมของผู้อยู่อาศัย ข้อดี-ข้อเสียและปัญหาที่เกิดขึ้น ของกลุ่มตัวอย่างด้วยค่าเฉลี่ย (Mean) และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (Standard deviation)
3. วิเคราะห์ระดับความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยด้วยค่าเฉลี่ย (Mean) และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (Standard deviation) และแปลผลเป็นระดับความพึงพอใจ

การวิเคราะห์ด้วยสถิติเชิงอนุมาน วิเคราะห์เปรียบเทียบความแตกต่างของค่าเฉลี่ยความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อการดำเนินงานและผลของการดำเนินงานของนิติบุคคล เปรียบเทียบระหว่างรูปแบบการบริหารโดยเจ้าของร่วมและการบริหารโดยบริษัท โดยวิธีการทดสอบที (t-test) แบบ Independent t-test ดังภาพที่ 7



ภาพที่ 7 ขั้นตอนการดำเนินงานวิจัย

ที่มา : ผู้วิจัย

3.2.5 วิธีการวิจัย

การศึกษาการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดของการเคหะแห่งชาติ โดยจากการหาข้อมูลต่างๆ ในเรื่องอาคารชุด การทบทวนวรรณกรรม แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องนั้น ทำให้เป็นที่มาของงานวิจัยครั้งนี้ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาการบริหารจัดการของนิติบุคคลอาคารชุดของโครงการบ้านเอื้ออาทร ศึกษาความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อผลการดำเนินงานของนิติบุคคล รวมถึงการมีส่วนร่วม ข้อดี-ข้อเสีย และปัญหาในแต่ละรูปแบบการบริหาร ผู้วิจัยคาดว่าจะสามารถวิเคราะห์ผลการศึกษา เพื่อสรุปบทเรียนจากการบริหารจัดการนิติบุคคล ซึ่งผู้วิจัยได้กำหนดกรอบแนวคิดในการศึกษา ดังตารางที่ 3

ตารางที่ 3 แสดงกรอบดำเนินงานวิจัย

วัตถุประสงค์	ตัวแปรในการศึกษา		เครื่องมือ	แหล่งข้อมูล
	ตัวแปรหลัก	ตัวแปรรอง		
1. เพื่อศึกษาการวางรูปแบบการบริหารในรูปแบบของการบริหารโดยเจ้าของร่วม บุคคลธรรมดา และการบริหารโดยบริษัท	1.โครงสร้างการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด	1. ข้อมูลโครงการ -อายุอาคาร -จำนวนอาคาร -ปีที่จดทะเบียนนิติบุคคล -จำนวนหน่วย -จำนวนห้องที่พักอาศัย -ขนาดพื้นที่ภายในโครงการ -จำนวนนิติบุคคลในโครงการ 2. โครงสร้างรูปแบบการบริหารจัดการ 3. การจัดจ้างฝ่ายปฏิบัติงาน -ผู้จัดช่วยผู้จัดการนิติบุคคล -พนักงานธุรการ -พนักงานการเงิน -ช่างประจำอาคาร -พนักงานรักษาความปลอดภัย -พนักงานรักษาความสะอาด	เอกสาร แบบสัมภาษณ์ แบบสัมภาษณ์	การเคหะแห่งชาติ หรือ รายงานประจำปีของโครงการ ผวก.นิติบุคคล ผวก.นิติบุคคล
	2.กระบวนการดำเนินงานของนิติบุคคล	1. นโยบายในการบริหารจัดการ 2. การวางแผนงานประจำปี 3. การวางแผนงบประมาณ 4. การพัฒนาคุณภาพชีวิต 5. การบริหารสัญญาจัดประโยชน์ 6. การบริหารลูกหนี้ 7. การบริหารกิจกรรมน้ำประปา	แบบสัมภาษณ์ แบบสัมภาษณ์ เอกสาร เอกสาร เอกสาร เอกสาร เอกสาร	ผวก.นิติบุคคล ผวก.นิติบุคคล รายงานประจำปี รายงานประจำปี รายงานประจำปี รายงานประจำปี รายงานประจำปี
2. เพื่อศึกษาความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อรูปแบบการบริหารในรูปแบบของการบริหารโดยเจ้าของร่วม การบริหารโดยบุคคลธรรมดา และการบริหารโดยบริษัท	1.ความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัย	1.ความพึงพอใจต่อการจัดการบริหารของนิติบุคคล 2.ความพึงพอใจต่อกันกายภาพและสิ่งแวดล้อม 3.ความพึงพอใจต่อด้านความสะอาด 4. ความ พึง พ อ ใจ ต่ อ ด ้าน ค วามปลอดภัย 5.ความพึงพอใจต่อด้านสาธารณูปโภค 6.ความ พึง พ อ ใจ ต่ อ ด ้าน ก าร ตู แลทรัพย์สิน	แบบสอบถาม แบบสอบถาม แบบสอบถาม แบบสอบถาม แบบสอบถาม แบบสอบถาม	ผู้อยู่อาศัย ผู้อยู่อาศัย ผู้อยู่อาศัย ผู้อยู่อาศัย ผู้อยู่อาศัย ผู้อยู่อาศัย
	2.การมีส่วนร่วมในการเลือกรูปแบบการ	การมีส่วนร่วมในการเลือกรูปแบบการบริหาร	แบบสอบถาม	ผู้อยู่อาศัย

ตารางที่ 3 แสดงกรอบดำเนินงานวิจัย (ต่อ)

วัตถุประสงค์	ตัวแปรในการศึกษา		เครื่องมือ	แหล่งข้อมูล
	ตัวแปรหลัก	ตัวแปรรอง		
	3.ข้อดี-ข้อเสีย	1.ข้อดีของนิติบุคคล 2.ข้อเสียของนิติบุคคล	แบบสอบถาม แบบสอบถาม	ผู้อยู่อาศัย ผู้อยู่อาศัย
	4.ปัญหาที่เกิดขึ้น	ปัญหาที่เจ้าของร่วมพบเจอ	แบบสอบถาม	ผู้อยู่อาศัย
	5.การคาดหวัง ของผู้อยู่อาศัยต่อ การบริหารของ นิติบุคคล	การคาดหวังของผู้อยู่อาศัย	แบบสอบถาม	ผู้อยู่อาศัย
	3. เพื่อวิเคราะห์ความพึง พอใจของผู้อยู่อาศัย ระหว่างรูปแบบการ บริหารในรูปแบบของการ บริหารโดยเจ้าของร่วม การบริหารโดยบุคคล ธรรมดา และการบริหาร โดยบริษัท	1.ความพึงพอใจ ของผู้อยู่อาศัย	1.ความพึงพอใจต่อการจัดการบริหาร ของนิติบุคคล 2.ความพึงพอใจต่อด้านกายภาพและ สิ่งแวดล้อม 3.ความพึงพอใจต่อด้านความสะดวก 4.ความ พึง พ อ ใจ ต่ อ ด ำ น ค ว า ม ปลอดภัย 5.ความพึงพอใจต่อด้านสาธารณูปโภค 6.ความ พึง พ อ ใจ ต่ อ ด ำ น ก ำ ร ดู แล ทรัพย์สิน	แบบสอบถาม แบบสอบถาม แบบสอบถาม แบบสอบถาม แบบสอบถาม แบบสอบถาม
	2.การมีส่วนร่วม ในการเลือก รูปแบบการ	การมีส่วนร่วมในการเลือกรูปแบบการ บริหาร	แบบสอบถาม	ผู้อยู่อาศัย
	3.ข้อดี-ข้อเสีย	1.ข้อดีของนิติบุคคล 2.ข้อเสียของนิติบุคคล	แบบสอบถาม แบบสอบถาม	ผู้อยู่อาศัย ผู้อยู่อาศัย
	4.ปัญหาที่เกิดขึ้น	ปัญหาที่เจ้าของร่วมพบเจอ	แบบสอบถาม	ผู้อยู่อาศัย
	5.การคาดหวัง ของผู้อยู่อาศัยต่อ การบริหารของ นิติบุคคล	การคาดหวังของผู้อยู่อาศัย	แบบสอบถาม	ผู้อยู่อาศัย

3.3 การคัดเลือกกลุ่มตัวอย่าง

ปัจจุบันมีโครงการเอื้ออาทรทั่วประเทศรวมทั้งสิ้น 278,602 หน่วย รวมจำนวน 315 โครงการ เป็นโครงการในกรุงเทพมหานครจำนวน 32 โครงการ แยกเป็นโครงการอาคารชุดจำนวน 23 โครงการ ดังแสดงในตารางที่ 4

ตารางที่ 4 กลุ่มประชากรในงานวิจัย

ที่	โครงการ	ปีที่แล้วเสร็จ	ที่ตั้ง
1	หัวหมาก	2547	ชอยมุลนิถิกันซุส ถนนกรุงเทพกรีฑา แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ
2	มีนบุรี	2549	ถนนรามอินทรา127 แขวงมีนบุรี เขตมีนบุรี
3	สรองประกา 1	2549	ชอยเทิดราชัน1 ถนนวิภาวดี-รังสิต แขวงทุ่งสีกัน เขตดอนเมือง
4	บึงกุ่ม	2549	ถนนสาธารณประโยชน์ ถนนสุขาภิบาล2 แขวงบางกะปิ เขตบึงกุ่ม
5	ลาดกระบัง 1	2549	ถนนอ่อนนุช-ลาดกระบัง แขวงทับยาว เขตลาดกระบัง
6	เพชรเกษม 81	2550	ถนนเลียบคลองภาษีเจริญฝั่งเหนือ แขวงและอำเภอหนองแขม (ภาษีเจริญ)
7	สายไหม	2550	ถนนสุขาภิบาล5 (สายไหม) ตำบลทกวาสายล่างฝั่งใต้ อำเภอบางเขน (สายไหม)
8	ลาดกระบัง 2 เฟส 1	2551	ถนนประชาพัฒนา แขวงทับยาว เขตลาดกระบัง
9	บางเขน (คลองถนน)	2551	ถนนเพิ่มสิน แขวงคลองถนน เขตบางเขน
10	รามอินทรา (คูบอน)	2551	ชอยสยามธรรมิ แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน
11	สวนพลู	2552	ชอยสวนพลู แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร
12	ร่มเกล้า 2 ระยะที่ 1	2552	ถนนเคหะชุมชนร่มเกล้า แขวงคลองสองต้นนุ่น เขตลาดกระบัง
13	ร่มเกล้า 2 ระยะที่ 2	2552	ถนนเคหะชุมชนร่มเกล้า แขวงคลองสองต้นนุ่น เขตลาดกระบัง
14	ร่มเกล้า 2 ระยะที่ 3	2552	ถนนเคหะชุมชนร่มเกล้า แขวงคลองสองต้นนุ่น เขตลาดกระบัง
15	หทัยราษฎร์	2552	ถนนหทัยราษฎร์ แขวงบางชัน คลองสามวา เขตมีนบุรี
16	รามอินทรา 117	2552	ชอยรามอินทรา117 ถนนเจริญพัฒนา คลองสามวา เขตมีนบุรี
17	มิตรไมตรี	2552	ถนนมิตรไมตรี แขวงหนองจอก เขตหนองจอก
18	ปัญญารามอินทรา	2552	ถนนปัญญา-รามอินทรา แขวงบางชัน เขตคลองสามวา
19	บางขุนเทียน 1	2553	ชอยอนามัยงามเจริญ31 แยกจากถนนอนามัยงามเจริญ แขวงท่าข้าม เขตบางขุนเทียน
20	บางขุนเทียน 2	2553	ชอยอนามัยงามเจริญ31 แยกจากถนนอนามัยงามเจริญ แขวงท่าข้าม เขตบางขุนเทียน
21	ลาดกระบัง 2 เฟส 2	2553	ถนนประชาพัฒนา แขวงทับยาว เขตลาดกระบัง
22	บางขุนเทียน 3 เฟส1	2553	ชอยเทียนทะเล28 แขวงศรีษะกระบือ เขตบางขุนเทียน
23	บางขุนเทียน แสมดำ	2554	ชอยเทียนทะเล28 แขวงแสมดำ เขตบางขุนเทียน

3.3.1 เกณฑ์การคัดเลือกกลุ่มตัวอย่าง

ในการศึกษาการบริหารงานอาคารชุดของโครงการเอื้ออาทร ผู้วิจัยได้กำหนดกลุ่มตัวอย่างที่โครงการตั้งอยู่ในเขตจังหวัดกรุงเทพมหานครเท่านั้นมีจำนวนทั้งหมด 23 โครงการ มีรูปแบบในการบริหารในรูปแบบของการจัดจ้างบริษัทจำนวน 18 โครงการ รูปแบบของเจ้าของร่วมจำนวน 5 โครงการ ซึ่งมี 1 โครงการที่มีการบริหารทั้ง 2 รูปแบบ คือ โครงการบ้านเอื้ออาทรบึงกุ่ม ดังตารางที่ 5

ตารางที่ 5 กลุ่มตัวอย่างที่โครงการตั้งอยู่ในเขตจังหวัดกรุงเทพมหานคร

ที่	ชื่อโครงการ	จำนวน นิติบุคคล	รูปแบบการบริหาร		ปีที่จดทะเบียน นิติบุคคล	จำนวน หน่วย
			เจ้าของร่วม	บริษัท		
1	หัวหมาก	1	✓		2553	692
2	มีนบุรี	1		✓	2554	1,184
		2		✓	2554	876
		3		✓	2554	920
3	สรองประชา 1	1	✓		2554	748
4	บึงกุ่ม	1	✓		2554	788
		2		✓	2554	744
		3		✓	2555	1,360
		4		✓	2555	744
		5		✓	2555	1,140
		6		✓	2555	1,096
5	ลาดกระบัง	1		✓	2554	1,360
6	เพชรเกษม 81	1	✓		2555	612
		2	✓		2555	1,096
7	สายไหม	1		✓	2555	1,140
		2		✓	2555	1,184
8	ลาดกระบัง 2	1		✓	2557	986
		2		✓	2557	986
9	บางเขน (คลองถนน)	1		✓	2556	1,348
		2		✓	2556	1,303
		3		✓	2556	1,258
10	ปทุมธานีอินทรา	1		✓	2557	1,753
11	รามอินทรา (คูบอน)	1		✓	2557	1,799
		2		✓	2557	1,934
12	สวนพลู	1		✓		
13	ร่มเกล้า 2 ระยะที่ 1	1		✓	2557	1,148
		2		✓	2557	1,340
14	ร่มเกล้า 2 ระยะที่ 2	1		✓	2557	1,052
		2		✓	2557	956
15	ร่มเกล้า 2 ระยะที่ 3	1		✓	2557	764
		2		✓	2557	764
16	หทัยราษฎร์	1		✓	2557	718
		2		✓	2557	673
17	รามอินทรา 117	1		✓	2558	896
18	มิตรไมตรี	1		✓	2558	288
19	บางขุนเทียน 1	1		✓	2562	1,292
20	บางขุนเทียน 2	ยังไม่ได้จดทะเบียนนิติบุคคล				
21	ลาดกระบัง 2 เฟส 2	1		✓	2558	941
		2		✓	2558	941
		3		✓	2558	941

ตารางที่ 5 กลุ่มตัวอย่างที่โครงการตั้งอยู่ในเขตจังหวัดกรุงเทพมหานคร (ต่อ)

ที่	ชื่อโครงการ	จำนวน นิติบุคคล	รูปแบบการบริหาร		ปีที่จดทะเบียน นิติบุคคล	จำนวน หน่วย
			เจ้าของร่วม	บริษัท		
22	บางขุนเทียน 3 เฟส 1	1		✓	2562	2,200
23	บางขุนเทียน แสมดำ	1		✓	2562	812

โดยมีเกณฑ์การคัดเลือกกลุ่มตัวอย่าง ดังนี้

ขั้นที่ 1 เลือกโครงการที่มีการจดทะเบียนนิติบุคคล ซึ่งมีทั้งหมด 23 โครงการ โครงการที่ยังไม่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ได้แก่ โครงการเอื้ออาทรบางขุนเทียน 2 เพราะฉะนั้นเหลือโครงการเอื้ออาทรอาคารชุด 22 โครงการ และเลือกโครงการที่จดทะเบียนนิติบุคคลในปี 2553-2555 เนื่องจากต้องการให้นิติบุคคลมีประสบการณ์การบริหาร และจะเห็นได้ว่าในช่วงปีนี้จะมีการจัดจ้างรูปแบบการบริหารหลากหลายที่สุด ดังตารางที่ 6

ตารางที่ 6 โครงการที่มีการจดทะเบียนอาคารชุดในปี 2553-2555

ที่	ชื่อโครงการ	จำนวน นิติบุคคล	รูปแบบการบริหาร		ปีที่จดทะเบียน นิติบุคคล	จำนวน หน่วย
			เจ้าของร่วม	บริษัท		
1	หัวหมาก	1	✓		2553	692
2	มีนบุรี	1		✓	2554	1,184
		2		✓	2554	876
		3		✓	2554	920
3	สรงประชา 1	1	✓		2554	748
4	บึงกุ่ม	1	✓		2554	788
		2		✓	2554	744
		3		✓	2555	1,360
		4		✓	2555	744
		5		✓	2555	1,140
		6		✓	2555	1,096
5	ลาดกระบัง	1		✓	2554	1,360
6	เพชรเกษม 81	1	✓		2555	612
		2	✓		2555	1,096
7	สายไหม	1		✓	2555	1,140
		2		✓	2555	1,184

ขั้นที่ 2 กรอบในการคัดเลือกโครงการ

1. เลือกพื้นที่ด้านทิศตะวันออกของกรุงเทพมหานคร เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่มีจำนวนโครงการบ้านเอื้ออาทรมากที่สุด
2. การประเมินด้วยวิธีการสังเกตกายภาพภายในโครงการ เช่น ที่จอดรถ ถนน การดูแลสวนสาธารณะ การดูแลต้นไม้ และความสะอาด เป็นต้น

3. การคัดเลือกจำนวนหน่วยของรูปแบบการจัดจ้างบริษัท และการจัดจ้างเจ้าของร่วม ให้ใกล้เคียงกันมากที่สุด

กลุ่มตัวอย่างที่ได้คัดเลือก จากเกณฑ์การคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างข้างต้น สามารถสรุปกลุ่มตัวอย่าง ได้ดังตารางที่ 7

ตารางที่ 7 กลุ่มตัวอย่างที่ได้คัดเลือก

ชื่อโครงการ บ้านเอื้ออาทร	จำนวน นิติบุคคล	รูปแบบการบริหาร		ปีที่จดทะเบียน นิติบุคคล	จำนวน หน่วย
		เจ้าของร่วม	บริษัท		
หัวหมาก	1	✓		2553	692
บึงกุ่ม	3	✓		2555	1,360
	5	✓		2555	1,140
	6	✓		2555	1,096
รวม					4,288
ลาดกระบัง	1		✓	2554	1,360
บึงกุ่ม	1		✓	2554	788
มีนบุรี	1		✓	2554	1,184
	2		✓	2554	876
รวม					4,208

3.4 กลุ่มประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

ประชากรที่ใช้ในการวิจัยแบ่งออกเป็น 2 ส่วน ได้แก่

1) นิติบุคคลอาคารชุดทั้งหมด 8 นิติบุคคล แยกเป็นรูปแบบการบริหารโดยเจ้าของร่วม 4 นิติบุคคล และรูปแบบการบริหารโดย 4 นิติบุคคล

2) ผู้อยู่อาศัยในโครงการทั้งหมด 8 นิติบุคคล แยกเป็นรูปแบบการบริหารโดยเจ้าของร่วม 4 นิติบุคคล และรูปแบบการบริหารโดย 4 นิติบุคคล

ขนาดของกลุ่มตัวอย่าง

การกำหนดขนาดของกลุ่มตัวอย่างของงานวิจัยจะใช้วิธีความสะดวก (Convenience Sampling) และเนื่องด้วยทราบจำนวนหน่วยของประชากรรวมทั้งหมด 8,496 หน่วย ผู้วิจัยจึงได้เลือกใช้สูตรการคำนวณของทาโรยามาเน (Yamane, 1973) (เอกะกุล, 2549)

$$\text{สูตร} \quad n = \frac{N}{1 + N(e)^2}$$

เมื่อ n แทน ขนาดของกลุ่มตัวอย่างที่ต้องการ

N แทน ขนาดของประชากร

e แทน ระดับของความคลาดเคลื่อนที่ยินยอมให้เกิดขึ้น มีค่าเท่ากับ 0.05

กำหนดความเชื่อมั่น 95% นั่นคือยอมให้คลาดเคลื่อน 5% (0.05) แทนค่าได้ดังตัวอย่างนี้

3.7 ข้อจำกัดในการวิจัย

ด้านกลุ่มตัวอย่าง

1. การศึกษารูปแบบการบริหารนิติบุคคลอาคารชุดของโครงการเอื้ออาทรในครั้งนี้ ผู้วิจัยได้ศึกษาการบริหารนิติบุคคลอาคารชุดเพียง 2 รูปแบบเท่านั้น เนื่องด้วยจากการสำรวจโครงการทั้ง 23 โครงการ ในเขตกรุงเทพมหานคร พบว่า มีรูปแบบการบริหารนิติบุคคลอาคารชุดของโครงการเอื้ออาทรเพียง 2 รูปแบบเท่านั้น คือ รูปแบบการบริหารโดยเจ้าของร่วม และรูปแบบการบริหารโดยบริษัท
2. เนื่องจากผู้วิจัยเลือกใช้วิธีการแจกแบบสอบถามแบบบังเอิญ ผู้วิจัยจึงไม่สามารถเจาะจงเลือกกลุ่มตัวอย่างที่เป็นเจ้าของร่วมได้ทั้งหมด

ด้านเอกสาร

1. การขอข้อมูลในการทำวิทยานิพนธ์ในครั้งนี้มีบางโครงการที่ผู้จัดการนิติบุคคลปฏิเสธการให้ข้อมูล และมีบางโครงการที่ไม่มีการจัดทำรายงานประจำปีซึ่งจะทำให้ข้อมูลบางส่วนไม่ครบถ้วนสมบูรณ์ เช่น การบริหารจัดการด้านการเงิน การวางแผนงบประมาณ การวางแผนงานประจำปี
2. พื้นที่ส่วนกลางของแต่ละนิติบุคคลไม่มีขอบเขตชัดเจน ดังนั้นผู้วิจัยจึงได้นำพื้นที่ส่วนกลางทั้งหมดของโครงการมาหารกับจำนวนหน่วยของแต่ละนิติบุคคลเพื่อประมาณการพื้นที่ส่วนกลางที่แต่ละนิติบุคคลรับผิดชอบ

บทที่ 4

การบริหารงานอาคารชุดของโครงการบ้านเอื้ออาทร

ในบทนี้เป็นการรายงานผลการศึกษาและการสำรวจ ซึ่งจากสำรวจโครงการเอื้ออาทรทั้ง 22 โครงการ ในปัจจุบันพบรูปแบบการบริหารจัดการ 2 รูปแบบ คือ รูปแบบการบริหารโดยเจ้าของร่วม และรูปแบบการบริหารโดยบริษัท ซึ่งจากการคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างผู้วิจัยได้คัดเลือกกรณีศึกษาทั้งหมด 4 โครงการ 8 นิติบุคคล แยกได้ดังนี้

1) โครงการบ้านเอื้ออาทรที่บริหารโดยเจ้าของร่วม จำนวน 2 โครงการ 4 นิติบุคคล ได้แก่ โครงการบ้านเอื้ออาทรหัวหมาก และโครงการบ้านเอื้ออาทรบึงกุ่ม นิติบุคคลที่ 3 5 และ 6

2) โครงการบ้านเอื้ออาทรที่บริหารโดยบริษัท จำนวน 3 โครงการ 4 นิติบุคคล ได้แก่ โครงการบ้านเอื้ออาทรลาดกระบัง โครงการเอื้ออาทรบึงกุ่ม นิติบุคคลที่ 1 และโครงการบ้านเอื้ออาทรมีนบุรี นิติบุคคลที่ 1 และ 2

โดยทั้ง 2 รูปแบบมีรายละเอียดทั้งหมด ดังต่อไปนี้

1. ข้อมูลพื้นฐานของโครงการบ้านเอื้ออาทร
 - 1.1 ทรัพย์สินส่วนกลางร่วมที่ให้นิติบุคคลอาคารชุดใช้ร่วมกัน
 - 1.2 ลักษณะทางกายภาพทรัพย์สินส่วนกลาง
2. ข้อมูลพื้นฐานของนิติบุคคล
 - 2.1 ความเป็นมาของนิติบุคคล
 - 2.2 พื้นที่ส่วนกลางของนิติบุคคล
 - 2.3 วิวัฒนาการและความเป็นมาของนิติบุคคล
 - 2.4 เหตุผลในการเลือกหรือเปลี่ยนรูปแบบบริหารโครงการ
 - 2.5 ภายนอกของนิติบุคคลภายนอกอาคารและภายในอาคาร
3. การบริหารจัดการโครงการ
 - 3.1 โครงสร้างการบริหารจัดการของนิติบุคคล และการจัดจ้างฝ่ายปฏิบัติงานของนิติบุคคล ได้แก่
 - 1) ผู้จัดช่วยผู้จัดการนิติบุคคล
 - 2) พนักงานบัญชี
 - 3) พนักงานการเงิน
 - 4) ช่างประจำอาคาร
 - 5) พนักงานรักษาความปลอดภัย

6) พนักงานรักษาความสะอาด

3.2 ขั้นตอนการดำเนินงานของนิติบุคคล

- 1) นโยบายในการบริหารจัดการของนิติบุคคล
- 2) การวางแผนดูแลชุมชนของนิติบุคคล
- 3) ดำเนินการปฏิบัติงาน ได้แก่

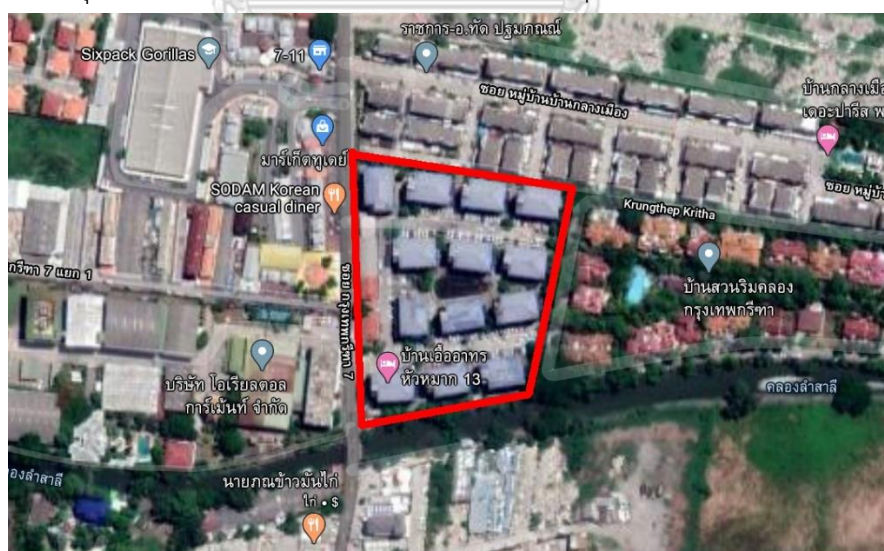
- การวางแผนงบประมาณ
- รายรับ-รายจ่าย
- การจัดเก็บค่าส่วนกลาง
- มาตรการการติดตามหนี้
- การจัดเก็บเงินกองทุน

- 4) การพัฒนาคุณภาพชีวิตของสมาชิกชุมชน

รูปแบบการบริหารโดยเจ้าของร่วม

4.1 ข้อมูลโครงการบ้านเอื้ออาทรหัวหมาก

การเคหะแห่งชาติก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทรหัวหมาก และจดทะเบียนอาคารชุดต่อสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขาหัวหมาก เมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2552



ภาพที่ 8 ที่ตั้งโครงการบ้านเอื้ออาทรหัวหมาก

ที่มา : Google map

ข้อมูลโครงการ

ที่ตั้งโครงการ	9/26 ถนนกรุงเทพกรีฑา แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ
พื้นที่โครงการ	9 ไร่ 3 งาน 78 ตารางวา
จำนวนหน่วย	692 หน่วย
จำนวนอาคาร	13 อาคาร
จำนวนชั้น	5 ชั้น
ขนาดห้อง	23.85 ตร.ม. และ 24.52 ตร.ม.
ส่งมอบอาคาร	12 กันยายน 2547
ครบกำหนด 5 ปี	12 กันยายน 2552
จำนวนนิติบุคคล	1 นิติบุคคล

ทรัพย์สินส่วนกลางของนิติบุคคล เนื่องจากข้อมูลที่ได้รับมาจากการเคหะแห่งชาติมีเพียงผังโครงการ ดังภาพที่ 9 และจำนวนพื้นที่ส่วนกลางรวม ประกอบกับโครงการไม่มีรายงานประจำปีจึงไม่มีการแจกพื้นที่ส่วนกลางเป็นตารางเมตร



ภาพที่ 9 ทรัพย์สินส่วนกลางของนิติบุคคลโครงการเอื้ออาทรหัวหมาก

ลักษณะทางกายภาพทรัพย์สินส่วนกลาง

พื้นที่ส่วนกลางภายนอกบริเวณถนนและทางเดินเท้า พบว่า ถนนมีสภาพใช้งานได้ แต่ไม่มีการทาสีแบ่งเส้นจราจรชัดเจน และมีการกั้นพื้นที่สำหรับรถจักรยานยนต์แต่ไม่เพียงพอรถจักรยานยนต์ส่วนใหญ่จึงจอดบนทางเดินเท้าและจอดไม่เป็นระเบียบ ส่วนทางเดินเท้าพบว่าทางเดินเท้าในโครงการพื้นไม่เรียบไม่สม่ำเสมอ แต่อยู่ในสภาพใช้งานได้

พื้นที่สนามเด็กเล่น พบว่า อยู่ในสภาพพอใช้มีเศษขยะเล็กน้อย มีการล้าลุกลนในพื้นที่ส่วนนี้โดยการตากเสื้อผ้าของผู้อยู่อาศัย และเครื่องเล่นอยู่ในสภาพพร้อมใช้งาน ดังภาพที่ 9



ภาพที่ 10 ภาพถ่ายทรัพย์สินส่วนกลาง
ที่มา : จากการสำรวจ

4.1.1 ข้อมูลนิติบุคคลโครงการบ้านเอื้ออาทรหัวหมาก

1. ข้อมูลพื้นฐานของนิติบุคคล

1) ความเป็นมาของนิติบุคคล

นิติบุคคลโครงการบ้านเอื้ออาทรหัวหมาก ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2553 สำนักงานตั้งอยู่ถนนกรุงเทพกรีฑา แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ

2) พื้นที่ส่วนกลางของนิติบุคคล

จากข้อจำกัดผู้วิจัยได้ข้อมูลพื้นที่ส่วนกลางจำนวนโดยรวมจำนวน 1 ไร่ 2 งาน 32 ตารางวา หรือ 2,528 ตร.ว.

3) วิวัฒนาการและความเป็นมา

ตารางที่ 9 วิวัฒนาการและความเป็นมา

ปี	รูปแบบการบริหาร	องค์กรที่บริหาร
2553-2559	สหกรณ์	-
2559-ปัจจุบัน	เจ้าของร่วม	-

4) เหตุผลในการเลือกหรือเปลี่ยนรูปแบบบริหารโครงการ

ในปี 2559 ที่เปลี่ยนรูปแบบการบริหารโดยสหกรณ์เป็นการบริหารโดยเจ้าของร่วม เนื่องจากโครงการมีงบประมาณในการจัดจ้างจำกัดจึงเลือกการบริหารโดยเจ้าของร่วม เพื่อเป็นการลดรายจ่าย

5) ภายนอกของนิติบุคคลภายนอกอาคาร

จากการศึกษา พบว่า อาคารชุดพักอาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทรหัวหมาก นั้นประกอบด้วยอาคารสูง 5 ชั้น จำนวน 13 อาคาร 692 หน่วย ดังภาพที่ 11



ภาพที่ 11 ภาพถ่ายอาคารชุดพักอาศัยนิติบุคคลบ้านเอื้ออาทรหัวหมาก

ที่มา : จากการสำรวจ

จากการศึกษาสภาพแวดล้อมภายนอกอาคาร พบว่า ตัวอาคารภายนอกโดยรวมอยู่ในสภาพพอใช้ สีภายนอกอาคารมีการหลุดลอก ส่วนพื้นที่ทิ้งขยะจะมีจุดทิ้งขยะตั้งอยู่บริเวณระหว่างอาคารจำนวน 4 จุด สภาพปัจจุบันที่ไปสำรวจนั้นมีสภาพดังภาพที่ 12

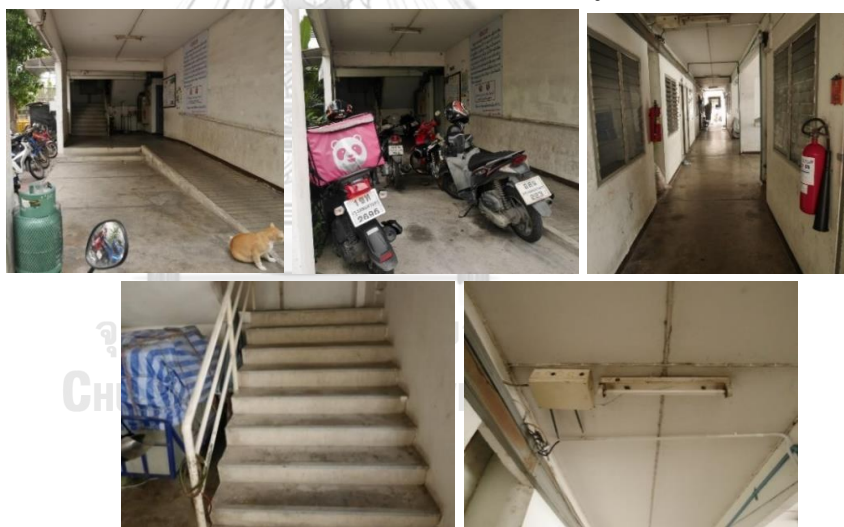




ภาพที่ 12 ภาพถ่ายสภาพภายนอกบริเวณนิติบุคคลบ้านเอื้ออาทรหัวหมาก
ที่มา : จากการสำรวจ

4) ลักษณะทางกายภาพภายในอาคาร

- ลักษณะสภาพแวดล้อมภายในอาคาร พบว่า โถงด้านหน้าบางอาคารมีรถจักรยานยนต์จอดอยู่ซึ่งบางอาคารไม่มี และโถงทางเดินมีสิ่งกีดขวางเล็กน้อย
- ในส่วนของบันไดและราวบันได พบว่า สีหลุดลอกและเป็นสนิม
- ผนังและเพดานมีสภาพเรียบร้อยสมบูรณ์ ดังภาพที่ 13



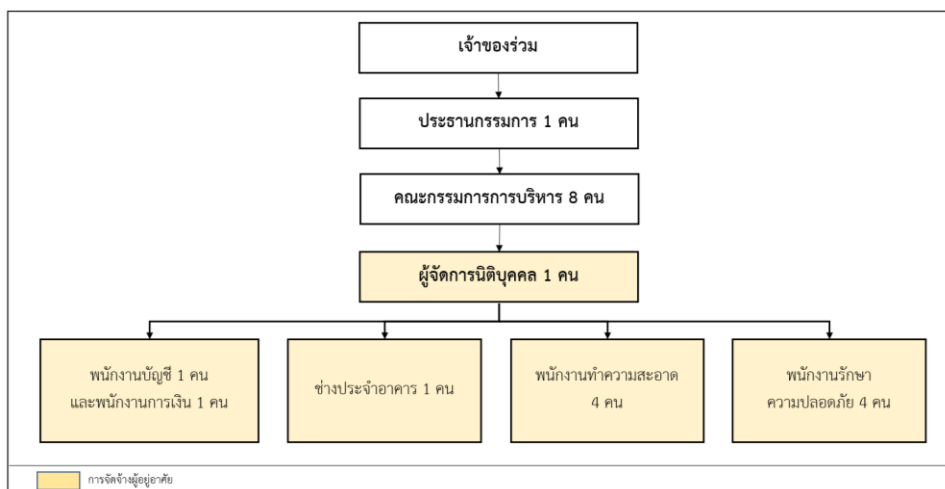
ภาพที่ 13 ตัวอย่างภาพถ่ายสภาพภายในบริเวณนิติบุคคลบ้านเอื้ออาทรหัวหมาก
ที่มา : จากการสำรวจ

2. การบริหารจัดการโครงการ

1) โครงสร้างการบริหารจัดการของนิติบุคคล และการจัดจ้างฝ่ายปฏิบัติงานของนิติบุคคล

โครงสร้างการบริหารจัดการของนิติบุคคล ประกอบด้วย เจ้าของร่วม ประธานกรรมการ กรรมการการบริหาร ผู้จัดการนิติบุคคล และฝ่ายปฏิบัติงานด้าน

การจัดจ้างพนักงาน มีพนักงานทั้งหมด 12 คน ประกอบด้วย ผู้จัดการนิติบุคคล 1 คน พนักงานบัญชีและการเงินตำแหน่งละ 1 คน ช่าง 1 คน พนักงานทำความสะอาด 4 คน และพนักงานรักษาความปลอดภัย 4 คน ซึ่งมีโครงสร้างดังนี้



ภาพที่ 14 โครงสร้างการบริหารจัดการนิติบุคคลห้วหมาก

ที่มา : จากการสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคล

3. ขั้นตอนการดำเนินงานของนิติบุคคล

1) นโยบายการบริหารจัดการ

จากการสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคลโครงการเอื้ออาทรห้วหมาก พบว่า ทางโครงการได้เน้นนโยบายการบริหารในเรื่องของความปลอดภัยในโครงการเป็นหลัก

2) การวางแผนดูแลชุมชนของนิติบุคคล

ไม่มีรายงานประจำปี

3) การบริหารจัดการด้านการเงิน

การวางแผนการบริหารและงบประมาณ 2562

ไม่มีรายงานประจำปี

รายรับ-รายจ่าย

ไม่มีรายงานประจำปี

การจัดเก็บค่าส่วนกลาง

ปัจจุบันทางนิติบุคคลมีการจัดเก็บค่าส่วนกลางภายในโครงการ แบ่งเป็นดังนี้

ขนาดห้อง 34.85 ตารางเมตร จัดเก็บ 250 บาทต่อเดือน

ขนาดห้อง 24.52 ตารางเมตร จัดเก็บ 192 บาทต่อเดือน
มาตรการการติดตามหนี้

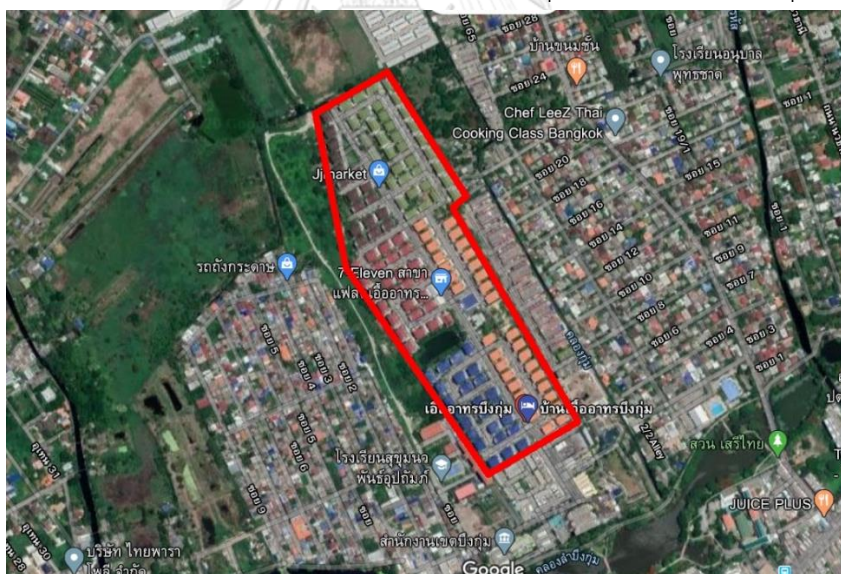
หนี้ค้างชำระเกินเกณฑ์ เสนอให้คณะกรรมการพิจารณากำหนด
 มาตรการ ระงับสาธารณูปโภค (ค้างจ่ายเกิน 3 เดือน) และหนี้ค้าง
 ในรายเดือนนั้น ไม่ได้มีการจัดทำเป็นเอกสาร ผู้วิจัยจึงได้สัมภาษณ์
 ผู้จัดการนิติบุคคลถึงหนี้ค้างรายเดือน ซึ่งจะอยู่ที่ประมาณร้อยละ
 20 ต่อเดือน

4) การวางแผนดูแลชุมชนของนิติบุคคล

โครงการเอื้ออาทรห้วหมาก ในปัจจุบันมีการพัฒนาคุณภาพชีวิต
 ของสมาชิกชุมชนในด้านการสร้างรายได้ให้ผู้อยู่อาศัย เช่น การทำน้ำยาล้าง
 จานใช้ในครัวเรือนและจำหน่าย เป็นต้น

4.2 ข้อมูลโครงการบ้านเอื้ออาทรบึงกุ่ม

การเคหะแห่งชาติก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทรบึงกุ่ม จดทะเบียนอาคารชุดเมื่อปี 2553



ภาพที่ 15 ที่ตั้งโครงการบ้านเอื้ออาทรบึงกุ่ม

ที่มา : Google map

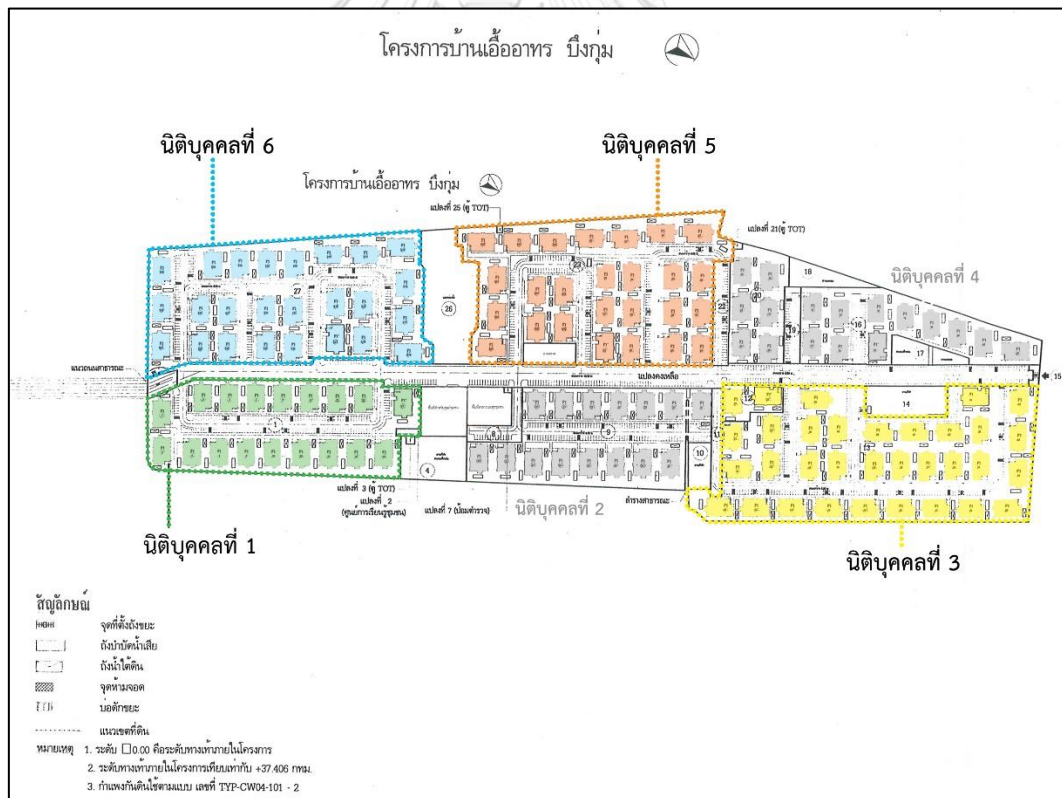
ข้อมูลโครงการ

ที่ตั้งโครงการ	ถนนเสรีไทย 43 แยก 3 แขวงคลองกุ่ม เขตบึงกุ่ม
พื้นที่โครงการ	20 ไร่ 3 งาน 56 ตารางวา
จำนวนหน่วย	5,872 หน่วย
จำนวนอาคาร	134 อาคาร

จำนวนชั้น	5 ชั้น
ขนาดห้อง	23.77 ตร.ม. และ 33.25 ตร.ม.
จำนวนนิติบุคคล	6 นิติบุคคล

ทรัพย์สินส่วนกลางร่วมที่ให้นิติบุคคลใช้ร่วมกันทั้ง 6 นิติบุคคล มีดังนี้

บ่อหน้าวงน้ำ	เนื้อที่ 3 ไร่ 2 งาน 40 ตารางวา
สวนหย่อม	เนื้อที่ 2 ไร่ 2 งาน 166.9 ตารางวา
สนามเด็กเล่น	เนื้อที่ 1 ไร่ 2 งาน 31.3 ตารางวา
ศูนย์ชุมชน	เนื้อที่ 59.6 ตารางวา
ที่ตั้งตู้ TOT	เนื้อที่ 6.9 ตารางวา
ที่พักขยะ	เนื้อที่ 36.3 ตารางวา
พื้นที่ว่าง	เนื้อที่ 3 งาน 7.7 ตารางวา
<u>รวมพื้นที่ส่วนกลาง</u>	7 ไร่ 10.45 ตารางวา ดังภาพที่ 16



ภาพที่ 16 ทรัพย์สินส่วนกลางร่วมของนิติบุคคลโครงการเอื้ออาทรบึงกุ่ม ทั้ง 6 นิติบุคคล

ลักษณะทางกายภาพทรัพย์สินส่วนกลาง

พื้นที่ส่วนกลางภายนอกบริเวณถนนและทางเดินเท้า พบว่า ถนนมีสภาพสมบูรณ์ใช้งานได้ดี แต่ไม่มีการทาสีแบ่งเส้นจราจรชัดเจน และมีการกั้นพื้นที่สำหรับรถจักรยานยนต์ ส่วนทางเดินเท้าพบว่า มีสภาพสมบูรณ์ และมีการจัดรถจักรยานยนต์ลู่กั้นทางเดินเท้า

พื้นที่สนามเด็กเล่นและสนามกีฬา พบว่า อยู่ในสภาพสมบูรณ์ และเครื่องเล่นอยู่ในสภาพพร้อมใช้งาน ดังภาพที่ 17



ภาพที่ 17 ภาพถ่ายทรัพย์สินส่วนกลาง

ที่มา : จากการสำรวจ

การดูแลทรัพย์สินส่วนกลางในการจัดจ้างพนักงานรักษาความปลอดภัย ทางโครงการได้จัดจ้างในรูปแบบ Outsource กับบริษัทแฮปปี้ แลนด์ จำกัด ซึ่งเป็นการจัดจ้างร่วมทั้ง 6 นิติบุคคล มีพนักงานทั้งหมด 8 คน ขอบเขตหน้าที่ คือ ดูแลรักษาความปลอดภัย ตลอด 24 ชั่วโมง ในบริเวณประตู 1 และ 2 ผลัดเช้า 2 คน และเย็น 2 คน

4.2.1 ข้อมูลนิติบุคคลโครงการบ้านเอื้ออาทรบึงกุ่ม นิติบุคคลที่ 3

1. ข้อมูลพื้นฐานของนิติบุคคล

1) ความเป็นมาของนิติบุคคล

นิติบุคคลโครงการบ้านเอื้ออาทรบึงกุ่ม นิติบุคคลที่ 3 ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเมื่อวันที่ 17 พฤศจิกายน 2553 สำนักงานตั้งอยู่อาคารที่ 96/41 ถนนเสรีไทย 43 แยก 3 แขวงคลองกุ่ม เขตบึงกุ่ม

2) พื้นที่ส่วนกลางของนิติบุคคล

จากข้อจำกัด ผู้วิจัยได้คำนวณพื้นที่ส่วนกลางจากข้อมูลที่มี ได้แก่ พื้นที่ส่วนกลางทั้งหมดของโครงการ (ตารางวา) จำนวนหน่วยทั้งหมดของโครงการ และจำนวนหน่วยของนิติบุคคล ดังสมการที่ 1

$$\text{พื้นที่ส่วนกลางของนิติ} = \frac{\text{พื้นที่ส่วนกลางทั้งหมดของโครงการ}}{\text{จำนวนหน่วยทั้งหมดของโครงการ}} \times \text{จำนวนหน่วยของนิติบุคคล} \quad (1)$$

แทนค่าจากสมการที่ 1 โครงการบ้านเอื้ออาทรบึงกุ่ม นิติบุคคลที่ 3

$$\begin{aligned} \text{พื้นที่ส่วนกลางของนิติบุคคลที่ 3} &= \frac{4423.30}{5872} \times 1360 \\ &= 1024.47 \text{ ตารางวา} \end{aligned}$$

สรุปว่า พื้นที่ส่วนกลางของนิติบุคคลโครงการบ้านเอื้ออาทรบึงกุ่ม นิติบุคคลที่ 3 เท่ากับ 1024.47 ตารางวา

3) วิวัฒนาการและความเป็นมา

ตารางที่ 10 วิวัฒนาการและความเป็นมา

ปี	รูปแบบการบริหาร	องค์กรที่บริหาร
2555-2561	บริษัท	บริษัทรอยัล เฟม แมเนจเม้นท์ จำกัด
2562-ปัจจุบัน	เจ้าของร่วม	-

4) เหตุผลในการเลือกหรือเปลี่ยนรูปแบบบริหารโครงการ

ในปี 2561 ที่เปลี่ยนรูปแบบการบริหารแบบบริษัทเป็นเจ้าของร่วมบริหารนั้น เนื่องจากการขึ้นค่าจ้างรายได้ขั้นต่ำของรัฐบาล ทำให้บริษัทแบกรับภาระไม่ไหวทางบริษัทจึงขอลอนตัวจากการบริหารนิติบุคคลเป็นเหตุให้เจ้าของร่วมต้องมีทำหน้าที่บริหารดูแล ซึ่งแต่งตั้งหนึ่งในคณะกรรมการเป็นผู้จัดการนิติบุคคล

5) กายภาพของนิติบุคคลภายนอกอาคาร

จากการศึกษา พบว่า อาคารชุดพักอาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทรบึงกุ่ม นิติบุคคลที่ 3 นั้นประกอบด้วยอาคารสูง 5 ชั้น จำนวน 30 อาคาร 1,360 หน่วย ดังภาพที่



ภาพที่ 18 ภาพถ่ายอาคารชุดพักอาศัยนิติบุคคลบ้านเอื้ออาทรบึงกุ่ม นิติบุคคลที่ 3
ที่มา : จากการสำรวจ

จากการศึกษาสภาพแวดล้อมภายนอกอาคาร พบว่า ตัวอาคารภายนอกโดยรวมอยู่ในสภาพค่อนข้างดี สีภายนอกอาคารมีการหลุดลอกเล็กน้อยเท่านั้น ส่วนพื้นที่ทิ้งขยะจะมีจุดทิ้งขยะตั้งอยู่บริเวณระหว่างอาคารจำนวน 5 จุด สภาพปัจจุบันที่ไปสำรวจนั้นมีความเรียบร้อยดี ดังภาพที่ 19



ภาพที่ 19 ภาพถ่ายสภาพภายนอกบริเวณนิติบุคคลบ้านเอื้ออาทรบึงกุ่ม
นิติบุคคลที่ 3

ที่มา : จากการสำรวจ

6) ภาพถ่ายของนิติบุคคลภายในอาคาร

- ลักษณะสภาพแวดล้อมภายในอาคาร พบว่า โถงด้านหน้าไม่มีสิ่งกีดขวาง แต่ในบริเวณของโถงทางเดินมีสิ่งกีดขวางเป็นระยะ
- ในส่วนของบันไดและราวบันไดพบว่า สีหลุดลอกเยอะและเป็นสนิม
- ผนังและเพดานมีสภาพเรียบร้อยสมบูรณ์ ดังภาพที่ 20



ภาพที่ 20 ตัวอย่างภาพถ่ายสภาพภายในบริเวณนิติบุคคลบ้านเอื้ออาทรบึงกุ่ม

นิติบุคคลที่ 3

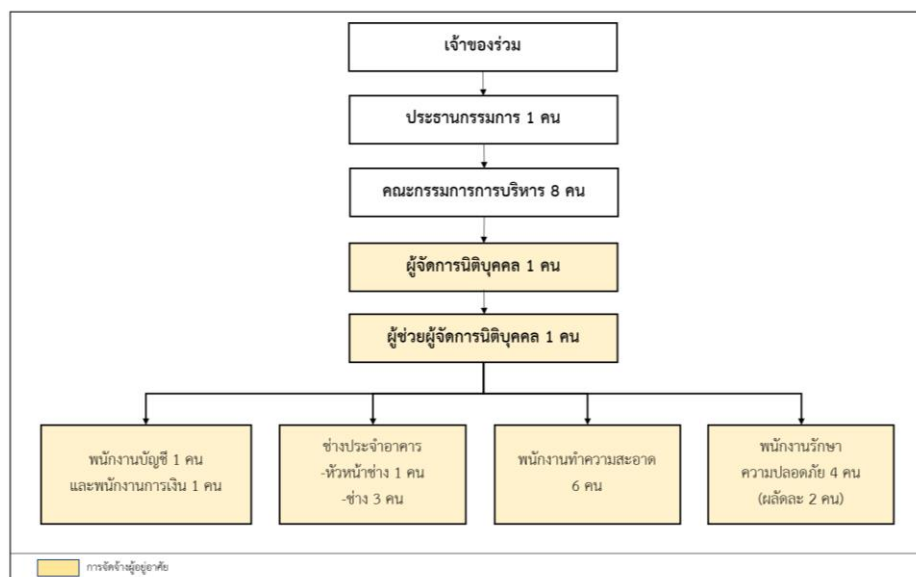
ที่มา : จากการสำรวจ

2. การบริหารจัดการโครงการ

1) โครงสร้างการบริหารจัดการของนิติบุคคล และการจัดจ้างฝ่ายปฏิบัติงานของนิติบุคคล

โครงสร้างการบริหารจัดการของนิติบุคคล ประกอบด้วย เจ้าของร่วม ประธานกรรมการ กรรมการการบริหาร ผู้จัดการนิติบุคคล ผู้จัดการอาคาร และฝ่ายปฏิบัติงาน ด้านการจัดจ้างพนักงาน มีพนักงานทั้งหมด 18 คน ประกอบด้วย ผู้จัดการนิติบุคคล 1 คน ผู้ช่วยผู้จัดการนิติบุคคล 1 คน พนักงานบัญชีและการเงินตำแหน่งละ 1 คน หัวหน้าช่าง 1 คน ช่าง 3 คน พนักงานทำความสะอาด 6 คน และพนักงานรักษาความปลอดภัย 4 คน

เนื่องจากผู้จัดการนิติบุคคลในโครงการเป็นเจ้าของร่วมและมีงานประจำอยู่แล้วจึงไม่สามารถอยู่ประจำที่สำนักงานได้ ด้วยเหตุนี้จำเป็นต้องมีผู้ช่วยผู้จัดการนิติบุคคลซึ่งจะทำหน้าที่ดูแลรับผิดชอบการปฏิบัติงานของฝ่ายปฏิบัติงานในแต่ละวัน ซึ่งมีโครงสร้างดังนี้



ภาพที่ 21 โครงสร้างการบริหารจัดการนิติบุคคลบึงกุ่ม 3
จากการสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคล

3. ขั้นตอนการดำเนินงานของนิติบุคคล

1) นโยบายการบริหารจัดการ

ทางนิติบุคคลมีการบริหารตามกฎหมาย พรบ.อาคารชุด แต่ไม่มีความชัดเจนว่าเน้นการบริหารในด้านใด และไม่มีคู่มือในการบริหารงานนิติบุคคล

2) การวางแผนดูแลชุมชนของนิติบุคคล

การวางแผนการปฏิบัติงานของลูกจ้างรายวัน ได้แก่ 1. มาตรฐานการปฏิบัติงานของพนักงานรักษาความสะอาด และ 2. มาตรฐานการปฏิบัติงานของพนักงานดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง มีดังนี้

1. มาตรฐานการปฏิบัติงานของพนักงานรักษาความสะอาด มีพนักงานทั้งหมด 6 คน แต่ละคนรับผิดชอบดูแลอาคารชุด 5 อาคาร ทำความสะอาดภายนอกอาคารและทำความสะอาดภายในอาคารทุกอาคาร รวมถึงการดูแลพื้นที่ส่วนกลาง

2. มาตรฐานการปฏิบัติงานของพนักงานดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ให้ไปปฏิบัติหน้าที่ดูแลความเรียบร้อย

- สสำรวจทรัพย์สินส่วนกลางภายในและภายนอกอาคาร
- กำหนดการเดินตรวจอาคารวันละชั่วโมง แต่ไม่มีจุดเซ็นชื่อ
- การจัดการจราจรช่วงเวลา 19.00-22.00 น.

อีกทั้งในต้องรับมติมาจากที่ประชุมใหญ่สามัญประจำปี โดยเจ้าของร่วมและคณะกรรมการได้มีการตกลงร่วมกัน โดยนิติบุคคลมีการจัดทำแผนปฏิบัติงานประจำปีไว้เพื่ออนุมัติขอใช้งบประมาณ มีดังนี้

ตารางที่ 11 แผนปฏิบัติงานประจำปี 2562 **ไม่มีกำหนดวันและเวลา**

รายการ	ปี 2562											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
งานกิจกรรม												
จัดกิจกรรมชุมชน วันแม่แห่งชาติ												
จัดกิจกรรมชุมชน วันพ่อแห่งชาติ												
จัดกิจกรรมชุมชน วันเด็กแห่งชาติ												
จัดกิจกรรมชุมชน วันสงกรานต์												
จัดกิจกรรมชุมชน วันเข้าพรรษา												
จัดกิจกรรมชุมชน สายสัมพันธ์เอื้ออาทร												
จัดกิจกรรมชุมชนอื่นๆ โดยมติคณะกรรมการ												
งานดูแลบำรุงรักษา												
ค่าบำรุงฉีดยุง												
ทำจราจรทางเดียว, ทาสีเพิ่ม												
เทพื้นปูนระหว่างอาคาร 55-63												
จัดประชุมใหญ่สามัญประจำปี												
จัดประชุมใหญ่วิสามัญ												
ล้างถังพักน้ำประปา												
ซ่อมบำรุงระบบโครงสร้างอาคาร, น้ำรั่วซึม												
ซ่อมบำรุงระบบสุขาภิบาล												
ปรับปรุงตามนโยบายของคณะกรรมการ												
ปรับปรุงป้อมรถป.												
งานอื่น ๆ												
ค่าตรวจสอบบัญชี												
ทำประกันวินาศภัยทรัพย์สินส่วนกลาง												
ค่าสนับสนุนชมรมเซปักตระกร้อ												

3) การบริหารจัดการด้านการเงิน

การวางแผนการบริหารและงบประมาณ ปี 2562 ทางโครงการเอื้ออาทรบึงกุ่ม
นิติบุคคลที่ 3 ได้วางแผนการบริหารและงบประมาณ ดังตารางที่ 12

ตารางที่ 12 การวางแผนการบริหารและงบประมาณ ปี 2562

รายการ	งบประมาณ
จัดประชุมใหญ่สามัญประจำปี	25,000.00
จัดประชุมใหญ่วิสามัญ	20,000.00
การประชุมคณะกรรมการ	96,000.00
ค่ารองรับในการประชุมคณะกรรมการ	12,000.00
ค่าตรวจใบเสร็จรับเงินประจำวัน	6,000.00
ค่าจัดกิจกรรมต่างๆ	42,000.00
ค่าตรวจสอบบัญชี	12,000.00
ค่าบำรุงฉีดยุง	2,000.00
ทำจราจรทางเดียว, ทาสีเพิ่ม	30,000.00
ทำประกันวินาศภัยทรัพย์สินส่วนกลางของนิติบุคคล	183,688.46
ล้างถังเก็บน้ำ	65,000.00
งานปรับปรุงซ่อมแซมโครงสร้างอาคาร และการรั่วซึมพื้นที่ส่วนกลาง	ตามเนื้อหาของงาน
งานปรับปรุงตามนโยบายของคณะกรรมการนิติบุคคล	ตามเนื้อหาของงาน
อบรมระเบียบข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด	20,000.00
ทาสีอาคาร	ตามเนื้อหาของงาน
รวม	513,688.46

รายรับ-รายจ่าย

เป็นการศึกษาการบริหารจัดการด้านการเงินย้อนหลัง 1 ปี ของนิติบุคคลอาคารชุดบึงกุ่ม 3 โดยเป็นรายรับ-รายจ่าย ในปี 2561 ดังแสดงในตารางที่ 13 และตารางที่ 14

ตารางที่ 13 รายรับของนิติบุคคลอาคารชุดบึงกุ่ม 3 ในปี 2561

รายการ	รายรับ (บาท)	ร้อยละ
รวมค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วม และสาธารณูปโภค	6,744,545.23	95
รายรับอื่นๆ	375,917.08	5
รวมรายได้	7,120,462.31	100

จากตารางที่ 13 จะเห็นได้ว่า รายรับของโครงการบ้านเอื้ออาทรบึงกุ่ม 3 นั้น มีรายได้มากที่สุดจากค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วมมากถึงร้อยละ 95 และรายได้อื่นๆ ร้อยละ

ตารางที่ 14 รายจ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดบึงกุ่ม 3 ในปี 2561

รายการ	รายจ่าย (บาท)	ร้อยละ
ค่าใช้จ่ายในการบริหารและบริการที่มีสัญญา	5,354,010.95	76
ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค	0	0
ค่าใช้จ่ายในส่วนสำนักงาน	380,585.32	6
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา	1,269,238.87	18
ค่าใช้จ่ายไม่เป็นตัวเงิน	7,147.06	0
รวมค่าใช้จ่าย	7,010,982.20	100
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	-109,479.62	

จากตารางที่ 14 จะเห็นได้ว่ารายจ่ายของโครงการบ้านเอื้ออาทรบึงกุ่ม 3 นั้น มีรายจ่ายมากที่สุดคือค่าใช้จ่ายในการบริหารและบริการสัญญาร้อยละ 76 รองลงมาคือค่าใช้จ่ายการซ่อมแซมและบำรุงรักษาร้อยละ 18 ต่อมาเป็นค่าใช้จ่ายในส่วนสำนักงานร้อยละ 6 ต่อมาเป็นค่าใช้จ่ายไม่เป็นตัวเงิน และค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคไม่มีรายจ่าย

สรุปได้ว่าโครงการบ้านเอื้ออาทรบึงกุ่ม 3 มีรายรับน้อยกว่ารายจ่ายอยู่ 109,479.62 บาท ซึ่งถือว่าการบริหารจัดการของนิติบุคคลขาดทุน

การจัดเก็บค่าส่วนกลาง

ปัจจุบันทางนิติบุคคลมีการจัดเก็บค่าส่วนกลางภายในโครงการ แบ่งเป็นดังนี้

ขนาดห้อง 33.25 ตารางเมตร จัดเก็บ 250 บาทต่อเดือน

ขนาดห้อง 23.77 ตารางเมตร จัดเก็บ 192 บาทต่อเดือน

มาตรการการติดตามหนี้

หนี้ค้างชำระเกินเกณฑ์ เสนอให้คณะกรรมการพิจารณากำหนดมาตรการ คือ ระงับสาธารณูปโภค (ค้างจ่ายเกิน 2 เดือน) และฟ้องดำเนินคดีตามกฎหมาย และหนี้ค้างในรายเดือนนั้น ไม่ได้มีการจัดทำเป็นเอกสาร ผู้วิจัยจึงได้สัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคลถึงหนี้ค้างรายเดือน ซึ่งจะอยู่ที่ประมาณร้อยละ 40 ต่อเดือน

4) การวางแผนดูแลชุมชนของนิติบุคคล

โครงการเอื้ออาทรบึงกุ่ม นิติบุคคลที่ 3 ในปัจจุบันมีการพัฒนาคุณภาพชีวิตของสมาชิกชุมชนในด้านการสร้างรายได้ ด้านสภาพแวดล้อม ด้านส่งเสริมสุขภาพ เช่น กิจกรรมการเดินแอโรบิค ด้านการอบรมผู้นำ เช่น การจัดอบรมผู้จัดการนิติบุคคล และด้านการบรรเทาสาธารณภัย เช่น การซ้อมหนีภัยภายในโครงการ

4.2.2 ข้อมูลนิติบุคคลโครงการบ้านเอื้ออาทรบึงกุ่ม นิติบุคคลที่ 5

1. ข้อมูลโครงการ

1) ความเป็นมาของนิติบุคคล

นิติบุคคลโครงการบ้านเอื้ออาทรบึงกุ่ม นิติบุคคลที่ 5 ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเมื่อวันที่ 21 ธันวาคม 2553 สำนักงานตั้งอยู่อาคารที่ 96/41 ถนนเสรีไทย 43 แยก 3 แขวงคลองกุ่ม เขตบึงกุ่ม

2) พื้นที่ส่วนกลางของนิติบุคคล

จากสมการที่ 1 สามารถแทนค่าโครงการบ้านเอื้ออาทรบึงกุ่ม นิติบุคคลที่ 5 ได้ดังนี้

$$\begin{aligned} \text{พื้นที่ส่วนกลางของนิติบุคคลที่ 5} &= \frac{4423.30}{5872} \times 1140 \\ &= 858.74 \text{ ตารางวา} \end{aligned}$$

สรุปว่า พื้นที่ส่วนกลางของนิติบุคคลโครงการบ้านเอื้ออาทรบึงกุ่ม นิติบุคคลที่ 5 เท่ากับ 858.74 ตารางวา

3) วิวัฒนาการและความเป็นมา

ตารางที่ 15 วิวัฒนาการและความเป็นมา

ปี	รูปแบบการบริหาร	องค์กรที่บริหาร
2555-2561	บริษัท	บริษัทรอยัล เฟม แมเนจเม้นท์ จำกัด
2562-ปัจจุบัน	เจ้าของร่วม	-

4) เหตุผลในการเลือกหรือเปลี่ยนรูปแบบบริหารโครงการ

ในปี 2561 ที่เปลี่ยนรูปแบบการบริหารแบบบริษัทเป็นเจ้าของร่วมบริหารนั้น เนื่องจากการขึ้นค่าจ้างรายได้ขั้นต่ำของรัฐบาล ทำให้บริษัทแบกรับภาระไม่ไหวทางบริษัทจึงขอลอนตัวจากการบริหารนิติบุคคลเป็นเหตุให้เจ้าของร่วมต้องมีทำหน้าที่บริหารดูแล ซึ่งแต่งตั้งหนึ่งในคณะกรรมการเป็นผู้จัดการนิติบุคคล

5) ภายภาพของนิติบุคคลภายนอกอาคาร

จากการศึกษา พบว่า อาคารชุดพักอาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทรบึงกุ่ม นิติบุคคลที่ 5 นั้นประกอบด้วยอาคารสูง 5 ชั้น จำนวน 25 อาคาร 1,140 หน่วย ภาพที่ 22



ภาพที่ 22 ภาพถ่ายอาคารชุดพักอาศัยนิติบุคคลบ้านเอื้ออาทรบึงกุ่ม นิติบุคคลที่ 5
ที่มา : จากการสำรวจ

จากการศึกษาสภาพแวดล้อมภายนอกอาคาร พบว่า ตัวอาคารภายนอกโดยรวมอยู่ในสภาพค่อนข้างดี ส่วนพื้นที่ทิ้งขยะจะมีจุดทิ้งขยะตั้งอยู่บริเวณระหว่างอาคารจำนวน 5 จุด สภาพปัจจุบันที่ไปสำรวจนั้นมีความเรียบร้อยดี ดังภาพที่ 23



ภาพที่ 23 ภาพถ่ายสภาพภายนอกบริเวณนิติบุคคลบ้านเอื้ออาทรบึงกุ่ม
นิติบุคคลที่ 5
ที่มา : จากการสำรวจ

4) ลักษณะทางกายภาพภายในอาคาร

- ลักษณะสภาพแวดล้อมภายในอาคาร พบว่า ส่วนใหญ่โถงด้านหน้ามีรถจักรยานยนต์จอดอยู่กีดขวาง โถงทางเดินมีสิ่งกีดขวางเป็นระยะ และพบการตากผ้าที่ อยู่บริเวณชั้นพักของบันไดหนีไฟ
- ในส่วนของบันไดและราวบันไดพบว่า สีหลุดลอกและเป็นสนิม
- ผนังและเพดานมีสภาพเรียบร้อยสมบูรณ์ ดังภาพที่ 24



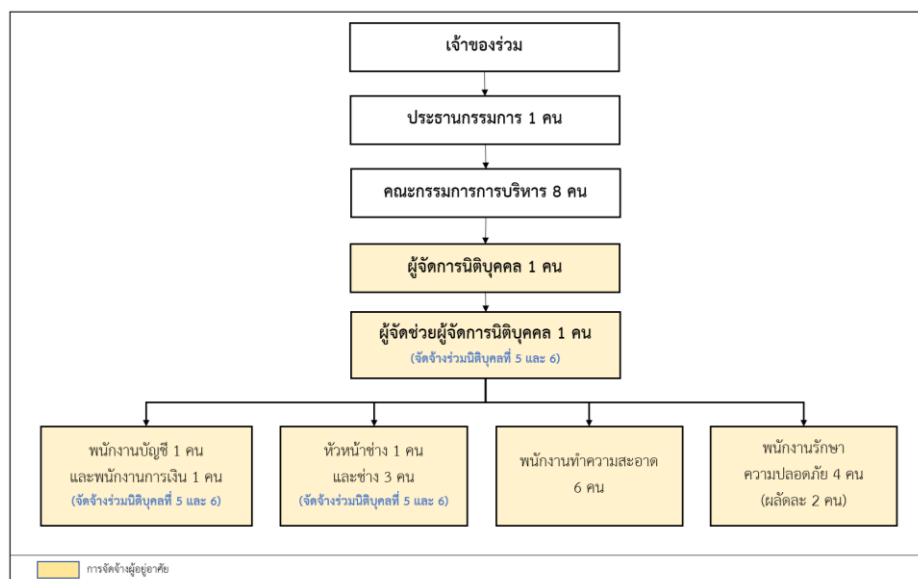
ภาพที่ 24 ตัวอย่างภาพถ่ายสภาพภายในบริเวณนิติบุคคลบ้านเอื้ออาทรบึงกุ่ม
นิติบุคคลที่ 5
ที่มา : จากการสำรวจ

2. การบริหารจัดการโครงการ

1) โครงสร้างการบริหารจัดการของนิติบุคคล และการจัดจ้างฝ่ายปฏิบัติงานของนิติบุคคล

โครงสร้างการบริหารจัดการของนิติบุคคล ประกอบด้วย เจ้าของร่วม ประธานกรรมการ กรรมการการบริหาร ผู้จัดการนิติบุคคล ผู้ช่วยผู้จัดการนิติบุคคล และฝ่ายปฏิบัติงาน ด้านการจัดจ้างพนักงาน มีพนักงานทั้งหมด 16 คน ประกอบด้วย ผู้จัดการนิติบุคคล 1 คน ผู้ช่วยผู้จัดการนิติบุคคล 1 คน พนักงานบัญชีและการเงินตำแหน่งละ 1 คน ช่างประจำอาคาร 3 คน ซึ่งตำแหน่งผู้ช่วยผู้จัดการนิติบุคคล บัญชี การเงิน และช่างมีการจัดจ้างร่วมกับนิติบุคคลที่ 6 พนักงานทำความสะอาด 5 คน และพนักงานรักษาความปลอดภัย 4 คน

เนื่องจากผู้จัดการนิติบุคคลในโครงการเป็นเจ้าของร่วมและมีงานประจำอยู่แล้วจึงไม่สามารถอยู่ประจำที่สำนักงานได้ ด้วยเหตุนี้จำเป็นต้องมี ผู้ช่วยผู้จัดการนิติบุคคลซึ่งจะทำหน้าที่ดูแลรับผิดชอบการปฏิบัติงานของฝ่ายปฏิบัติงานในแต่ละวัน แต่ผู้ช่วยผู้จัดการอาคารในโครงการบึงกุ่มนิติบุคคลที่ 5 และ 6 มีการจัดจ้างร่วม ซึ่งมีโครงสร้างดังนี้



ภาพที่ 25 โครงสร้างการบริหารจัดการนิติบุคคลบึงกุ่ม นิติบุคคลที่ 5
ที่มา : จากการสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคล

3. ขั้นตอนการดำเนินงานของนิติบุคคล

1) นโยบายการบริหารจัดการ

ทางนิติบุคคลได้เน้นการบริหารในด้านการจัดระเบียบชุมชน และลดการลุกไล่พื้นที่ส่วนกลาง และไม่มีคู่มือการบริหารงานนิติบุคคล

2) การวางแผนดูแลชุมชนของนิติบุคคล

การวางแผนดูแลชุมชนของนิติบุคคลของลูกจ้างรายวัน ได้แก่ 1. มาตรฐานการปฏิบัติงานของพนักงานรักษาความสะอาด และ 2. มาตรฐานการปฏิบัติงานของพนักงานดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง มีดังนี้

1. มาตรฐานการปฏิบัติงานของพนักงานรักษาความสะอาด มีพนักงานทั้งหมด 5 คน แต่ละคนรับผิดชอบดูแลอาคารชุด 5 อาคาร ทำความสะอาดภายนอกอาคารและทำความสะอาดภายในอาคารทุกอาคาร รวมถึงการดูแลพื้นที่ส่วนกลาง

2. มาตรฐานการปฏิบัติงานของพนักงานดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ให้ไปปฏิบัติหน้าที่ดูแล

- สํารวจทรัพย์สินส่วนกลางภายใน และภายนอกอาคาร
- กำหนดเซ็นชื่อตรวจอาคารทุกชั่วโมง

อีกทั้งในต้องรับมติมาจากที่ประชุมใหญ่สามัญประจำปี โดยเจ้าของร่วมและ คณะกรรมการได้มีการตกลงร่วมกัน โดยนิติบุคคลมีการจัดทำแผนปฏิบัติงาน ประจำปีไว้เพื่ออนุมัติขอใช้งบประมาณ มีดังนี้

ตารางที่ 16 แผนปฏิบัติงานประจำปี 2562 **ไม่มีกำหนดวันและเวลา**

รายการ	ปี 2562											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
งานกิจกรรม												
จัดกิจกรรมชุมชน วันแม่แห่งชาติ												
จัดกิจกรรมชุมชน วันพ่อแห่งชาติ												
จัดกิจกรรมชุมชน วันเด็กแห่งชาติ												
จัดกิจกรรมชุมชน วันสงกรานต์												
จัดกิจกรรมชุมชน วันเข้าพรรษา												
จัดกิจกรรมชุมชน สายสัมพันธ์เอื้ออาทร												
จัดกิจกรรมชุมชนอื่นๆ โดยมติคณะกรรมการ												
งานดูแลบำรุงรักษา												
ค่าบำรุงฉีดยุง												
ทำจราจรทางเดียว,ทาสีเพิ่ม												
จัดประชุมใหญ่สามัญประจำปี												
จัดประชุมใหญ่วิสามัญ												
ล้างถังพักน้ำประปา												
ซ่อมบำรุงระบบโครงสร้างอาคาร,น้ำรั่วซึม												
ปรับปรุงตามนโยบายของคณะกรรมการ												
ทาสีอาคาร												
งานอื่น ๆ												
ค่าตรวจสอบบัญชี												
ทำประกันวินาศภัยทรัพย์สินส่วนกลาง												
อบรมระเบียบข้อบังคับนิติบุคคล												

3) การบริหารจัดการด้านการเงิน

โครงการเอื้ออาทรบึงกุ่ม นิติบุคคลที่ 5 มีการวางแผนการบริหารและ งบประมาณ ในปี 2562 ดังนี้

ตารางที่ 17 แผนงบประมาณ

รายการ	งบประมาณ
จัดประชุมใหญ่สามัญประจำปี	25,000.00
จัดประชุมใหญ่วิสามัญ	20,000.00
การประชุมคณะกรรมการ	96,000.00
ค่ารองรับในการประชุมคณะกรรมการ	12,000.00
ค่าตรวจใบเสร็จรับเงินประจำวัน	6,000.00
ค่าจัดกิจกรรมต่างๆ	42,000.00
ค่าตรวจสอบบัญชี	12,000.00
ค่าบำรุงฝีมือ	2,000.00
ทำจรรยาทางเดียว, ทาสีเพิ่ม	30,000.00
ทำประกันวินาศภัยทรัพย์สินส่วนกลางของนิติบุคคล	183,688.46
ล้างถังเก็บน้ำ	65,000.00
งานปรับปรุงซ่อมแซมโครงสร้างอาคาร และการรั่วซึมพื้นที่ส่วนกลาง	ตามเนื้อหาของงาน
งานปรับปรุงตามนโยบายของคณะกรรมการนิติบุคคล	ตามเนื้อหาของงาน
อบรมระเบียบข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด	20,000.00
ทาสีอาคาร	ตามเนื้อหาของงาน
รวม	513,688.46

รายรับ-รายจ่าย

เป็นการศึกษาการบริหารจัดการด้านการเงินย้อนหลัง 1 ปี ของนิติบุคคลอาคารชุดบึงกุ่ม 5 โดยเป็นรายรับ-รายจ่าย ในปี 2561 ดังแสดงในตารางที่ 18 และตารางที่ 19

ตารางที่ 18 รายรับของนิติบุคคลอาคารชุดบึงกุ่ม 5 ในปี 2561

รายการ	รายรับ (บาท)	ร้อยละ
รวมค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วม และสาธารณูปโภค	5,546,840.04	91
รายรับอื่นๆ	557,292.45	9
รวมรายได้	6,104,132.49	100

จากตารางที่ 18 จะเห็นได้ว่า รายรับของโครงการบ้านเอื้ออาทร บึงกุ่ม 5 นั้น มีรายได้มากที่สุดจากค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วมมากถึงร้อยละ 91 และรายได้อื่นๆ ร้อยละ 9

ตารางที่ 19 รายจ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดบึงกลุ่ม 5 ในปี 2561

รายการ	รายจ่าย (บาท)	ร้อยละ
ค่าใช้จ่ายในการบริหารและบริการที่มีสัญญา	5,054,224.59	80
ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค	5,836.29	0
ค่าใช้จ่ายในส่วนสำนักงาน	347,752.17	6
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา	875,217.17	14
ค่าใช้จ่ายไม่เป็นตัวเงิน	6,444.61	0
รวมค่าใช้จ่าย	6,289,474.83	100
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	-185,342.34	

จากตารางที่ 19 จะเห็นได้ว่ารายจ่ายของโครงการบ้านเอื้ออาทรบึงกลุ่ม 5 นั้น มีรายจ่ายมากที่สุดคือค่าใช้จ่ายในการบริหารและบริการสัญญาร้อยละ 80 รองลงมาคือค่าใช้จ่ายการซ่อมแซมและบำรุงรักษาร้อยละ 14 ต่อมาเป็นค่าใช้จ่ายในส่วนสำนักงานร้อยละ 6 ต่อมาเป็นค่าใช้จ่ายไม่เป็นตัวเงิน และค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค ตามลำดับ

สรุปได้ว่าโครงการบ้านเอื้ออาทรบึงกลุ่ม 5 มีรายจ่ายน้อยกว่ารายรับอยู่ 185,342.34 บาท ซึ่งถือว่าการบริหารจัดการของนิติบุคคลโครงการเอื้ออาทรบึงกลุ่ม นิติบุคคลที่ 5 ขาดทุน

2) การวางแผนการบริหารและงบประมาณ ของโครงการเอื้ออาทรบึงกลุ่ม

นิติบุคคลที่ 5 ในปี 2562 มีดังนี้

ตารางที่ 20 แผนงบประมาณ

รายการ	งบประมาณ
จัดประชุมใหญ่สามัญประจำปี	25,000.00
จัดประชุมใหญ่วิสามัญ	20,000.00
การประชุมคณะกรรมการ	96,000.00
ค่ารองรับในการประชุมคณะกรรมการ	12,000.00
ค่าตรวจใบเสร็จรับเงินประจำวัน	6,000.00
ค่าจัดกิจกรรมต่างๆ	42,000.00
ค่าตรวจสอบบัญชี	12,000.00
ค่าบำรุงสีตยุง	2,000.00
ทำจราจรทางเดียว, ทาสีเพิ่ม	30,000.00
ทำประกันวินาศภัยทรัพย์สินส่วนกลางของนิติบุคคล	183,688.46
ล้างถังเก็บน้ำ	65,000.00
งานปรับปรุงซ่อมแซมโครงสร้างอาคาร และการรั่วซึมพื้นที่ส่วนกลาง	ตามเนื้อหาของงาน
งานปรับปรุงตามนโยบายของคณะกรรมการนิติบุคคล	ตามเนื้อหาของงาน

ตารางที่ 20 แผนงบประมาณ (ต่อ)

รายการ	งบประมาณ
อบรมระเบียบข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด	20,000.00
ทาสีอาคาร	ตามเนื้อหาของงาน
รวม	513,688.46

การจัดเก็บค่าส่วนกลาง

ปัจจุบันทางนิติบุคคลมีการจัดเก็บค่าส่วนกลางภายในโครงการ
แบ่งเป็นดังนี้

ขนาดห้อง 33.25 ตารางเมตร จัดเก็บ 250 บาทต่อเดือน

ขนาดห้อง 23.77 ตารางเมตร จัดเก็บ 192 บาทต่อเดือน

มาตรการการติดตามหนี้

หนี้ค้างชำระเกินเกณฑ์ เสนอให้คณะกรรมการพิจารณากำหนด
มาตรการ คือ ระงับสาธารณูปโภค (ค้างจ่ายเกิน 2 เดือน) และฟ้อง
ดำเนินคดีตามกฎหมาย ด้านหนี้ค้างในรายเดือนนั้น ไม่ได้มีการจัดทำเป็น
เอกสาร ผู้วิจัยจึงได้สัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคลถึงหนี้ค้างรายเดือน ซึ่งจะ
อยู่ที่ประมาณร้อยละ 20 ต่อเดือน

4) การวางแผนดูแลชุมชนของนิติบุคคล

โครงการเอื้ออาทรบึงกุ่ม นิติบุคคลที่ 5 จะเหมือนกับโครงการเอื้ออาทรบึง
กุ่ม นิติบุคคลที่ 3 คือ ในปัจจุบันมีการพัฒนาคุณภาพชีวิตของสมาชิกชุมชนในด้าน
การสร้างรายได้ ด้านสภาพแวดล้อม ด้านส่งเสริมสุขภาพ เช่น กิจกรรมการเดินแอ
โรบิค ด้านการอบรมผู้นำ เช่น การจัดอบรมผู้จัดการนิติบุคคล และด้านการบรรเทา
สาธารณภัย เช่น การซ้อมหนีภัยภายในโครงการ

4.2.3 ข้อมูลนิติบุคคลโครงการบ้านเอื้ออาทรบึงกุ่ม นิติบุคคลที่ 6

1. ข้อมูลโครงการ

1) ความเป็นมาของนิติบุคคล

นิติบุคคลโครงการบ้านเอื้ออาทรบึงกุ่ม นิติบุคคลที่ 6 ได้จดทะเบียนนิติ
บุคคลอาคารชุดเมื่อวันที่ 21 ธันวาคม 2553 สำนักงานตั้งอยู่อาคารที่ 96/41 ถนน
เสรีไทย 43 แยก 3 แขวงคลองกุ่ม เขตบึงกุ่ม

2) พื้นที่ส่วนกลางของนิติบุคคล

จากสมการที่ 1 สามารถแทนค่าโครงการบ้านเอื้ออาทรบึงกุ่ม นิติบุคคลที่ 6 ได้ดังนี้

$$\begin{aligned} \text{พื้นที่ส่วนกลางของนิติบุคคลที่ 6} &= \frac{4423.30}{5872} \times 1096 \\ &= 825.60 \text{ ตารางวา} \end{aligned}$$

สรุปว่า พื้นที่ส่วนกลางของนิติบุคคลโครงการบ้านเอื้ออาทรบึงกุ่ม นิติบุคคลที่ 6 เท่ากับ 825.60 ตารางวา

3) วิวัฒนาการและความเป็นมา

ตารางที่ 21 วิวัฒนาการและความเป็นมา

ปี	รูปแบบการบริหาร	องค์กรที่บริหาร
2555-2561	บริษัท	บริษัทรอยัล เฟม แมเนจเม้นท์ จำกัด
2562-ปัจจุบัน	เจ้าของร่วม	-

4) เหตุผลในการเลือกหรือเปลี่ยนรูปแบบบริหารโครงการ

ในปี 2561 ที่เปลี่ยนรูปแบบการบริหารแบบบริษัทเป็นเจ้าของร่วมบริหาร นั้น เนื่องจากการขึ้นค่าจ้างรายได้ขั้นต่ำของรัฐบาล ทำให้บริษัทแบกรับภาระไม่ไหว ทางบริษัทจึงขอลอนตัวจากการบริหารนิติบุคคลเป็นเหตุให้เจ้าของร่วมต้องมีทำหน้าที่บริหารดูแล ซึ่งแต่งตั้งหนึ่งในคณะกรรมการเป็นผู้จัดการนิติบุคคล

5) กายภาพของนิติบุคคลภายนอกอาคาร

จากการศึกษาพบว่า อาคารชุดพักอาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทรบึงกุ่ม นิติบุคคลที่ 6 นั้นประกอบด้วยอาคารสูง 5 ชั้น จำนวน 24 อาคาร 1,096 หน่วย ดังภาพที่ 26



ภาพที่ 26 ภาพถ่ายอาคารชุดพักอาศัยนิติบุคคลบ้านเอื้ออาทรบึงกุ่ม นิติบุคคลที่ 6

ที่มา : จากการสำรวจ

จากการศึกษาพบว่า สภาพแวดล้อมภายนอกอาคารพบว่าตัวอาคารภายนอกโดยรวมอยู่ในสภาพค่อนข้างดี ส่วนพื้นที่ทิ้งขยะจะมีจุดทิ้งขยะตั้งอยู่บริเวณระหว่างอาคารจำนวน 5 จุด สภาพปัจจุบันที่ไปสำรวจนั้นพบขยะวางอยู่ด้านนอกถังเล็กน้อย ดังภาพที่ 27



ภาพที่ 27 ภาพถ่ายสภาพภายนอกบริเวณนิติบุคคลบ้านเอื้ออาทรบึงกุ่ม

นิติบุคคลที่ 6

ที่มา : จากการสำรวจ

6) ลักษณะทางกายภาพภายในอาคาร

- ลักษณะสภาพแวดล้อมภายในอาคาร พบว่า โถงด้านหน้ามีรถจักรยานยนต์จอดกีดขวางอยู่ด้านหน้า และทางเดินมีสิ่งกีดขวางเล็กน้อย และพบการตากผ้าที่อยู่บริเวณชั้นพักของบันไดหนีไฟ
- ในส่วนของบันไดและราวบันได พบว่า สีหลุดลอกและเป็นสนิม
- ผนังและเพดานมีสภาพเรียบร้อยสมบูรณ์ ดังภาพที่ 28



ภาพที่ 28 ตัวอย่างภาพถ่ายสภาพภายในบริเวณนิติบุคคลบ้านเอื้ออาทรบึงกุ่ม

นิติบุคคลที่ 6

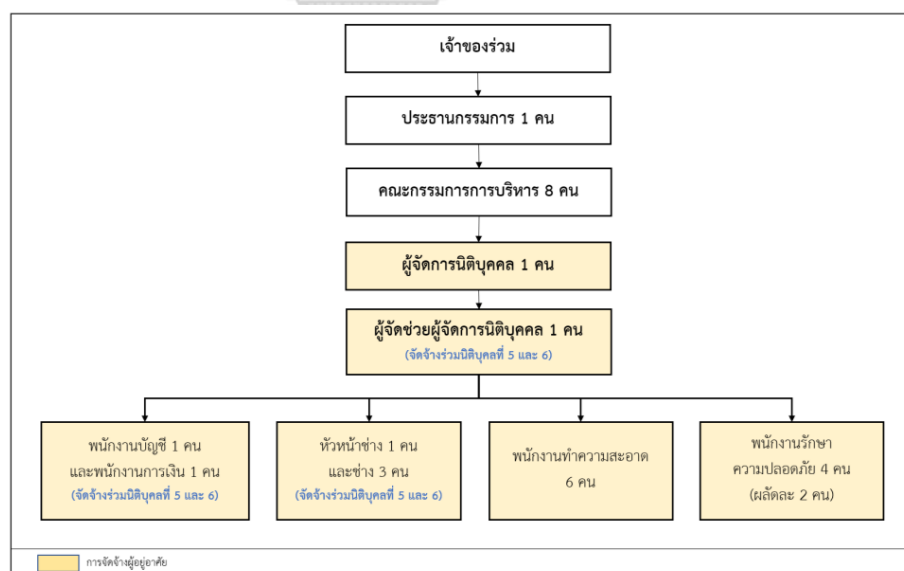
ที่มา : จากการสำรวจ

2. การบริหารจัดการโครงการ

1) โครงสร้างการบริหารจัดการของนิติบุคคล และการจัดจ้างฝ่ายปฏิบัติงานของนิติบุคคล

โครงสร้างการบริหารจัดการของนิติบุคคล ประกอบด้วย เจ้าของร่วม ประธานกรรมการ กรรมการการบริหาร ผู้จัดการนิติบุคคล ผู้ช่วยผู้จัดการนิติบุคคล และฝ่ายปฏิบัติงาน ด้านการจัดจ้างพนักงานมีพนักงานทั้งหมด 16 คน ประกอบด้วย ผู้จัดการนิติบุคคล 1 คน ผู้ช่วยผู้จัดการนิติบุคคล 1 คน พนักงานบัญชีและการเงินตำแหน่งละ 1 คน ช่างประจำอาคาร 3 คน ซึ่งตำแหน่งผู้ช่วยผู้จัดการนิติบุคคล บัญชี การเงิน และช่างมีการจัดจ้างร่วมกับนิติบุคคลที่ 5 พนักงานทำความสะอาด 5 คน และพนักงานรักษาความปลอดภัย 4 คน ซึ่งมีโครงสร้างดังนี้

เนื่องจากผู้จัดการนิติบุคคลในโครงการเป็นเจ้าของร่วมและมีงานประจำอยู่แล้วจึงไม่สามารถอยู่ประจำที่สำนักงานได้ ด้วยเหตุนี้จำเป็นต้องมี ผู้ช่วยผู้จัดการนิติบุคคลซึ่งจะทำหน้าที่ดูแลรับผิดชอบการปฏิบัติงานของฝ่ายปฏิบัติงานในแต่ละวัน แต่ผู้ช่วยผู้จัดการอาคารในโครงการบึงกุ่มนิติบุคคลที่ 5 และ 6 มีการจัดจ้างร่วม ซึ่งมีโครงสร้างดังนี้



ภาพที่ 29 โครงสร้างการบริหารจัดการนิติบุคคลบึงกุ่ม นิติบุคคลที่ 6
ที่มา : จากการสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคล

ตารางที่ 22 แผนปฏิบัติงานประจำปี 2562 (ต่อ) **ไม่มีกำหนดวันและเวลา**

รายการ	ปี 2562											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
ล้างถังพักน้ำประปา												
ซ่อมบำรุงระบบโครงสร้างอาคาร,น้ำรั่วซึม												
ปรับปรุงตามนโยบายของคณะกรรมการ												
ปรับปรุงป้อม รปภ.												
งานอื่น ๆ												
ค่าตรวจใบเสร็จรับเงินประจำวัน												
ค่ารองรับการประชุม ครึ่งละ 500 บาท/คน												
การประชุมคณะกรรมการครึ่งละ 500 บาท/คน												
ค่าตรวจสอบบัญชี												
ทำประกันวินาศภัยทรัพย์สินส่วนกลาง												

3) การบริหารจัดการด้านการเงิน

การวางแผนการบริหารและงบประมาณ ปี 2562 ทางโครงการ
 เอื้ออาทรบึงกุ่ม นิติบุคคลที่ 3 ได้วางแผนการบริหารและงบประมาณ ดัง
 ตารางที่ 23

ตารางที่ 23 แผนงบประมาณ

รายการ	งบประมาณ
จัดประชุมใหญ่สามัญประจำปี	25,000.00
จัดประชุมใหญ่วิสามัญ	20,000.00
การประชุมคณะกรรมการ	96,000.00
ค่ารองรับในการประชุมคณะกรรมการ	12,000.00
ค่าตรวจใบเสร็จรับเงินประจำวัน	6,000.00
ค่าจัดกิจกรรมต่างๆ	42,000.00
ค่าตรวจสอบบัญชี	12,000.00
ค่าบำรุงฉีดยุง	2,000.00
ทำจราจรทางเดียว, ทาสีเพิ่ม	30,000.00
ทำประกันวินาศภัยทรัพย์สินส่วนกลางของนิติบุคคล	183,688.46
ล้างถังเก็บน้ำ	65,000.00
งานปรับปรุงซ่อมแซมโครงสร้างอาคาร และการรั่วซึมพื้นที่ส่วนกลาง	ตามเนื้อหาองงาน
งานปรับปรุงตามนโยบายของคณะกรรมการนิติบุคคล	ตามเนื้อหาองงาน
อบรมระเบียบข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด	20,000.00
ทาสีอาคาร	ตามเนื้อหาองงาน
รวม	513,688.46

รายรับ-รายจ่าย

เป็นการศึกษาการบริหารจัดการด้านการเงินย้อนหลัง 1 ปี ของนิติบุคคลอาคารชุดบึงกลุ่ม 5 โดยเป็นรายรับ-รายจ่าย ในปี 2561 ดังแสดงในตารางที่ 24 และตารางที่ 25

ตารางที่ 24 รายรับของนิติบุคคลอาคารชุดบึงกลุ่ม 6 ในปี 2561

รายการ	รายรับ (บาท)	ร้อยละ
รวมค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วม และสาธารณูปโภค	5,546,840.04	91
รายรับอื่นๆ	557,292.45	9
รวมรายได้	6,104,132.49	100

จากตารางที่ 24 จะเห็นได้ว่า รายรับของโครงการบ้านเอื้ออาทรบึงกลุ่ม 5 นั้น มีรายได้มากที่สุดจากค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วมมากถึงร้อยละ 91 และรายได้อื่นๆร้อยละ 9

ตารางที่ 25 รายจ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดบึงกลุ่ม 6 ในปี 2561

รายการ	รายจ่าย (บาท)	ร้อยละ
ค่าใช้จ่ายในการบริหารและบริการที่มีสัญญา	5,054,224.59	80
ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค	5,836.29	0
ค่าใช้จ่ายในส่วนสำนักงาน	347,752.17	6
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา	875,217.17	14
ค่าเสื่อมราคา	6,444.61	0
รวมค่าใช้จ่าย	6,289,474.83	100
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	-185,342.34	

จากตารางที่ 25 จะเห็นว่ารายจ่ายของโครงการบ้านเอื้ออาทรบึงกลุ่ม 6 นั้น มีรายจ่ายมากที่สุดคือค่าใช้จ่ายในการบริหารและบริการสัญญา ร้อยละ 80 รองลงมาคือค่าใช้จ่ายการซ่อมแซมและบำรุงรักษา ร้อยละ 14 ต่อมาเป็นค่าใช้จ่ายในส่วนสำนักงาน ร้อยละ 6 ต่อมาเป็นค่าใช้จ่ายที่ไม่เป็นตัวเงิน และค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค ตามลำดับ

สรุปได้ว่าโครงการบ้านเอื้ออาทรบึงกลุ่ม 6 มีรายรับน้อยกว่ารายจ่ายอยู่ 185,342.34 บาท ซึ่งถือว่าการบริหารจัดการของนิติบุคคลขาดทุน

การจัดเก็บค่าส่วนกลาง

ปัจจุบันทางนิติบุคคลมีการจัดเก็บค่าส่วนกลางภายใน
โครงการ แบ่งเป็นดังนี้

ขนาดห้อง 33.25 ตารางเมตร จัดเก็บ 250 บาทต่อเดือน

ขนาดห้อง 23.77 ตารางเมตร จัดเก็บ 192 บาทต่อเดือน

มาตรการการติดตามหนี้

หนี้ค้างชำระเกินเกณฑ์ เสนอให้คณะกรรมการพิจารณากำหนด
มาตรการ คือ ระงับสาธารณูปโภค (ค้างจ่ายเกิน 2 เดือน) และ
ฟ้องดำเนินคดีตามกฎหมาย ด้านหนี้ค้างในรายเดือนนั้น ไม่ได้มี
การจัดทำเป็นเอกสาร ผู้วิจัยจึงได้สัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคลถึง
หนี้ค้างรายเดือน ซึ่งจะอยู่ที่ประมาณร้อยละ 20 ต่อเดือน

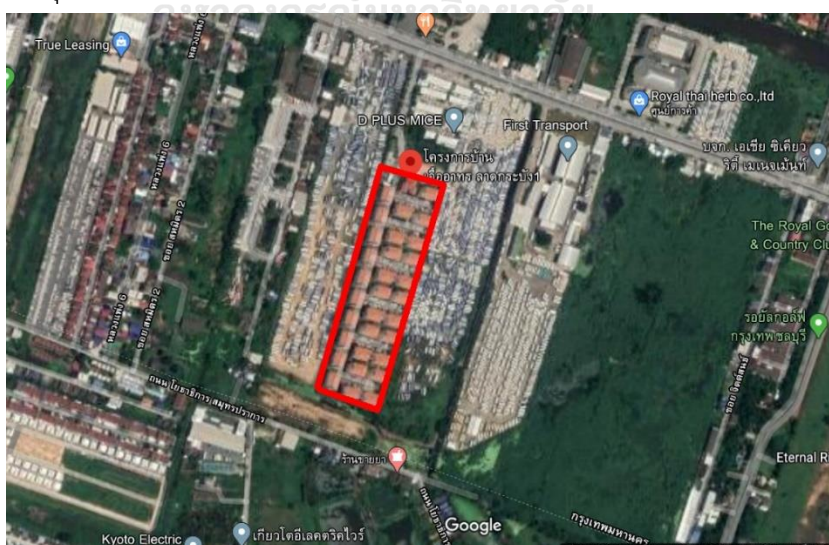
4) การวางแผนดูแลชุมชนของนิติบุคคล

เนื่องจากเป็นโครงการเดียวกัน การวางแผนดูแลชุมชนของนิติ
บุคคลโครงการเอื้ออาทรบึงกุ่ม จึงเหมือนกันทุกนิติบุคคล

รูปแบบการบริหารโดยบริษัท

4.3 ข้อมูลโครงการบ้านเอื้ออาทรลาดกระบัง 1

การเคหะแห่งชาติก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทรลาดกระบัง 1 และจดทะเบียนอาคารชุดต่อ
สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขาลาดกระบัง เมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2552



ภาพที่ 30 ภาพถ่ายทางอากาศ GIS โครงการบ้านเอื้ออาทรลาดกระบัง 1

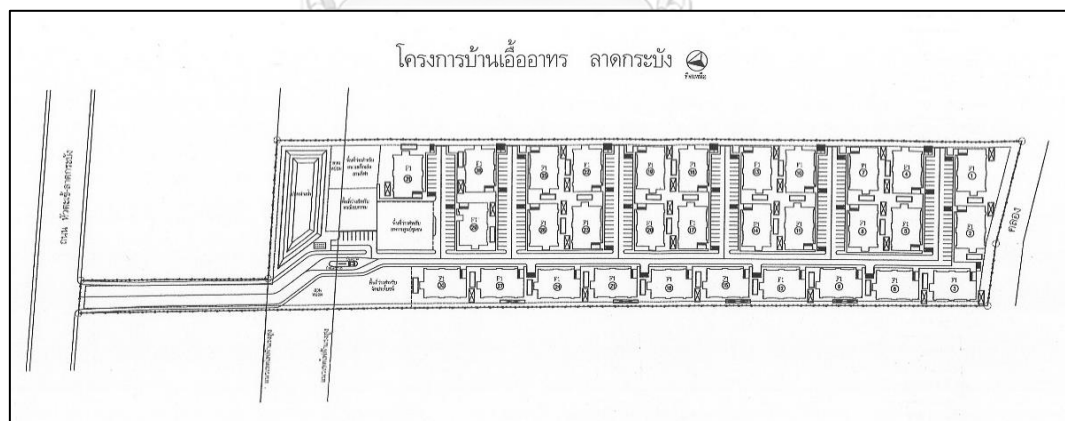
ที่มา : Google map

ข้อมูลโครงการ

ที่ตั้งโครงการ	718 ถนนหลวงแพ่ง แขวงท้ายยาว เขตลาดกระบัง
พื้นที่โครงการ	20 ไร่ 3 งาน 56 ตารางวา
จำนวนหน่วย	1,360 หน่วย
จำนวนอาคาร	31 อาคาร
จำนวนชั้น	5 ชั้น
ขนาดห้อง	23.73 ตร.ม. และ 32.99 ตร.ม.
ส่งมอบอาคาร	26 กุมภาพันธ์ 2549
ครบกำหนด 5 ปี	26 กุมภาพันธ์ 2554
จำนวนนิติบุคคล	1 นิติบุคคล

ทรัพย์สินส่วนกลางของนิติบุคคล มีดังนี้

บ่อหนองน้ำ	เนื้อที่ 1 ไร่ 1 งาน 71 ตารางวา
สวนหย่อม	เนื้อที่ 73 ตารางวา
ถนนพร้อมส่วนควบ	เนื้อที่ 2 งาน 23 ตารางวา
สนามเด็กเล่น	เนื้อที่ 1 งาน 55 ตารางวา
<u>รวมพื้นที่ส่วนกลาง</u>	<u>2 ไร่ 2 งาน 199 ตารางวา ดังภาพที่ 31</u>



ภาพที่ 31 ทรัพย์สินส่วนกลางของนิติบุคคลโครงการเอื้ออาทรลาดกระบัง 1

ลักษณะทางกายภาพทรัพย์สินส่วนกลาง

พื้นที่ส่วนกลางภายนอกบริเวณถนนและทางเดินเท้า พบว่า ถนนมีสภาพสมบูรณ์ใช้งานได้ดี แต่ไม่มีการทาสีแบ่งเส้นจราจรชัดเจน และมีการกั้นพื้นที่สำหรับรถจักรยานยนต์ส่วนทางเดินเท้าพบว่า มีสภาพสมบูรณ์ และมีการจอดรถจักรยานยนต์ลู่กั้นทางเดินเท้า

พื้นที่สนามเด็กเล่นและสนามกีฬา พบว่า อยู่ในสภาพสมบูรณ์และเครื่องเล่นอยู่ในสภาพพร้อมใช้งาน ดังภาพที่ 32



ภาพที่ 32 ภาพถ่ายทรัพย์สินส่วนกลาง

ที่มา : จากการสำรวจ

การดูแลทรัพย์สินส่วนกลางในการจัดจ้างพนักงานรักษาความปลอดภัย ทางโครงการได้จัดจ้างในรูปแบบ Outsource กับบริษัทสยามสกาย จำกัด มีพนักงานทั้งหมด 4 คน ขอบเขตหน้าที่คือดูแลรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง เข้า 2 คน และเย็น 2 คน

4.3.1 ข้อมูลนิติบุคคลโครงการบ้านเอื้ออาทรลาดกระบัง 1

1. ข้อมูลโครงการ

1) ความเป็นมาของนิติบุคคล

นิติบุคคลโครงการบ้านเอื้ออาทรลาดกระบัง 1 ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554 สำนักงานตั้งอาคารที่ 1 ชั้นที่ 1 ของโครงการ

2) พื้นที่ส่วนกลางของนิติบุคคล

จากข้อมูลข้างต้น รวมพื้นที่ส่วนกลาง 2 ไร่ 2 งาน 199 ตารางวา ผู้วิจัยได้แปลงหน่วยเป็นตารางวา ได้เท่ากับ 1196 ตารางวา

3) วิวัฒนาการและความเป็นมา

ตารางที่ 26 วิวัฒนาการและความเป็นมา

ปี	รูปแบบการบริหาร	องค์กรที่บริหาร
2554-2555	สหกรณ์	-
2556-2560	เจ้าของร่วม	-
2561-ปัจจุบัน	บริษัท	บริษัทจัดการทรัพย์สินและชุมชน จำกัด

4) เหตุผลในการเลือกหรือเปลี่ยนรูปแบบบริหารโครงการ

ในปี 2555 ที่เปลี่ยนรูปแบบการบริหารแบบสหกรณ์เป็นเจ้าของร่วมบริหารนั้น เนื่องจากการทุจริตเกิดขึ้น จึงได้มีการประชุมตกลงและเลือกตำแหน่งผู้จัดการนิติบุคคล ซึ่งบุคคลนี้มีประสบการณ์ในการทำงานด้านการจัดการ (ฝ่ายโรงงาน) 25 ปี และต่อมาบุคคลนี้ได้ร่วมงานกับบริษัทจัดการทรัพย์สินและชุมชน จำกัด เหตุที่ต้องจดทะเบียนบริษัทเนื่องจากต้องเพิ่มความน่าเชื่อถือ และลดความเสี่ยงในด้านต่างๆ

5) กายภาพของนิติบุคคลภายนอกอาคาร

จากการศึกษา พบว่า อาคารชุดพักอาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทรลาดกระบัง 1 นั้นประกอบด้วยอาคารสูง 5 ชั้น จำนวน 31 อาคาร 1,360 หน่วย ดังภาพที่ 33



ภาพที่ 33 ภาพถ่ายอาคารชุดพักอาศัยนิติบุคคลอาคารชุดบ้านเอื้ออาทรลาดกระบัง 1
ที่มา : จากการสำรวจ

จากการศึกษา พบว่า สภาพแวดล้อมภายนอกอาคารพบว่าตัวอาคารภายนอกโดยรวมอยู่ในสภาพค่อนข้างดี สีภายนอกอาคารมีการหลุดลอกเล็กน้อย ส่วนพื้นที่ทิ้งขยะจะมีจุดทิ้งขยะตั้งอยู่บริเวณระหว่างอาคารจำนวน 2 จุด และมีการแยกขยะรีไซเคิลเพื่อนำไปจำหน่าย สภาพปัจจุบันที่ไปสำรวจนั้นมีความเรียบร้อยดี ดังภาพที่ 34



ภาพที่ 34 ภาพถ่ายสภาพภายนอกบริเวณนิติบุคคลลาดกระบัง 1

ที่มา : จากการสำรวจ

6) ลักษณะทางกายภาพภายในอาคาร

- ลักษณะสภาพแวดล้อมภายในอาคาร พบว่า โถงด้านหน้ามีรถเข็นจอดอยู่ ด้านหน้าตู้ควบคุมไฟ และโถงทางเดินมีสิ่งกีดขวางเล็กน้อย และพบการตากผ้าที่อยู่บริเวณชั้นพักของบันไดหนีไฟ
- ในส่วนของบันไดและราวบันได สีหลุดลอกและเป็นสนิม
- ผนังและเพดานมีสภาพเรียบร้อยสมบูรณ์ ดังภาพที่ 35



ภาพที่ 35 ตัวอย่างภาพถ่ายสภาพภายในบริเวณนิติบุคคลลาดกระบัง 1

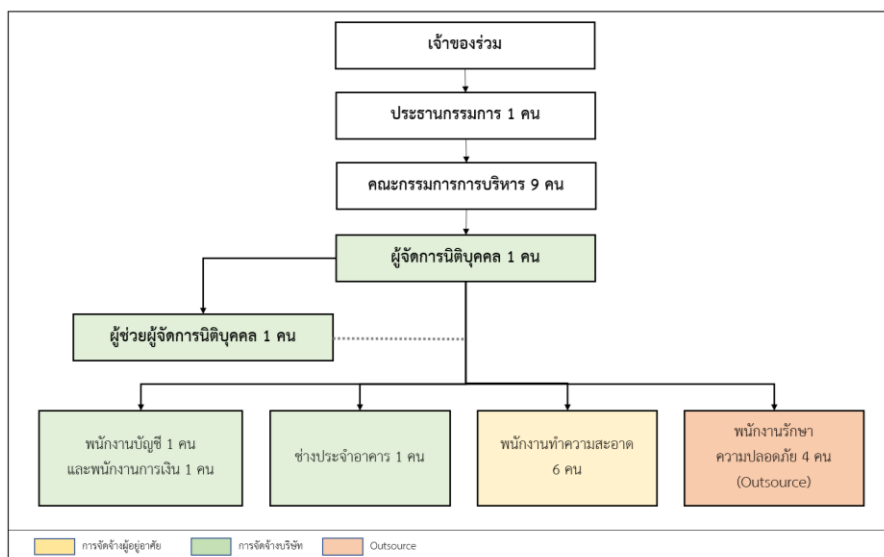
ที่มา : จากการสำรวจ

2. การบริหารจัดการโครงการ

1) โครงสร้างการบริหารจัดการของนิติบุคคล และการจัดจ้างฝ่ายปฏิบัติงานของนิติบุคคล

โครงสร้างการบริหารจัดการของนิติบุคคล ประกอบด้วย เจ้าของร่วม ประธานกรรมการ กรรมการการบริหาร ผู้จัดการนิติบุคคล ผู้ช่วยผู้จัดการนิติบุคคล และฝ่ายปฏิบัติงาน ด้านการจัดจ้างพนักงานมีพนักงานทั้งหมด 8 คน ประกอบด้วย ผู้จัดการนิติบุคคล 1 คน ผู้ช่วยผู้จัดการนิติบุคคล 1 คน พนักงานบัญชีและการเงิน 1 คน ช่างประจำอาคาร 1 คน และพนักงานทำความสะอาด 6 คน

ผู้จัดการนิติบุคคล และผู้ช่วยผู้จัดการนิติบุคคล ช่วยดูแลการปฏิบัติงานของฝ่ายปฏิบัติงานร่วมกัน โดยผู้ช่วยผู้จัดการนิติบุคคลทำหน้าที่รับคำสั่งและการตัดสินใจของผู้จัดการนิติบุคคล ซึ่งมีโครงสร้างดังนี้



ภาพที่ 36 โครงสร้างการบริหารจัดการนิติบุคคลลาดกระบัง 1

ที่มา : จากการสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคล

3. ขั้นตอนการดำเนินงานของนิติบุคคล

1) นโยบายการบริหารจัดการ ทางนิติบุคคลได้เน้นการบริหาร 3 ด้าน ได้แก่ การบริหารงานในสำนักงานของโครงการ การรักษาความสะอาด และการรักษาความปลอดภัย และไม่มีคู่มือการบริหารงานนิติบุคคล

2) การวางแผนดูแลชุมชนของนิติบุคคล

การวางแผนการปฏิบัติงานของลูกจ้างรายวัน ได้แก่ 1. มาตรฐานการปฏิบัติงานของพนักงานรักษาความสะอาด และ 2. มาตรฐานการปฏิบัติงานของพนักงานดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง มีดังนี้

1. มาตรฐานการปฏิบัติงานของพนักงานรักษาความสะอาด มีพนักงานทั้งหมด 4 คน แต่ละคนรับผิดชอบดูแลอาคารชุด 5 อาคาร เป็นการปฏิบัติงานช่วงเช้า 08.00-09.00 น. หน้าที่คือต้องรับผิดชอบกวาดรอบอาคาร ดันขยะในถังพักขยะ ขึ้นเก็บกวาดอาคารช่วงเช้า 2 อาคาร ช่วงบ่าย 3 อาคาร และทำความสะอาดพื้นที่ห้องทำงานสำนักงานนิติบุคคล

2. มาตรฐานการปฏิบัติงานของพนักงานดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ให้ไปปฏิบัติหน้าที่ดูแลการผ่านเข้า-ออก บริเวณประตู 1 และ ประตู 2 ร่วมกับนิติ 1 และนิติ 3

- สสำรวจทรัพย์สินส่วนกลางภายในอาคาร
- กำหนดเซ็นชื่อตรวจอาคารวันละ 7 รอบ กลางวัน 4 รอบ กลางคืน 3 รอบ

- กำหนดให้พนักงานรักษาความปลอดภัยขึ้นตรวจบนอาคาร อย่างน้อย สัปดาห์ละ 1 วัน
 - ตรวจสอบกล้องวงจรปิดอย่างต่อเนื่อง
 - จุดที่เซ็นชื่อตรวจอยู่ชั้น 1 นิติ 2
 - ให้พนักงานรักษาความปลอดภัยอยู่ประจำป้อม อย่างน้อย 1 คน
- อีกทั้งในต้องรับมติมาจากที่ประชุมใหญ่สามัญประจำปี โดยเจ้าของร่วมและ คณะกรรมการได้มีการตกลงร่วมกัน โดยนิติบุคคลมีการจัดทำแผนปฏิบัติงานประจำปีไว้ เพื่ออนุมัติขอใช้งบประมาณ มีดังนี้

ตารางที่ 27 แผนปฏิบัติงานประจำปี 2562-2563

รายการ	ปี 2562					ปี 2563						
	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7
งานกิจกรรม												
จัดกิจกรรมชุมชน วันแม่แห่งชาติ												
จัดกิจกรรมชุมชน วันเด็กแห่งชาติ												
จัดกิจกรรมชุมชน วันสงกรานต์												
จัดกิจกรรมชุมชน วันเฉลิมพระชนมพรรษา ร.10												
งานดูแลบำรุงรักษา												
ซ่อมแซมระบบ CCTV												
ซ่อมบำรุงรักษาระบบท่อส่งน้ำประปา												
ค่าบำรุงรักษาสภาพแวดล้อมและระบบ สาธารณูปโภค												
ส่งเสริมกลุ่มกิจกรรมต่างๆ เช่น เขาวงกต กลุ่ม อาชีพ												
จัดประชุมใหญ่สามัญประจำปี												
สูบท่อกระโละสิ่งสกปรก												
ล้างถังพักน้ำประปา												
สนับสนุนเงินช่วยเหลือญาติผู้เสียชีวิตในชุมชน												
จ่ายพิเศษพนักงาน/ปรับค่าจ้างประจำปี												
ปรับปรุง/เพิ่ม ระบบเข้า-ออกระบบสแกนป้าย ทะเบียนและรูปถ่าย												
สร้างทางเดินระหว่างกลางอาคาร												
ปรับปรุงซ่อมแซมบอร์ดประชาสัมพันธ์												

3) การบริหารจัดการด้านการเงิน

โครงการเอื้ออาทรลาดกระบัง 1 มีการวางแผนการบริหารและงบประมาณ ระหว่างเดือนสิงหาคม 2562 - กรกฎาคม 2563 ดังนี้

ตารางที่ 28 แผนงบประมาณระหว่างเดือนสิงหาคม 2562 - กรกฎาคม 2563

รายการ	งบประมาณ
ค่าสัญญาจ้างบริษัทจัดการทรัพย์สินและชุมชน	1,200,000.00
ค่าสัญญาจ้างบริษัทรักษาความปลอดภัย	852,000.00
ค่าสัญญาจ้างบริษัทประกันภัย	3,946,296.96.00
ค่าซ่อมแซมระบบ CCTV	150,000.00
ซ่อมบำรุงรักษาระบบท่อส่งน้ำประปา	100,000.00
ค่าบำรุงรักษาสภาพแวดล้อมและระบบสาธารณูปโภค	300,000.00
ส่งเสริมกลุ่มกิจกรรมต่างๆ เช่น เยาวชน กลุ่มอาชีพ	30,000.00
จัดประชุมใหญ่สามัญประจำปี	20,000.00
สุบเปอร์อะสิ่งปฏิภูกล	50,000.00
ล้างถังพักน้ำประปา	100,000.00
สนับสนุนเงินช่วยเหลือญาติผู้เสียชีวิตในชุมชน	15,000.00
จ่ายพิเศษพนักงาน/ปรับค่าจ้างประจำปี	15,000.00
ฝึกอบรม/ประชุมคณะกรรมการ/พนักงานดูงานนอกสถานที่	30,000.00
ค่าตรวจสอบบัญชี	15,000.00
ค่าจัดกิจกรรมต่างๆ	30,000.00
ปรับปรุง/เพิ่ม ระบบเข้า-ออกระบบสแกนป้ายทะเบียนและรูปถ่าย	200,000.00
สร้างทางเดินระหว่างกลางอาคาร	150,000.00
ปรับปรุงซ่อมแซมบอร์ดประชาสัมพันธ์	75,000.00
รวม	3,332,000.00

รายรับ-รายจ่าย

เป็นการศึกษาการบริหารจัดการด้านการเงินย้อนหลัง 1 ปี ของนิติบุคคลอาคารชุดลาดกระบัง 1 โดยเป็นรายรับ-รายจ่าย ในปี 2562 ดังแสดงในตารางที่ 29 และตารางที่ 30

ตารางที่ 29 รายรับของนิติบุคคลอาคารชุดลาดกระบัง 1 ในปี 2562

รายการ	รายรับ (บาท)	ร้อยละ
ค่าใช้จ่ายเจ้าของร่วม,ค่าน้ำประปา,ค่ารักษาอุปกรณ์,ค่าปรับมิเตอร์กลับ,ค่าขยะ	6,945,157.18	93
ค่าตอบแทนสัญญาจัดประโยชน์รายเดือน,ค่าธรรมเนียม	466,223.89	6
ดอกเบี้ย	23,952.26	1
รายรับอื่นๆ	12,034.49	0
รวมรายได้	7,747,367.72	100

จากตารางที่ 29 จะเห็นได้ว่า รายรับของโครงการบ้านเอื้ออาทรลาดกระบัง 1 นั้น มีรายได้มากที่สุดจากค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วมมากถึงร้อยละ 93 รองลงมาคือ

ค่าตอบแทนจากสัญญาจัดประโยชน์ในโครงการร้อยละ 6 ต่อมาเป็นดอกเบี้ยร้อยละ 3 และน้อยที่สุดจากรายรับอื่นๆ ตามลำดับ

ตารางที่ 30 รายจ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดลาดกระบัง 1 ในปี 2562

รายการ	รายจ่าย (บาท)	ร้อยละ
ค่าใช้จ่ายในการบริหารและบริการที่มีสัญญา	3,111,759.14	42
ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค	2,613,679.59	35
ค่าใช้จ่ายในส่วนสำนักงาน	736,375.36	10
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา	552,117.53	7
ค่าใช้จ่ายไม่เป็นตัวเงิน (ค่าเสื่อมราคา-เครื่องมือ)	459,170.07	6
รวมค่าใช้จ่าย	7,473,101.69	100
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	25,733.97	

จากตารางที่ 30 จะเห็นได้ว่ารายจ่ายของโครงการบ้านเอื้ออาทรลาดกระบัง 1 นั้น มีรายจ่ายมากที่สุดคือค่าใช้จ่ายในการบริหารและบริการสัญญาร้อยละ 42 รองลงมาคือรายจ่ายค่าสาธารณูปโภคต่างๆร้อยละ 35 ต่อมาเป็นค่าใช้จ่ายในส่วนสำนักงานร้อยละ 10 ต่อมาคือค่าใช้จ่ายการซ่อมแซมและบำรุงรักษาร้อยละ 7 และน้อยที่สุดคือค่าใช้จ่ายไม่เป็นตัวเงิน (ค่าเสื่อมราคา-เครื่องมือ) ร้อยละ 6 ตามลำดับ

สรุปได้ว่าโครงการบ้านเอื้ออาทรลาดกระบัง 1 มีรายรับมากกว่ารายจ่ายอยู่ 25,733.97 บาท ซึ่งถือว่าการบริหารจัดการของนิติบุคคลโครงการเอื้ออาทรลาดกระบัง 1 มีกำไร

การจัดเก็บค่าส่วนกลาง

ปัจจุบันทางนิติบุคคลมีการจัดเก็บค่าส่วนกลางภายในโครงการ แบ่งเป็นดังนี้

ขนาดห้อง 33 ตารางเมตร จัดเก็บ 250 บาทต่อเดือน

ขนาดห้อง 24 ตารางเมตร จัดเก็บ 192 บาทต่อเดือน

มาตรการการติดตามหนี้

- ติดตามทวงถามเพื่อลดหนี้ค้างชำระให้อยู่ในเกณฑ์ตามข้อบังคับกำหนด
- หนี้ค้างชำระเกินเกณฑ์ เสนอให้คณะกรรมการพิจารณา กำหนดมาตรการ คือ ระงับสาธารณูปโภค และฟ้องดำเนินคดี

ตามกฎหมาย ด้านนี้ค้างในรายเดือนนั้น จากการสัมภาษณ์
ผู้จัดการนิติบุคคลถึงนี้ค้างรายเดือน ซึ่งจะอยู่ที่ประมาณร้อยละ 3 ต่อเดือน

4) การวางแผนดูแลชุมชนของนิติบุคคล

โครงการเอื้ออาทรลาดกระบัง 1 ในปัจจุบันมีการพัฒนาคุณภาพชีวิตของสมาชิกชุมชน 5 ด้าน ได้แก่ ด้านการสร้างรายได้ เช่น การตัดแยกขยะรีไซเคิลเพื่อนำมาหารายได้ ด้านสภาพแวดล้อม เช่น กิจกรรม Big cleaning day ด้านส่งเสริมสุขภาพ เช่น กิจกรรมการเต้นแอโรบิก ลู่วิ่ง ด้านการอบรมผู้นำ เช่น การจัดอบรมผู้จัดการนิติบุคคล และด้านการบรรเทาสาธารณภัย เช่น การซ้อมหนีภัยภายในโครงการ

4.4 ข้อมูลนิติบุคคลโครงการบ้านเอื้ออาทรบึงกลุ่ม นิติบุคคลที่ 1

1. ข้อมูลโครงการ

1) ความเป็นมาของนิติบุคคล

นิติบุคคลโครงการบ้านเอื้ออาทรบึงกลุ่ม นิติบุคคลที่ 1 ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเมื่อวันที่ 11 ตุลาคม 2553 ที่ตั้งสำนักงานถนนเสรีไทย 43 แยก 3 แขวงคลองกลุ่ม เขตบึงกลุ่ม

2) พื้นที่ส่วนกลางของนิติบุคคล

จากสมการที่ 1 สามารถแทนค่าโครงการบ้านเอื้ออาทรบึงกลุ่ม นิติบุคคลที่ 1 ได้ดังนี้

$$\text{พื้นที่ส่วนกลางของนิติบุคคลที่ 6} = \frac{4423.30}{5872} \times 788 = 593.59 \text{ ตารางวา}$$

สรุปว่า พื้นที่ส่วนกลางของนิติบุคคลโครงการบ้านเอื้ออาทรบึงกลุ่ม นิติบุคคลที่ 1 เท่ากับ 593.59 ตารางวา

2) วิวัฒนาการและความเป็นมา

ตารางที่ 31 วิวัฒนาการและความเป็นมา

ปี	รูปแบบการบริหาร	องค์กรที่บริหาร
2555-2561	บริษัท	บริษัทรอยัล เพม แมเนจเม้นท์ จำกัด
2562-ปัจจุบัน	บริษัท	บริษัทจัดการทรัพย์สินและชุมชน จำกัด

3) เหตุผลในการเลือกหรือเปลี่ยนรูปแบบบริหารโครงการ

ในปี 2561 ที่เปลี่ยนรูปแบบการบริหารแบบบริษัทเป็นเจ้าของร่วมบริหารนั้น เนื่องจากการขึ้นค่าจ้างรายได้ขั้นต่ำของรัฐบาล ทำให้บริษัทแบกรับภาระไม่ไหวทางบริษัทจึงขอลอนตัวจากการบริหารนิติบุคคลเป็นเหตุให้เจ้าของร่วมต้องมีทำหน้าที่บริหารดูแล ซึ่งแต่งตั้งหนึ่งในคณะกรรมการเป็นผู้จัดการนิติบุคคล

4) กายภาพของนิติบุคคลภายนอกอาคาร

จากการศึกษาพบว่า อาคารชุดพักอาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทรบึงกุ่ม นิติบุคคลที่ 1 นั้นประกอบด้วยอาคารสูง 5 ชั้น จำนวน 18 อาคาร 788 หน่วย ดังภาพที่

37



ภาพที่ 37 ภาพถ่ายอาคารชุดพักอาศัยนิติบุคคลบ้านเอื้ออาทรบึงกุ่ม นิติบุคคลที่ 1
ที่มา : จากการสำรวจ

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

จากการศึกษาสภาพแวดล้อมภายนอกอาคาร พบว่า ตัวอาคารภายนอกโดยรวมอยู่ในสภาพค่อนข้างดี ด้านข้างอาคารสีหลดลอกเล็กน้อย ส่วนพื้นที่ทิ้งขยะจะมีจุดทิ้งขยะตั้งอยู่บริเวณระหว่างอาคารจำนวน 3 จุด สภาพปัจจุบันที่ไปสำรวจนั้นมีความเรียบร้อยดี ดังภาพที่ 38



ภาพที่ 38 ภาพถ่ายสภาพภายนอกบริเวณนิติบุคคลบ้านเอื้ออาทรบึงกุ่ม นิติบุคคลที่ 1
ที่มา : จากการสำรวจ

5) ลักษณะทางกายภาพภายในอาคาร

- ลักษณะสภาพแวดล้อมภายในอาคาร พบว่า โถงด้านหน้าอยู่ในสภาพเรียบร้อย ไม่มีสิ่งกีดขวาง มีเพียงอุปกรณ์ที่วางอยู่ใต้บันได ทางเดินมีสิ่งกีดขวางเป็นระยะ
- ในส่วนของบันไดและราวบันได สีหลุดลอกและเป็นสนิม
- ผนังไม่สะอาดและมีรอย ส่วนเพดานมีสภาพเรียบร้อยสมบูรณ์ ดังภาพที่

39



ภาพที่ 39 ตัวอย่างภาพถ่ายสภาพภายในบริเวณนิติบุคคลบ้านเอื้ออาทรบึงกลุ่ม
นิติบุคคลที่ 1

ที่มา : จากการสำรวจ

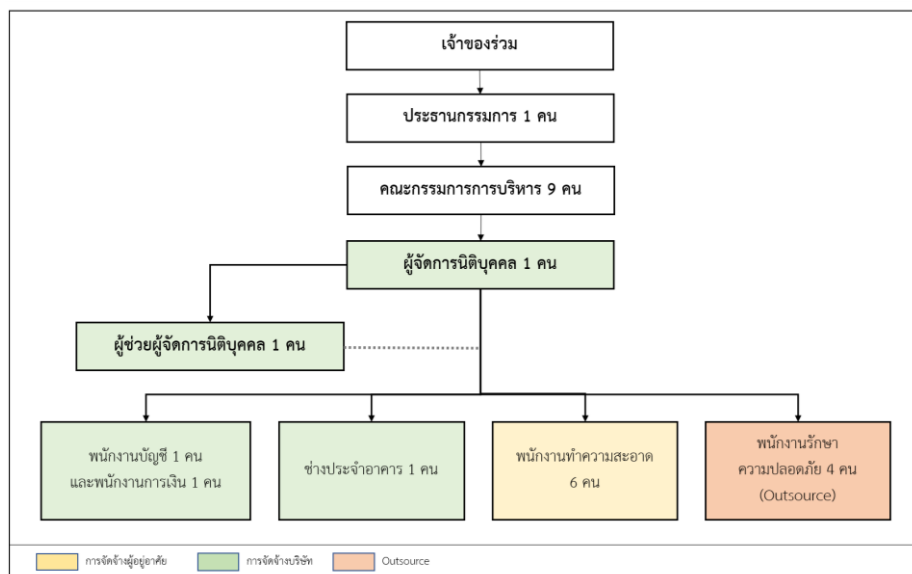
CHULALONGKORN UNIVERSITY

2. การบริหารจัดการโครงการ

1) โครงสร้างการบริหารจัดการของนิติบุคคล และการจัดจ้างฝ่ายปฏิบัติงานของนิติบุคคล

โครงสร้างการบริหารจัดการของนิติบุคคล ประกอบด้วย เจ้าของร่วม ประธานกรรมการ กรรมการการบริหาร ผู้จัดการนิติบุคคล ผู้ช่วยผู้จัดการนิติบุคคล และฝ่ายปฏิบัติงาน ด้านการจัดจ้างพนักงาน มีพนักงานทั้งหมด 16 คน ประกอบด้วย ผู้จัดการนิติบุคคล 1 คน ผู้ช่วยผู้จัดการนิติบุคคล 1 คน พนักงานบัญชีและการเงิน 2 คน ช่างประจำอาคาร 3 คน พนักงานทำความสะอาด 5 คน และพนักงานรักษาความปลอดภัย 4 คน

ผู้จัดการนิติบุคคล และผู้ช่วยผู้จัดการนิติบุคคล ช่วยดูแลการปฏิบัติงานของฝ่ายปฏิบัติงานร่วมกัน โดยผู้ช่วยผู้จัดการนิติบุคคลทำหน้าที่รับคำสั่งและการตัดสินใจของผู้จัดการนิติบุคคล ซึ่งมีโครงสร้างดังนี้



ภาพที่ 40 โครงสร้างการบริหารจัดการนิติบุคคลลาดกระบัง 1

ที่มา : จากการสัมภาษณ์ผู้นิติบุคคล

3. ขั้นตอนการดำเนินงานของนิติบุคคล

1) นโยบายการบริหารจัดการ

ทางนิติบุคคลได้เน้นการบริหารในด้านการดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง และการจัดการการเงิน และไม่มีคู่มือการบริหารงานนิติบุคคล

2) การวางแผนดูแลชุมชนของนิติบุคคล

ผู้จัดการนิติบุคคลปฏิเสธการให้ข้อมูลรายงานประจำปี

3) การบริหารจัดการด้านการเงิน

รายรับ-รายจ่าย

ผู้จัดการนิติบุคคลปฏิเสธการให้ข้อมูลรายงานประจำปี

การจัดเก็บค่าส่วนกลาง

ปัจจุบันทางนิติบุคคลมีการจัดเก็บค่าส่วนกลางภายในโครงการ แบ่งเป็นดังนี้

ขนาดห้อง 33 ตารางเมตร จัดเก็บ 250 บาทต่อเดือน

ขนาดห้อง 24 ตารางเมตร จัดเก็บ 192 บาทต่อเดือน

มาตรการการติดตามหนี้

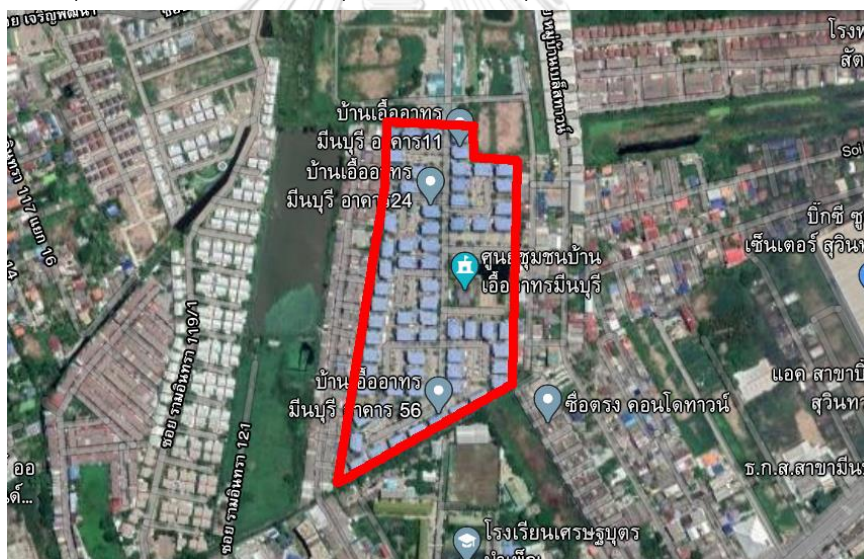
ผู้วิจัยมีเพียงข้อมูลด้านหนี้ค้างในรายเดือนนั้น จากการสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคลถึงหนี้ค้างรายเดือน ซึ่งจะอยู่ที่ประมาณร้อยละ 5 ต่อเดือน

4) การวางแผนดูแลชุมชนของนิติบุคคล

โครงการเอื้ออาทรบึงกุ่ม นิติบุคคลที่ 1 จะเหมือนกับโครงการเอื้ออาทรบึงกุ่ม นิติบุคคลที่ 3 5 และ 6 คือ ในปัจจุบันมีการพัฒนาคุณภาพชีวิตของสมาชิกชุมชนในด้านการสร้างรายได้ ด้านสภาพแวดล้อม ด้านส่งเสริมสุขภาพ เช่น กิจกิจกรรมการเดินแอโรบิค ด้านการอบรมผู้นำ เช่น การจัดอบรมผู้จัดการนิติบุคคล และด้านการบรรเทาสาธารณภัย เช่น การซ้อมหนีภัยภายในโครงการ

4.5 ข้อมูลโครงการบ้านเอื้ออาทรมีนบุรี

การเคหะแห่งชาติก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทรมีนบุรี และจดทะเบียนอาคารชุดต่อสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขามีนบุรี เมื่อวันที่ 21 ตุลาคม 2551



ภาพที่ 41 ภาพถ่ายทางอากาศ GIS โครงการบ้านเอื้ออาทรมีนบุรี

ที่มา : Google map

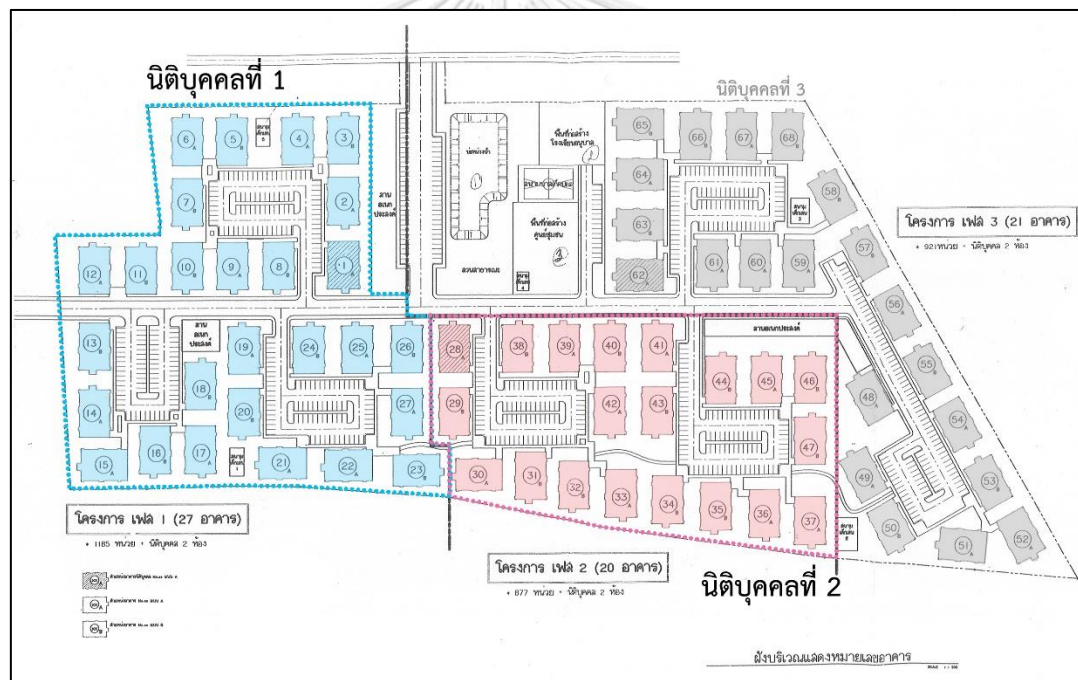
ข้อมูลโครงการ

ที่ตั้งโครงการ	ถนนรามอินทรา 127 แยก 1 แขวงมีนบุรี เขตมีนบุรี
พื้นที่โครงการ	60 ไร่ 1 งาน 50 ตารางวา
จำนวนหน่วย	2,980 หน่วย
จำนวนอาคาร	68 อาคาร

จำนวนชั้น	5 ชั้น
ขนาดห้อง	23.71 ตร.ม. และ 33.29 ตร.ม.
ส่งมอบอาคาร	8 ตุลาคม 2549
ครบกำหนด 5 ปี	8 ตุลาคม 2554
จำนวนนิติบุคคล	3 นิติบุคคล

ทรัพย์สินส่วนกลางร่วมที่ให้นิติบุคคลใช้ร่วมกันทั้ง 3 นิติบุคคล มีดังนี้

สนามกีฬา	เนื้อที่ 1 งาน 73.2 ตารางวา
บ่อน้ำ	เนื้อที่ 2 ไร่ 24.8 ตารางวา
สนามเด็กเล่น	เนื้อที่ 34 ตารางวา
รวมพื้นที่ส่วนกลาง	2 ไร่ 2 งาน 32 ตารางวา ดังภาพที่ 42



ภาพที่ 42 ทรัพย์สินส่วนกลางร่วมของนิติบุคคลโครงการเอื้ออาทรมินบุรี ทั้ง 3 นิติบุคคล

ลักษณะทางกายภาพทรัพย์สินส่วนกลาง

พื้นที่ส่วนกลางภายนอกบริเวณถนนและทางเดินเท้า พบว่า ถนนมีสภาพสมบูรณ์ใช้งานได้ดี แต่ไม่มีการทาสีแบ่งเส้นจราจรชัดเจน และมีการกั้นพื้นที่สำหรับรถจักรยานยนต์ส่วนทางเดินเท้า พบว่า ทางเดินเท้าในโครงการพื้นไม่เรียบไม่สม่ำเสมอ และมีการจอดรถถูกล้ำทางเดินเท้า

พื้นที่สนามเด็กเล่นและสนามกีฬา พบว่า อยู่ในสภาพพอใช้ สะอาด ไม่มีเศษขยะ และเครื่องเล่นอยู่ในสภาพพร้อมใช้งาน ดังภาพที่ 43



ภาพที่ 43 ภาพถ่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้ร่วมกัน

ที่มา : จากการสำรวจ

การดูแลทรัพย์สินส่วนกลางในการจัดจ้างพนักงานรักษาความปลอดภัย ทางโครงการได้จัดจ้างร่วมกันทั้ง 3 นิติบุคคล ซึ่งจัดจ้างในรูปแบบ Outsource กับบริษัทสยามสกาย จำกัด มีพนักงานทั้งหมด 10 คน ขอบเขตหน้าที่คือดูแลรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง ผลัดเช้า 5 คน และเย็น 5 คน

4.5.1 ข้อมูลนิติบุคคลโครงการบ้านเอื้ออาทรมีนบุรี นิติบุคคลที่ 1

1. ข้อมูลโครงการ

1) ความเป็นมาของนิติบุคคล

นิติบุคคลโครงการบ้านเอื้ออาทรมีนบุรี นิติบุคคลที่ 1 ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเมื่อวันที่ 10 ตุลาคม 2554 สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 15/42 อาคารที่ 1 ชั้นที่ 1 แขวงมีนบุรี เขตมีนบุรี กรุงเทพมหานคร 10510

2) พื้นที่ส่วนกลางของนิติบุคคล

จากสมการที่ 1 สามารถแทนค่าโครงการบ้านเอื้ออาทรมีนบุรี นิติบุคคลที่ 1 ได้ดังนี้

$$\begin{aligned} \text{พื้นที่ส่วนกลางของนิติบุคคลที่ 1} &= \frac{2030}{1184} \times 1184 \\ &= 806.55 \text{ ตารางวา} \end{aligned}$$

สรุปว่า พื้นที่ส่วนกลางของนิติบุคคลโครงการบ้านเอื้ออาทรมีนบุรี นิติบุคคลที่ 1 เท่ากับ 806.55 ตารางวา

3) วิวัฒนาการและความเป็นมา

ตารางที่ 32 วิวัฒนาการและความเป็นมา

ปี	รูปแบบการบริหาร	องค์กรที่บริหาร
2554-2555	บริษัท	บริษัทพรอพเพอร์ตี้ แคร่ เซอร์วิสเชส จำกัด
2556-2557	บริษัท	บริษัทเจเจ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
2557-ปัจจุบัน	บริษัท	บริษัทพี.เอ.เอ็น เรียวเอสเตทแมนเนจเม้นท์ จำกัด

4) เหตุผลในการเลือกรูปแบบบริหารโครงการ

ต้องการบริษัทที่มีความเป็นมืออาชีพเข้ามาบริหารดูแลโครงการ

5) กายภาพของนิติบุคคลภายนอกอาคาร

จากการศึกษา พบว่า อาคารชุดพักอาศัยในโครงการมินบุรี นิติบุคคลที่ 1 ประกอบด้วยอาคารสูง 5 ชั้น จำนวน 27 อาคาร คือ อาคาร 1-27 จำนวน 1,184 หน่วย ดังภาพที่ 44



ภาพที่ 44 ภาพถ่ายอาคารชุดพักอาศัยนิติบุคคลอาคารชุดบ้านเอื้ออาทรมินบุรี

นิติบุคคลที่ 1

ที่มา : จากการสำรวจ

จากการศึกษาสภาพแวดล้อมภายนอกอาคาร พบว่า ตัวอาคารภายนอกโดยรวมอยู่ในสภาพพอใช้ สีภายนอกอาคารมีการหลุดลอกเป็นบางส่วน ส่วนพื้นที่ทิ้งขยะจะมีจุดทิ้งขยะตั้งอยู่บริเวณลาดจอดรถ 2 จุดใหญ่และไม่มีถังขยะเล็กภายในโครงการ สภาพปัจจุบันที่ไปสำรวจนั้นมีขยะกองใหญ่อยู่ด้านนอกถังขยะจึงไม่มีความเรียบร้อยเท่าที่ควร ดังภาพที่ 45



ภาพที่ 45 ภาพถ่ายสภาพภายนอกบริเวณนิติบุคคลเอื้ออาทรมีนบุรี

นิติบุคคลที่ 1

ที่มา : จากการสำรวจ

4) ภายภาพของนิติบุคคลภายในอาคาร

○ ลักษณะสภาพแวดล้อมภายในอาคาร พบว่า โถงด้านหน้ามีรถจักรยานยนต์ และรถจักรยานจอดอยู่ด้านหน้าตู้ควบคุมไฟ และโถงทางเดินมีสิ่งกีดขวางบางจุด และพบราวตากผ้าที่อยู่บริเวณชั้นพักของบันไดหนีไฟ

○ ในส่วนของบันไดและราวบันได สีหลุดลอกและเป็นสนิม

○ ผนังและเพดานมีสภาพเรียบร้อยสมบูรณ์ ดังภาพที่ 46



ภาพที่ 46 ตัวอย่างภาพถ่ายสภาพภายในบริเวณนิติบุคคลเอื้ออาทรมีนบุรี

นิติบุคคลที่ 1

ที่มา : จากการสำรวจ

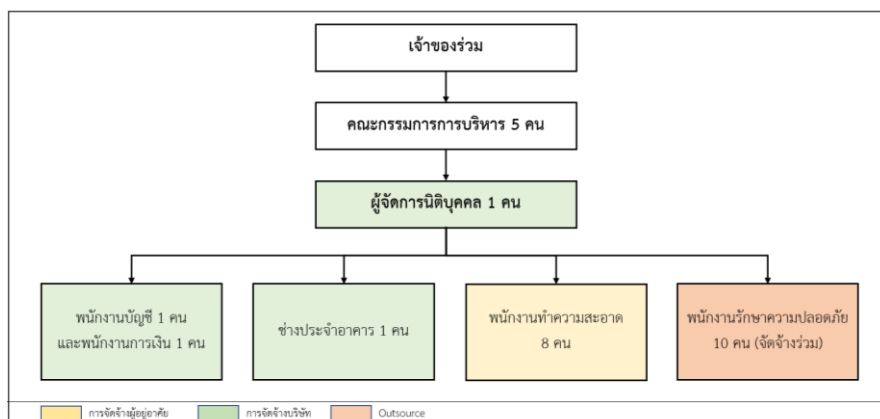
2. การบริหารจัดการโครงการ

1) โครงสร้างการบริหารจัดการของนิติบุคคล และการจัดจ้างฝ่ายปฏิบัติงานของนิติบุคคล

โครงสร้างการบริหารจัดการของนิติบุคคล ประกอบด้วย เจ้าของร่วม ประธานกรรมการ กรรมการการบริหาร ผู้จัดการนิติบุคคล ผู้ช่วยจัดการนิติบุคคล และฝ่ายปฏิบัติงาน ด้านการจัดจ้างพนักงานมีพนักงานทั้งหมด 12 คน ประกอบด้วย ผู้จัดการนิติบุคคล 1 คน พนักงานบัญชี 1 คน พนักงานการเงิน 1 คน ช่างประจำอาคาร 1 คน พนักงานทำความสะอาด 8 คน และมีการจัด

จ้างในรูปแบบ Outsource ที่เป็นการจัดจ้างร่วมในทุกนิติบุคคล คือ การจัดจ้างพนักงานรักษาความปลอดภัย

ผู้จัดการนิติบุคคลทำหน้าที่ 2 ส่วน คือ ร่วมวางแผนนโยบายกับกรรมการนิติบุคคล และดูแลฝ่ายปฏิบัติงานในแต่ละวันภายในโครงการ ซึ่งมีโครงสร้างดังนี้



ภาพที่ 47 โครงสร้างการบริหารจัดการนิติบุคคลมีนบุรี นิติบุคคลที่ 1

ที่มา : จากการสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคล

3. ขั้นตอนการดำเนินงานของนิติบุคคล

1) นโยบายการบริหารจัดการ

ทางนิติบุคคลเน้นการบริหารในด้านความปลอดภัย และความสะอาดภายในโครงการ และไม่มีคู่มือการบริหารงานนิติบุคคล

2) การวางแผนดูแลชุมชนของนิติบุคคล

การวางแผนการปฏิบัติงานของลูกจ้างรายวัน ได้แก่ 1. มาตรฐานการปฏิบัติงานของพนักงานรักษาความสะอาด และ 2. มาตรฐานการปฏิบัติงานของพนักงานดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง มีดังนี้

1. มาตรฐานการปฏิบัติงานของพนักงานรักษาความสะอาด มีพนักงานทั้งหมด 8 คน แต่ละคนรับผิดชอบดูแลอาคารชุด 4 อาคาร หน้าที่คือต้องรับผิดชอบกวาดหญ้าและกิ่งไม้ และเมื่อปฏิบัติหน้าที่สำเร็จจะมีการเซ็นชื่อในแต่ละอาคารที่ตนรับผิดชอบ จุดเซ็นชื่อจะอยู่บริเวณชั้น 5 ของทุกอาคาร

2. มาตรฐานการปฏิบัติงานของพนักงานดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ให้ไปปฏิบัติหน้าที่ดูแลการผ่านเข้า-ออก บริเวณประตู 1 และประตู 2 ร่วมกับนิติ 2 และนิติ 3

- สำรวจทรัพย์สินส่วนกลางภายในอาคาร
- กำหนดเซ็นชื่อตรวจอาคารวันละ 7 รอบ กลางวัน 4 รอบ กลางคืน 3 รอบ
- กำหนดให้พนักงานรักษาความปลอดภัยขึ้นตรวจบนอาคาร อย่างน้อยสัปดาห์ละ 1 วัน
- ตรวจสอบกล้องวงจรปิดอย่างต่อเนื่อง
- จุดที่เซ็นชื่อตรวจอยู่ชั้น 1 นิติ 2
- ให้พนักงานรักษาความปลอดภัยอยู่ประจำป้อม อย่างน้อย 1 คน

อีกทั้งในต้องรับมติมาจากที่ประชุมใหญ่สามัญประจำปี โดยเจ้าของร่วมและคณะกรรมการได้มีการตกลงร่วมกัน โดยนิติบุคคลมีการจัดทำแผนปฏิบัติงานประจำปีไว้เพื่ออนุมัติขอใช้งบประมาณ มีดังนี้

ตารางที่ 33 แผนปฏิบัติงานประจำปี 2561-2562

รายการ	ปี 2561						ปี 2562					
	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6
งานกิจกรรม												
จัดกิจกรรมชุมชน วันแม่แห่งชาติ												
จัดกิจกรรมชุมชน วันพ่อแห่งชาติ												
จัดกิจกรรมชุมชน วันเด็กแห่งชาติ												
จัดกิจกรรมชุมชน วันสงกรานต์												
จัดกิจกรรมชุมชน วันเฉลิมพระชนมพรรษา ร.10												
ร่วมกิจกรรมทางสังคม												
งานดูแลบำรุงรักษา												
ล้างถังพักน้ำบนอาคาร												
ตักกากของเสียบำบัดน้ำเสีย												
บำรุงรักษาและตรวจสอบสาธารณูปโภค												
รายจ่าย												
ค่าตรวจบัญชี												
ค่าจัดประชุมใหญ่												
ซื้ออุปกรณ์เครื่องเล่น												

3) การบริหารจัดการด้านการเงิน

โครงการเอื้ออาทรลาดกระบัง 1 มีการวางแผนการบริหารและงบประมาณระหว่างเดือนมิถุนายน 2562 - เมษายน 2563

ตารางที่ 34 แผนงบประมาณระหว่างเดือนมิถุนายน 2562 - เมษายน 2563

รายการ	งบประมาณ
ค่าจ้างพนักงานและลูกจ้าง	1,392,000.00
ค่าจ้างบริษัทรักษาความปลอดภัย	768,000.00
ค่าจ้างหมวดรักษาความสะอาด	906000.00
ค่าน้ำประปา และค่าไฟฟ้าส่วนกลาง	1,800,000.00
ค่าธรรมเนียมขยะมูลฝอย	144,000.00
ค่าเบี้ยประชุมกรรมการ	42,000.00
ค่าเบี้ยประกันภัย	90,000.00
ค่าซ่อมแซมสาธารณูปโภค	120,000.00
ค่าใช้จ่ายสำนักงาน	120,000.00
รวม	5,382,000.00

รายรับ-รายจ่าย

เป็นการศึกษาการบริหารจัดการด้านการเงินย้อนหลัง 1 ปี ของนิติบุคคลที่ 1 โดยเป็นรายรับ-รายจ่าย ในปี 2562 ดังแสดงในตารางที่ 35 และตารางที่ 36

ตารางที่ 35 รายรับของโครงการบ้านเอื้ออาทรมีนบุรี นิติบุคคลที่ 1 ในปี 2562

รายการ	รายรับ (บาท)	ร้อยละ
ค่าใช้จ่ายเจ้าของร่วม,ค่ารักษาอุปกรณ์,ค่าปรับมิเตอร์กลับ	5,724,401.18	87
ค่าตอบแทนสัญญาจัดประโยชน์รายเดือน,ค่าธรรมเนียมจัดประโยชน์	564,496.00	9
ค่าน้ำประปา,ค่าไฟฟ้า	45,015.00	1
ค่าดอกเบี้ยประกันภัยอาคาร,ค่าสินไหมทดแทน	189,671.00	3
รายรับอื่นๆ	14,818.62	0
รวมรายได้	6,548,401.45	100

จากตารางที่ 35 จะเห็นได้ว่า รายรับของโครงการบ้านเอื้ออาทรมีนบุรี นิติบุคคลที่ 1 นั้น มีรายได้มากที่สุดจากค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วมมากถึง ร้อยละ 88 รองลงมาคือค่าตอบแทนจากสัญญาจัดประโยชน์ในโครงการ ร้อยละ 9 ต่อมาจะเป็นค่าดอกเบี้ยประกันภัยและค่าสินไหมทดแทนร้อยละ 3 ต่อมาคือค่าน้ำประปาและไฟฟ้าร้อยละ 1 และน้อยที่สุดจากรายรับอื่นๆ ตามลำดับ

ตารางที่ 36 ใช้จ่ายของโครงการบ้านเอื้ออาทรมีนบุรี นิติบุคคลที่ 1 ในปี 2562

รายการ	ใช้จ่าย (บาท)	ร้อยละ
ค่าใช้จ่ายในการบริหารและบริการที่มีสัญญา	3,073,729.07	51
ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค	1,957,317.76	32
ค่าใช้จ่ายในส่วนสำนักงาน	341,872.45	6
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา	699,809.16	12
รวมค่าใช้จ่าย	6,072,728.44	100
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	475,673.01	

จากตารางที่ 36 จะเห็นได้ว่ารายจ่ายของโครงการบ้านเอื้ออาทรมีนบุรี นิติบุคคลที่ 1 นั้น มีรายจ่ายมากที่สุดคือค่าใช้จ่ายในการบริหารและบริการสัญญาร้อยละ 51 รองลงมาคือรายจ่ายค่าสาธารณูปโภคต่างๆร้อยละ 32 ต่อมาเป็นค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาร้อยละ 12 น้อยที่สุดคือค่าใช้จ่ายส่วนสำนักงานร้อยละ 6 ตามลำดับ

สรุปได้ว่าโครงการบ้านเอื้ออาทรมีนบุรี นิติบุคคลที่ 1 มีรายรับมากกว่ารายจ่ายอยู่ 475,673.01 บาท ซึ่งถือว่าการบริหารจัดการของนิติบุคคลโครงการเอื้ออาทรมีนบุรี นิติบุคคลที่ 1 มีกำไร

การจัดเก็บค่าส่วนกลาง

ปัจจุบันทางนิติบุคคลมีการจัดเก็บค่าส่วนกลางภายในโครงการแบ่งเป็นดังนี้

ขนาดห้อง 33.65 ตารางเมตร จัดเก็บ 250 บาทต่อเดือน

ขนาดห้อง 24.65 ตารางเมตร จัดเก็บ 192 บาทต่อเดือน

4) มาตรการการติดตามหนี้

- มีการแจ้งด้วยใบเตือนก่อนตัดน้ำ 2 วัน
- ค้างจ่ายเกิน 1 เดือน คิดเบี้ยปรับไม่เกินร้อยละ 7.5 ต่อปี ไม่คิดทบต้น
- ค้างจ่าย 6 เดือน คิดเบี้ยปรับไม่เกินร้อยละ 7.5 ต่อปี ไม่คิดทบต้น และเรียกเบี้ยเพิ่มร้อยละ 15 ต่อปี
- ระงับการใช้น้ำ ถ้าประสงค์ใช้น้ำต้องจ่ายหนี้ค้างทั้งหมด พร้อมจ่ายค่าบรรจบมาตรฐานน้ำเพิ่ม 200 บาท

- ด้านหนี้ค้างในรายเดือนนั้น จากการสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคลถึงหนี้ค้างรายเดือน ซึ่งจะอยู่ที่ประมาณร้อยละ 3 ต่อเดือน

4) การวางแผนดูแลชุมชนของนิติบุคคล

โครงการเอื้ออาทรมีนบุรี นิติบุคคลที่ 1 ในปัจจุบันมีการพัฒนาคุณภาพชีวิตของสมาชิกชุมชนในด้านการบรรเทาสาธารณภัยเท่านั้น คือ การซ้อมหนีภัยภายในโครงการ

4.5.2 ข้อมูลนิติบุคคลโครงการบ้านเอื้ออาทรมีนบุรี นิติบุคคลที่ 2

1. ข้อมูลโครงการ

1) ความเป็นมาของนิติบุคคล

นิติบุคคลโครงการบ้านเอื้ออาทรมีนบุรี นิติบุคคลที่ 2 ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเมื่อวันที่ 12 ตุลาคม 2554 สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 42/41-42 อาคาร 28 ชั้น 1 แขวงมีนบุรี เขตมีนบุรี กรุงเทพมหานคร 10510

2) พื้นที่ส่วนกลางของนิติบุคคล

จากสมการที่ 1 สามารถแทนค่าโครงการบ้านเอื้ออาทรมีนบุรี นิติบุคคลที่ 2 ได้ดังนี้

$$\begin{aligned} \text{พื้นที่ส่วนกลางของนิติบุคคลที่ 2} &= \frac{2030}{2980} \times 876 \\ &= 596.74 \text{ ตารางวา} \end{aligned}$$

สรุปว่า พื้นที่ส่วนกลางของนิติบุคคลโครงการบ้านเอื้ออาทรมีนบุรี นิติบุคคลที่ 2 เท่ากับ 596.74 ตารางวา

3) วิวัฒนาการและความเป็นมา

ตารางที่ 37 วิวัฒนาการและความเป็นมา

ปี	รูปแบบการบริหาร	องค์กรที่บริหาร
2554-2556	บริษัท	บริษัทเจเจ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
2557-2561	บริษัท	บริษัทพี.เอ.เอ็น เรียลเอสเตทแมนเนจเม้นท์ จำกัด
2561-2562	บุคคลธรรมดา	-
2562-ปัจจุบัน	บริษัท	บริษัทวีเอสอาร์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด

4) เหตุผลในการเลือกหรือเปลี่ยนรูปแบบบริหารโครงการ

ในปี 2561 ที่เปลี่ยนรูปแบบการบริหารแบบจัดจ้างบริษัทมาเป็นบุคคลธรรมดา นั้นเนื่องจากบริษัทที่จัดจ้างได้ถอนตัวออกไป จึงได้จัดจ้างบุคคลธรรมดาเพียงคนเดียว มาบริหารในตำแหน่งผู้จัดการนิติบุคคล ซึ่งบุคคลนี้มีประสบการณ์ในการทำงานด้าน อาคารชุด 35 ปี และต่อมาบุคคลนี้ได้จดทะเบียนบริษัทชื่อ วิเอสอาร์ แมนเนจเม้นท์ เหตุที่ต้องจดทะเบียนบริษัทเนื่องจากต้องเพิ่มความน่าเชื่อถือให้เจ้าของร่วม

5) ภายภาพของนิติบุคคลภายนอกอาคาร

จากการศึกษา พบว่า อาคารชุดพักอาศัยในโครงการมีนบุรี นิติบุคคลที่ 2 นั้น ประกอบด้วยอาคารสูง 5 ชั้น จำนวน 20 อาคาร คือ อาคาร 28-47 จำนวน 876 หน่วย เนื้อที่ประมาณ 14 ไร่ 1 งาน 8 ตารางวา ดังภาพที่ 48



ภาพที่ 48 ภาพถ่ายอาคารชุดพักอาศัยนิติบุคคลอาคารชุดบ้านเอื้ออาทรมีนบุรี

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
นิติบุคคลที่ 2

CHULALONGKORN UNIVERSITY
ที่มา : จากการสำรวจ

สิ่งอำนวยความสะดวกที่นิติบุคคลได้จัดเตรียมไว้ให้กับเจ้าของร่วมในโครงการ ได้แก่ เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ ตู้น้ำหยอดเหรียญ และตู้เติมเงินมือถือ

จากการศึกษาสภาพแวดล้อมภายนอกอาคาร พบว่า ตัวอาคารภายนอกโดยรวมอยู่ในสภาพพอใช้ สีภายนอกอาคารมีการหลุดลอก ส่วนพื้นที่ทิ้งขยะจะมีจุดทิ้งขยะตั้งอยู่บริเวณลาดจอดรถ 2 จุดใหญ่และไม่มีถังขยะเล็กภายในโครงการ สภาพปัจจุบันที่ไปสำรวจนั้นมีความเรียบร้อยดี ดังภาพที่ 49



ภาพที่ 49 ภาพถ่ายสภาพภายนอกบริเวณนิติบุคคลบ้านเอื้ออาทรมีนบุรี

นิติบุคคลที่ 2

ที่มา : จากการสำรวจ

6) ภาพถ่ายของนิติบุคคลภายในอาคาร

○ ลักษณะสภาพแวดล้อมภายในอาคาร พบว่า โถงด้านหน้ามีรถจักรยานยนต์ และรถจักรยานจอดกีดขวาง และโถงทางเดินมีสิ่งกีดขวางบางจุดซึ่งส่วนมากจะพบว่าเป็นรองเท้า ขยะ ราวตากผ้าที่อยู่บริเวณชั้นพักของบันไดหนีไฟ

○ ในส่วนของบันไดและราวบันได มีขยะชิ้นเล็กๆเป็นบางจุดและราวบันไดสีหลุดลอก เป็นสนิม

○ ผนังและเพดานมีสภาพเรียบร้อยสมบูรณ์ พบรอยคาบน้ำซึมในบางจุด ดังภาพที่ 50



ภาพที่ 50 ตัวอย่างภาพถ่ายสภาพภายในบริเวณนิติบุคคลบ้านเอื้ออาทรมีนบุรี

นิติบุคคลที่ 2

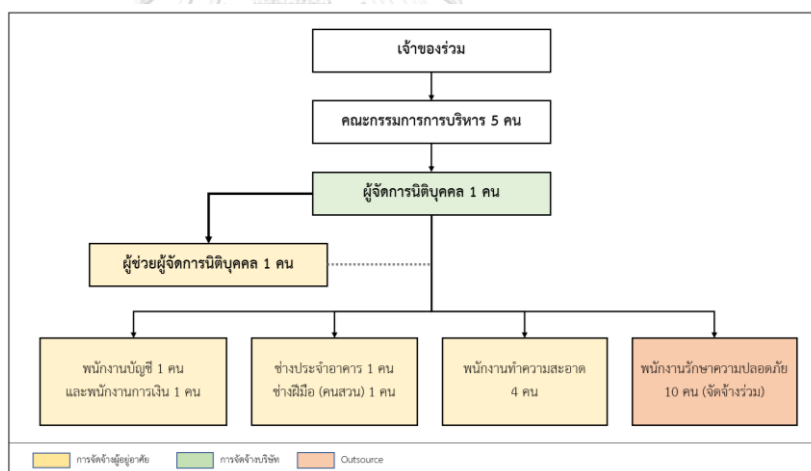
ที่มา : จากการสำรวจ

2. การบริหารจัดการโครงการ

1) โครงสร้างการบริหารจัดการของนิติบุคคล และการจัดจ้างฝ่ายปฏิบัติงานของนิติบุคคล

โครงสร้างการบริหารจัดการของนิติบุคคล ประกอบด้วย เจ้าของร่วม ประธานกรรมการ กรรมการการบริหาร ผู้จัดการนิติบุคคล ผู้ช่วยจัดการนิติบุคคล และฝ่ายปฏิบัติงาน ด้านการจัดจ้างพนักงานมีพนักงานทั้งหมด 10 คน ประกอบด้วย ผู้จัดการนิติบุคคล 1 คน ผู้ช่วยจัดการนิติบุคคล 1 คน พนักงานบัญชี 1 คน พนักงานการเงิน 1 คน ช่างประจำอาคาร 1 คน พนักงานทำความสะอาด 4 คน และมีการจัดจ้างในรูปแบบ Outsource ที่เป็นการจัดจ้างร่วมในทุกนิติบุคคล คือ การจัดจ้างพนักงานรักษาความปลอดภัย

เนื่องจากผู้จัดการนิติบุคคลไม่ได้อยู่ประจำโครงการ จึงจำเป็นต้องมี ผู้ช่วยผู้จัดการนิติบุคคลที่อยู่ประจำอาคารซึ่งจะช่วยดูแลฝ่ายปฏิบัติงาน ความเรียบร้อยในแต่ละวัน ซึ่งมีโครงสร้างดังนี้



ภาพที่ 51 โครงสร้างการบริหารจัดการของโครงการบ้านเอื้ออาทรมีนบุรี
นิติบุคคลที่ 2

ที่มา : จากการสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคล

3. ขั้นตอนการดำเนินงานของนิติบุคคล

1) นโยบายการบริหารจัดการ

ทางนิติบุคคลเน้นการบริหารในด้านด้านการเงิน การออมเงิน ให้นิติบุคคลมีเงินออมใช้ในยามฉุกเฉิน และไม่มีคู่มือการบริหารงานนิติบุคคล

ตารางที่ 39 แผนปฏิบัติงานประจำปี 2562-2563 (ต่อ)

รายการ	ปี 2562												2563		
	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2			
ก่อสร้างศาลพระพุทธรูปประจำโครงการ															
งานดูแลบำรุงรักษา															
ซ่อมแซมระบบ CCTV															
วัสดุเครื่องใช้สำนักงาน															
ซ่อมแซมปั๊มน้ำและระบบประปา															
ซ่อมแซมระบบไฟฟ้า															
ซ่อมแซมท่อน้ำใต้อาคาร															
ปรับปรุงภูมิทัศน์															
ทาสีเส้นจราจร															
ล้างถังพักน้ำประปา															
ล้างพื้นอาคาร															

3) การบริหารจัดการด้านการเงิน

โครงการเอื้ออาทรมีนบุรี นิติบุคคลที่ 2 มีการวางแผนการบริหาร
และงบประมาณระหว่างเดือนมิถุนายน 2562 - เมษายน 2563 ดังตารางที่

39

ตารางที่ 40 แผนงบประมาณระหว่างเดือนมิถุนายน 2562 - เมษายน 2563

รายการ	งบประมาณ
ค่าจ้างพนักงาน และลูกจ้าง	1,180,000.00
ค่าจ้างบริษัทรักษาความปลอดภัย	720,000.00
ค่าจ้างผู้จัดการ	336,000.00
ค่าเบี้ยประชุมและค่ารับรอง	84,000.00
ค่าซ่อมแซมระบบ CCTV และค่าซ่อมแซมท่อน้ำใต้อาคาร	200,000.00
ค่าวัสดุเครื่องใช้สำนักงาน	24,000.00
ค่าปรับปรุงภูมิทัศน์	50,000.00
ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมใหญ่ 2563	200,000.00
ค่าทำบัญชีเพื่อปิดงบการเงิน และค่าตรวจบัญชี	76,000.00
ค่าทาสีเส้นจราจร,ค่าล้างถังพักน้ำประปา,ค่าการล้างพื้นอาคารชุด	66,000.00
ค่าเบี้ยประกันภัยทรัพย์สินส่วนกลาง	8,000.00
ค่าวิชาชีพทนาย	90,000.00
ค่าจัดกิจกรรมชุมชนวันสำคัญชุมชนประจำปี	87,000.00
เงินสมทบก่อสร้างศาลพระพุทธรูปประจำโครงการ	100,000.00
รวม	3,274,000.00

รายรับ-รายจ่าย

เป็นการศึกษาการบริหารจัดการด้านการเงินย้อนหลัง 1 ปี ของโครงการบ้านเอื้ออาทรมีนบุรี นิติบุคคลที่ 2 โดยเป็นรายรับ-รายจ่าย ในปี 2562 ดังแสดงในตารางที่ 40 และตารางที่ 41

ตารางที่ 41 รายรับของโครงการบ้านเอื้ออาทรมีนบุรี นิติบุคคลที่ 2 ในปี 2562

รายการ	รายรับ (บาท)
ค่าใช้จ่ายเจ้าของร่วม,ค่าน้ำประปา,ค่ารักษาอุปกรณ์,ค่าปรับมิเตอร์กลับ	4,269,554.97
ค่าตอบแทนสัญญาจัดประโยชน์รายเดือน,ค่าธรรมเนียม,ค่าน้ำประปา,ค่าไฟฟ้า	628,355.41
เงินรางวัลสลากออมสินและธกส.,ดอกเบี้ย	34,575.28
รายรับอื่นๆ	128,985.94
รวมรายได้	5,062,271.60

จากตารางที่ 40 จะเห็นได้ว่า รายรับของโครงการบ้านเอื้ออาทรมีนบุรี นิติบุคคลที่ 2 นั้น มีรายได้มากที่สุดจากค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วมมากถึงร้อยละ 84 รองลงมาคือค่าตอบแทนจากสัญญาจัดประโยชน์ในโครงการร้อยละ 12 ต่อมาจะเป็นรายรับอื่นๆ ร้อยละ 3 และน้อยที่สุดจากการซื้อสลากออมสินและดอกเบี้ยร้อยละ 1 ตามลำดับ

ตารางที่ 42 รายจ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดมีนบุรี นิติบุคคลที่ 2 ในปี 2562

รายการ	รายจ่าย (บาท)
ค่าใช้จ่ายในการบริหารและบริการที่มีสัญญา	2,068,142.57
ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค	1,548,837.92
ค่าใช้จ่ายในส่วนสำนักงาน	426,198.83
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา	764,734.59
รวมค่าใช้จ่าย	4,807,913.91
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	498,332.47

จากตารางที่ 41 จะเห็นได้ว่ารายจ่ายของโครงการบ้านเอื้ออาทรมีนบุรี นิติบุคคลที่ 2 นั้น มีรายจ่ายมากที่สุดคือค่าใช้จ่ายในการบริหารและบริการสัญญาร้อยละ 43 รองลงมาคือรายจ่ายค่าสาธารณูปโภคต่างๆร้อยละ 32 ต่อมาเป็นค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาร้อยละ 16 น้อยที่สุดคือค่าใช้จ่ายส่วนสำนักงานร้อยละ 9 ตามลำดับ

สรุปได้ว่าโครงการบ้านเอื้ออาทรมีนบุรี นิติบุคคลที่ 2 มีรายรับมากกว่ารายจ่ายอยู่ 498,332.47 บาท ซึ่งถือว่าการบริหารจัดการของนิติบุคคลโครงการเอื้ออาทรเอื้ออาทรมีนบุรี นิติบุคคลที่ 2 มีกำไร

3) การจัดเก็บค่าส่วนกลาง

ปัจจุบันทางนิติบุคคลมีการจัดเก็บค่าส่วนกลางภายในโครงการแบ่งเป็นดังนี้

ขนาดห้อง 33.65 ตารางเมตร จัดเก็บ 250 บาทต่อเดือน

ขนาดห้อง 24.65 ตารางเมตร จัดเก็บ 192 บาทต่อเดือน

4) มาตรการการติดตามหนี้

- ค้างเกิน 1 เดือน คิดค่าปรับไม่เกินร้อยละ 7.5 ต่อปี ไม่คิดทบต้น
- ค้างเกิน 6 เดือน คิดเบี้ยปรับไม่เกินร้อยละ 7.5 ต่อปี ไม่คิดทบต้นและเรียกเพิ่มร้อยละ 15 ต่อปี
- ระงับการใช้น้ำ (ประสงคใช้น้ำ ต้องจ่ายหนี้ที่ค้างทั้งหมด พร้อมค่าบรรจบมาตรวัดน้ำ 200 บาท)
- ลูกหนี้ที่ค้างตั้งแต่ 4 งวดขึ้นไป ให้การเงินไปคัดสำเนาบัตรประชาชนที่สช.บางชัน เพื่อส่งจดหมายแจ้งหนี้
- ด้านหนี้ค้างในรายเดือนนั้น จากการสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคลถึงหนี้ค้างรายเดือน ซึ่งจะอยู่ที่ประมาณร้อยละ 2 ต่อเดือน

4) การวางแผนดูแลชุมชนของนิติบุคคล

โครงการเอื้ออาทรมีนบุรี นิติบุคคลที่ 2 จะเหมือนกับ นิติบุคคลที่ 1 คือมีการพัฒนาคุณภาพชีวิตของสมาชิกชุมชนในด้านการบรรเทาสาธารณภัยเท่านั้น คือ การซ่อมหนีภัยภายในโครงการ

บทที่ 5

รูปแบบการบริหารจัดการนิติบุคคล

และความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อการบริหารจัดการในแต่ละรูปแบบ

จากการเก็บรวบรวมข้อมูลโดยใช้แบบสัมภาษณ์นิติบุคคล และแบบสอบถามผู้อยู่อาศัยทั้ง 4 โครงการ 8 นิติบุคคล แยกเป็นรูปแบบการบริหารโดยเจ้าของร่วม 4 นิติบุคคล และรูปแบบการบริหารโดยบริษัท 4 นิติบุคคล ผู้วิจัยได้แบ่งการวิเคราะห์ข้อมูลเป็น 6 ประเด็น ดังนี้

- 5.1 การวิเคราะห์ข้อมูลพื้นฐานของโครงการ
 - 5.1.1 การวิเคราะห์พื้นที่ส่วนกลางของนิติบุคคล
 - 5.1.2 การวิเคราะห์วิวัฒนาการของนิติบุคคล
 - 5.1.3 ภายภาพของนิติบุคคลภายนอกอาคาร และภายในอาคาร
- 5.2 การวิเคราะห์รูปแบบการบริหารจัดการโครงการของนิติบุคคล
 - 5.2.1 การวิเคราะห์รูปแบบการบริหารจัดการโครงการ
 - 5.2.2 การวิเคราะห์การจัดจ้างฝ่ายปฏิบัติงานในแต่ละรูปแบบ
- 5.3 การวิเคราะห์ขั้นตอนการดำเนินงานของนิติบุคคล
 - 5.3.1 การวิเคราะห์นโยบายในการบริหารจัดการของนิติบุคคล
 - 5.3.2 การวิเคราะห์การวางแผนดูแลชุมชนของนิติบุคคล
 - 5.3.3 การวิเคราะห์การบริหารจัดการด้านการเงิน ได้แก่ การวางแผนงบประมาณ รายรับ-รายจ่าย การจัดเก็บค่าส่วนกลาง มาตรการการติดตามหนี้
 - 5.3.4 การพัฒนาคุณภาพชีวิตของสมาชิกชุมชน
- 5.4 การวิเคราะห์ความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อการดำเนินงาน และผลการดำเนินงานของนิติบุคคลอาคารชุด
 - 5.4.1 การวิเคราะห์ข้อมูลด้านประชากร
 - 5.4.2 การวิเคราะห์ความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อการดำเนินงานทั้ง 6 ด้าน ได้แก่ ด้านการบริหารด้านกายภาพ ด้านความสะอาด ด้านความปลอดภัย ด้านสาธารณูปโภค และด้านการดูแลทรัพย์สิน
 - 5.4.3 การวิเคราะห์เปรียบเทียบความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อการดำเนินงานทั้ง 6 ด้าน ได้แก่ ด้านการบริหาร ด้านกายภาพ ด้านความสะอาด ด้านความปลอดภัย ด้านสาธารณูปโภค และด้านการดูแลทรัพย์สิน ระหว่างรูปแบบการบริหารโดยเจ้าของร่วม และการบริหารโดยบริษัท

5.5 การวิเคราะห์การมีส่วนร่วมการเลือกรูปแบบการบริหารของผู้อยู่อาศัย ข้อดี-ข้อเสีย และปัญหาที่ผู้อยู่อาศัยพบเจอภายในโครงการ

5.6 การวิเคราะห์ประเมินผลเปรียบเทียบกับนโยบายในการบริหารจัดการ กับความคิดเห็นของผู้วิจัยตอนสำรวจโครงการ และความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัย

5.1 การวิเคราะห์ข้อมูลพื้นฐานของโครงการ

จากการศึกษาข้อมูลจากการเคหะแห่งชาติผลการวิเคราะห์ พบว่า

1. โครงการบ้านเอื้ออาทรหัวหมาก และโครงการบ้านเอื้ออาทรลาดกระบัง 1 มีจำนวนนิติบุคคล 1 นิติบุคคล โครงการบ้านเอื้ออาทรมีนบุรี มีจำนวนนิติบุคคล 3 นิติบุคคล และโครงการบ้านเอื้ออาทรบึงกุ่ม มีจำนวนนิติบุคคล 6 นิติบุคคล
2. โครงการบ้านเอื้ออาทรหัวหมาก โครงการบ้านเอื้ออาทรลาดกระบัง 1 และโครงการบ้านเอื้ออาทรมีนบุรี มีรูปแบบการบริหารเพียงรูปแบบเดียว แต่โครงการบ้านเอื้ออาทรบึงกุ่ม มีรูปแบบการบริหาร 2 รูปแบบ คือ การบริหารโดยเจ้าของร่วมและการบริหารโดยบริษัท
3. โครงการบ้านเอื้ออาทรบึงกุ่มมีพื้นที่โครงการ พื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลาง จำนวนหน่วย และจำนวนอาคารที่มากที่สุด รองลงมาเป็นโครงการบ้านเอื้ออาทรมีนบุรี โครงการบ้านเอื้ออาทรลาดกระบัง 1 และโครงการบ้านเอื้ออาทรหัวหมาก ตามลำดับ ดังตารางที่ 42

ตารางที่ 43 การวิเคราะห์ข้อมูลพื้นฐาน และทรัพย์สินส่วนกลางร่วมที่ให้นิติบุคคลอาคารชุดใช้ร่วมกัน

โครงการบ้านเอื้ออาทร	หัวหมาก	บึงกุ่ม	ลาดกระบัง 1	มีนบุรี
จำนวนนิติบุคคลทั้งหมด	1	6	1	3
นิติบุคคลที่ได้คัดเลือก	1	3 5 และ 6	1	1 และ 2
รูปแบบการบริหาร	บริหารโดยเจ้าของร่วม	3 5 และ 6 บริหารโดยเจ้าของร่วม 1 บริหารโดยบริษัท	บริหารโดยบริษัท	บริหารโดยบริษัท
พื้นที่โครงการทั้งหมด (ตร.ว.)	3798.00	45371.00	8176.00	24090.00
ทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมด (ตร.ว.)	819.00	4423.30	1196.00	1032.00
จำนวนหน่วยทั้งหมด (หน่วย)	692	5,872	1,360	2,980
จำนวนอาคารทั้งหมด (หลัง)	13	134	31	68

การศึกษาข้อมูลพื้นฐานด้านกายภาพโครงการ จากรายงานประจำปี การสัมภาษณ์ และการสำรวจโดยผู้วิจัยของนิติบุคคลทั้ง 8 นิติบุคคลผลการวิเคราะห์ พบว่า

1. โครงการที่มีอายุมากที่สุด คือ 16 ปี ได้แก่ โครงการบ้านเอื้ออาทรหัวหมาก และโครงการที่มีอายุน้อยที่สุด คือ 13 ปี ได้แก่ โครงการบ้านเอื้ออาทรบึงกลุ่ม นิติบุคคลที่ 3 5 และ 6
2. จำนวนอาคารของนิติบุคคล แยกได้ 3 กลุ่ม ดังนี้
 - 2.1 นิติบุคคลที่ดูแลรับผิดชอบอาคารจำนวนน้อยกว่า 20 หลัง ได้แก่ โครงการบ้านเอื้ออาทรหัวหมาก และโครงการบ้านเอื้ออาทรบึงกลุ่ม นิติบุคคลที่ 1
 - 2.2 นิติบุคคลที่ดูแลรับผิดชอบอาคารจำนวน 20-30 หลัง ได้แก่ โครงการบ้านเอื้ออาทรบึงกลุ่ม นิติบุคคลที่ 3 5 และ 6 และโครงการบ้านเอื้ออาทรมีนบุรี นิติบุคคลที่ 1 และ 2
 - 2.3 นิติบุคคลที่ดูแลรับผิดชอบอาคารจำนวน 31 หลังขึ้นไป ได้แก่ โครงการบ้านเอื้ออาทรลาดกระบัง 1
3. จำนวนหน่วย แยกได้ 2 กลุ่ม ดังนี้
 - 3.1 นิติบุคคลที่มีจำนวนหน่วยน้อยกว่า 1,000 หน่วย ได้แก่ โครงการบ้านเอื้ออาทรหัวหมาก โครงการบ้านเอื้ออาทรบึงกลุ่ม นิติบุคคลที่ 1 และโครงการบ้านเอื้ออาทรมีนบุรี นิติบุคคลที่ 2
 - 3.2 นิติบุคคลที่มีจำนวนหน่วย 1,000 หน่วยขึ้นไป ได้แก่ โครงการบ้านเอื้ออาทรบึงกลุ่ม นิติบุคคลที่ 3 5 และ 6 โครงการบ้านเอื้ออาทรลาดกระบัง 1 และโครงการบ้านเอื้ออาทรมีนบุรี นิติบุคคลที่ 1
4. ขนาดพื้นที่ต่อหน่วยมี 2 ขนาด ซึ่งขนาดเฉลี่ยอยู่ที่ 24 ตารางเมตร และ 33 ตารางเมตร ดังภาพที่ 52



ภาพที่ 52 ตัวอย่างขนาดพื้นที่ต่อหน่วย 24 ตารางเมตร และ 33 ตารางเมตร

5. ค่าส่วนกลางต่อตารางเมตรเฉลี่ยตารางเมตรละ 8 บาท ดังตารางที่ 43

ซึ่งทุกนิติบุคคลมีจำนวนหน่วย 44 หน่วย ต่อ 1 อาคาร และมีที่จอดรถ 8 คัน

ต่อ 1 อาคาร หรือ 5 ห้อง ต่อ 1 คัน

ตารางที่ 44 การวิเคราะห์ข้อมูลพื้นฐานของนิติบุคคล

นิติบุคคล	ส่งมอบอาคาร (ปี)	ปีที่จดทะเบียนอาคารชุด (ปี)	ปีที่จดทะเบียนนิติบุคคล (ปี)	อายุโครงการ (ปี)	จำนวนอาคาร (หลัง)	จำนวน ชั้น	จำนวนหน่วย (หน่วย)	ขนาดพื้นที่ต่อหน่วย (ตร.ม.)	ค่าส่วนกลาง (บาทต่อตร.ม.)
รูปแบบการบริหารโดยเจ้าของร่วม									
หัวหมาก	2547	2552	2553	16	13	5	692	24.52 34.85	7.83 7.17
บึงกุ่ม 3	2550	2553	2555	13	30	5	1,360	23.77 33.25	8.08 7.52
บึงกุ่ม 5	2550	2553	2555	13	25	5	1,140	23.77 33.25	8.08 7.52
บึงกุ่ม 6	2550	2553	2555	13	24	5	1,096	23.77 33.25	8.08 7.52
รูปแบบการบริหารโดยบริษัท									
ลาดกระบัง 1	2549	2552	2554	14	31	5	1,360	23.73 32.99	8.09 7.58
บึงกุ่ม 1	2549	2553	2554	14	18	5	788	23.77 33.25	8.08 7.52
มีนบุรี 1	2549	2551	2554	14	27	5	1,184	23.71 33.29	8.10 7.51
มีนบุรี 2	2549	2551	2554	14	20	5	876	23.71 33.29	8.10 7.51

5.1.1 การวิเคราะห์พื้นที่ส่วนกลางของนิติบุคคล

จากการศึกษาพื้นที่ส่วนกลางของนิติบุคคลต่อจำนวนหน่วยของนิติบุคคล (1 ตารางวา ต่อ 1 หน่วยพักอาศัย) พบว่า นิติบุคคลโครงการเอื้ออาทรหัวหมากมีพื้นที่ส่วนกลางต่อจำนวนหน่วยของนิติบุคคลมากที่สุด เท่ากับ 1.18 ตารางวา ต่อ 1 หน่วยพักอาศัย รองลงมาเป็นโครงการเอื้ออาทรบึงกุ่ม นิติบุคคลที่ 1 3 5 และ 6 มีพื้นที่ส่วนกลางต่อจำนวนหน่วยของนิติบุคคล เท่ากับ 0.75 ตารางวา ต่อ 1 หน่วยพักอาศัย ต่อมาคือโครงการเอื้ออาทรลาดกระบัง 1 มีพื้นที่ส่วนกลางต่อจำนวนหน่วยของนิติบุคคล เท่ากับ 0.88 ตารางวา ต่อ 1 หน่วยพักอาศัย และโครงการเอื้ออาทรมีนบุรีมีพื้นที่ส่วนกลางต่อจำนวนหน่วยของนิติบุคคลน้อยที่สุด เท่ากับ 0.68 ตารางวา ต่อ 1 หน่วยพักอาศัย ดังตารางที่ 44

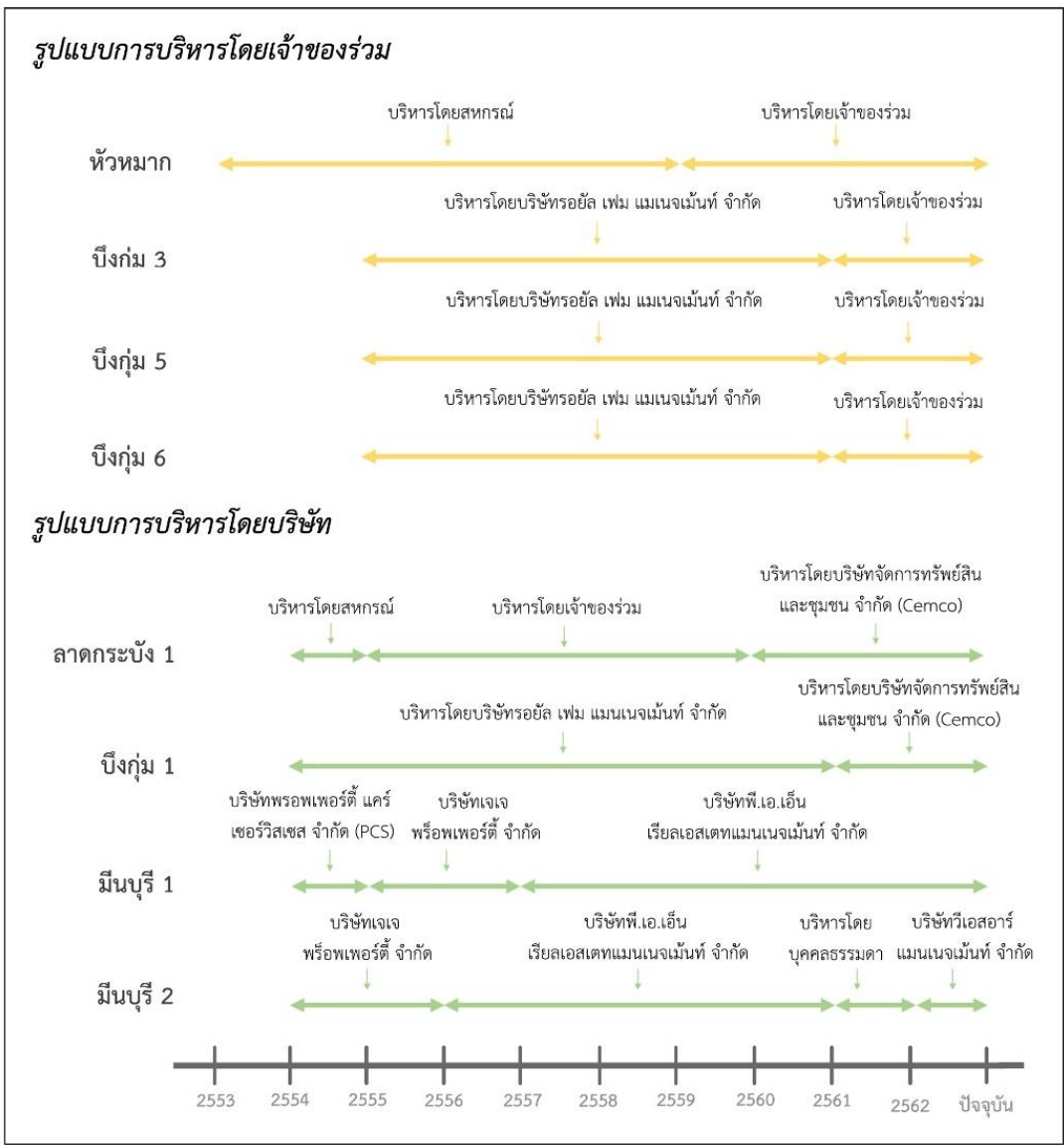
ตารางที่ 45 พื้นที่ส่วนกลางของนิติบุคคลต่อจำนวนหน่วยของนิติบุคคล (1 ตารางวา ต่อ 1 หน่วยพักอาศัย)

	รูปแบบการบริหารโดยเจ้าของร่วม				รูปแบบการบริหารโดยบริษัท			
	หัวหมาก	บึงกุ่ม 3	บึงกุ่ม 5	บึงกุ่ม 6	ลาดกระบัง	บึงกุ่ม 1	มีนบุรี 1	มีนบุรี 2
พื้นที่ส่วนกลางของนิติบุคคลที่ต้องรับผิดชอบ	819.00	1,024.47	858.74	825.60	1,196.00	593.59	806.55	596.74
จำนวนหน่วยของนิติบุคคล	692	1360	1140	1096	1360	788	1184	876
พื้นที่ส่วนกลางของนิติบุคคล/จำนวนหน่วยของนิติบุคคล	1.18	0.75	0.75	0.75	0.88	0.75	0.68	0.68

5.1.2 การวิเคราะห์วิวัฒนาการของนิติบุคคล

จากการศึกษา พบว่า ภายหลังจากการจดทะเบียนนิติบุคคล จะมีนิติบุคคลที่มีการเปลี่ยนแปลงผู้ดำเนินการบริหารจัดการเพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการของผู้อยู่อาศัย โดยแต่ละนิติบุคคลมีการเปลี่ยนแปลงซึ่งมีผลการวิเคราะห์ ดังนี้

1. นิติบุคคลโครงการบ้านเอื้ออาทรหัวหมากไม่เคยจัดจ้างนิติบุคคลในรูปแบบการบริหารโดยบริษัท และมีการบริหารโดยสหกรณ์มายาวนานที่สุด
2. นิติบุคคลโครงการบ้านเอื้ออาทรบึงกุ่ม มีรูปแบบการบริหารโดยบริษัทรอยัลเฟม แมนเนจเม้นท์ จำกัด มาตั้งแต่จดทะเบียนนิติบุคคลแต่เริ่มมีการเปลี่ยนแปลงในปี 2561 ซึ่งนิติบุคคลที่ 1 เปลี่ยนแปลงรูปแบบการบริหารเป็นการบริหารโดยบริษัท แต่นิติบุคคลที่ 3 5 และ 6 เป็นการบริหารโดยเจ้าของร่วม
3. นิติบุคคลโครงการบ้านเอื้ออาทรลาดกระบัง 1 เป็นนิติบุคคลที่มีการบริหารหลากหลายมากที่สุด คือ ช่วงแรกบริหารโดยสหกรณ์ต่อมาปี 2555 ได้เปลี่ยนแปลงเป็นรูปแบบการบริหารโดยเจ้าของร่วม และเปลี่ยนแปลงในปี 2560 เป็นการบริหารโดยบริษัทจนถึงปัจจุบัน
4. นิติบุคคลโครงการบ้านเอื้ออาทรมีนบุรี 1 เป็นนิติบุคคลที่บริหารโดยบริษัทมาตลอดตั้งแต่จดทะเบียนนิติบุคคลถึงปัจจุบัน
5. นิติบุคคลโครงการบ้านเอื้ออาทรมีนบุรี 2 เป็นนิติบุคคลที่เปลี่ยนแปลงผู้ดำเนินการบ่อยที่สุด ซึ่งพบการบริหาร 2 รูปแบบ ได้แก่ รูปแบบการบริหารโดยบริษัท และรูปแบบการบริหารโดยเจ้าของร่วมซึ่งจากการสัมภาษณ์ พบว่าการบริหารโดยเจ้าของร่วมเป็นเพียงการรักษาการแทนบริษัทที่ถอนตัวออกไป ดังภาพที่ 53



ภาพที่ 53 วิวัฒนาการและความเป็นมาของนิติบุคคล

ที่มา : จากการสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคล

5.1.3 การวิเคราะห์กายภาพของนิติบุคคลภายนอกอาคาร และภายในอาคาร

จากการศึกษาลักษณะกายภาพ ผู้วิจัยวัดจากการสังเกตโดยเปรียบเทียบกายภาพกับระเบียบข้อบังคับของนิติบุคคล และแบ่งเกณฑ์การจัดกลุ่มออกเป็น ดังนี้

1. ลักษณะกายภาพเรียบร้อย

ภายนอกเรียบร้อย ได้แก่ นิติบุคคลโครงการเอื้ออาทรลาดกระบัง 1 และกายภาพภายนอกของนิติบุคคลโครงการบ้านเอื้ออาทรมินบุรี นิติบุคคลที่ 2 ดังภาพที่ 54



ภาพที่ 54 ลักษณะกายภาพภายนอกเรียบริ้อย

ที่มา : การสำรวจ

2. ลักษณะกายภาพเรียบริ้อยบางส่วน

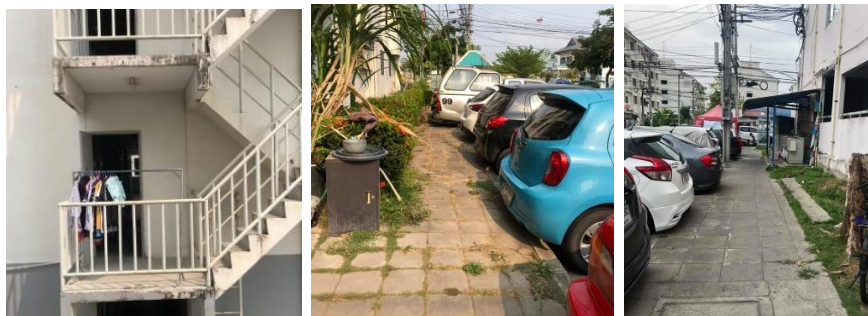
ภายในเรียบริ้อยบางส่วน ได้แก่ นิติบุคคลโครงการเอื้ออาทรบึงกุ่ม นิติบุคคลที่ 1 3 และ 6 นิติบุคคลโครงการเอื้ออาทรลาดกระบัง 1 และนิติบุคคลโครงการเอื้ออาทรมีนบุรี นิติบุคคลที่ 1 และ 2 ดังภาพที่ 55



ภาพที่ 55 ลักษณะกายภาพภายในเรียบริ้อยบางส่วน

ที่มา : การสำรวจ

ภายนอกเรียบริ้อยบางส่วน ได้แก่ นิติบุคคลโครงการเอื้ออาทรบึงกุ่ม นิติบุคคลที่ 1 3 5 และ 6 และนิติบุคคลโครงการเอื้ออาทรมีนบุรี นิติบุคคลที่ 1 ดังภาพที่ 56

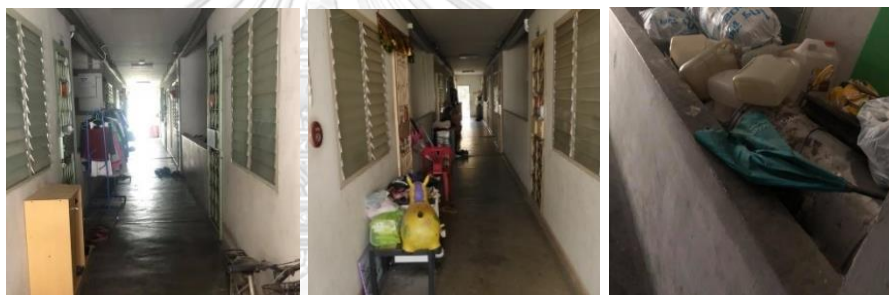


ภาพที่ 56 ลักษณะกายภาพภายนอกเรียบร้อยบางส่วน

ที่มา : การสำรวจ

3. ลักษณะกายภาพไม่เรียบร้อย

ภายในไม่เรียบร้อย ได้แก่ นิติบุคคลโครงการเอื้ออาทรหัวหมาก และ กายภาพภายในของนิติบุคคลโครงการเอื้ออาทรบึงกุ่ม นิติบุคคลที่ 5 ดังภาพที่ 57



ภาพที่ 57 ลักษณะกายภาพภายในไม่เรียบร้อย

ที่มา : การสำรวจ

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภายนอกไม่เรียบร้อย ได้แก่ นิติบุคคลโครงการเอื้ออาทรหัวหมาก ดังภาพที่ 58



ภาพที่ 58 ลักษณะกายภาพภายนอกไม่เรียบร้อย

ที่มา : การสำรวจ

จากข้อมูลข้างต้น สามารถสรุปกายภาพทั้งภายนอกและภายใน ได้ดังตารางที่ 5.3

ตารางที่ 46 ลักษณะทางกายภาพภายนอก และภายในทั้ง 8 นิติบุคคล

นิติบุคคล	กายภาพ	เรียบร้อย	เรียบร้อยบางส่วน	ไม่เรียบร้อย
รูปแบบการบริหารโดยเจ้าของร่วม				
หัวหมาก	ภายนอก			✓
	ภายใน			✓
บึงกุ่ม 3	ภายนอก		✓	
	ภายใน		✓	
บึงกุ่ม 5	ภายนอก		✓	
	ภายใน			✓
บึงกุ่ม 6	ภายนอก		✓	
	ภายใน		✓	
รูปแบบการบริหารโดยบริษัท				
ลาดกระบัง 1	ภายนอก	✓		
	ภายใน		✓	
บึงกุ่ม 1	ภายนอก		✓	
	ภายใน		✓	
มีนบุรี 1	ภายนอก		✓	
	ภายใน		✓	
มีนบุรี 2	ภายนอก	✓		
	ภายใน		✓	

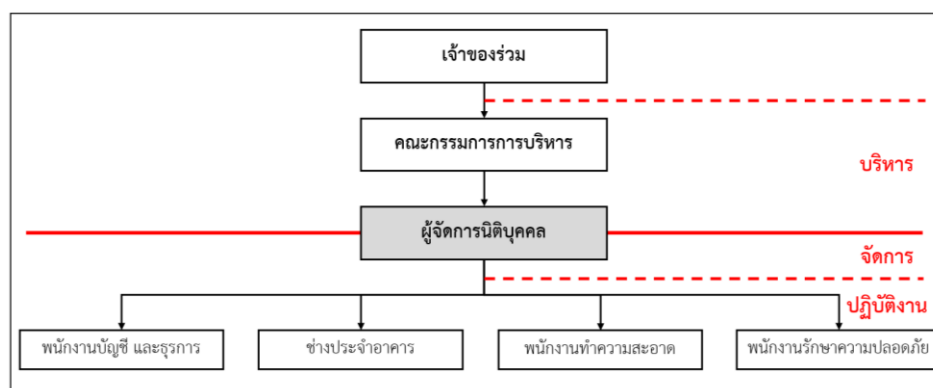
5.2 การวิเคราะห์รูปแบบการบริหารจัดการโครงการของนิติบุคคล

5.2.1 การวิเคราะห์รูปแบบการบริหารจัดการโครงการ

จากการศึกษาข้อมูลในบทที่ 4 พบว่า ทั้ง 8 นิติบุคคล จะมีรูปแบบและโครงสร้างการบริหารงานที่แตกต่างกันออกไปตามมติของคณะกรรมการ สามารถสรุปรูปแบบโครงสร้างการบริหารได้ทั้งหมด 3 รูปแบบ ดังนี้

รูปแบบที่ 1 เป็นโครงสร้างที่มีคณะกรรมการการบริหารและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดร่วมวางแผนนโยบายบริหาร ซึ่งผู้จัดการนิติบุคคลยังทำหน้าที่จัดการควบคุมฝ่ายปฏิบัติงานในแต่ละวัน ดังภาพที่ 59

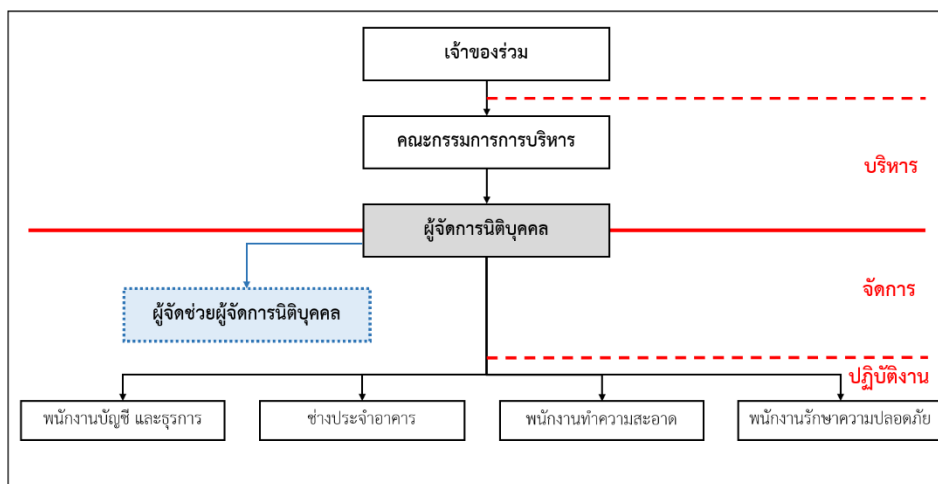
โดยโครงสร้างนี้พบในรูปแบบการบริหารโดยเจ้าของร่วม แสดงใน โครงการบ้านเอื้ออาทรหัวหมาก และรูปแบบการบริหารโดยบริษัท แสดงใน โครงการบ้านเอื้ออาทรมีนบุรี นิติบุคคลที่ 1



ภาพที่ 59 โครงสร้างการบริหารรูปแบบที่ 1

รูปแบบที่ 2 เป็นโครงสร้างที่มีคณะกรรมการการบริหารและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดร่วมวางแผนนโยบายบริหาร ซึ่งรูปแบบนี้มีผู้จัดช่วยผู้จัดการนิติบุคคล มาทำหน้าที่จัดการควบคุมฝ่ายปฏิบัติงานในแต่ละวันร่วมกับผู้จัดการนิติบุคคล ดังภาพที่ 60

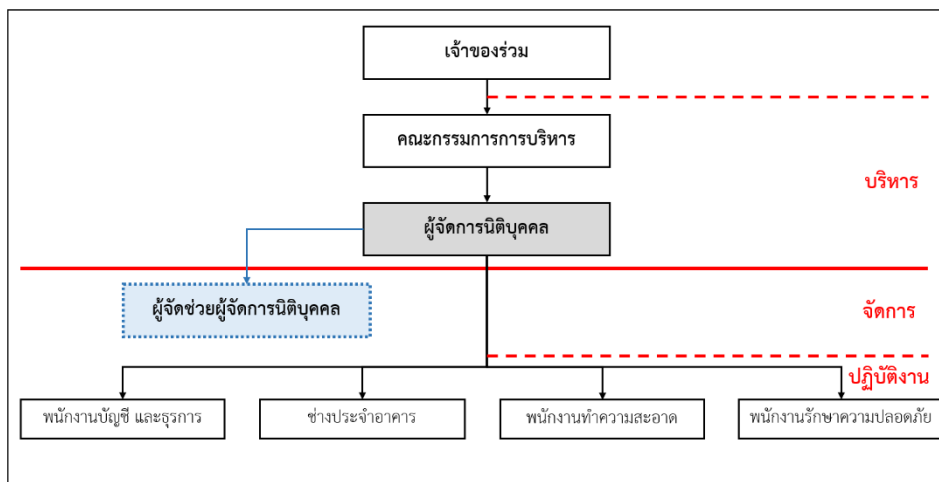
โดยโครงสร้างนี้พบในรูปแบบการบริหารโดยเจ้าของร่วม แสดงใน โครงการบ้านเอื้ออาทรบึงกุ่ม นิติบุคคลที่ 1 และรูปแบบการบริหารโดยบริษัท แสดงใน โครงการบ้านเอื้ออาทรลาดกระบัง



ภาพที่ 60 โครงสร้างการบริการรูปแบบที่ 2

รูปแบบที่ 3 เป็นโครงสร้างที่มีคณะกรรมการการบริหารและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดร่วมวางแผนนโยบายบริหาร ซึ่งรูปแบบนี้มีผู้จัดช่วยผู้จัดการนิติบุคคล มาทำหน้าที่จัดการควบคุมฝ่ายปฏิบัติงานในแต่ละวัน ดังภาพที่ 61

โดยโครงสร้างนี้พบในรูปแบบการบริหารโดยเจ้าของร่วม แสดงใน โครงการบ้านเอื้ออาทรบึงกุ่ม นิติบุคคลที่ 3 5 และ 6 และรูปแบบการบริหารโดยบริษัท แสดงใน โครงการบ้านเอื้ออาทรมีนบุรี นิติบุคคลที่ 2



ภาพที่ 61 โครงสร้างการบริการรูปแบบที่ 3

5.2.2 การวิเคราะห์การจัดจ้างฝ่ายปฏิบัติงานในแต่ละรูปแบบ

การศึกษารูปแบบของการจัดจ้างฝ่ายปฏิบัติงาน จากการสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคลทั้ง 8 นิติบุคคล มีรายละเอียดดังนี้

1. โครงการบ้านเอื้ออาทรหัวหมากและโครงการบ้านเอื้ออาทรมีนบุรีไม่มีการจัดจ้างผู้จัดช่วยผู้จัดการนิติบุคคล โครงการบ้านเอื้ออาทรบึงกุ่ม นิติบุคคลที่ 3 5 6 และโครงการเอื้ออาทรมีนบุรี นิติบุคคลที่ 2 มีการจัดจ้างผู้จัดช่วยผู้จัดการนิติบุคคล แบบจัดจ้างเจ้าของร่วม โครงการบ้านเอื้ออาทรลาดกระบัง 1 และโครงการบ้านเอื้ออาทรบึงกุ่ม นิติบุคคลที่ 1 มีการจัดจ้างผู้จัดช่วยผู้จัดการนิติบุคคล แบบจัดจ้างเจ้าของร่วมในนามบริษัท
2. ด้านการจัดจ้างพนักงานบัญชี-การเงิน ช่างประจำอาคาร พนักงานรักษาความปลอดภัย และพนักงานรักษาความสะอาดในรูปแบบการบริหารโดยเจ้าของร่วม นั้นจะจัดจ้างเจ้าของร่วมมาปฏิบัติงานทั้งหมด แตกต่างกับรูปแบบการบริหารโดยบริษัทที่มีการจัดจ้างที่หลากหลาย ดังตารางที่ 46

ตารางที่ 47 รูปแบบของการจัดจ้างฝ่ายปฏิบัติงาน

การจัดจ้างพนักงานปฏิบัติการ		รูปแบบการบริหารโดยเจ้าของร่วม				รูปแบบการบริหารโดยบริษัท			
		ทั้งหมด	บึงกุ่ม3	บึงกุ่ม5	บึงกุ่ม6	ลาดกระบัง	บึงกุ่ม1	มีนบุรี 1	มีนบุรี 2
ผู้จัดการอาคาร	ไม่มี	✓						✓	
	มี จัดจ้างบริษัท								
	มี จัดจ้างเจ้าของร่วมในนามบริษัท					✓	✓		
	มี จัดจ้างเจ้าของร่วม		✓	✓	✓				✓
พนักงานบัญชี	จัดจ้างบริษัท							✓	
	จัดจ้างเจ้าของร่วมในนามบริษัท					✓	✓		
	จัดจ้างเจ้าของร่วม	✓	✓	✓	✓				✓
พนักงานการเงิน	จัดจ้างบริษัท							✓	
	จัดจ้างเจ้าของร่วมในนามบริษัท					✓	✓		
	จัดจ้างเจ้าของร่วม	✓	✓	✓	✓				✓
ช่างประจำอาคาร	จัดจ้างบริษัท							✓	
	จัดจ้างเจ้าของร่วมในนามบริษัท					✓	✓		
	จัดจ้างเจ้าของร่วม	✓	✓	✓	✓				✓
พนักงานรักษาความปลอดภัย	จัดจ้างบริษัท					✓		✓	✓
	จัดจ้างเจ้าของร่วมในนามบริษัท								
	จัดจ้างเจ้าของร่วม	✓	✓	✓	✓		✓		
พนักงานรักษาความสะอาด	จัดจ้างบริษัท								
	จัดจ้างเจ้าของร่วมในนามบริษัท								
	จัดจ้างเจ้าของร่วม	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

จากตารางที่ 5.5 จะพบว่า โครงการเอื้ออาทรลาดกระบัง 1 และโครงการเอื้ออาทรบึงกุ่ม นิติบุคคลที่ 1 มีการจัดจ้างเจ้าของร่วมในนามบริษัท เมื่อพิจารณาร่วมกับการจัดจ้างบริษัทแล้ว พบว่า ทั้ง 2 นิติบุคคลนี้จัดจ้างบริษัทจัดการทรัพย์สินและชุมชนเหมือนกัน ผู้วิจัยจึงได้สัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคลแบบไม่มีโครงการถึงการจัดจ้างเจ้าของร่วมในนามบริษัท ผู้จัดการนิติได้ให้ข้อมูลว่าอยากให้อาสาสมัครในชุมชนก่อน อีกทั้งเรื่องของการเดินทางมาทำงานจะได้มีความสะดวก

5.3 การวิเคราะห์ขั้นตอนการดำเนินงานของนิติบุคคล

5.3.1 การวิเคราะห์นโยบายในการบริหารจัดการของนิติบุคคล

การศึกษานโยบายในการบริหารจัดการ จากการสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคลทั้ง 8 นิติบุคคล มีรายละเอียดดังนี้

1. โครงการบ้านเอื้ออาทรทั้งหมด ผู้จัดการนิติบุคคลมีนโยบายการบริหารเพียงด้านเดียว คือ เน้นความปลอดภัยของคนในชุมชนเป็นหลัก
2. โครงการบ้านเอื้ออาทรบึงกุ่ม นิติบุคคลที่ 3 มีเพียงระบุว่าปฏิบัติตามกฎหมาย พรบ.อาคารชุด ซึ่งไม่ชัดเจนว่าเน้นการบริหารด้านใด
3. โครงการบ้านเอื้ออาทรบึงกุ่ม นิติบุคคลที่ 5 และ 6 คณะกรรมการและผู้จัดการนิติบุคคลมีนโยบายการบริหาร คือ การจัดระเบียบชุมชน และลดการลุกล้าพื้นที่ส่วนกลาง ซึ่ง 2 นิติบุคคลนี้มีการทำงานร่วมกัน เมื่อพิจารณาร่วมกับการ

จัดจ้างฝ่ายปฏิบัติงานแล้ว พบว่า มีการจัดจ้างผู้จัดการนิติบุคคลเพียง 1 คน และเป็นการจัดจ้างร่วมกัน

4. โครงการบ้านเอื้ออาทรลาดกระบัง 1 มีนโยบายการบริหารที่เน้นการบริหารสำนักงาน ความสะอาด และความปลอดภัยในโครงการ
5. โครงการบ้านเอื้ออาทรบึงกุ่ม นิติบุคคลที่ 1 มีนโยบายการบริหารงานที่เน้นในเรื่องการดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง และการจัดการการเงิน
6. โครงการบ้านเอื้ออาทรมีนบุรี นิติบุคคลที่ 1 มีนโยบายการบริหารงานที่เน้นความปลอดภัยของทรัพย์สินและชุมชน และเน้นในเรื่องของความสะอาดนิติบุคคล
7. โครงการบ้านเอื้ออาทรมีนบุรี นิติบุคคลที่ 2 มีนโยบายการบริหารงาน คือ เน้นในเรื่องของงบการเงิน การออมเงิน เนื่องจากก่อนหน้าที่บริษัทปัจจุบันจะเข้ามาบริหารทางนิติบุคคลมีปัญหาในเรื่องการเงินไม่เพียงพอ นิติบุคคลในปัจจุบันจึงให้ความสำคัญกับเรื่องนี้ รายละเอียดดังตารางที่ 47

ตารางที่ 48 นโยบายในการบริหารจัดการ

นิติบุคคล	ผู้ดำเนินการบริหาร	นโยบายการบริหาร
รูปแบบการบริหารโดยเจ้าของร่วม		
หัวหมาก	เจ้าของร่วม	ความปลอดภัยของคนในชุมชน
บึงกุ่ม 3	เจ้าของร่วม	ปฏิบัติตามกฎหมาย พรบ.อาคารชุด ซึ่งไม่ชัดเจนว่าเน้นการบริหารด้านใด
บึงกุ่ม 5	เจ้าของร่วม	การจัดระเบียบชุมชน และลดการลุกไล่พื้นที่ส่วนกลาง
บึงกุ่ม 6	เจ้าของร่วม	การจัดระเบียบชุมชน และลดการลุกไล่พื้นที่ส่วนกลาง
รูปแบบการบริหารโดยบริษัท		
ลาดกระบัง 1	บริษัท Cemco	การบริหารสำนักงาน ความสะอาด และความปลอดภัย
บึงกุ่ม 1	บริษัท Cemco	การดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง และการจัดการการเงิน
มีนบุรี 1	บริษัท P.A.N.	ความปลอดภัย และความสะอาด
มีนบุรี 2	บริษัท VSR	การบริหารในด้านงบการเงิน การออมเงิน

จากตารางที่ 47 พบว่า ในรูปแบบการบริหารโดยเจ้าของร่วม มีการกำหนดนโยบายการบริหารด้วยกายภาพเป็นส่วนใหญ่ และมีบางโครงการที่นโยบายการบริหารยังไม่ชัดเจน ส่วนในรูปแบบการบริหารโดยบริษัท พบว่า มีนโยบายการบริหารด้านสำนักงาน การดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง และการบริหารงบการเงิน รวมไปถึงด้านกายภาพซึ่งจะมีความหลากหลายและการดูแลครอบคลุมมากกว่า

5.3.2 การวิเคราะห์การวางแผนดูแลชุมชนของนิติบุคคล

การศึกษาการวางแผนดูแลชุมชนจากรายงานประจำปีทั้งนิติบุคคลทั้ง 6 นิติสามารถแบ่งการวางแผนออกได้ 3 กิจกรรม คือ แผนงานกิจกรรม แผนงานบำรุงรักษา

แผนงานทั่วไป และการแสดงวัน เดือน ปี ในการปฏิบัติงาน สามารถแบ่งผลการศึกษาได้เป็น 3 กลุ่ม ดังนี้

- 1) นิติบุคคลที่มีแค่แผนกิจกรรม ไม่มีวัน เดือน ปี ในการปฏิบัติงาน ได้แก่ นิติบุคคลบึงกุ่ม นิติบุคคลที่ 3 5 และ 6 ซึ่งอยู่ในรูปแบบการบริหารโดยเจ้าของร่วมทั้งหมด
- 2) นิติบุคคลที่มีแผนกิจกรรมและมีเดือนและปีในการปฏิบัติงาน ได้แก่ นิติบุคคลลาดกระบัง 1 นิติบุคคลมินบุรี นิติบุคคลที่ 1 และ 2 ซึ่งอยู่ในรูปแบบการบริหารโดยบริษัททั้งหมด
- 3) นิติบุคคลที่ไม่มีเล่มรายงานประจำปีหรือผู้จัดการนิติบุคคลปฏิเสธการให้รายงานประจำปี ได้แก่ นิติบุคคลหัวหมาก และนิติบุคคลบึงกุ่ม นิติบุคคลที่ 1 ดังตารางที่ 48

พบความแตกต่าง คือ รูปแบบการบริหารโดยเจ้าของร่วมมีเพียงแผนดูแลชุมชน แต่ไม่มีเวลาบอกที่ชัดเจน ต่างกับ รูปแบบการบริหารโดยบริษัท ที่มีเวลาระบุ เดือน ที่ชัดเจน และผู้วิจัย พบว่า ทั้ง 2 นิติบุคคลไม่มีคู่มือการปฏิบัติงานของนิติบุคคล

ตารางที่ 49 การวางแผนดูแลชุมชนของนิติบุคคลทั้ง 8 นิติบุคคล

นิติบุคคล	แผนการปฏิบัติงาน					
	แผนงานกิจกรรม	แผนงานบำรุงรักษา	แผนงานทั่วไป	วัน	เดือน	ปี
รูปแบบการบริหารโดยเจ้าของร่วม						
หัวหมาก*	-	-	-	-	-	-
บึงกุ่ม 3	✓	✓	✓	✗	✗	✗
บึงกุ่ม 5	✓	✓	✓	✗	✗	✗
บึงกุ่ม 6	✓	✓	✓	✗	✗	✗
รูปแบบการบริหารโดยบริษัท						
ลาดกระบัง 1	✓	✓	✓	✗	✓	✓
บึงกุ่ม 1**	-	-	-	-	-	-
มินบุรี 1	✓	✓	✓	✗	✓	✓
มินบุรี 2	✓	✓	✓	✗	✓	✓

* หมายถึง ไม่มีรายงานประจำปี

** หมายถึง ผู้จัดการนิติบุคคลปฏิเสธการให้รายงานประจำปี

5.3.3 การวิเคราะห์การบริหารจัดการด้านการเงิน

การศึกษาการบริหารจัดการด้านการเงิน จากการศึกษารายงานประจำปีทั้งนิติบุคคลทั้ง 6 นิติบุคคล ในด้าน การวางแผนงบประมาณ ด้านรายรับ-รายจ่าย การ

เปรียบเทียบรายรับ-รายจ่ายกับพื้นที่ส่วนกลางด้านนอก และการจัดเก็บค่าส่วนกลางและการติดตามหนี้ โดยมีรายละเอียดดังนี้

1) การวางแผนงบประมาณ

จากการศึกษาแผนงบประมาณ สามารถแบ่งออกได้ดังนี้ แผนงบบริหาร แผนงบบายภาพ แผนงบบซ่อมบำรุง แผนงบบสาธารณูปโภค แผนงบบประกันภัย แผนงบบกิจกรรม และแผนงบบอื่นๆ สามารถวิเคราะห์และนำมาสรุปแผนงบประมาณที่พบในแต่ละนิติบุคคลได้ ดังนี้

1. นิติบุคคลที่มีการวางแผนงบประมาณครบถ้วน ได้แก่ นิติบุคคลบึงกุ่ม นิติบุคคลที่ 3 5 และ 6 นิติบุคคลลาดกระบัง 1 และนิติบุคคลมีนบุรี นิติบุคคลที่ 2
2. นิติบุคคลที่มีการวางแผนงบประมาณไม่ครบถ้วน ได้แก่ นิติบุคคลมีนบุรี นิติบุคคลที่ 1
3. นิติบุคคลที่ไม่มีเล่มรายงานประจำปีหรือผู้จัดการนิติบุคคลปฏิเสธการให้รายงานประจำปี ได้แก่ นิติบุคคลหัวหมาก และนิติบุคคลบึงกุ่ม นิติบุคคลที่ 1 ดังตารางที่ 49

ตารางที่ 50 การวางแผนงบประมาณ

นิติบุคคล	แผนงบบริหาร	แผนงบบายภาพ	แผนงบบซ่อมบำรุง	แผนงบบสาธารณูปโภค	แผนงบบประกันภัย	แผนงบบกิจกรรม	แผนงบบอื่นๆ
รูปแบบการบริหารโดยเจ้าของร่วม							
หัวหมาก*	-	-	-	-	-	-	-
บึงกุ่ม 3	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
บึงกุ่ม 5	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
บึงกุ่ม 6	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
รูปแบบการบริหารโดยบริษัท							
ลาดกระบัง	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
บึงกุ่ม 1**	-	-	-	-	-	-	-
มีนบุรี 1	✓	✗	✗	✓	✓	✗	✓
มีนบุรี 2	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

* หมายถึง ไม่มีรายงานประจำปี

** หมายถึง ผู้จัดการนิติบุคคลปฏิเสธการให้รายงานประจำปี

2) ด้านรายรับ-รายจ่าย

ด้านรายรับ จากการศึกษารายงานประจำปี สามารถแบ่งรายรับออกได้ดังนี้ ค่าใช้จ่ายผู้อยู่อาศัย ค่ารักษาอุปกรณ์ และค่าปรับมิเตอร์กลับ ค่าตอบแทนสัญญาจัดประโยชน์และค่าธรรมเนียมจัดประโยชน์ ค่าน้ำประปาและไฟฟ้า ค่าดอกเบี้ย

ประกันภัยอาคารและค่าสินไหมทดแทน หรือบางนิติบุคคลไม่ได้แยกรายละเอียดจะรวมเป็นค่าใช้จ่ายของผู้อยู่อาศัยและสาธารณูปโภคแทน และรายรับอื่นๆ สามารถวิเคราะห์ผลได้ดังนี้

1.1) นิติบุคคลที่ไม่ได้แยกรายละเอียด ได้แก่ นิติบุคคลบึงกลุ่ม นิติบุคคลที่ 3 5 และ 6 ซึ่งในรายงานปรากฏเพียงค่าใช้จ่ายของผู้อยู่อาศัยและสาธารณูปโภคแทน และรายรับอื่นๆ

1.2) นิติบุคคลที่แยกรายละเอียดแต่ไม่มีรายการค่าน้ำประปาและไฟฟ้า ได้แก่ นิติบุคคลลาดกระบัง 1 และนิติบุคคลมินบุรี นิติบุคคลที่ 2 ซึ่งหมายถึงค่าน้ำประปาและไฟฟ้า

1.3) นิติบุคคลที่แยกรายละเอียดที่กล่าวมาข้างต้นครบถ้วน ได้แก่ นิติบุคคลมินบุรี นิติบุคคลที่ 1

1.4) นิติบุคคลที่ไม่มีเล่มรายงานประจำปีหรือผู้จัดการนิติบุคคลปฏิเสธการให้รายงานประจำปี ได้แก่ นิติบุคคลหัวหมาก และนิติบุคคลบึงกลุ่ม นิติบุคคลที่ 1 ดังตารางที่ 50

ตารางที่ 51 ด้านรายรับของ 8 นิติบุคคล

แหล่งเงินทุน	รูปแบบการบริหารโดยเจ้าของร่วม			รูปแบบการบริหารโดยบริษัท				
	หัวหมาก*	บึงกลุ่ม 3	บึงกลุ่ม 5	บึงกลุ่ม 6	ลาดกระบัง	บึงกลุ่ม 1**	มินบุรี 1	มินบุรี 2
ค่าใช้จ่ายผู้อาศัย ค่ารักษาอุปกรณ์และค่าปรับมิเตอร์กลับ	-	-	-	-	6,945,157.18	-	5,724,401.18	4,269,554.97
ค่าตอบแทนสัญญาจัดประโยชน์และค่าธรรมเนียมจัดประโยชน์	-	-	-	-	466,223.89	-	564,496.00	628,355.41
ค่าน้ำประปา,ค่าไฟฟ้า	-	-	-	-	-	-	45,015.00	-
ค่าดอกเบี้ยประกันภัยอาคารและค่าสินไหมทดแทน	-	-	-	-	23,952.26	-	189,671.00	34,575.28
รวมค่าใช้จ่ายของผู้อยู่อาศัยและสาธารณูปโภค	-	6,744,545.23	5,546,840.04	5,546,840.04	-	-	-	-
รายรับอื่นๆ	-	375,917.08	557,292.45	557,292.45	12,034.49	-	14,818.62	128,985.94
รวมรายได้	-	7,120,462.31	6,104,132.49	6,104,132.49	7,747,367.72	-	6,548,401.45	5,062,271.60

* หมายถึง ไม่มีรายงานประจำปี

** หมายถึง ผู้จัดการนิติบุคคลปฏิเสธการให้รายงานประจำปี

ด้านรายจ่าย จากการศึกษารายงานประจำปี สามารถแบ่งรายจ่ายออกได้ดังนี้ รายจ่ายในการบริหาร รายจ่ายสาธารณูปโภค รายจ่ายส่วนสำนักงาน รายจ่ายในการซ่อมแซม และรายจ่ายไม่เป็นตัวเงิน สามารถวิเคราะห์ผลได้ดังนี้

2.1) นิติบุคคลที่แยกรายละเอียดที่กล่าวมาข้างต้นครบถ้วน ได้แก่ นิติบุคคลบึงกลุ่ม นิติบุคคลที่ 5 และ 6 และนิติบุคคลลาดกระบัง 1

2.2) นิติบุคคลที่ขาดรายละเอียดรายจ่ายสาธารณูปโภค ได้แก่ นิติบุคคลบึงกลุ่ม นิติบุคคลที่ 3

2.3) นิติบุคคลที่ขาดรายละเอียดรายจ่ายไม่เป็นตัวเงิน ได้แก่ นิติบุคคลมินบุรี นิติบุคคลที่ 1 และ 2

2.4) นิติบุคคลที่ไม่มีเล่มรายงานประจำปีหรือผู้จัดการนิติบุคคลปฏิเสธการให้รายงานประจำปี ได้แก่ นิติบุคคลหัวหมาก และนิติบุคคลบึงกลุ่ม นิติบุคคลที่ 1 ดังตารางที่ 51

ตารางที่ 52 ด้านรายจ่ายของ 8 นิติบุคคล

รายจ่าย	รูปแบบการบริหารโดยเจ้าของร่วม			รูปแบบการบริหารโดยบริษัท				
	หัวหมาก*	บึงกลุ่ม 3	บึงกลุ่ม 5	บึงกลุ่ม 6	ลาดกระบัง	บึงกลุ่ม 1**	มินบุรี 1	มินบุรี 2
รายจ่ายในการบริหาร	-	5,354,010.95	5,054,224.59	5,054,224.59	3,111,759.14	-	3,073,729.07	2,068,142.57
รายจ่ายสาธารณูปโภค	-	N/A	5,836.29	5,836.29	2,613,679.59	-	1,957,317.76	1,548,837.92
รายจ่ายในส่วนสำนักงาน	-	380,585.32	347,752.17	347,752.17	736,375.36	-	341,872.45	426,198.83
รายจ่ายในการซ่อมแซม	-	1,269,238.87	875,217.17	875,217.17	552,117.53	-	699,809.16	764,734.59
รายจ่ายไม่เป็นตัวเงิน	-	7,147.06	6,444.61	6,444.61	459,170.07	-	N/A	N/A
รวมรายจ่าย	-	7,010,982.20	6,289,474.83	6,289,474.83	7,473,101.69	-	6,072,728.44	4,807,913.91

* หมายถึง ไม่มีรายงานประจำปี

** หมายถึง ผู้จัดการนิติบุคคลปฏิเสธการให้รายงานประจำปี

3) การเปรียบเทียบรายรับ-รายจ่ายของนิติบุคคล พบว่า รูปแบบการบริหารโดยเจ้าของร่วมมีรายรับและรายจ่ายไม่สมดุลกัน คือ มีรายรับน้อยกว่ารายจ่าย = ขาดทุน ซึ่งแตกต่างกับรูปแบบการบริหารโดยบริษัทที่มีกำไรจากการบริหาร นิติบุคคลที่มีกำไรมากที่สุด คือ โครงการเอื้ออาทรมินบุรี นิติบุคคลที่ 2 มีกำไรจำนวน 498,332.47 บาท รองลงมา คือ โครงการเอื้ออาทรมินบุรี นิติบุคคลที่ 1 มีกำไรจำนวน 475,673.01 บาท และสุดท้าย คือ โครงการเอื้ออาทรลาดกระบัง 1 มีกำไรจำนวน 25,733.97 บาท ดังตารางที่ 52

ตารางที่ 53 การเปรียบเทียบรายรับ-รายจ่ายของนิติบุคคล

	รูปแบบการบริหารโดยเจ้าของร่วม			รูปแบบการบริหารโดยบริษัท				
	หัวหมาก*	บึงกุ่ม 3	บึงกุ่ม 5	บึงกุ่ม 6	ลาดกระบัง	บึงกุ่ม 1**	มีนบุรี 1	มีนบุรี 2
รวมรายรับ	-	7,120,462.31	6,104,132.49	6,104,132.49	7,747,367.72	-	6,548,401.45	5,062,271.60
รวมรายจ่าย	-	7,010,982.20	6,289,474.83	6,289,474.83	7,473,101.69	-	6,072,728.44	4,807,913.91
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	-	(-109,479.62)	(-185,342.34)	(-185,342.34)	25,733.97	-	475,673.01	498,332.47

* หมายถึง ไม่มีรายงานประจำปี

** หมายถึง ผู้จัดการนิติบุคคลปฏิเสธการให้รายงานประจำปี

3) การเปรียบเทียบรายรับ-รายจ่ายกับพื้นที่ส่วนกลาง

การเปรียบเทียบรายรับของแต่ละนิติบุคคล โดยเปรียบเทียบกับขนาดพื้นที่ส่วนกลาง พบว่า ค่าเฉลี่ยของรายรับต่อพื้นที่ส่วนกลางของทุกนิติบุคคลอยู่ที่ 7422.03 บาท/ตารางเมตร แยกได้เป็นนิติบุคคลที่มีรายรับต่อพื้นที่ส่วนกลางต่ำกว่าค่าเฉลี่ย และนิติบุคคลที่มีรายรับต่อพื้นที่ส่วนกลางสูงกว่าค่าเฉลี่ย ดังนี้

- 1) นิติบุคคลที่มีรายรับต่อพื้นที่ส่วนกลางต่ำกว่าค่าเฉลี่ย ได้แก่ โครงการเอื้ออาทรบึงกุ่ม นิติบุคคลที่ 3 5 และ 6 และโครงการเอื้ออาทรลาดกระบัง 1
- 2) นิติบุคคลที่มีรายรับต่อพื้นที่ส่วนกลางสูงกว่าค่าเฉลี่ย ได้แก่ โครงการเอื้ออาทรมีนบุรี นิติบุคคลที่ 1 และ 2 ดังตารางที่ 53

ตารางที่ 54 การเปรียบเทียบรายรับ-รายจ่ายกับพื้นที่ส่วนกลาง

นิติบุคคล	พื้นที่ส่วนกลาง (ตร.ว.)	รายรับที่เก็บได้	รายรับต่อพื้นที่ส่วนกลาง	รายรับต่ำกว่าค่าเฉลี่ย	รายรับสูงกว่าค่าเฉลี่ย
รูปแบบการบริหารโดยเจ้าของร่วม					
หัวหมาก*	819.00	-	-	-	-
บึงกุ่ม 3	1024.47	7,120,462.31	6950.39	✓	
บึงกุ่ม 5	858.74	6,104,132.49	7108.24	✓	
บึงกุ่ม 6	825.6	6,104,132.49	7393.57	✓	
รูปแบบการบริหารโดยบริษัท					
ลาดกระบัง 1	1196.00	7,747,367.72	6477.73	✓	
บึงกุ่ม 1**	593.59	-	-	-	-
มีนบุรี 1	806.55	6,548,401.45	8119.03		✓
มีนบุรี 2	596.74	5,062,271.60	8483.21		✓

* หมายถึง ไม่มีรายงานประจำปี

** หมายถึง ผู้จัดการนิติบุคคลปฏิเสธการให้รายงานประจำปี

4) การจัดเก็บค่าส่วนกลางและการติดตามหนี้

เนื่องจากรายงานประจำปีของนิติบุคคล ไม่มีรายละเอียดเกี่ยวกับหนี้ค้างชำระของผู้อยู่อาศัย ผู้วิจัยจึงใช้วิธีการสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคล จากข้อมูลเห็นชัดเจนว่า หนี้ค้างชำระในการบริหารโดยเจ้าของร่วมมีมากกว่ารูปแบบการบริหารโดยบริษัท ซึ่งเมื่อพิจารณาร่วมกับกำไรจากการบริหารแล้วพบว่า โครงการเอื้ออาทรมินบุรี นิติบุคคลที่ 2 ที่ให้ผู้อยู่อาศัยค้างชำระการจ่ายได้ไม่เกิน 1 เดือนนั้น มีกำไรจากการบริหารมากที่สุด ดังตารางที่ 54

ตารางที่ 55 การจัดเก็บค่าส่วนกลางและการติดตามหนี้

นิติบุคคล	ค่าส่วนกลาง ห้องเล็ก/ห้องใหญ่	วันที่แจ้งหนี้/เดือน (ค่าส่วนกลาง ค่าน้ำ ค่าไฟ)	เกณฑ์ในการจ่าย	ค้างชำระ (เดือน)	เทคนิคการติดตามหนี้	บทลงโทษ
รูปแบบการบริหารโดยเจ้าของร่วม						
หัวหมาก	192/250	วันที่ 1-10	ให้ค้างจ่ายสูงสุด 3 เดือน	20%	ออกกบไปเดือน	ระงับสาธารณูปโภค
บึงกุ่ม 3	192/250	วันที่ 1-10	ให้ค้างจ่ายสูงสุด 2 เดือน	40%	ออกกบไปเดือน ถ้าเกิน 6 เดือน ฟ้องร้อง	ระงับสาธารณูปโภค ฟ้องดำเนินคดีตามกฎหมาย
บึงกุ่ม 5	192/250	วันที่ 1-10	ให้ค้างจ่ายสูงสุด 2 เดือน	20%	ออกกบไปเดือน ถ้าเกิน 6 เดือน ฟ้องร้อง	ระงับสาธารณูปโภค ฟ้องดำเนินคดีตามกฎหมาย
บึงกุ่ม 6	192/250	วันที่ 1-10	ให้ค้างจ่ายสูงสุด 2 เดือน	20%	ออกกบไปเดือน ถ้าเกิน 6 เดือน ฟ้องร้อง	ระงับสาธารณูปโภค ฟ้องดำเนินคดีตามกฎหมาย
รูปแบบการบริหารโดยบริษัท						
ลาดกระบัง	192/250	วันที่ 25-30	ให้ค้างจ่ายสูงสุด 3 เดือน	3%	ออกกบไปเดือน 2 ครั้ง ถ้าเกิน 6 เดือน ฟ้องร้อง	ระงับสาธารณูปโภค ฟ้องดำเนินคดีตามกฎหมาย
บึงกุ่ม 1	192/250	วันที่ 1-10	ให้ค้างจ่ายสูงสุด 2 เดือน	5%	ออกกบไปเดือน ถ้าเกิน 6 เดือน ฟ้องร้อง	ระงับสาธารณูปโภค ฟ้องดำเนินคดีตามกฎหมาย
มินบุรี 1	192/250	วันที่ 1-10	ให้ค้างจ่ายสูงสุด 2 เดือน	2%	ออกกบไปเดือน ฟ้องร้องรายที่ค้างจ่ายเยอะ	ระงับสาธารณูปโภค ฟ้องดำเนินคดีตามกฎหมาย
มินบุรี 2	192/250	วันที่ 1-10	ให้ค้างจ่ายสูงสุด 1 เดือน	3%	ออกกบไปเดือน ถ้าเกิน 6 เดือน ฟ้องร้อง	ระงับสาธารณูปโภค ฟ้องดำเนินคดีตามกฎหมาย

5.3.4 การพัฒนาคุณภาพชีวิตของสมาชิกชุมชน

จากการศึกษาการพัฒนาคุณภาพชีวิตของสมาชิกชุมชนโครงการเอื้ออาทร สามารถแบ่งได้ 5 ด้าน คือ ด้านการสร้างรายได้ ด้านสภาพแวดล้อม ด้านส่งเสริมสุขภาพ ด้านการอบรมผู้นำ และด้านการบรรเทาสาธารณภัย พบว่าแต่ละนิติบุคคลได้มีการดำเนินงาน ดังนี้

จากการสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด พบว่า โครงการเอื้ออาทรบึงกุ่ม และโครงการเอื้ออาทรลาดกระบัง มีการพัฒนาคุณภาพชีวิตของสมาชิกชุมชนครบถ้วน

ในโครงการเอื้ออาทรหัวหมาก มีเพียงด้านการสร้างรายได้คือ การทำน้ายาล้างจาน และโครงการเอื้ออาทรมินบุรี นิติบุคคลที่ 1 และ 2 มีเพียงด้านการบรรเทาสาธารณภัย คือ การซ่อมหม้อไฟทุกๆ ปี ดังตารางที่ 55

ในด้านการพัฒนาคุณภาพชีวิตชุมชนนั้น ไม่แตกต่างกันมาก เพราะทั้ง 2 รูปแบบต่างมีนิติบุคคลที่ไม่ได้มีการพัฒนาคุณภาพชีวิตของสมาชิกชุมชนครบทุกด้าน

ตารางที่ 56 การพัฒนาคุณภาพชีวิตของสมาชิกชุมชน

นิติบุคคล	ด้านการสร้างรายได้	ด้านสภาพแวดล้อม	ด้านส่งเสริมสุขภาพ	ด้านการอบรมผู้นำ	การบรรเทาสาธารณภัย
รูปแบบการบริหารโดยเจ้าของร่วม					
หัวหมาก	✓	✗	✗	✗	✗
บึงกุ่ม 3	✓	✓	✓	✓	✓
บึงกุ่ม 5	✓	✓	✓	✓	✓
บึงกุ่ม 6	✓	✓	✓	✓	✓
รูปแบบการบริหารโดยบริษัท					
ลาดกระบัง	✓	✓	✓	✓	✓
บึงกุ่ม 1	✓	✓	✓	✓	✓
มีนบุรี 1	✗	✗	✗	✗	✓
มีนบุรี 2	✗	✗	✗	✗	✓

5.4 วิเคราะห์ความพึงพอใจของเจ้าของร่วมต่อการดำเนินงาน และผลการดำเนินงานของนิติบุคคลอาคารชุด

บุคคลอาคารชุด

จากการเก็บรวบรวมแบบสอบถามของผู้อยู่อาศัยทั้งหมด 8 นิติบุคคล นิติบุคคลละ 50 ชุด โดยแบ่งเป็นรูปแบบการบริหารโดยผู้อยู่อาศัย 200 ชุด และรูปแบบการบริหารโดยบริษัท 200 ชุด รวมจำนวน 400 ชุด สามารถแบ่งข้อมูลเป็น 3 ส่วน ได้แก่

- ข้อมูลประชากรประกอบด้วย เพศ อายุ สิทธิในการอยู่อาศัย ระยะเวลาที่พักอาศัย จำนวนผู้อยู่อาศัยในห้องเดียวกัน ระดับการศึกษา และการทราบถึงรูปแบบการบริหารของนิติบุคคล
- ข้อมูลความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อการบริหารงานของนิติบุคคลทั้งหมด 6 ด้าน รวมถึงภาพรวมรายด้านของความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อด้านทั้ง 6 ด้าน ประกอบด้วย
 - 2.1 ความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อด้านการบริหารของนิติบุคคล
 - 2.2 ความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อด้านกายภาพและสิ่งแวดล้อม
 - 2.3 ความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อด้านความสะอาด
 - 2.4 ความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อด้านความปลอดภัย
 - 2.5 ความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อด้านสาธารณูปโภค
 - 2.6 ความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อด้านงานดูแลทรัพย์สิน
- ข้อมูลการเปรียบเทียบความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อการดำเนินงานและผลของการดำเนินงานของนิติบุคคลอาคารชุดทั้ง 6 ด้าน รวมถึงการเปรียบเทียบภาพรวม

รายด้านความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อด้านทั้ง 6 ด้าน ระหว่างรูปแบบการบริหาร โดยเจ้าของร่วมและรูปแบบการบริหารโดยบริษัท การวิเคราะห์นี้ใช้โปรแกรม SPSS for Windows ในการวิเคราะห์ด้วยการทดสอบที (t-test) ประกอบด้วย

3.1 การเปรียบเทียบความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อด้านการบริหารของนิติบุคคล

3.2 การเปรียบเทียบความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อด้านกายภาพและสิ่งแวดล้อม

3.3 การเปรียบเทียบความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อด้านความสะอาด

3.4 การเปรียบเทียบความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อด้านความปลอดภัย

3.5 การเปรียบเทียบความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อด้านสาธารณูปโภค

3.6 การเปรียบเทียบความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อด้านงานดูแลทรัพย์สิน

5.5.1 ข้อมูลด้านประชากร

จากการศึกษาที่เก็บรวบรวมแบบสอบถามพบลักษณะของกลุ่มตัวอย่าง ดังนี้ กลุ่มตัวอย่างของทั้ง 2 รูปแบบมีเพศหญิงและเพศชายในสัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน มีช่วงอายุอยู่ในวัยทำงาน คือ 31-50 ปี คิดเป็นร้อยละ 52.80 ทั้ง 2 รูปแบบ สตรีในการอยู่อาศัยในลักษณะเจ้าของห้อง เกินร้อยละ 50 จำนวนปีที่อยู่อาศัยในโครงการส่วนใหญ่ 10-12 ปี คิดเป็นร้อยละ 28.40 จำนวนผู้อยู่อาศัยในห้องเดียวกันจำนวน 2-3 คน ซึ่งจะเห็นว่าเป็นครอบครัวขนาดเล็ก คิดเป็นร้อยละ 61.50 ส่วนใหญ่มีระดับการศึกษาคือต่ำกว่าระดับปริญญาตรี คิดเป็นร้อยละ 85.80 และทราบถึงรูปแบบการบริหารนิติบุคคล คิดเป็นร้อยละ 76.00 ดังตารางที่ 56

5.5.2 ข้อมูลความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อการบริหารงานของนิติบุคคล

ความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อด้านการบริหารของนิติบุคคล พบว่า รูปแบบการบริหารโดยเจ้าของร่วมมีระดับความพึงพอใจระดับปานกลาง มีค่าเฉลี่ยคือ 2.96 และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.73 และรูปแบบการบริหารโดยบริษัทมีระดับความพึงพอใจระดับปานกลาง มีค่าเฉลี่ยคือ 3.29 และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.64 โดยโครงการเอื้ออาทรหัวหมากได้ค่าความพึงพอใจน้อยที่สุด มีค่าเฉลี่ยคือ 2.39 และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.60 และโครงการเอื้ออาทรลาดกระบังได้ค่าความพึงพอใจมากที่สุด มีค่าเฉลี่ยคือ 3.61 และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.68 ดังตารางที่ 57

ตารางที่ 58 ความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อด้านการบริหารของนิติบุคคล

ด้านการบริหารของนิติบุคคล	รูปแบบการบริหารโดยเจ้าของร่วม										รูปแบบการบริหารโดยบริษัท									
	หัวหมาก		บึงกลุ่ม 3		บึงกลุ่ม 5		บึงกลุ่ม 6		รวม		ลาดกระบัง		บึงกลุ่ม 1		มินบุรี 1		มินบุรี 2		รวม	
	\bar{x}	S.D.	\bar{x}	S.D.	\bar{x}	S.D.	\bar{x}	S.D.	\bar{x}	S.D.	\bar{x}	S.D.	\bar{x}	S.D.	\bar{x}	S.D.	\bar{x}	S.D.	\bar{x}	S.D.
ความรวดเร็วในการดำเนินการเรื่องร้องเรียน	2.26	0.82	3.20	0.69	2.78	1.14	2.76	1.02	2.75	0.99	3.26	1.19	3.12	1.36	2.88	1.06	3.00	1.10	3.06	1.18
เจ้าหน้าที่เพียงพอต่อการให้บริการ	2.50	0.95	3.16	0.76	2.90	0.76	2.74	0.75	2.82	0.84	3.60	1.06	2.96	0.92	3.20	0.72	3.18	0.71	3.23	0.89
เจ้าหน้าที่มีอัธยาศัยดี วาจาสุภาพ	2.86	0.80	3.38	0.75	3.06	0.76	2.92	0.77	3.05	0.79	3.66	0.96	3.02	0.74	3.06	1.05	3.92	0.94	3.41	1.00
ความโปร่งใส เชื่อถือได้	2.54	0.93	3.22	0.73	3.20	0.83	2.84	0.61	2.95	0.83	3.78	0.73	2.98	0.76	2.70	0.93	3.30	0.99	3.19	0.94
การประชาสัมพันธ์	2.64	0.92	3.32	0.91	3.36	0.96	2.86	0.78	3.04	0.94	3.82	0.82	3.04	0.85	3.48	0.93	3.64	1.00	3.49	0.94
การแจ้งรายรับ-รายจ่าย ประจำเดือน	2.30	1.03	3.72	0.80	3.54	0.99	3.04	1.15	3.15	1.14	3.64	1.06	3.36	1.10	3.34	1.00	3.76	0.93	3.52	1.03
การบริหารการออมเงิน	2.00	0.90	2.76	0.98	3.10	1.26	2.38	0.92	2.56	1.10	3.24	1.27	2.92	0.98	2.54	0.88	2.84	0.93	2.88	1.05
การจัดทำเอกสารทางบัญชีต่างๆ	2.28	0.99	3.42	0.83	3.42	1.12	2.82	0.69	2.98	1.03	3.66	0.98	2.94	0.95	3.06	1.11	3.22	1.01	3.22	1.04
ความสามารถในการติดตามหนี้	2.54	1.05	3.50	1.05	3.54	1.29	2.76	0.87	3.08	1.15	3.48	1.03	3.18	1.06	2.88	0.96	3.06	0.91	3.15	1.01
การจัดประชุมใหญ่ประจำปี	2.26	0.94	3.78	0.91	3.76	1.11	3.20	0.94	3.25	1.15	3.96	0.87	3.60	1.12	3.16	1.01	3.48	1.09	3.55	1.06
การสร้างภาพลักษณ์ การเพิ่มมูลค่าให้อาคาร	2.20	0.75	3.44	0.97	3.44	0.78	2.60	0.85	2.92	0.99	3.70	0.99	3.56	1.05	3.32	0.97	3.42	0.92	3.50	0.99
รวม	2.39	0.60	3.35	0.59	3.28	0.75	2.81	0.54	2.96	0.73	3.61	0.68	3.15	0.66	3.05	0.52	3.34	0.56	3.29	0.64
ระดับความพึงพอใจ	น้อย		ปานกลาง		ปานกลาง		ปานกลาง		ปานกลาง		มาก		ปานกลาง		ปานกลาง		ปานกลาง		ปานกลาง	

ความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อด้านกายภาพและสิ่งแวดล้อม พบว่า รูปแบบการบริหารโดยเจ้าของร่วมมีระดับความพึงพอใจน้อย มีค่าเฉลี่ย 2.60 และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.62 แตกต่างกับรูปแบบการบริหารโดยบริษัทมีระดับความพึงพอใจปานกลาง มีค่าเฉลี่ยปานกลางคือ 3.27 และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.64 โดยโครงการเอื้ออาทรบึงกลุ่ม นิติบุคคลที่ 6 ได้ค่าความพึงพอใจน้อยที่สุด มีค่าเฉลี่ย 2.38 และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.55 และโครงการเอื้ออาทรลาดกระบังได้ค่าความพึงพอใจมากที่สุด มีค่าเฉลี่ยคือ 3.62 และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.80 ดังตารางที่ 58

ตารางที่ 59 ความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อด้านกายภาพและสิ่งแวดล้อม

ด้านกายภาพและสิ่งแวดล้อม	รูปแบบการบริหารโดยเจ้าของร่วม										รูปแบบการบริหารโดยบริษัท									
	หัวหน้า		บึงกลุ่ม 3		บึงกลุ่ม 5		บึงกลุ่ม 6		รวม		ลาดกระบัง		บึงกลุ่ม 1		มินบุรี 1		มินบุรี 2		รวม	
	ข	S.D.	ข	S.D.	ข	S.D.	ข	S.D.	ข	S.D.	ข	S.D.	ข	S.D.	ข	S.D.	ข	S.D.	ข	S.D.
การดูแลสวนสาธารณะ	2.54	0.73	3.20	0.78	2.88	1.08	2.34	0.89	2.74	0.93	3.76	0.91	3.00	0.60	3.56	0.73	3.72	0.64	3.51	0.78
การดูแลลานกีฬา	2.60	0.75	3.32	0.71	2.92	1.08	2.66	0.74	2.87	0.87	3.62	0.98	3.18	0.69	3.30	0.90	3.40	0.85	3.37	0.87
การดูแลลานค้าชุมชน	2.64	0.82	3.46	0.67	3.34	0.89	2.94	0.89	3.09	0.88	3.52	1.01	3.02	0.76	2.84	0.86	2.88	0.82	3.06	0.90
การจัดระเบียบที่จอดรถ	2.22	0.93	2.30	0.78	2.20	0.80	2.00	0.80	2.18	0.83	3.44	1.16	2.60	0.80	3.24	1.11	3.34	1.02	3.15	1.08
ความเรียบร้อยของทางเดินเท้า	2.62	0.83	2.44	0.73	2.36	0.85	2.28	0.72	2.43	0.79	3.72	1.08	2.84	0.95	3.34	0.91	3.42	0.81	3.33	0.99
ความเรียบร้อยของถนน	2.60	0.85	2.56	0.83	2.63	0.85	2.20	0.85	2.50	0.86	3.78	0.84	2.96	0.92	3.70	0.81	3.74	0.77	3.54	0.90
การบุกรุกพื้นที่ส่วนกลาง	2.24	0.84	2.62	0.96	2.62	0.80	2.30	0.95	2.44	0.90	3.56	1.18	2.98	0.84	2.56	0.92	2.62	0.90	2.93	1.04
รวม	2.53	0.61	2.84	0.56	2.71	0.71	2.38	0.55	2.60	0.62	3.62	0.80	2.94	0.56	3.22	0.52	3.30	0.43	3.27	0.64
ระดับความพึงพอใจ	น้อย		ปานกลาง		ปานกลาง		น้อย		น้อย		มาก		ปานกลาง		ปานกลาง		ปานกลาง		ปานกลาง	

ความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อด้านความสะอาด พบว่า รูปแบบการบริหารโดยเจ้าของร่วมมีระดับความพึงพอใจปานกลาง มีค่าเฉลี่ยคือ 2.84 และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.71 และรูปแบบการบริหารโดยบริษัทมีระดับความพึงพอใจปานกลาง มีค่าเฉลี่ยคือ 3.18 และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.69 โดยโครงการเอื้ออาทรหัวหมาก และโครงการเอื้ออาทรบึงกลุ่ม นิติบุคคลที่ 6 ได้ค่าความพึงพอใจน้อยที่สุด มีค่าเฉลี่ยคือ 2.62 เท่ากัน และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.65 และ 0.54 ตามลำดับ และโครงการเอื้ออาทรลาดกระบังได้ค่าความพึงพอใจมากที่สุด มีค่าเฉลี่ยคือ 3.70 และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.68 ดังตารางที่ 59

ตารางที่ 60 ความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อด้านความสะอาด

ด้านความสะอาด	รูปแบบการบริหารโดยเจ้าของร่วม										รูปแบบการบริหารโดยบริษัท									
	หัวหน้า		บึงกลุ่ม 3		บึงกลุ่ม 5		บึงกลุ่ม 6		รวม		ลาดกระบัง		บึงกลุ่ม 1		มินบุรี 1		มินบุรี 2		รวม	
	ข	S.D.	ข	S.D.	ข	S.D.	ข	S.D.	ข	S.D.	ข	S.D.	ข	S.D.	ข	S.D.	ข	S.D.	ข	S.D.
พนักงานทำความสะอาดเพียงพอต่อโครงการ	2.60	0.88	3.04	0.96	3.16	0.97	2.64	0.82	2.86	0.94	3.46	0.95	3.28	1.06	3.18	0.89	3.10	0.86	3.25	0.95
ความเพียงพอของถังขยะ	2.74	0.96	3.14	0.88	3.30	0.81	2.70	0.81	2.97	0.90	3.90	0.93	3.16	0.99	3.06	0.86	2.96	0.83	3.27	0.97
การจัดการขยะ	2.68	0.93	2.90	0.99	3.18	1.00	2.54	0.88	2.82	0.97	3.90	0.99	3.10	0.95	2.94	0.99	2.94	0.93	3.22	1.04
ความรวดเร็วในการจัดการขยะไม่ให้ตกค้าง	2.70	0.90	2.86	1.01	3.14	0.94	2.64	0.96	2.83	0.97	3.90	0.97	2.94	1.01	2.88	0.89	2.92	0.80	3.16	1.01
ความสะอาดบริเวณโดยรอบอาคาร	2.52	0.86	3.12	1.04	2.92	1.00	2.80	0.83	2.84	0.95	3.66	1.00	3.18	0.94	2.78	0.95	2.82	0.84	3.11	0.99
ความสะอาดบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง	2.64	0.74	3.24	0.89	3.12	0.90	2.70	0.88	2.92	0.89	3.58	0.88	3.12	0.89	3.32	0.93	3.48	0.76	3.37	0.88
การบำรุงรักษาต้นไม้	2.48	0.97	3.02	1.23	2.70	0.73	2.32	0.91	2.63	1.00	3.56	0.83	2.94	0.93	2.58	0.83	2.58	0.81	2.91	0.93
รวม	2.62	0.65	3.04	0.81	3.07	0.71	2.62	0.54	2.84	0.71	3.70	0.68	3.10	0.07	2.96	0.59	2.97	0.46	3.18	0.69
ระดับความพึงพอใจ	ปานกลาง		ปานกลาง		ปานกลาง		ปานกลาง		ปานกลาง		มาก		ปานกลาง		ปานกลาง		ปานกลาง		ปานกลาง	

ความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อด้านความปลอดภัย พบว่า รูปแบบการบริหารโดยเจ้าของร่วมมีระดับความพึงพอใจน้อย มีค่าเฉลี่ยคือ 2.50 และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.83 แตกต่างกับรูปแบบการบริหารโดยบริษัทมีระดับความพึงพอใจปานกลาง มีค่าเฉลี่ยคือ 3.21 และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.81 โดยโครงการเอื้ออาทรหัวหมากได้ค่าความพึงพอใจน้อยที่สุด มีค่าเฉลี่ยคือ 2.24 และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.71 และโครงการเอื้ออาทรมินบุรี นิติบุคคลที่ 2 ได้ค่าความพึงพอใจมากที่สุด มีค่าเฉลี่ยคือ 3.55 และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.44 ดังตารางที่ 60

ตารางที่ 61 ความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อต้านความปลอดภัย

ด้านรักษาความปลอดภัย	รูปแบบการบริหารโดยเจ้าของร่วม										รูปแบบการบริหารโดยบริษัท									
	หัวหน้า		บึงกลุ่ม 3		บึงกลุ่ม 5		บึงกลุ่ม 6		รวม		ลาดกระบัง		บึงกลุ่ม 1		มินบุรี 1		มินบุรี 2		รวม	
	χ̄	S.D.	χ̄	S.D.	χ̄	S.D.	χ̄	S.D.	χ̄	S.D.	χ̄	S.D.	χ̄	S.D.	χ̄	S.D.	χ̄	S.D.	χ̄	S.D.
ความพึงพอใจของพนักงานรักษาความปลอดภัย	2.22	0.84	2.32	0.95	3.12	1.04	2.32	0.86	2.49	0.99	2.98	1.07	2.58	1.12	3.80	0.98	3.96	0.85	3.33	1.16
การบริหารของพนักงานรักษาความปลอดภัย	2.38	0.96	2.62	0.92	2.93	1.11	2.60	0.92	2.63	0.99	3.28	1.08	2.92	0.98	3.72	0.99	3.86	0.83	3.44	1.04
การตรวจสอบรถเข้า-ออกโครงการ	2.14	1.03	2.38	0.96	3.10	1.09	2.30	0.99	2.48	1.07	3.18	1.13	2.50	1.14	3.32	0.97	3.42	0.90	3.10	1.10
การเดินตรวจสอบความเรียบร้อยภายในโครงการ	2.26	0.89	2.40	0.83	2.90	1.05	2.42	0.09	2.49	0.95	3.24	1.09	2.56	1.05	3.34	0.82	3.42	0.70	3.14	0.98
พนักงานรักษาความปลอดภัยอยู่ประจำจุด	2.18	1.04	2.44	0.86	2.90	1.11	2.50	0.86	2.50	1.00	3.32	1.15	2.68	1.05	3.30	0.99	3.42	0.92	3.18	1.06
การควบคุมการต่อเติมอาคาร	2.30	0.97	2.32	1.01	2.88	1.18	2.24	1.07	2.43	1.09	3.22	1.41	2.66	1.06	3.18	0.89	3.22	0.88	3.07	1.10
รวม	2.24	0.71	2.41	0.69	2.97	0.95	2.39	0.79	2.50	0.83	3.20	0.90	2.65	0.90	3.44	0.61	3.55	0.44	3.21	0.81
ระดับความพึงพอใจ	น้อย		น้อย		ปานกลาง		น้อย		น้อย		ปานกลาง		ปานกลาง		มาก		มาก		ปานกลาง	

ความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยโดยแบบสอบถามต่อต้านสาธารณูปโภค พบว่า รูปแบบการบริหารโดยเจ้าของร่วมมีระดับความพึงพอใจปานกลาง มีค่าเฉลี่ยคือ 3.08 และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.61 แตกต่างกับรูปแบบการบริหารโดยบริษัทมีระดับความพึงพอใจมาก มีค่าเฉลี่ยคือ 3.48 และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.57 โดยโครงการเอื้ออาทรหัวหมากได้ค่าความพึงพอใจน้อยที่สุด มีค่าเฉลี่ยคือ 2.75 และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.72 และโครงการเอื้ออาทรลาดกระบังได้ค่าความพึงพอใจมากที่สุด มีค่าเฉลี่ยคือ 3.56 และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.76 ดังตารางที่ 61

ตารางที่ 62 ความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยโดยแบบสอบถามต่อต้านสาธารณูปโภค

ด้านสาธารณูปโภค	รูปแบบการบริหารโดยเจ้าของร่วม										รูปแบบการบริหารโดยบริษัท									
	หัวหน้า		บึงกลุ่ม 3		บึงกลุ่ม 5		บึงกลุ่ม 6		รวม		ลาดกระบัง		บึงกลุ่ม 1		มินบุรี 1		มินบุรี 2		รวม	
	χ̄	S.D.	χ̄	S.D.	χ̄	S.D.	χ̄	S.D.	χ̄	S.D.	χ̄	S.D.	χ̄	S.D.	χ̄	S.D.	χ̄	S.D.	χ̄	S.D.
การดูแลระบบการจ่ายน้ำ	3.14	1.16	3.76	0.74	3.72	0.80	3.48	0.86	3.44	0.10	3.82	0.94	3.72	0.81	3.86	0.78	3.84	0.76	3.81	0.85
การดูแลระบบบำบัดน้ำเสีย	2.68	0.99	3.38	0.69	2.98	0.71	2.86	0.75	2.93	0.83	3.54	1.12	3.32	0.84	3.60	0.85	3.72	0.83	3.54	0.92
การดูแลระบบไฟฟ้าส่องสว่างทางเดินอาคาร	2.92	1.02	3.68	0.65	3.38	0.85	3.04	0.94	3.25	0.92	3.74	0.87	3.66	0.76	3.54	0.70	3.70	0.76	3.66	0.79
การดูแลระบบไฟฟ้าส่องสว่างทางเดินนอกอาคาร	2.72	1.01	3.42	0.60	3.18	0.82	2.74	0.80	3.01	0.87	3.80	0.83	3.48	0.76	3.43	0.70	3.58	0.75	3.57	0.77
การดูแลซ่อมบำรุงระบบไฟฟ้าให้ใช้งานได้เสมอ	2.70	0.97	3.24	0.74	3.36	0.63	2.90	0.73	3.05	0.81	3.62	0.96	3.32	0.74	3.56	0.64	3.62	0.66	3.53	0.76
การดูแลระบบระบายอากาศ	2.30	0.93	3.30	0.90	3.18	0.87	2.64	0.80	2.85	0.96	3.14	1.21	3.26	1.02	3.20	1.06	3.26	1.02	3.21	1.07
ป้ายทางออกฉุกเฉิน	2.64	0.94	3.54	0.93	3.14	0.78	2.76	0.77	3.02	0.92	3.46	1.05	3.30	1.03	3.62	1.00	3.76	0.95	3.53	1.02
การดูแลการกำจัดแมลง	2.92	1.04	3.40	1.06	3.10	0.93	2.86	0.86	3.07	0.95	3.38	1.10	3.16	1.09	2.74	1.12	2.86	1.08	3.03	1.12
รวม	2.75	0.72	3.46	0.51	3.26	0.53	2.88	0.46	3.08	0.61	3.56	0.76	3.38	0.62	3.44	0.46	3.54	0.41	3.48	0.57
ระดับความพึงพอใจ	ปานกลาง		มาก		ปานกลาง		ปานกลาง		ปานกลาง		มาก		ปานกลาง		มาก		มาก		มาก	

ความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยโดยแบบสอบถามต่อต้านงานดูแลรักษาทรัพย์สิน พบว่า รูปแบบการบริหารโดยเจ้าของร่วมมีระดับความพึงพอใจปานกลาง มีค่าเฉลี่ยคือ 2.80 และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.88 และรูปแบบการบริหารโดยบริษัทมีระดับความพึงพอใจปานกลาง มีค่าเฉลี่ยคือ 3.18 และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.82 โดยโครงการเอื้ออาทรหัวหมากได้ค่าความพึงพอใจน้อยที่สุด มีค่าเฉลี่ยคือ 2.24 และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.84 และโครงการเอื้ออาทรลาดกระบังได้ค่าความพึงพอใจมากที่สุด มีค่าเฉลี่ยคือ 3.36 และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.92 ดังตารางที่ 62

ตารางที่ 63 ความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยโดยแบบสอบถามต่อด้านงานดูแลรักษาทรัพย์สิน

ด้านงานดูแลรักษาทรัพย์สิน	รูปแบบการบริหารโดยเจ้าของร่วม										รูปแบบการบริหารโดยบริษัท									
	ทั้งหมด		ปีกลุ่ม 3		ปีกลุ่ม 5		ปีกลุ่ม 6		รวม		ลาดกระบัง		ปีกลุ่ม 1		มินบุรี 1		มินบุรี 2		รวม	
	\bar{x}	S.D.	\bar{x}	S.D.	\bar{x}	S.D.	\bar{x}	S.D.	\bar{x}	S.D.	\bar{x}	S.D.	\bar{x}	S.D.	\bar{x}	S.D.	\bar{x}	S.D.	\bar{x}	S.D.
ดูแล บำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง	2.46	1.01	3.44	0.97	3.24	0.91	2.60	0.78	2.93	1.00	3.50	0.90	3.50	0.95	2.96	0.83	2.98	0.74	3.20	0.89
การตรวจสอบทรัพย์สินส่วนกลางที่ชำรุด	2.18	0.89	3.22	1.07	3.16	1.03	2.72	0.70	2.82	1.02	3.36	1.04	3.16	1.20	3.02	1.02	3.18	0.89	3.18	1.04
การซ่อมบำรุงเดือนละครั้ง หรือหกเดือนครั้ง	2.10	0.97	2.88	0.91	3.06	0.99	2.62	0.63	2.66	0.95	3.22	1.14	3.06	1.18	3.12	0.91	3.20	0.85	3.15	1.03
รวม	2.24	0.84	3.18	0.84	3.15	0.67	2.64	0.60	2.80	0.88	3.36	0.92	3.24	1.02	3.03	0.68	3.12	0.56	3.18	0.82
ระดับความพึงพอใจ	น้อย		ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง

5.5.3 ข้อมูลการเปรียบเทียบความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อการบริหารทั้ง 6 ด้าน

การแสดงผลการเปรียบเทียบความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อการดำเนินงานและผลของการดำเนินงานของนิติบุคคลอาคารชุด ระหว่างรูปแบบการบริหารโดยเจ้าของร่วมและรูปแบบการบริหารโดยบริษัท การวิเคราะห์นี้ใช้สถิติการทดสอบที (t-test) แบบ Independent t-test มีรายละเอียดดังนี้

การเปรียบเทียบความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อการบริหาร ระหว่างรูปแบบการบริหารโดยเจ้าของร่วมและรูปแบบการบริหารโดยบริษัท เมื่อพิจารณารายตัวแปรมีผลการวิเคราะห์ ดังนี้

1. ความรวดเร็วในการดำเนินการเรื่องร้องเรียน พบว่า การบริหารโดยเจ้าของร่วม มีค่าเฉลี่ย 2.75 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.99 ส่วนการบริหารโดยบริษัท มีค่าเฉลี่ย 3.06 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน 1.18 เมื่อทดสอบความแตกต่างระหว่างค่าเฉลี่ย พบว่า การบริหารโดยบริษัทมีค่าเฉลี่ยสูงกว่าการบริหารโดยเจ้าของร่วมอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.00
2. ในส่วนของเจ้าหน้าที่เพียงพอต่อการให้บริการ พบว่า การบริหารโดยเจ้าของร่วม มีค่าเฉลี่ย 2.82 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.84 ส่วนการบริหารโดยบริษัท มีค่าเฉลี่ย 3.23 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.89 เมื่อทดสอบความแตกต่างระหว่างค่าเฉลี่ย พบว่า การบริหารโดยบริษัทมีค่าเฉลี่ยสูงกว่าการบริหารโดยเจ้าของร่วมอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.00
3. ในส่วนของเจ้าหน้าที่มีธรรมาศัยที่ดี วาจาสุภาพ พบว่า การบริหารโดยเจ้าของร่วม มีค่าเฉลี่ย 3.05 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.79 ส่วนการบริหารโดยบริษัท มีค่าเฉลี่ย 3.41 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน 1.00 เมื่อทดสอบความแตกต่างระหว่างค่าเฉลี่ย พบว่า การบริหารโดยบริษัทมีค่าเฉลี่ยสูงกว่าการบริหารโดยเจ้าของร่วมอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.00

4. ความโปร่งใส เชื่อถือได้ พบว่า การบริหารโดยเจ้าของร่วม มีค่าเฉลี่ย 2.95 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.83 ส่วนการบริหารโดยบริษัท มีค่าเฉลี่ย 3.19 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.94 เมื่อทดสอบความแตกต่างระหว่างค่าเฉลี่ย พบว่า การบริหารโดยบริษัทมีค่าเฉลี่ยสูงกว่าการบริหารโดยเจ้าของร่วม อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.00
5. การประชาสัมพันธ์ พบว่า การบริหารโดยเจ้าของร่วม มีค่าเฉลี่ย 3.04 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.94 ส่วนการบริหารโดยบริษัท มีค่าเฉลี่ย 3.49 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.94 เมื่อทดสอบความแตกต่างระหว่างค่าเฉลี่ย พบว่า การบริหารโดยบริษัทมีค่าเฉลี่ยสูงกว่าการบริหารโดยเจ้าของร่วมอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.00
6. การแจ้งรายรับ-รายจ่ายประจำเดือน พบว่า การบริหารโดยเจ้าของร่วม มีค่าเฉลี่ย 3.15 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน 1.14 ส่วนการบริหารโดยบริษัท มีค่าเฉลี่ย 3.52 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน 1.03 เมื่อทดสอบความแตกต่างระหว่างค่าเฉลี่ย พบว่า การบริหารโดยบริษัทมีค่าเฉลี่ยสูงกว่าการบริหารโดยเจ้าของร่วมอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.00
7. การบริหารการออมเงิน พบว่า การบริหารโดยเจ้าของร่วม มีค่าเฉลี่ย 2.56 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน 1.10 ส่วนการบริหารโดยบริษัท มีค่าเฉลี่ย 2.88 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน 1.05 เมื่อทดสอบความแตกต่างระหว่างค่าเฉลี่ย พบว่า การบริหารโดยบริษัทมีค่าเฉลี่ยสูงกว่าการบริหารโดยเจ้าของร่วมอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.00
8. การจัดทำเอกสารทางบัญชีต่างๆ พบว่า การบริหารโดยเจ้าของร่วม มีค่าเฉลี่ย 2.98 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน 1.03 ส่วนการบริหารโดยบริษัท มีค่าเฉลี่ย 3.22 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน 1.04 เมื่อทดสอบความแตกต่างระหว่างค่าเฉลี่ย พบว่า การบริหารโดยบริษัทมีค่าเฉลี่ยสูงกว่าการบริหารโดยเจ้าของร่วมอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.02
9. ความสามารถในการติดตามหนี้ พบว่า การบริหารโดยเจ้าของร่วม มีค่าเฉลี่ย 3.08 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน 1.15 ส่วนการบริหารโดยบริษัท มีค่าเฉลี่ย 3.15 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน 1.01 เมื่อทดสอบความแตกต่างระหว่างค่าเฉลี่ย พบว่า การบริหารโดยบริษัทมีค่าเฉลี่ยสูงกว่าการบริหารโดยเจ้าของร่วมอย่างไม่มีความสำคัญ

10. การจัดประชุมใหญ่ประจำปี พบว่า การบริหารโดยเจ้าของร่วม มีค่าเฉลี่ย 3.25 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน 1.15 ส่วนการบริหารโดยบริษัท มีค่าเฉลี่ย 3.55 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน 1.06 เมื่อทดสอบความแตกต่างระหว่างค่าเฉลี่ย พบว่า การบริหารโดยบริษัทมีค่าเฉลี่ยสูงกว่าการบริหารโดยเจ้าของร่วมอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.00
11. การสร้างภาพลักษณ์ การเพิ่มมูลค่าให้อาคาร พบว่า การบริหารโดยเจ้าของร่วม มีค่าเฉลี่ย 2.29 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.99 ส่วนการบริหารโดยบริษัท มีค่าเฉลี่ย 3.50 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.99 เมื่อทดสอบความแตกต่างระหว่างค่าเฉลี่ย พบว่า การบริหารโดยบริษัทมีค่าเฉลี่ยสูงกว่าการบริหารโดยเจ้าของร่วมอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.00 ดังตารางที่

63

ตารางที่ 64 การเปรียบเทียบความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อด้านกายภาพ ระหว่างรูปแบบการบริหารโดยเจ้าของร่วมและรูปแบบการบริหารโดยบริษัท

ด้านการบริหาร	N	\bar{x}	S.D.	t-test for Equality of Means		
				t	sig.	
ความรวดเร็วในการดำเนินการเรื่องร้องเรียน	การบริหารโดยเจ้าของร่วม	200	2.75	0.99	2.88	0.00*
	การบริหารโดยบริษัท	200	3.06	1.18		
เจ้าหน้าที่เพียงพอต่อการให้บริการ	การบริหารโดยเจ้าของร่วม	200	2.82	0.84	4.71	0.00*
	การบริหารโดยบริษัท	200	3.23	0.89		
เจ้าหน้าที่มีอัธยาศัยดี วาจาสุภาพ	การบริหารโดยเจ้าของร่วม	200	3.05	0.79	3.97	0.00*
	การบริหารโดยบริษัท	200	3.41	1.00		
ความโปร่งใส เชื่อถือได้	การบริหารโดยเจ้าของร่วม	200	2.95	0.83	2.69	0.00*
	การบริหารโดยบริษัท	200	3.19	0.94		
การประชาสัมพันธ์	การบริหารโดยเจ้าของร่วม	200	3.04	0.94	4.76	0.00*
	การบริหารโดยบริษัท	200	3.49	0.94		
การแจ้งรายรับ-รายจ่าย ประจำเดือน	การบริหารโดยเจ้าของร่วม	200	3.15	1.14	3.43	0.00*
	การบริหารโดยบริษัท	200	3.52	1.03		
การบริหารการออมเงิน	การบริหารโดยเจ้าของร่วม	200	2.56	1.10	3.01	0.00*
	การบริหารโดยบริษัท	200	2.88	1.05		
การจัดทำเอกสารทางบัญชีต่างๆ	การบริหารโดยเจ้าของร่วม	200	2.98	1.03	2.25	0.02*
	การบริหารโดยบริษัท	200	3.22	1.04		
ความสามารถในการติดตามหนี้	การบริหารโดยเจ้าของร่วม	200	3.08	1.15	0.59	0.55
	การบริหารโดยบริษัท	200	3.15	1.01		
การจัดประชุมใหญ่ประจำปี	การบริหารโดยเจ้าของร่วม	200	3.25	1.15	2.70	0.00*
	การบริหารโดยบริษัท	200	3.55	1.06		
การสร้างภาพลักษณ์ การเพิ่มมูลค่าให้อาคาร	การบริหารโดยเจ้าของร่วม	200	2.92	0.99	5.82	0.00*
	การบริหารโดยบริษัท	200	3.50	0.99		

การเปรียบเทียบความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อด้านกายภาพ ระหว่างรูปแบบการบริหารโดยเจ้าของร่วมและรูปแบบการบริหารโดยบริษัท เมื่อพิจารณารายตัวแปรมีผลการวิเคราะห์ ดังนี้

1. การดูแลสวนสาธารณะ พบว่า การบริหารโดยเจ้าของร่วม มีค่าเฉลี่ย 2.74 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.93 ส่วนการบริหารโดยบริษัท มีค่าเฉลี่ย 3.51 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.78 เมื่อทดสอบความแตกต่างระหว่างค่าเฉลี่ย พบว่า การบริหารโดยบริษัทมีค่าเฉลี่ยสูงกว่าการบริหารโดยเจ้าของร่วมอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.00
2. การดูแลลานกีฬา พบว่า การบริหารโดยเจ้าของร่วม มีค่าเฉลี่ย 2.87 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.87 ส่วนการบริหารโดยบริษัท มีค่าเฉลี่ย 3.37 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.87 เมื่อทดสอบความแตกต่างระหว่างค่าเฉลี่ย พบว่า การบริหารโดยบริษัทมีค่าเฉลี่ยสูงกว่าการบริหารโดยเจ้าของร่วมอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.00
3. การดูแลลานค้าชุมชน พบว่า การบริหารโดยเจ้าของร่วม มีค่าเฉลี่ย 3.09 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.88 ส่วนการบริหารโดยบริษัท มีค่าเฉลี่ย 3.06 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.90 เมื่อทดสอบความแตกต่างระหว่างค่าเฉลี่ย พบว่า การบริหารโดยเจ้าของร่วมมีค่าเฉลี่ยสูงกว่าการบริหารโดยบริษัทอย่างไม่มีนัยสำคัญทาง
4. การจัดระเบียบที่จอดรถ พบว่า การบริหารโดยเจ้าของร่วม มีค่าเฉลี่ย 2.18 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.83 ส่วนการบริหารโดยบริษัท มีค่าเฉลี่ย 3.15 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน 1.08 เมื่อทดสอบความแตกต่างระหว่างค่าเฉลี่ย พบว่า การบริหารโดยบริษัทมีค่าเฉลี่ยสูงกว่าการบริหารโดยเจ้าของร่วมอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.00
5. ความเรียบร้อยของทางเดินเท้า พบว่า การบริหารโดยเจ้าของร่วม มีค่าเฉลี่ย 2.43 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.79 ส่วนการบริหารโดยบริษัท มีค่าเฉลี่ย 3.33 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.99 เมื่อทดสอบความแตกต่างระหว่างค่าเฉลี่ย พบว่า การบริหารโดยบริษัทมีค่าเฉลี่ยสูงกว่าการบริหารโดยเจ้าของร่วมอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.00
6. ความเรียบร้อยของถนน พบว่า การบริหารโดยเจ้าของร่วม มีค่าเฉลี่ย 2.50 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.86 ส่วนการบริหารโดยบริษัท มีค่าเฉลี่ย 3.54 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.90 เมื่อทดสอบความแตกต่างระหว่างค่าเฉลี่ย

พบว่า การบริหารโดยบริษัทมีค่าเฉลี่ยสูงกว่าการบริหารโดยเจ้าของร่วม อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.00

7. การบุกรุกพื้นที่ส่วนกลาง พบว่า การบริหารโดยเจ้าของร่วม มีค่าเฉลี่ย 2.44 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.90 ส่วนการบริหารโดยบริษัท มีค่าเฉลี่ย 2.93 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน 1.04 เมื่อทดสอบความแตกต่างระหว่างค่าเฉลี่ย พบว่า การบริหารโดยบริษัทมีค่าเฉลี่ยสูงกว่าการบริหารโดยเจ้าของร่วมอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.00 ดังตารางที่ 64

ตารางที่ 65 การเปรียบเทียบความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อด้านกายภาพ ระหว่างรูปแบบการบริหารโดยเจ้าของร่วมและรูปแบบการบริหารโดยบริษัท

ด้านกายภาพและสิ่งแวดล้อม		N	\bar{X}	S.D.	t-test for Equality of Means	
					t	sig.
การดูแลสวนสาธารณะ	การบริหารโดยเจ้าของร่วม	200	2.74	0.93	8.89	0.00*
	การบริหารโดยบริษัท	200	3.51	0.78		
การดูแลลานกีฬา	การบริหารโดยเจ้าของร่วม	200	2.87	0.87	5.69	0.00*
	การบริหารโดยบริษัท	200	3.37	0.87		
การดูแลลานค้าชุมชน	การบริหารโดยเจ้าของร่วม	200	3.09	0.88	-0.33	0.73
	การบริหารโดยบริษัท	200	3.06	0.90		
การจัดระเบียบที่จอดรถ	การบริหารโดยเจ้าของร่วม	200	2.18	0.83	10.08	0.00*
	การบริหารโดยบริษัท	200	3.15	1.08		
ความเรียบร้อยของทางเดินเท้า	การบริหารโดยเจ้าของร่วม	200	2.43	0.79	10.01	0.00*
	การบริหารโดยบริษัท	200	3.33	0.99		
ความเรียบร้อยของถนน	การบริหารโดยเจ้าของร่วม	200	2.50	0.86	11.84	0.00*
	การบริหารโดยบริษัท	200	3.54	0.90		
การบุกรุกพื้นที่ส่วนกลาง	การบริหารโดยเจ้าของร่วม	200	2.44	0.90	4.96	0.00*
	การบริหารโดยบริษัท	200	2.93	1.04		

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

การเปรียบเทียบความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อด้านความสะอาด ระหว่างรูปแบบการบริหารโดยเจ้าของร่วมและรูปแบบการบริหารโดยบริษัท เมื่อพิจารณารายตัวแปรมีผลการวิเคราะห์ ดังนี้

1. ในส่วนของพนักงานทำความสะอาดเพียงพอต่อโครงการ พบว่า การบริหารโดยเจ้าของร่วม มีค่าเฉลี่ย 2.86 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.94 ส่วนการบริหารโดยบริษัท มีค่าเฉลี่ย 3.25 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.95 เมื่อทดสอบความแตกต่างระหว่างค่าเฉลี่ย พบว่า การบริหารโดยบริษัทมีค่าเฉลี่ยสูงกว่าการบริหารโดยเจ้าของร่วมอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.00

2. ความเพียงพอของถังขยะ พบว่า การบริหารโดยเจ้าของร่วม มีค่าเฉลี่ย 2.86 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.94 ส่วนการบริหารโดยบริษัท มีค่าเฉลี่ย 3.25 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.95 เมื่อทดสอบความแตกต่างระหว่างค่าเฉลี่ย พบว่า การบริหารโดยบริษัทมีค่าเฉลี่ยสูงกว่าการบริหารโดยเจ้าของร่วมอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.00
3. การจัดการขยะ พบว่า การบริหารโดยเจ้าของร่วม มีค่าเฉลี่ย 2.82 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.97 ส่วนการบริหารโดยบริษัท มีค่าเฉลี่ย 3.22 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน 1.04 เมื่อทดสอบความแตกต่างระหว่างค่าเฉลี่ย พบว่า การบริหารโดยบริษัทมีค่าเฉลี่ยสูงกว่าการบริหารโดยเจ้าของร่วมอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.00
4. ความรวดเร็วในการจัดการขยะไม่ให้เกิดคั่ง พบว่า การบริหารโดยเจ้าของร่วม มีค่าเฉลี่ย 2.83 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.97 ส่วนการบริหารโดยบริษัท มีค่าเฉลี่ย 3.16 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน 1.01 เมื่อทดสอบความแตกต่างระหว่างค่าเฉลี่ย พบว่า การบริหารโดยบริษัทมีค่าเฉลี่ยสูงกว่าการบริหารโดยเจ้าของร่วมอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.00
5. ความสะอาดบริเวณโดยรอบอาคาร พบว่า การบริหารโดยเจ้าของร่วม มีค่าเฉลี่ย 2.84 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.95 ส่วนการบริหารโดยบริษัท มีค่าเฉลี่ย 3.11 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.99 เมื่อทดสอบความแตกต่างระหว่างค่าเฉลี่ย พบว่า การบริหารโดยบริษัทมีค่าเฉลี่ยสูงกว่าการบริหารโดยเจ้าของร่วมอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.00
6. ความสะอาดบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง พบว่า การบริหารโดยเจ้าของร่วม มีค่าเฉลี่ย 2.92 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.89 ส่วนการบริหารโดยบริษัท มีค่าเฉลี่ย 3.37 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.88 เมื่อทดสอบความแตกต่างระหว่างค่าเฉลี่ย พบว่า การบริหารโดยบริษัทมีค่าเฉลี่ยสูงกว่าการบริหารโดยเจ้าของร่วมอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.00
7. การบำรุงรักษาต้นไม้ พบว่า การบริหารโดยเจ้าของร่วม มีค่าเฉลี่ย 2.63 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน 1.00 ส่วนการบริหารโดยบริษัท มีค่าเฉลี่ย 2.91 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.93 เมื่อทดสอบความแตกต่างระหว่างค่าเฉลี่ย

พบว่า การบริหารโดยบริษัทมีค่าเฉลี่ยสูงกว่าการบริหารโดยเจ้าของร่วม อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.00 ดังตารางที่ 65

ตารางที่ 66 การเปรียบเทียบความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อด้านความสะอาด ระหว่างรูปแบบการบริหารโดยเจ้าของร่วมและรูปแบบการบริหารโดยบริษัท

ด้านความสะอาด		N	\bar{X}	S.D.	t-test for Equality of Means	
					t	sig.
พนักงานทำความสะอาดเพียงพอต่อโครงการ	การบริหารโดยเจ้าของร่วม	200	2.86	0.94	4.17	0.00*
	การบริหารโดยบริษัท	200	3.25	0.95		
ความเพียงพอของถังขยะ	การบริหารโดยเจ้าของร่วม	200	2.97	0.90	3.19	0.00*
	การบริหารโดยบริษัท	200	3.27	0.97		
การจัดการขยะ	การบริหารโดยเจ้าของร่วม	200	2.82	0.97	3.90	0.00*
	การบริหารโดยบริษัท	200	3.22	1.04		
ความรวดเร็วในการจัดการขยะไม่ให้เกิดคั่ง	การบริหารโดยเจ้าของร่วม	200	2.83	0.97	3.27	0.00*
	การบริหารโดยบริษัท	200	3.16	1.01		
ความสะอาดบริเวณโดยรอบอาคาร	การบริหารโดยเจ้าของร่วม	200	2.84	0.95	2.76	0.00*
	การบริหารโดยบริษัท	200	3.11	0.99		
ความสะอาดบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง	การบริหารโดยเจ้าของร่วม	200	2.92	0.89	5.07	0.00*
	การบริหารโดยบริษัท	200	3.37	0.88		
การบำรุงรักษาต้นไม้	การบริหารโดยเจ้าของร่วม	200	2.63	1.00	2.94	0.00*
	การบริหารโดยบริษัท	200	2.91	0.93		

การเปรียบเทียบความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อด้านความปลอดภัย ระหว่างรูปแบบการบริหารโดยเจ้าของร่วมและรูปแบบการบริหารโดยบริษัท เมื่อพิจารณารายตัวแปรมีผลการวิเคราะห์ ดังนี้

1. ความเพียงพอของพนักงานรักษาความปลอดภัย พบว่า การบริหารโดยเจ้าของร่วม มีค่าเฉลี่ย 2.49 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.99 ส่วนการบริหารโดยบริษัท มีค่าเฉลี่ย 3.33 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน 1.16 เมื่อทดสอบความแตกต่างระหว่างค่าเฉลี่ย พบว่า การบริหารโดยบริษัทมีค่าเฉลี่ยสูงกว่าการบริหารโดยเจ้าของร่วมอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.00
2. การบริการของพนักงานรักษาความปลอดภัย พบว่า การบริหารโดยเจ้าของร่วม มีค่าเฉลี่ย 2.63 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.99 ส่วนการบริหารโดยบริษัท มีค่าเฉลี่ย 3.44 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน 1.04 เมื่อทดสอบความแตกต่างระหว่างค่าเฉลี่ย พบว่า การบริหารโดยบริษัทมีค่าเฉลี่ยสูงกว่าการบริหารโดยเจ้าของร่วมอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.00
3. การตรวจสอบรถเข้า-ออกโครงการ พบว่า การบริหารโดยเจ้าของร่วม มีค่าเฉลี่ย 2.48 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน 1.07 ส่วนการบริหารโดยบริษัท มี

ค่าเฉลี่ย 3.10 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน 1.10 เมื่อทดสอบความแตกต่างระหว่างค่าเฉลี่ย พบว่า การบริหารโดยบริษัทมีค่าเฉลี่ยสูงกว่าการบริหารโดยเจ้าของร่วมอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.00

4. การเดินตรวจสอบความเรียบร้อยภายในโครงการ พบว่า การบริหารโดยเจ้าของร่วม มีค่าเฉลี่ย 2.49 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.95 ส่วนการบริหารโดยบริษัท มีค่าเฉลี่ย 3.14 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.98 เมื่อทดสอบความแตกต่างระหว่างค่าเฉลี่ย พบว่า การบริหารโดยบริษัทมีค่าเฉลี่ยสูงกว่าการบริหารโดยเจ้าของร่วมอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.00
5. พนักงานรักษาความปลอดภัยอยู่ประจำจุด พบว่า การบริหารโดยเจ้าของร่วม มีค่าเฉลี่ย 2.50 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน 1.00 ส่วนการบริหารโดยบริษัท มีค่าเฉลี่ย 3.18 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน 1.06 เมื่อทดสอบความแตกต่างระหว่างค่าเฉลี่ย พบว่า การบริหารโดยบริษัทมีค่าเฉลี่ยสูงกว่าการบริหารโดยเจ้าของร่วมอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.00
6. การควบคุมการต่อเติมอาคาร พบว่า การบริหารโดยเจ้าของร่วม มีค่าเฉลี่ย 2.43 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน 1.09 ส่วนการบริหารโดยบริษัท มีค่าเฉลี่ย 3.07 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน 1.10 เมื่อทดสอบความแตกต่างระหว่างค่าเฉลี่ย พบว่า การบริหารโดยบริษัทมีค่าเฉลี่ยสูงกว่าการบริหารโดยเจ้าของร่วมอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.00 ดังตารางที่ 66

ตารางที่ 67 การเปรียบเทียบความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อด้านความปลอดภัย ระหว่างรูปแบบการบริหารโดยเจ้าของร่วมและรูปแบบการบริหารโดยบริษัท

ด้านความปลอดภัย		N	\bar{x}	S.D.	t-test for Equality of Means	
					t	sig.
ความพึงพอใจของพนักงานรักษาความปลอดภัย	การบริหารโดยเจ้าของร่วม	200	2.49	0.99	7.73	0.00*
	การบริหารโดยบริษัท	200	3.33	1.16		
การบริหารของพนักงานรักษาความปลอดภัย	การบริหารโดยเจ้าของร่วม	200	2.63	0.99	7.96	0.00*
	การบริหารโดยบริษัท	200	3.44	1.04		
การตรวจสอบรถเข้า-ออกโครงการ	การบริหารโดยเจ้าของร่วม	200	2.48	1.07	5.73	0.00*
	การบริหารโดยบริษัท	200	3.10	1.10		
การเดินตรวจสอบความเรียบร้อยภายในโครงการ	การบริหารโดยเจ้าของร่วม	200	2.49	0.95	6.63	0.00*
	การบริหารโดยบริษัท	200	3.14	0.98		
พนักงานรักษาความปลอดภัยอยู่ประจำจุด	การบริหารโดยเจ้าของร่วม	200	2.50	1.00	6.51	0.00*
	การบริหารโดยบริษัท	200	3.18	1.06		
การควบคุมการต่อเติมอาคาร	การบริหารโดยเจ้าของร่วม	200	2.43	1.09	5.78	0.00*
	การบริหารโดยบริษัท	200	3.07	1.10		

การเปรียบเทียบความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อต้านสาธารณูปโภค ระหว่างรูปแบบการบริหารโดยเจ้าของร่วมและรูปแบบการบริหารโดยบริษัท เมื่อพิจารณารายตัวแปรมีผลการวิเคราะห์ ดังนี้

1. การดูแลระบบการจ่ายน้ำ พบว่า การบริหารโดยเจ้าของร่วม มีค่าเฉลี่ย 3.44 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.10 ส่วนการบริหารโดยบริษัท มีค่าเฉลี่ย 3.81 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.85 เมื่อทดสอบความแตกต่างระหว่างค่าเฉลี่ย พบว่า การบริหารโดยบริษัทมีค่าเฉลี่ยสูงกว่าการบริหารโดยเจ้าของร่วมอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.00
2. การดูแลระบบบำบัดน้ำเสีย พบว่า การบริหารโดยเจ้าของร่วม มีค่าเฉลี่ย 2.93 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.83 ส่วนการบริหารโดยบริษัท มีค่าเฉลี่ย 3.54 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.92 เมื่อทดสอบความแตกต่างระหว่างค่าเฉลี่ย พบว่า การบริหารโดยบริษัทมีค่าเฉลี่ยสูงกว่าการบริหารโดยเจ้าของร่วมอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.00
3. การดูแลระบบไฟฟ้าส่องสว่างทางเดินในอาคาร พบว่า การบริหารโดยเจ้าของร่วม มีค่าเฉลี่ย 3.25 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.92 ส่วนการบริหารโดยบริษัท มีค่าเฉลี่ย 3.66 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.79 เมื่อทดสอบความแตกต่างระหว่างค่าเฉลี่ย พบว่า การบริหารโดยบริษัทมีค่าเฉลี่ยสูงกว่าการบริหารโดยเจ้าของร่วมอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.00
4. การดูแลระบบไฟฟ้าส่องสว่างทางเดินนอกอาคาร พบว่า การบริหารโดยเจ้าของร่วม มีค่าเฉลี่ย 3.01 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.87 ส่วนการบริหารโดยบริษัท มีค่าเฉลี่ย 3.57 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.77 เมื่อทดสอบความแตกต่างระหว่างค่าเฉลี่ย พบว่า การบริหารโดยบริษัทมีค่าเฉลี่ยสูงกว่าการบริหารโดยเจ้าของร่วมอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.00
5. การดูแลซ่อมบำรุงระบบไฟฟ้าให้ใช้งานได้เสมอ พบว่า การบริหารโดยเจ้าของร่วม มีค่าเฉลี่ย 3.01 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.87 ส่วนการบริหารโดยบริษัท มีค่าเฉลี่ย 3.57 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.77 เมื่อทดสอบความแตกต่างระหว่างค่าเฉลี่ย พบว่า การบริหารโดยบริษัทมีค่าเฉลี่ยสูงกว่าการบริหารโดยเจ้าของร่วมอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.00

6. การดูแลระบบระบายอากาศ พบว่า การบริหารโดยเจ้าของร่วม มีค่าเฉลี่ย 2.85 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.96 ส่วนการบริหารโดยบริษัท มีค่าเฉลี่ย 3.21 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน 1.07 เมื่อทดสอบความแตกต่างระหว่างค่าเฉลี่ย พบว่า การบริหารโดยบริษัทมีค่าเฉลี่ยสูงกว่าการบริหารโดยเจ้าของร่วมอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.00
7. ป้ายทางออกฉุกเฉิน พบว่า การบริหารโดยเจ้าของร่วม มีค่าเฉลี่ย 3.02 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.92 ส่วนการบริหารโดยบริษัท มีค่าเฉลี่ย 3.53 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน 1.02 เมื่อทดสอบความแตกต่างระหว่างค่าเฉลี่ย พบว่า การบริหารโดยบริษัทมีค่าเฉลี่ยสูงกว่าการบริหารโดยเจ้าของร่วมอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.00
8. การดูแลการกำจัดแมลง พบว่า การบริหารโดยเจ้าของร่วม มีค่าเฉลี่ย 3.07 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.95 ส่วนการบริหารโดยบริษัท มีค่าเฉลี่ย 3.03 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน 1.12 เมื่อทดสอบความแตกต่างระหว่างค่าเฉลี่ย พบว่า การบริหารโดยบริษัทมีค่าเฉลี่ยสูงกว่าการบริหารโดยเจ้าของร่วมอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.00 ดังตารางที่ 67

ตารางที่ 68 การเปรียบเทียบความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อด้านสาธารณูปโภค ระหว่างรูปแบบการบริหารโดยเจ้าของร่วมและรูปแบบการบริหารโดยบริษัท

ด้านสาธารณูปโภค		N	\bar{X}	S.D.	t-test for Equality of Means	
					t	sig.
การดูแลระบบการจ่ายน้ำ	การบริหารโดยเจ้าของร่วม	200	3.44	0.10	3.97	0.00*
	การบริหารโดยบริษัท	200	3.81	0.85		
การดูแลระบบบำบัดน้ำเสีย	การบริหารโดยเจ้าของร่วม	200	2.93	0.83	6.87	0.00*
	การบริหารโดยบริษัท	200	3.54	0.92		
การดูแลระบบไฟฟ้าส่องสว่างทางเดินในอาคาร	การบริหารโดยเจ้าของร่วม	200	3.25	0.92	4.68	0.00*
	การบริหารโดยบริษัท	200	3.66	0.79		
การดูแลระบบไฟฟ้าส่องสว่างทางเดินนอกอาคาร	การบริหารโดยเจ้าของร่วม	200	3.01	0.87	6.73	0.00*
	การบริหารโดยบริษัท	200	3.57	0.77		
การดูแลซ่อมบำรุงระบบไฟฟ้าให้ใช้งานได้เสมอ	การบริหารโดยเจ้าของร่วม	200	3.05	0.81	6.04	0.00*
	การบริหารโดยบริษัท	200	3.53	0.76		
การดูแลระบบระบายอากาศ	การบริหารโดยเจ้าของร่วม	200	2.85	0.96	3.51	0.00*
	การบริหารโดยบริษัท	200	3.21	1.07		
ป้ายทางออกฉุกเฉิน	การบริหารโดยเจ้าของร่วม	200	3.02	0.92	5.28	0.00*
	การบริหารโดยบริษัท	200	3.53	1.02		
การดูแลการกำจัดแมลง	การบริหารโดยเจ้าของร่วม	200	3.07	0.95	-0.33	0.73
	การบริหารโดยบริษัท	200	3.03	1.12		

การเปรียบเทียบความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อด้านดูแลรักษาทรัพย์สิน ระหว่างรูปแบบการบริหารโดยเจ้าของร่วมและรูปแบบการบริหารโดยบริษัท เมื่อพิจารณารายตัวแปรมีผลการวิเคราะห์ ดังนี้

1. การดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง พบว่า การบริหารโดยเจ้าของร่วม มีค่าเฉลี่ย 2.93 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน 1.00 ส่วนการบริหารโดยบริษัท มีค่าเฉลี่ย 3.20 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.89 เมื่อทดสอบความแตกต่างระหว่างค่าเฉลี่ย พบว่า การบริหารโดยบริษัทมีค่าเฉลี่ยสูงกว่าการบริหารโดยเจ้าของร่วมอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.00
2. การตรวจสอบทรัพย์สินส่วนกลางที่ชำรุด พบว่า การบริหารโดยเจ้าของร่วม มีค่าเฉลี่ย 2.82 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน 1.02 ส่วนการบริหารโดยบริษัท มีค่าเฉลี่ย 3.18 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน 1.04 เมื่อทดสอบความแตกต่างระหว่างค่าเฉลี่ย พบว่า การบริหารโดยบริษัทมีค่าเฉลี่ยสูงกว่าการบริหารโดยเจ้าของร่วมอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.00
3. การซ่อมบำรุงเดือนละครั้งหรือหกเดือนครั้ง พบว่า การบริหารโดยเจ้าของร่วม มีค่าเฉลี่ย 2.66 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.95 ส่วนการบริหารโดยบริษัท มีค่าเฉลี่ย 3.15 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน 1.03 เมื่อทดสอบความแตกต่างระหว่างค่าเฉลี่ย พบว่า การบริหารโดยบริษัทมีค่าเฉลี่ยสูงกว่าการบริหารโดยเจ้าของร่วมอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.00 ดังตารางที่ 68

ตารางที่ 68 การเปรียบเทียบความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อด้านดูแลรักษาทรัพย์สิน ระหว่างรูปแบบการบริหารโดยเจ้าของร่วมและรูปแบบการบริหารโดยบริษัท

ด้านดูแลรักษาทรัพย์สิน		N	\bar{x}	S.D.	t-test for Equality of Means	
					t	sig.
การดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง	การบริหารโดยเจ้าของร่วม	200	2.93	1.00	3.14	0.00*
	การบริหารโดยบริษัท	200	3.20	0.89		
การตรวจสอบทรัพย์สินส่วนกลางที่ชำรุด	การบริหารโดยเจ้าของร่วม	200	2.82	1.02	3.48	0.00*
	การบริหารโดยบริษัท	200	3.18	1.04		
การซ่อมบำรุงเดือนละครั้ง หรือหกเดือนครั้ง	การบริหารโดยเจ้าของร่วม	200	2.66	0.95	4.87	0.00*
	การบริหารโดยบริษัท	200	3.15	1.03		

การเปรียบเทียบความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อการบริหารทั้ง 6 ด้าน ระหว่างรูปแบบการบริหารโดยเจ้าของร่วมและรูปแบบการบริหารโดยบริษัท สามารถสรุปผลการวิเคราะห์โดยภาพรวม ดังนี้ การบริหารโดยเจ้าของร่วม มีค่าเฉลี่ย 2.80 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.60 ส่วนการบริหารโดยบริษัท มี

ค่าเฉลี่ย 3.27 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.54 เมื่อทดสอบความแตกต่างระหว่างค่าเฉลี่ย พบว่า การบริหารโดยบริษัทมีค่าเฉลี่ยสูงกว่าการบริหารโดยเจ้าของร่วมอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.00 และเมื่อพิจารณารายด้านสามารถสรุปผลการวิเคราะห์ได้ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. ด้านการบริหาร พบว่า การบริหารโดยเจ้าของร่วม มีค่าเฉลี่ย 2.96 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.73 ส่วนการบริหารโดยบริษัท มีค่าเฉลี่ย 3.29 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.64 เมื่อทดสอบความแตกต่างระหว่างค่าเฉลี่ย พบว่า การบริหารโดยบริษัทมีค่าเฉลี่ยสูงกว่าการบริหารโดยเจ้าของร่วมอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.00
2. ด้านกายภาพ พบว่า การบริหารโดยเจ้าของร่วม มีค่าเฉลี่ย 2.60 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.62 ส่วนการบริหารโดยบริษัท มีค่าเฉลี่ย 3.27 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.62 เมื่อทดสอบความแตกต่างระหว่างค่าเฉลี่ย พบว่า การบริหารโดยบริษัทมีค่าเฉลี่ยสูงกว่าการบริหารโดยเจ้าของร่วมอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.00
3. ด้านความสะอาด พบว่า การบริหารโดยเจ้าของร่วม มีค่าเฉลี่ย 2.84 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.71 ส่วนการบริหารโดยบริษัท มีค่าเฉลี่ย 3.18 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.69 เมื่อทดสอบความแตกต่างระหว่างค่าเฉลี่ย พบว่า การบริหารโดยบริษัทมีค่าเฉลี่ยสูงกว่าการบริหารโดยเจ้าของร่วมอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.00
4. ด้านความปลอดภัย พบว่า การบริหารโดยเจ้าของร่วม มีค่าเฉลี่ย 3.08 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.83 ส่วนการบริหารโดยบริษัท มีค่าเฉลี่ย 3.21 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.81 เมื่อทดสอบความแตกต่างระหว่างค่าเฉลี่ย พบว่า การบริหารโดยบริษัทมีค่าเฉลี่ยสูงกว่าการบริหารโดยเจ้าของร่วมอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.00
5. ด้านสาธารณูปโภค พบว่า การบริหารโดยเจ้าของร่วม มีค่าเฉลี่ย 2.80 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.61 ส่วนการบริหารโดยบริษัท มีค่าเฉลี่ย 3.18 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.81 เมื่อทดสอบความแตกต่างระหว่างค่าเฉลี่ย พบว่า การบริหารโดยบริษัทมีค่าเฉลี่ยสูงกว่าการบริหารโดยเจ้าของร่วมอย่างไม่มีนัยสำคัญ
6. ด้านดูแลทรัพย์สิน พบว่า การบริหารโดยเจ้าของร่วม มีค่าเฉลี่ย 2.80 ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.88 ส่วนการบริหารโดยบริษัท มีค่าเฉลี่ย 3.18 ส่วน

เบี่ยงเบนมาตรฐาน 0.82 เมื่อทดสอบความแตกต่างระหว่างค่าเฉลี่ย พบว่า การบริหารโดยบริษัทมีค่าเฉลี่ยสูงกว่าการบริหารโดยเจ้าของร่วมอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.00 ดังตารางที่ 69

ตารางที่ 70 การเปรียบเทียบความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อการบริหารทั้ง 6 ด้าน ระหว่างรูปแบบการบริหารโดยเจ้าของร่วมและรูปแบบการบริหารโดยบริษัท

		N	\bar{X}	S.D.	t-test for Equality of Means	
					t	sig.
ด้านการบริหาร	บริหารโดยเจ้าของร่วม	200	2.96	0.73	4.79	0.00*
	บริหารโดยบริษัท	200	3.29	0.64		
ด้านกายภาพ	บริหารโดยเจ้าของร่วม	200	2.60	0.62	10.45	0.00*
	บริหารโดยบริษัท	200	3.27	0.62		
ด้านความสะอาด	บริหารโดยเจ้าของร่วม	200	2.84	0.71	4.88	0.00*
	บริหารโดยบริษัท	200	3.18	0.69		
ด้านความปลอดภัย	บริหารโดยเจ้าของร่วม	200	3.08	0.83	8.50	0.00*
	บริหารโดยบริษัท	200	3.21	0.81		
ด้านสาธารณูปโภค	บริหารโดยเจ้าของร่วม	200	2.80	0.61	1.78	0.07
	บริหารโดยบริษัท	200	3.18	0.81		
ด้านดูแลทรัพย์สิน	บริหารโดยเจ้าของร่วม	200	2.80	0.88	4.45	0.00*
	บริหารโดยบริษัท	200	3.18	0.82		
รวม	บริหารโดยเจ้าของร่วม	200	2.80	0.60	8.18	0.00*
	บริหารโดยบริษัท	200	3.27	0.54		

5.5 การวิเคราะห์การมีส่วนร่วมการเลือกรูปแบบการบริหารของผู้อยู่อาศัย ข้อดี-ข้อเสีย และ ปัญหาที่ผู้อยู่อาศัยพบเจอภายในโครงการ

จากการสำรวจโดยแบบสอบถามทั้ง 2 รูปแบบ ได้แก่ 1) รูปแบบการบริหารโดยเจ้าของร่วม และ 2) รูปแบบการบริหารโดยบริษัท ได้ข้อมูลดังนี้

1) รูปแบบการบริหารโดยเจ้าของร่วม พบว่า ส่วนใหญ่ไม่เคยเลือกรูปแบบการบริหารคิดเป็นร้อยละ 59.60 ข้อดีของนิติบุคคลที่มีค่าเฉลี่ยมากที่สุด ได้แก่ การรับเรื่องร้องเรียนรวดเร็ว การประชาสัมพันธ์ข่าวสม่ำเสมอ และการแก้ไขปัญหาเรื่องร้องเรียนคิดเป็นร้อยละ 42.00 16.00 และ 14.00 ตามลำดับ ข้อเสียของนิติบุคคลที่มีค่าเฉลี่ยมากที่สุด ได้แก่ การแก้ไขเรื่องร้องเรียนช้า ระบบการบริหารไม่ดี และไม่ดูแลกล้องวงจรปิด CCTV คิดเป็นร้อยละ 52.80 8.30 และ 5.60 ตามลำดับ ปัญหาที่เจ้าของร่วมพบเจอบ่อยที่สุด ได้แก่ ปัญหาที่จอดรถไม่เพียงพอ ปัญหาขยะตกค้างนาน และปัญหาการส่งเสียงดังคิดเป็นร้อยละ 59.30 10.20 และ 7.40 ตามลำดับ และความคาดหวังของเจ้าของร่วมต่อการบริหารนิติบุคคลมากที่สุด ได้แก่ การจัดระเบียบที่จอดรถ การแก้ไขปัญหาเรื่องร้องเรียนให้รวดเร็ว การ

แก้ไขปัญหาและใส่ใจความเป็นอยู่ และการปรับปรุงระบบกล้อง CCTV คิดเป็นร้อยละ 53.80 16.50 8.80 และ 8.80 ตามลำดับ

2) รูปแบบการบริหารโดยบริษัท พบว่า ส่วนใหญ่ไม่เคยเลือกรูปแบบการบริหารคิดเป็นร้อยละ 60.30 ข้อดีของนิติบุคคลที่มีค่าเฉลี่ยมากที่สุด ได้แก่ การให้บริการที่ดี การประชาสัมพันธ์ข่าวสม่ำเสมอ และระบบรักษาความปลอดภัยดีคิดเป็นร้อยละ 33.30 20.80 และ 11.10 ตามลำดับ ข้อเสียของนิติบุคคลที่มีค่าเฉลี่ยมากที่สุด ได้แก่ การแก้ไขเรื่องร้องเรียนช้า พนักงานไม่ค่อยมีอัธยาศัย มาตรฐานความปลอดภัยต่ำคิดเป็นร้อยละ 49.20 15.30 และ 10.20 ตามลำดับ ปัญหาที่เจ้าของร่วมพบเจอบ่อยที่สุด ได้แก่ ที่จอดรถไม่เพียงพอ การส่งเสียงดัง และการลักลอบเลี้ยงสัตว์คิดเป็นร้อยละ 49.50 14.30 และ 14.30 ตามลำดับ และความคาดหวังของเจ้าของร่วมต่อการบริหารนิติบุคคลมากที่สุด ได้แก่ การจัดระเบียบที่จอดรถ การแก้ปัญหาเรื่องร้องเรียนให้รวดเร็ว การแก้ไขปัญหาและใส่ใจความเป็นอยู่คิดเป็นร้อยละ 60.00 17.00 และ 15.00 ตามลำดับ ดังตารางที่ 70



ตารางที่ 71 การวิเคราะห์การมีส่วนร่วมการเลือกรูปแบบการบริหารของผู้อยู่อาศัย ข้อดี-ข้อเสีย และ ปัญหาที่ผู้อยู่อาศัยพบเจอภายในโครงการ

ตัวแปร	บริหารโดยเจ้าของร่วม		บริหารโดยบริษัท		รวม (n=400)	
	ความถี่ (n=200)	ร้อยละ	ความถี่ (n=200)	ร้อยละ	ความถี่	ร้อยละ
การมีส่วนร่วมเลือกรูปแบบบริหาร						
เคย เลือกรูปแบบบริหาร	44.00	40.40	50.00	39.70	94.00	40.00
ไม่เคย เลือกรูปแบบบริหาร	65.00	59.60	76.00	60.30	141.00	60.00
ข้อดีของนิติบุคคล						
การรับเรื่องร้องเรียนเร็ว	21.00	42.00	5.00	6.90	26.00	21.30
การประชาสัมพันธ์ข่าวสม่ำเสมอ	8.00	16.00	15.00	20.80	23.00	18.90
การแก้ปัญหาเรื่องร้องเรียน	7.00	14.00	0.00	0.00	7.00	5.70
การให้บริการที่ดี	0.00	0.00	24.00	33.30	24.00	19.70
ระบบรักษาความปลอดภัยดี	0.00	0.00	8.00	11.10	8.00	6.60
การจัดระเบียบที่จอดรถ	0.00	0.00	7.00	9.70	7.00	5.70
ข้อเสียของนิติบุคคล						
การแก้ไขเรื่องร้องเรียนช้า	38.00	52.80	29.00	49.20	67.00	26.10
การจัดการไม่เด็ดขาด	2.00	2.80	5.00	8.50	7.00	2.70
การไม่ดูแลแก้ไขระบบกล้องวงจรปิด	4.00	5.60	3.00	5.10	7.00	2.70
มาตรฐานความปลอดภัยต่ำ	3.00	4.20	6.00	10.20	9.00	3.50
ระบบการบริหารไม่ค่อยดี	6.00	8.30	3.00	5.10	9.00	3.50
พนักงานไม่ค่อยมีอัธยาศัย	0.00	0.00	9.00	15.30	9.00	6.90
ปัญหาที่เจ้าของร่วมพบเจอบ่อย						
ปัญหาที่จอดรถไม่เพียงพอ	64.00	59.30	45.00	49.50	109.00	54.80
ปัญหาของหาย การลักขโมย	6.00	5.60	5.00	5.50	11.00	5.50
ปัญหาการส่งเสียงดัง	8.00	7.40	13.00	14.30	21.00	10.60
ปัญหาขยะตกค้างนาน	11.00	10.20	0.00	0.00	11.00	5.50
ปัญหาการลักลอบสัตว์เลี้ยง	3.00	2.80	13.00	14.30	16.00	8.00
ความคาดหวังของเจ้าของร่วมต่อการบริหารนิติบุคคล						
การจัดระเบียบที่จอดรถ	49.00	53.80	11.00	27.50	60.00	45.80
การแก้ไขปัญหาเรื่องร้องเรียนให้รวดเร็ว	8.00	8.80	9.00	22.50	17.00	13.00
การแก้ไขปัญหาและใส่ใจความเป็นอยู่	15.00	16.50	0.00	0.00	15.00	11.50
การปรับปรุงระบบกล้อง CCTV	8.00	8.80	0.00	0.00	8.00	6.10
การคงความบริหารที่ดีให้สม่ำเสมอ	0.00	0.00	8.00	20.00	8.00	6.10

หมายเหตุ : 0.00 คือ ไม่มีการตอบคำถาม

5.6 การวิเคราะห์ประเมินผลเปรียบเทียบนโยบายในการบริหารจัดการ กับความคิดเห็นของผู้วิจัย ตอนสำรวจโครงการ และความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัย

เนื่องจากผู้วิจัยไม่ได้อาศัยอยู่ในโครงการ การประเมินผลโดยผู้วิจัยจึงสามารถประเมินผลได้เพียงด้านกายภาพของโครงการในแต่ละนิติบุคคลได้เท่านั้น ซึ่งผู้วิจัยจะประเมินผลโดยการเปรียบเทียบนโยบายการบริหาร กับการสำรวจของผู้วิจัย รวมถึงนำความพึงพอใจของผู้อาศัย ดังนี้

- 1) โดยภาพรวมรูปแบบการบริหารโดยเจ้าของร่วมนั้น นโยบายการบริหาร กับความคิดเห็นของผู้วิจัย และความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยนั้นสวนทางกัน กล่าวคือ ในรูปแบบการบริหารนี้มักนำกายภาพที่เป็นปัญหาในโครงการมาตั้งเป็นนโยบายเพื่อแก้ไขด้านนั้นๆ และเมื่อพิจารณาจากแบบสอบถามแล้ว พบว่า ยังไม่ได้รับความพึงพอใจจากผู้อยู่อาศัยมากนัก
- 2) โดยภาพรวมของรูปแบบการบริหารโดยบริษัทนั้น นโยบายการบริหาร กับความคิดเห็นของผู้วิจัย และความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยนั้นไปในทิศทางเดียวกัน และเมื่อพิจารณาจากแบบสอบถามแล้ว พบว่า ได้รับความพึงพอใจจากผู้อยู่อาศัย แต่มีบางด้านที่ยังไม่ได้รับความพึงพอใจเท่าที่ควร เช่น ด้านความสะอาดของโครงการเอื้ออาทรมินบุรี นิติบุคคลที่ 1 และด้านการบริหารการออมเงิน ของโครงการเอื้ออาทรมินบุรี นิติบุคคลที่ 2 ดังตารางที่ 71

ตารางที่ 72 นโยบายในการบริหารจัดการกับการสำรวจของผู้วิจัยตอนสำรวจโครงการ และจากแบบสอบถามของผู้อยู่อาศัย

นิติบุคคล	นโยบายการบริหาร	การสำรวจของผู้วิจัย	แบบสอบถามของผู้อยู่อาศัย
รูปแบบการบริหารโดยเจ้าของร่วม			
หัวหมาก	ความปลอดภัยของคนในชุมชน	มีพนักงานรักษาความปลอดภัยอยู่ประจำป้อมด้านหน้าโครงการตลอด แต่ไม่มีการแลกบัตรเข้า-ออกโครงการ และมีการติดตั้งกล้องวงจรปิด CCTV ภายในโครงการ	ด้านความปลอดภัยโดยรวม พบว่า ได้ค่าความพึงพอใจน้อย ซึ่งมีค่าเฉลี่ยน้อยที่สุดจาก 8 นิติบุคคล
บึงกุ่ม 3	ปฏิบัติตามกฎหมาย พรบ.อาคารชุด ไม่มี ความชัดเจนว่าเน้นการบริหารในด้านใด	เนื่องจากทางนิติบุคคลไม่ได้เน้นการบริหารด้านใด ผู้วิจัยจึงไม่สามารถวิเคราะห์ได้	เนื่องจากทางนิติบุคคลไม่ได้เน้นการบริหารด้านใด ผู้วิจัยจึงไม่สามารถนำผลจากแบบสอบถามมาวิเคราะห์ได้
บึงกุ่ม 5	การจัดระเบียบชุมชน และลดการลुक้าพื้นที่ส่วนกลาง	<ul style="list-style-type: none"> - การจัดระเบียบชุมชน จากการสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคล พบว่า การจัดระเบียบชุมชนจะเป็นเรื่องของกายภาพ เช่น การตัดต้นไม้ต้นที่รากเติบโตไปโดนท่อระบายน้ำซึ่งอาจก่อให้เกิดความเสียหาย และการจัดระเบียบที่จอดรถ เป็นต้น - การลुक้าพื้นที่ส่วนกลาง มีการลुक้าบริเวณโถงด้านหน้าทางเข้าอาคาร และบริเวณทางเดินภายในอาคาร 	<ul style="list-style-type: none"> - ด้านการจัดระเบียบชุมชน ผู้วิจัยไม่มีตัวแปรนี้ในแบบสอบถาม เนื่องจากผู้วิจัยแยกแบบสอบถามเป็นรายด้าน - ด้านการลुक้าพื้นที่ส่วนกลาง พบว่า ได้ค่าความพึงพอใจปานกลาง ซึ่งมีค่าเฉลี่ยอยู่ในลำดับที่ 6 จาก 8 นิติบุคคล
บึงกุ่ม 6	การจัดระเบียบชุมชน และลดการลुक้าพื้นที่ส่วนกลาง	<ul style="list-style-type: none"> - การจัดระเบียบชุมชน จากการสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคล พบว่า การจัดระเบียบชุมชนจะเป็นเรื่องของกายภาพ เช่น การตัดต้นไม้ต้นที่รากเติบโตไปโดนท่อระบายน้ำซึ่งอาจก่อให้เกิดความเสียหายและการจัดระเบียบที่จอดรถ เป็นต้น - การลुक้าพื้นที่ส่วนกลาง มีการลुक้าบริเวณโถงด้านหน้าทางเข้าอาคาร และบริเวณทางเดินภายในอาคาร 	<ul style="list-style-type: none"> - ด้านการจัดระเบียบชุมชน ผู้วิจัยไม่มีตัวแปรนี้ในแบบสอบถาม เนื่องจากผู้วิจัยแยกแบบสอบถามเป็นรายด้าน - ด้านการลुक้าพื้นที่ส่วนกลาง พบว่า ได้ค่าความพึงพอใจน้อยซึ่งมีค่าเฉลี่ยน้อยที่สุด จาก 8 นิติบุคคล

ตารางที่ 70 นโยบายในการบริหารจัดการกับการสำรวจของผู้วิจัยตอนสำรวจโครงการ และจากแบบสอบถามของผู้อยู่อาศัย (ต่อ)

นิติบุคคล	นโยบายการบริหาร	การสำรวจของผู้วิจัย	แบบสอบถามของผู้อยู่อาศัย
รูปแบบการบริหารโดยบริษัท			
ลาดกระบัง 1	การบริหารสำนักงาน ความสะอาด ความปลอดภัย	<ul style="list-style-type: none"> - ด้านความสะอาด พบว่า อยู่ในระดับเรียบร้อยดี - ด้านความปลอดภัย พบว่า มีพนักงานรักษาความปลอดภัยอยู่ประจำป้อมด้านหน้าโครงการตลอด มีระบบศัลยกรรมเพื่อเข้า-ออกโครงการ และมีกล้องวงจรปิด CCTV จำนวน 582 ตัวรอบโครงการ - ด้านการจัดการทรัพย์สินส่วนกลางมีความค่อนข้างเรียบร้อย เช่น โถงด้านหน้าอาคารและทางเดินภายในอาคาร มีสิ่งกีดขวางเล็กน้อย - ด้านการจัดการการเงิน ผู้วิจัยไม่มีข้อมูลเนื่องจากผู้จัดการนิติบุคคลปฏิเสธการให้รายงานประจำปี 	<ul style="list-style-type: none"> - ด้านการบริหารโดยรวม พบว่า ได้ค่าความพึงพอใจมากที่สุดจาก 8 นิติบุคคล - ด้านความสะอาดโดยรวม พบว่า ได้ค่าความพึงพอใจมากที่สุด ด้านความปลอดภัย พบว่า โครงการเอื้ออาทรลาดกระบังได้ค่าความพึงพอใจปานกลาง ซึ่งมีค่าเฉลี่ยอยู่ในลำดับที่ 3 จาก 8 นิติบุคคล - ด้านการดูแลทรัพย์สินโดยรวม พบว่า ได้ค่าความพึงพอใจปานกลาง ซึ่งมีค่าเฉลี่ยอยู่ในลำดับที่ 2 จาก 8 นิติบุคคล - ด้านการจัดการเงินซึ่งผู้วิจัยแยกเป็นรายตัวแปร คือ การบริหารการออมเงินและความสามารถในการติดตามหนี้ พบว่า ได้ค่าความพึงพอใจปานกลาง
มีนบุรี 1	ความปลอดภัย และความสะอาด	<ul style="list-style-type: none"> - ด้านความปลอดภัยของโครงการมีนบุรีที่มีนิติบุคคลจำนวน 3 นิติบุคคล การจัดจ้างพนักงานรักษาความปลอดภัยร่วมกัน ซึ่งพนักงานรักษาความปลอดภัยอยู่ประจำจุดตลอดในทางเข้า-ออกที่ 1 แต่ในทางเข้า-ออกที่ 2 ผู้วิจัยเห็นพนักงานรักษาความปลอดภัยเป็นครั้งคราว และมีกล้องวงจรปิด CCTV ทั้งภายนอกและภายในอาคาร - ด้านความสะอาด พบว่า อยู่ในระดับพอใช้ เรียบร้อยเป็นบางส่วน 	<ul style="list-style-type: none"> - ด้านความปลอดภัยโดยรวม พบว่า ได้ค่าความพึงพอใจมากที่สุด ซึ่งมีค่าเฉลี่ยอยู่ในลำดับที่ 2 จาก 8 นิติบุคคล - ด้านความสะอาดโดยรวม พบว่า ได้ค่าความพึงพอใจปานกลาง ซึ่งมีค่าเฉลี่ยอยู่ในลำดับที่ 6 จาก 8 นิติบุคคล
มีนบุรี 2	การบริหารในด้านงบการเงิน การออมเงิน	จากการศึกษารายงานประจำปีและการสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคล พบว่า ในปี 2561 นั้นทางนิติบุคคลมีเงินออมเหลือน้อยมากเนื่องจากเกิดผิดสัญญาทางแพ่งทางนิติบุคคลจึงมีนโยบายเน้นเรื่องงบการเงิน ซึ่งปัจจุบันนิติบุคคลมีเงินออมและมีกำไรจากการบริหาร	ด้านการบริหารการออมเงิน พบว่า โครงการเอื้ออาทรมีนบุรี นิติบุคคลที่ 2 ได้ค่าความพึงพอใจปานกลางน้อย ซึ่งมีค่าเฉลี่ยอยู่ในลำดับที่ 6 จาก 8 นิติบุคคล

บทที่ 6

สรุปผลการศึกษา อภิปรายผลการศึกษา และข้อเสนอแนะ

จากการศึกษาเรื่องการบริหารงานอาคารชุดของโครงการบ้านเอื้ออาทร ในเขตกรุงเทพมหานคร และการเก็บรวบรวมข้อมูลสามารถวิเคราะห์และสรุปผล การบริหารงานอาคารชุดของโครงการบ้านเอื้ออาทร ในเขตกรุงเทพมหานคร โดยพิจารณาตามวัตถุประสงค์ซึ่งสามารถสรุปผลการศึกษาและอภิปรายผลการศึกษาได้ดังนี้

6.1 สรุปผลการศึกษา

โครงการบ้านเอื้ออาทรในรูปแบบอาคารชุดเป็นหนึ่งในโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ ซึ่งการเคหะแห่งชาติถูกก่อตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ผู้มีรายได้น้อยมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง รวมถึงการดูแลโครงการหลังการขายหรือการบริหารโดยนิติบุคคล ในช่วงแรกมีนโยบายการดำเนินงานด้วยบุคลากรองค์กร และเมื่อครบ 5 ปีจะมีการจัดตั้งและส่งมอบการดูแลให้นิติบุคคลอาคารชุดของโครงการ การเคหะแห่งชาติมีแนวคิดการบริหารนิติบุคคลอาคารชุดในหลายรูปแบบ เช่น การบริหารโดยเจ้าของร่วม และการบริหารโดยบริษัท โดยมีการเก็บค่าส่วนกลางเฉลี่ยตารางเมตรละ 8 บาท ต่างกับโครงการอาคารชุดของบริษัทเอกชนที่เก็บค่าส่วนกลางเฉลี่ยตารางเมตรละ 30-160 บาท โดยงานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์ คือ 1. เพื่อศึกษารูปแบบการบริหารนิติบุคคลอาคารชุด ในรูปแบบการบริหารโดยเจ้าของร่วม การบริหารโดยบุคคลธรรมดา และการบริหารโดยบริษัท 2. เพื่อศึกษาความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อรูปแบบการบริหารนิติบุคคลอาคารชุด ในรูปแบบการบริหารโดยเจ้าของร่วม การบริหารโดยบุคคลธรรมดา และการบริหารโดยบริษัท 3. เพื่อวิเคราะห์ความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัย ระหว่างรูปแบบการบริหารในรูปแบบของการบริหารโดยเจ้าของร่วม การบริหารโดยบุคคลธรรมดา และการบริหารโดยบริษัท

ขอบเขตการศึกษา ศึกษาโครงการบ้านเอื้ออาทรอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานครซึ่งมีทั้งหมด 23 โครงการ และใช้เกณฑ์การคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างให้กลุ่มตัวอย่างมีประสบการณ์การบริหาร และมีความหลากหลายมากที่สุดในทุกๆ แนวทางการศึกษากลุ่มตัวอย่างใช้วิธีการศึกษารายงานประจำปีถึงข้อมูลโครงการ การวางแผนประจำปี และงบการเงิน เป็นต้น การสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคลถึงโครงสร้างการบริหารจัดการ รูปแบบการจัดจ้างฝ่ายปฏิบัติงาน และนโยบายการบริหารงาน การสำรวจของผู้วิจัยในด้านกายภาพโครงการในปัจจุบัน การแจกแบบสอบถามให้ผู้อยู่อาศัยจำนวน 400 ชุด แบ่งเป็นรูปแบบการบริหารโดยเจ้าของร่วม 200 ชุด และรูปแบบการบริหารโดยบริษัทจำนวน 200 ชุด ในเรื่องของความพึงพอใจต่อการบริหารงานของนิติบุคคลระหว่างรูปแบบการบริหาร

โดยเจ้าของร่วม และการบริหารโดยบริษัท ซึ่งแบ่งออกเป็น 6 ด้าน ได้แก่ ด้านการบริหาร ด้านกายภาพ ด้านความสะอาด ด้านความปลอดภัย ด้านสาธารณูปโภค และด้านการดูแลทรัพย์สิน รวมไปถึงเรื่องของการมีส่วนร่วมในการเลือกรูปแบบการบริหาร ข้อดี-ข้อเสียของแต่ละรูปแบบ และปัญหาที่ผู้อยู่อาศัยพบเจอ

ผลการศึกษาด้านรูปแบบการบริหารในรูปแบบของการบริหารโดยเจ้าของร่วม และการบริหารโดยบริษัท พบว่า มีโครงสร้างรูปแบบการบริหารงานนิติบุคคลอยู่ 3 รูปแบบ เมื่อพิจารณาเปรียบเทียบรูปแบบการบริหารโดยเจ้าของร่วมและรูปแบบการบริหารโดยบริษัท พบว่า การบริหารโดยเจ้าของร่วมพบโครงสร้างรูปแบบการบริหารเพียง 2 รูปแบบ ต่างกับรูปแบบการบริหารโดยบริษัทที่พบโครงสร้างรูปแบบการบริหารทั้ง 3 รูปแบบ ด้านการจัดจ้างฝ่ายปฏิบัติงาน พบว่า มีรูปแบบการจัดจ้างฝ่ายปฏิบัติการ 3 รูปแบบ ได้แก่ รูปแบบการจัดจ้างบริษัท รูปแบบการจัดจ้างผู้อยู่อาศัยในนามบริษัท และการจัดจ้างผู้อยู่อาศัย ซึ่งการจัดจ้างแม่บ้านทำความสะอาด พบว่า ทุกนิติบุคคลจัดจ้างผู้อยู่อาศัยเหมือนกันทั้งหมดเพราะว่าการจัดจ้างผู้อยู่อาศัยในโครงการนั้นไม่ต้องเดินทางมาทำงานจากที่อื่นเพื่อประหยัดเวลาในการเดินทางมาทำงาน ด้านการวางแผนนโยบาย พบว่า รูปแบบการบริหารโดยเจ้าของร่วมส่วนใหญ่จะเน้นนโยบายการบริหารทางด้านกายภาพ ซึ่งรูปแบบการบริหารโดยบริษัทส่วนใหญ่จะพบนโยบายที่หลากหลายและครอบคลุมมากกว่า อาทิเช่น นโยบายด้านการบริหาร ด้านการดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง และด้านกายภาพ ด้านการวางแผนดูแลชุมชน พบว่า รูปแบบการบริหารโดยเจ้าของร่วมส่วนใหญ่จะมีการวางแผนการทำงานเป็นรายปี และไม่มีการระบุเดือนในการทำงาน ต่างจากรูปแบบการบริหารโดยบริษัท พบว่า มีการวางแผนการทำงานเป็นรายปี และมีการระบุเดือนในการทำงานนั้นๆ ซึ่งการบริหารมีเพียงการบริหารตามนโยบายไม่มีคู่มือการบริหารนิติบุคคลอาคารชุด ด้านการบริหารจัดการด้านการเงิน พบว่า รูปแบบการบริหารโดยเจ้าของร่วมมีรายรับน้อยกว่ารายจ่าย (ขาดทุน) แต่รูปแบบการบริหารโดยบริษัทมีรายรับมากกว่ารายจ่าย (กำไร) และในด้านการจัดเก็บค่าส่วนกลาง พบว่า รูปแบบการบริหารโดยเจ้าของร่วมมีหนี้ค้างชำระต่อเดือนเฉลี่ยร้อยละ 20-40 แต่รูปแบบการบริหารโดยบริษัทมีหนี้ค้างชำระต่อเดือนเฉลี่ยร้อยละ 2-5 ซึ่งแตกต่างกันเป็นอย่างมาก ด้านการพัฒนาคุณภาพชีวิตของสมาชิกชุมชน พบว่า ทั้ง 2 รูปแบบไม่แตกต่างกันมากนัก เพราะทั้ง 2 รูปแบบต่างมีนิติบุคคลที่ไม่ได้มีการพัฒนาคุณภาพชีวิตของสมาชิกชุมชนครบทุกด้าน

ด้านกระบวนการดำเนินงานของนิติบุคคลและผลการดำเนินงานของนิติบุคคล ซึ่งมีการวัดจากแบบสอบถามความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยในการบริหารทั้ง 2 รูปแบบ ในการบริหารทั้ง 6 ด้าน ได้แก่ ด้านการบริหารจัดการ ด้านกายภาพ ด้านความสะอาด ด้านความปลอดภัย ด้านสาธารณูปโภค และด้านการดูแลทรัพย์สิน ระหว่างรูปแบบการบริหารโดยเจ้าของร่วมและการบริหารโดยบริษัท พบว่า โดยภาพรวมทั้ง 2 รูปแบบการบริหารมีระดับความพึงพอใจปานกลาง แต่เมื่อแยกรูปแบบการ

บริหาร พบว่า ด้านที่ระดับความพึงพอใจแตกต่างกัน คือ ด้านกายภาพและสิ่งแวดล้อม ด้านรักษาความปลอดภัย และด้านสาธารณูปโภค

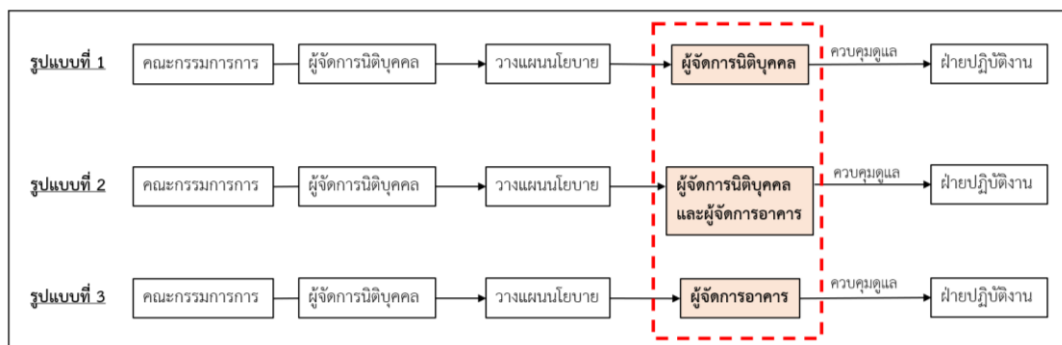
ด้านการวิเคราะห์เปรียบเทียบความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยในการบริหารทั้ง 6 ด้าน ระหว่างรูปแบบการบริหารโดยเจ้าของร่วมและการบริหารโดยบริษัท โดยใช้วิธีการทางสถิติการทดสอบที (t-test) พบว่า ทุกด้านแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ ยกเว้นด้านสาธารณูปโภคที่ไม่มีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ ด้านการมีส่วนร่วมในการเลือกรูปแบบการบริหารของผู้อยู่อาศัยโดยภาพรวมทั้ง 2 รูปแบบ พบว่า ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ไม่เคยเลือกรูปแบบการบริหาร ด้านข้อดีของทั้ง 2 รูปแบบที่เหมือนกัน คือ การประชาสัมพันธ์ข่าวสารสม่ำเสมอ ข้อเสียของทั้ง 2 รูปแบบที่เหมือนกัน คือ การแก้ไขเรื่องร้องเรียนช้า ด้านปัญหาที่ผู้อยู่อาศัยพบเจอในโครงการของทั้ง 2 รูปแบบที่เหมือนกัน คือ ปัญหาที่จอดรถไม่เพียงพอ และมีความคาดหวังต่อการบริหารงานที่เหมือนกันทั้ง 3 ข้อ คือ การจัดระเบียบที่จอดรถ การแก้ปัญหาเรื่องร้องเรียนให้รวดเร็ว และการแก้ไขปัญหาและใส่ใจความเป็นอยู่

6.2 อภิปรายผลการศึกษา

ข้อค้นพบที่ได้จากการศึกษาในครั้งนี้ แบ่งเป็น 3 ประเด็น ได้แก่ 1) ด้านรูปแบบการบริหารจัดการ 2) ด้านความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยโดยรูปแบบการบริหารโดยเจ้าของร่วมและรูปแบบการบริหารโดยบริษัท และ 3) ข้อดี-ข้อเสีย และปัญหาที่ผู้อยู่อาศัยพบเจอในโครงการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

6.2.1 ด้านรูปแบบการบริหารของรูปแบบการบริหารโดยเจ้าของร่วม และรูปแบบการบริหารโดยบริษัท

สามารถสรุปแยกโดยรูปแบบการบริหารนิติบุคคลจากการสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคลของทั้ง 8 นิติบุคคลได้ 3 รูปแบบ ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยของ (อุรษา, 2555) งานวิจัยเรื่อง กระบวนการดำเนินงานบริหารชุมชนของบริษัทรับบริหารชุมชนโครงการบ้านเอื้ออาทร : กรณีศึกษาโครงการบึงกุ่ม นนทบุรี(วัดกู่ 2) ลาดกระบัง 2 และสุวรรณภูมิ(วัดศรีวารีน้อย) กล่าวไว้ว่ารูปแบบโครงสร้างการบริหารจัดการที่พบ 3 รูปแบบ คือ 1) รูปแบบการบริหารจัดการที่มีผู้จัดการนิติบุคคลทำหน้าที่ร่วมวางแผนนโยบายกับฝ่ายบริหาร และทำหน้าที่ในการควบคุมฝ่ายปฏิบัติงาน 2) รูปแบบการบริหารจัดการที่มีผู้จัดการนิติบุคคลทำหน้าที่ร่วมวางแผนนโยบายกับฝ่ายบริหาร โดยมีผู้จัดการอาคารทำหน้าที่ในการควบคุมฝ่ายปฏิบัติงาน และ 3) รูปแบบการบริหารจัดการที่มีผู้จัดการนิติบุคคลทำหน้าที่ร่วมวางแผนนโยบายกับฝ่ายบริหาร โดยมีผู้จัดการนิติบุคคลและผู้จัดการอาคารทำหน้าที่ในการควบคุมฝ่ายปฏิบัติงาน ดังภาพที่ 62



ภาพที่ 62 สรุปรูปแบบการบริหารนิติบุคคล

ที่มา : การสัมภาษณ์นิติบุคคล

จากรูปที่ 6.1 จะเห็นว่าทั้ง 3 รูปแบบแตกต่างกันเพียงผู้ที่ทำหน้าที่ควบคุมดูแลฝ่ายปฏิบัติงานเท่านั้น ซึ่งในรูปแบบที่ 1 ที่ไม่มีผู้จัดช่วยผู้จัดการนิติบุคคล จะให้ผู้จัดการนิติบุคคลควบคุมดูแลฝ่ายปฏิบัติงาน ซึ่งผู้จัดการนิติบุคคลจะดูแล 2 ส่วน ได้แก่ การวางแผนนโยบายและควบคุมดูแลฝ่ายปฏิบัติงานทั้งหมด รูปแบบที่ 2 ให้ผู้จัดการนิติบุคคลและผู้จัดช่วยผู้จัดการนิติบุคคลควบคุมดูแลฝ่ายปฏิบัติงานทั้งหมด รูปแบบที่ 3 จะให้ผู้จัดช่วยผู้จัดการนิติบุคคล ควบคุมดูแลฝ่ายปฏิบัติงาน ผู้จัดการนิติบุคคลจะดูแลเพียงการวางแผนนโยบายการบริหารเท่านั้น ซึ่งในรูปแบบที่ 3 นี้พบว่าผู้จัดการนิติบุคคลไม่ได้อยู่ประจำโครงการ

และสามารถแยกรูปแบบการบริหารของทั้ง 8 นิติบุคคล ตามรูปแบบการบริหารโดยเจ้าของร่วม และการบริหารโดยบริษัท ได้ดังนี้

1) รูปแบบการบริหารโดยเจ้าของร่วม คือ โครงการบ้านเอื้ออาทรหัวหมากมีโครงสร้างการบริหารในรูปแบบที่ 1 และโครงการบ้านเอื้ออาทรบึงกลุ่ม นิติบุคคลที่ 3 5 และ 6 มีโครงสร้างการบริหารในรูปแบบที่ 3

2) รูปแบบการบริหารโดยบริษัท คือ โครงการบ้านเอื้ออาทรลาดกระบัง 1 และโครงการบ้านเอื้ออาทรบึงกลุ่ม นิติบุคคลที่ 1 มีโครงสร้างการบริหารในรูปแบบที่ 2 โครงการบ้านเอื้ออาทรมีนบุรี นิติบุคคลที่ 1 มีโครงสร้างการบริหารในรูปแบบที่ 1 และโครงการบ้านเอื้ออาทรมีนบุรี นิติบุคคลที่ 2 มีโครงสร้างการบริหารในรูปแบบที่ 3

รูปแบบการโดยเจ้าของร่วมการบริหารโดยเจ้าของร่วมนั้นไม่มีโครงสร้างการบริหารในรูปแบบที่ 2 คือ โครงสร้างที่มีคณะกรรมการการบริหารและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดร่วมวางแผนนโยบายบริหาร ซึ่งรูปแบบนี้มีผู้จัดช่วยผู้จัดการนิติบุคคล มาทำหน้าที่จัดการควบคุมฝ่ายปฏิบัติงานใน

แต่ละวันร่วมกับผู้จัดการนิติบุคคล ในขณะที่รูปแบบการบริหารโดยบริษัทมีโครงสร้างการบริหารที่หลากหลายมากกว่า เมื่อพิจารณาพร้อมกับปัญหาที่ผู้อาศัยพบเจอ พบว่า ไม่มีรูปแบบการบริหารแบบไหนดีที่สุดทุกรูปแบบมีปัญหาที่เหมือนและแตกต่างกันออกไป

6.2.2 ด้านความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อการดำเนินงานและผลการดำเนินงานของนิติบุคคล

จากการศึกษาความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อการดำเนินงานและผลการดำเนินงานของนิติบุคคลในรูปแบบการบริหารโดยเจ้าของร่วม และการบริหารโดยบริษัท โดยการสำรวจความพึงพอใจทั้ง 6 ด้าน ได้แก่ ด้านการบริหาร ด้านกายภาพ ด้านความสะอาด ด้านความปลอดภัย ด้านสาธารณูปโภค และด้านการดูแลทรัพย์สิน พบว่า โดยรวมทั้ง 2 รูปแบบมีระดับความพึงพอใจปานกลางทุกด้านแต่ค่าเฉลี่ยของรูปแบบการบริหารโดยเจ้าของร่วมมีระดับความพึงพอใจปานกลางค่อนข้างต่ำ ในขณะที่รูปแบบการบริหารโดยบริษัทมีระดับความพึงพอใจปานกลางค่อนข้างสูง เมื่อแยกเป็นรูปแบบการบริหาร พบว่า ด้านที่ระดับความพึงพอใจแตกต่างกัน คือ ด้านกายภาพและสิ่งแวดล้อม กล่าวคือ รูปแบบการบริหารโดยบริษัทมีการจัดการกายภาพที่ดีกว่ารูปแบบการบริหารโดยเจ้าของร่วม ด้านความปลอดภัย กล่าวคือ รูปแบบการบริหารโดยบริษัทมีการจัดจ้างบริษัทรักษาความปลอดภัยที่ได้มาตรฐาน ซึ่งต่างกับรูปแบบการบริหารโดยเจ้าของร่วมที่มีการจัดจ้างผู้อยู่อาศัยในโครงการมาทำหน้าที่พนักงานรักษาความปลอดภัย และด้านสาธารณูปโภค กล่าวคือ รูปแบบการบริหารโดยบริษัทมีการจัดการ บำรุงรักษา และซ่อมแซมที่ดีกว่ารูปแบบการบริหารโดยเจ้าของร่วม และพิจารณารายตัวแปร พบว่า ค่าเฉลี่ยของรูปแบบการบริหารโดยเจ้าของร่วมนั้นจะมีค่าต่ำกว่ารูปแบบการบริหารโดยบริษัทในทุกตัวแปร ยกเว้นตัวแปรการดูแลลานค้าชุมชนของรูปแบบการบริหารโดยเจ้าของร่วมมีค่าเฉลี่ยมากกว่า ด้วยเหตุนี้ผู้วิจัยจึงได้สัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างรูปแบบการบริหารโดยเจ้าของร่วมถึงการดูแลลานค้าชุมชนแบบไม่มีโครงสร้าง พบว่า นิติบุคคลอนุญาตให้ผู้อยู่อาศัยหารายได้โดยวางแผงร้านค้าในโครงการ ซึ่งเกิดจากการมีความสัมพันธ์กันของคนในโครงการ

6.2.3 ด้านข้อดี-ข้อเสีย และปัญหาที่ผู้อาศัยพบเจอในโครงการ

ด้านข้อดีของรูปแบบการบริหารโดยเจ้าของร่วมพบด้านที่มีค่าเฉลี่ยมากที่สุด 3 อันดับ ได้แก่ การรับเรื่องร้องเรียนรวดเร็ว การประชาสัมพันธ์ข่าวสารสม่ำเสมอ และการแก้ไขปัญหาเรื่องร้องเรียน และรูปแบบการบริหารโดยบริษัทพบด้านที่มีค่าเฉลี่ยมากที่สุด 3 อันดับ ได้แก่ การให้บริการที่ดี การประชาสัมพันธ์ข่าวสารสม่ำเสมอ และระบบรักษาความปลอดภัยดี ซึ่งจาก 3 อันดับของทั้ง 2 รูปแบบจะเห็นว่ามี การประชาสัมพันธ์ข่าวสารสม่ำเสมอที่เหมือนกันในลำดับที่ 2

ด้านข้อเสียของรูปแบบการบริหารโดยเจ้าของร่วมพบด้านที่มีค่าเฉลี่ยมากที่สุด 3 อันดับ ได้แก่ การแก้ไขเรื่องร้องเรียนช้า ระบบการบริหารไม่ดี และไม่ดูแลกล้องวงจรปิด CCTV และรูปแบบ

การบริหารโดยบริษัทพบด้านที่มีค่าเฉลี่ยมากที่สุด 3 อันดับ ได้แก่ การแก้ไขเรื่องร้องเรียนซ้ำ พนักงานไม่ค่อยมีอัธยาศัย และมาตรฐานความปลอดภัยต่ำ ซึ่งจาก 3 อันดับของทั้ง 2 รูปแบบจะเห็นว่า มีข้อเสียที่เหมือนกัน คือ การแก้ไขเรื่องร้องเรียนซ้ำในลำดับที่ 1

ด้านปัญหาที่ผู้อยู่อาศัยพบเจอในโครงการ ของรูปแบบการบริหารโดยเจ้าของร่วมพบด้านที่มีค่าเฉลี่ยมากที่สุด 3 อันดับ ได้แก่ ปัญหาที่จอดรถไม่เพียงพอ ปัญหาขยะตกค้างนาน และปัญหาการส่งเสียงดัง และรูปแบบการบริหารโดยบริษัทพบด้านที่มีค่าเฉลี่ยมากที่สุด 3 อันดับ ได้แก่ ที่จอดรถไม่เพียงพอ การส่งเสียงดัง และการลักลอบเลี้ยงสัตว์ ซึ่งจาก 3 อันดับของทั้ง 2 รูปแบบจะเห็นว่า มีปัญหาที่เหมือนกัน คือ ปัญหาที่จอดรถไม่เพียงพอในลำดับที่ 1 สอดคล้องกับงานวิจัยของ (ทองอินทร์, 2551) งานวิจัยเรื่อง การจัดให้มีที่จอดรถและการใช้พื้นที่จอดรถในโครงการบ้านเอื้ออาทรบึงกลุ่ม กรุงเทพมหานคร และ (อธินา, 2553) งานวิจัยเรื่อง การบริหารจัดการอาคารชุดพักอาศัยของการเคหะแห่งชาติ : กรณีศึกษาโครงการอาคารชุดพักอาศัย เคหะชุมชนธนบุรี ที่กล่าวไว้ว่าพบปัญหาทางการบริหารจัดการ คือ ปัญหาที่จอดรถไม่เพียงพอ และมีการจอดรถซ้อนคันไม่เป็นระเบียบ ซึ่งผู้วิจัยได้วิเคราะห์ร่วมกันนโยบายของการเคหะแห่งชาติที่กำหนดที่จอดรถในโครงการมีเพียง 1 คันต่อ 5 ห้อง เพราะกลุ่มเป้าหมายมีรายได้ต่ำ แต่ในงานวิจัยอาจบอกได้ว่าผู้อยู่อาศัยในโครงการของการเคหะแห่งชาติไม่ใช่กลุ่มผู้มีรายได้น้อยจริงๆ

สามารถสรุปข้อค้นพบที่สำคัญของงานวิจัยครั้งนี้ คือ การบริหารจัดการอาคารชุดมีหลายรูปแบบ ซึ่งการนำรูปแบบการบริหารมาบริหารในแต่ละโครงการนั้นจะต้องขึ้นอยู่กับความเหมาะสม เพราะการบริหารแต่ละรูปแบบล้วนมีปัญหาที่ทั้งเหมือนและแตกต่างกันออกไป ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยของ (พัสดราภรณ์, 2542) กล่าวว่า รูปแบบการบริหารจัดการอาคารชุดที่เหมาะสม ไม่ได้มีแบบเดียวและไม่มีแบบใดที่ดีที่สุดหรือมีปัญหาทั้งหมด การนำรูปแบบการบริหารมาใช้ในแต่ละโครงการขึ้นอยู่กับความต้องการและความเหมาะสมของโครงการ ในด้านของความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัย พบว่า รูปแบบการบริหารโดยเจ้าของร่วมนั้นมีค่าความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยน้อยกว่ารูปแบบการบริหารโดยบริษัท

6.3 ข้อเสนอแนะ

6.3.1 ด้านการบริหารนิติบุคคล

จากผลการวิจัยความพึงพอใจในด้านการบริหาร ในรูปแบบการบริหารโดยเจ้าของร่วมได้รับความพึงพอใจปานกลางค่อนข้างต่ำ และยังมีนโยบายที่ไม่ครอบคลุม ซึ่งผู้วิจัยเสนอแนะให้ผู้จัดการนิติบุคคลในรูปแบบการบริหารโดยเจ้าของร่วม เข้าอบรมการบริหารงานอาคารชุดไม่ว่าจะเป็นการอบรม

ของบริษัทเอกชนหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ศึกษาดูงานจากโครงการที่ประสบความสำเร็จ เพื่อเพิ่มความรู้ความสามารถในการบริหาร มีความเป็นมืออาชีพมากขึ้นเพื่อมาพัฒนาโครงการของตนได้

6.3.2 การดำเนินการบริหารจัดการ ด้านการวางแผนแลดูชุมชน

จากการที่กลุ่มตัวอย่างไม่มีคู่มือการปฏิบัติงานการบริหารงาน ซึ่งต่างจากบริษัทรับบริหารนิติบุคคลอาคารชุดที่รับบริหารโครงการเอกชน อาทิเช่น บริษัทลุมพินี พรอพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด บริษัทพีริโม่ แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งบริษัทที่รับบริหารโครงการอาคารชุดนั้นมีคู่มือการบริหารงานนิติบุคคลที่ว่าด้วยเรื่องของการวางระบบการบริหารจัดการ การบริหารสำหรับงานรักษาความสะอาด และการนำทรัพย์สินเข้า-ออกโครงการ เป็นต้น ซึ่งผู้วิจัยเสนอแนะให้ทุกบริษัทหรือทุกนิติบุคคลที่รับบริหารนิติบุคคลมีคู่มือการปฏิบัติงานในการบริหารโครงการ เพื่อความเป็นมืออาชีพในการบริหาร การรู้ขอบเขตของการบริหาร และเพิ่มความน่าเชื่อถือ

6.3.3 ปัญหาของผู้อยู่อาศัยในโครงการ

เนื่องจากการศึกษาการแก้ปัญหาที่จอดรถในโครงการเอื้ออาทรแล้ว ผู้วิจัยจึงได้อ้างอิงการแก้ปัญหาของ (ทองอินทร์, 2551) มาเป็นข้อเสนอแนะ ดังนี้ การแก้ปัญหาที่จอดรถ ให้สอดคล้องกับพฤติกรรมการใช้รถของผู้อยู่อาศัย เสนอแนะให้มีการเพิ่มจำนวนที่จอดรถ โดยการปรับเปลี่ยนพื้นที่ส่วนกลางหรือมีที่จอดรถสาธารณะ แต่หากมีวัตถุประสงค์เพื่อต้องการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมและวิถีชีวิตของผู้อยู่อาศัย ให้เป็นไปตามหลักปรัชญาแห่งความพอเพียง จำเป็นต้องมีมาตรการ กฎระเบียบ เช่น การจำกัดปริมาณรถในโครงการ เป็นต้น

6.3.4 การทำวิจัยครั้งต่อไป

การศึกษาครั้งนี้ได้ศึกษาโครงการบ้านเอื้ออาทรอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานครเท่านั้น ดังนั้นหากมีการศึกษาในอนาคตควรเก็บข้อมูลในจังหวัดอื่น ๆ ที่มีจำนวนโครงการบ้านเอื้ออาทรอาคารชุดมากพอสำหรับการทำงานวิจัย จะสามารถนำข้อมูลมาเปรียบเทียบให้เห็นถึงความแตกต่างของการบริหารงาน กระบวนการดำเนินงาน และความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัย ชัดเจนขึ้น เพื่อเป็นฐานข้อมูลให้การเคหะแห่งชาติหรือบุคคลที่สนใจเพื่อนำไปปรับใช้กับโครงการต่อไป

บรรณานุกรม

- การเคหะแห่งชาติ. (2547). โครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะ 1-3 (ปี 2546-2547): กรุงเทพฯ: การเคหะแห่งชาติ, ม.ป.ป.
- การเคหะแห่งชาติ. (2558). กฎหมายที่เกี่ยวข้อง. Retrieved from <https://www.nha.co.th>
- การเคหะแห่งชาติ. (2560). รายงานความก้าวหน้า พ.ศ.2560. Retrieved from <https://www.nha.co.th>
- ทองอินทร์, ค. (2551). การจัดให้มีที่จอดรถและการใช้พื้นที่จอดรถในโครงการบ้านเอื้ออาทรบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร. (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาเคหกรรมศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย). จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย,
- พัสดราภรณ์, ม. (2542). การบริหารอาคารชุดระดับราคาปานกลางในเขตกรุงเทพมหานครชั้นใน. (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาเคหกรรมศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย). จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย,
- เรืองประพันธ์, ช. (2539). สถิติพื้นฐาน: ขอนแก่น : ภาควิชาสถิติ คณะวิทยาศาสตร์ มหาวิทยาลัยขอนแก่น, 2558.
- วันวิสา, ง. (2545). การบริหารจัดการอาคารชุดพักตากอากาศ : กรณีศึกษา โครงการสมบัติพัสยา คอนโดเทล. (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาเคหกรรมศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย). จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย,
- เสรีชัย โชติพานิช, แ. (2549). การจัดการนิติบุคคลอาคารชุดพักอาศัย. โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย: สำนักพิมพ์โอบายเออร์ไกด์.
- โสภภาพร, ร. (2554). การมีส่วนร่วมในการดำเนินงานบริหารจัดการชุมชนในโครงการบ้านเอื้ออาทร: กรณีศึกษาโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 4, โครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 และโครงการบ้านเอื้ออาทรพุทธมณฑล สาย 5 (อ้อมน้อย) จังหวัดนครปฐม. (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาเคหกรรมศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย). จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย,
- อธินา, อ. (2553). การบริหารจัดการอาคารชุดพักอาศัยของการเคหะแห่งชาติ : กรณีศึกษาโครงการอาคารชุดพักอาศัยเคหะชุมชนธนบุรี. (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาเคหกรรมศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย). จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย,
- อุรสา, อ. (2555). กระบวนการดำเนินงานบริหารชุมชนของบริษัทบริหารชุมชนโครงการบ้านเอื้ออาทร : กรณีศึกษาโครงการบึงกุ่ม ถนนสุขุมวิท(วัดแก้ว 2) ลาดกระบัง 2 และสุวรรณภูมิ(วัดศรีวารีน้อย). (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาเคหกรรมศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย). จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย,
- เอกะกุล, ธ. (2549). การวัดเจตคติ = *Measurement of attitude*: อุบลราชธานี : สถาบันราชภัฏอุบลราชธานี.



ภาคผนวก

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY



แบบสอบถามผู้อยู่อาศัย

เนื่องจากนางสาววันฟ้า ศรีพวงพิศ นิสิตระดับปริญญาโท ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย กำลังศึกษาวิทยานิพนธ์เรื่องรูปแบบการบริหารจัดการอาคารชุดของโครงการบ้านเอื้ออาทร ในเขตกรุงเทพมหานคร จึงขอความร่วมมือท่านในการตอบแบบสอบถาม “โดยข้อมูลทั้งหมดจะถูกเก็บเป็นความลับ และใช้ในการศึกษาวิจัยเพื่อพัฒนาเรื่องบริหารงานอาคารชุดโครงการบ้านเอื้ออาทรเท่านั้น”

โครงการบ้านเอื้ออาทร.....นิติบุคคลที่.....

กรุณารอกข้อมูลของท่านลงในช่องว่าง

ด้านที่ 1 : ข้อมูลทั่วไป

- เพศ ชาย หญิง
- อายุ น้อยกว่า 20 ปี 20-30 ปี 31-40 ปี
 41-50 ปี 51-60 ปี 61 ปีขึ้นไป
- สิทธิ์ในการอยู่อาศัยของท่าน เจ้าของ ผู้อยู่อาศัย เช่าอยู่
- ท่านอาศัยอยู่ที่นี้เป็นระยะเวลา.....ปี.....เดือน
- จำนวนผู้อยู่อาศัยในห้องเดียวกับท่าน (รวมตัวท่าน).....คน
- ระดับการศึกษาของท่าน
 น้อยกว่าประถมศึกษา ประถมศึกษา มัธยมศึกษาตอนต้น
 มัธยมศึกษาตอนปลาย ปวช. ปวส.
ปริญญาตรี ปริญญาโท ปริญญาเอก
 อื่นๆ (ระบุ).....
- ท่านทราบหรือไม่ว่าในโครงการของท่าน มีรูปแบบการบริหารนิติบุคคลในรูปแบบใด
 ไม่ทราบ จัดจ้างบริษัทบริหาร เจ้าของร่วมบริหารเอง
(คนในชุมชนบริหารเอง)

ด้านที่ 2 : ความพึงพอใจของท่านต่อการบริหารงานของนิติบุคคล

รายการ		น้อยที่สุด 1	น้อย 2	ปานกลาง 3	มาก 4	มากที่สุด 5
ด้านการบริการ ของนิติบุคคล	ความรวดเร็วในดำเนินการแก้ไขเรื่องร้องเรียน					
	เจ้าหน้าที่เพียงพอต่อการให้บริการ					
	เจ้าหน้าที่มีอัธยาศัยที่ดี วาจาสุภาพ					
	ความโปร่งใส เชื่อถือได้					
	ประชาสัมพันธ์ให้ผู้อยู่อาศัยเข้าใจถึงระบบการบริหารงานอาคารชุด					

รายการ		น้อยที่สุด 1	น้อย 2	ปานกลาง 3	มาก 4	มากที่สุด 5
ด้านการบริการ ของนิติบุคคล	การแจ้งรายรับ-รายจ่าย ประจำเดือน					
	การบริหารการออมเงิน					
	การจัดทำเอกสารทางบัญชีต่างๆ					
	ความสามารถในการติดตามหนี้					
	การจัดประชุมใหญ่ประจำปี					
	การสร้างภาพลักษณ์โครงการที่ดี และการ เพิ่มมูลค่าให้อาคาร					
ด้านกายภาพ และสิ่งแวดล้อม	การดูแลสวนสาธารณะ					
	การดูแลลานกีฬา					
	การดูแลลานค้าชุมชน					
	การจัดระเบียบที่จอดรถ					
	ความเรียบร้อยของทางเดินเท้า					
	ความเรียบร้อยของถนน					
	การจัดบุกรุกพื้นที่ส่วนกลาง					
ด้านความ สะอาด	พนักงานทำความสะอาดเพียงพอต่อ โครงการ					
	ความเพียงพอของถังขยะ					
	การจัดการขยะ					
	ความรวดเร็วในการจัดการขยะไม่ให้เกิดคั่ง					
	ความสะอาดบริเวณโดยรอบอาคาร					
	ความสะอาดบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง ได้แก่ ทางเดินเท้า ถนน ลานกีฬา สวนสาธารณะ					
	การบำรุงรักษาต้นไม้					
ด้านรักษาความ ปลอดภัย	ความเพียงพอของพนักงานรักษาความ ปลอดภัย					
	การบริการของพนักงานรักษาความ ปลอดภัย					
	การตรวจสอบรถเข้า-ออกโครงการ					
	การเดินตรวจสอบความเรียบร้อยภายใน โครงการ					
	พนักงานรักษาความปลอดภัยอยู่ประจำจุด และไม่หวั่นไหว					
	การควบคุมการต่อเติมอาคาร					
ด้าน สาธารณูปโภค	การดูแลระบบการจ่ายน้ำ					
	การดูแลระบบบำบัดน้ำเสีย					
	การดูแลระบบไฟฟ้าส่องสว่างทางเดินใน อาคาร					

รายการ		น้อยที่สุด 1	น้อย 2	ปานกลาง 3	มาก 4	มากที่สุด 5
ด้าน สาธารณูปโภค	การดูแลระบบไฟฟ้าส่องสว่างทางเดินนอกอาคาร					
	การดูแลซ่อมบำรุงระบบไฟฟ้าให้ใช้งานได้เสมอ					
	การดูแลระบบระบายอากาศ					
	ป้ายทางออกฉุกเฉิน					
	การดูแลการกำจัดแมลง					
	การดูแลศูนย์ดูแลเด็กเล็ก					
งานดูแลรักษา ทรัพย์สิน	ดูแล บำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง					
	การตรวจสอบทรัพย์สินส่วนกลางที่ชำรุด					
	การซ่อมบำรุงเดือนละครั้ง หรือหกเดือนครั้ง					

ด้านที่ 3 : ด้านการมีส่วนร่วมต่อโครงการของท่าน

1. ท่านเคยมีส่วนร่วมในการเลือกรูปแบบการบริหารนิติบุคคลในโครงการหรือไม่

.....

.....

.....

2. ข้อดี ของนิติบุคคลของโครงการท่าน

.....

.....

.....

3. ข้อเสีย ของนิติบุคคลของโครงการท่าน

.....

.....

.....

4. ปัญหาที่ท่านพบเจอบ่อย

.....

.....

.....

5. ความคาดหวังของท่าน ต่อการบริหารของนิติบุคคล

.....

.....

.....

.....



แบบสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

เนื่องจากนางสาววันฟ้า ศรีพวงเพ็ช นิสิตระดับปริญญาโท ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย กำลังศึกษาวิทยานิพนธ์เรื่องรูปแบบการบริหารจัดการอาคารชุดของโครงการบ้านเอื้ออาทร ในเขตกรุงเทพมหานคร จึงขอความร่วมมือท่านในการให้การสัมภาษณ์ “โดยข้อมูลทั้งหมดจะถูกเก็บเป็นความลับ และใช้ในการศึกษาวิจัยเพื่อพัฒนาเรื่องบริหารงานอาคารชุดโครงการบ้านเอื้ออาทรเท่านั้น”

โครงการ นิติบุคคลชุดที่.....

วันที่สัมภาษณ์.....

1. อายุ.....
2. ระดับการศึกษา.....
3. ประสบการณ์การทำงานของท่านในตำแหน่งปัจจุบัน.....ปี
4. ปัจจุบันท่านพักอาศัยในโครงการนี้หรือไม่.....

รูปแบบการบริหารบริษัท

1. นโยบายการปฏิบัติงาน

.....

.....

.....

.....

2. กลยุทธ์ในการดำเนินงาน

.....

.....

.....

3. โครงสร้างรูปแบบการบริหารจัดการ

.....

.....

.....

.....

4. บริษัทมีการอบรม หรือเพิ่มความรู้ในด้านบริหารงานอาคารชุดให้บุคลากรหรือไม่ อย่างไร

.....

.....

.....

มีคู่มือการปฏิบัติงานนิติบุคคลอาคารชุดหรือไม่

มี

ไม่มี

1. ข้อมูลด้านกายภาพ และสิ่งแวดล้อม

1.1 การรักษาความสะอาด

การจัดเก็บขยะ.....

การบำรุงรักษาต้นไม้.....

การตัดหญ้า.....

1.2 การรักษาความปลอดภัย

การตรวจดูแลทรัพย์สินชุมชน เช่น เดินตรวจวันละ.....รอบ

การจัดระเบียบการจราจร.....

การอำนวยความสะดวกในการจอดรถ.....

กล้องวงจรปิด.....

1.3 สาธารณูปโภค

จำนวนช่างประจำโครงการ.....

รายการรอบปฏิบัติงาน	ปี	เดือน	วัน
ระบบไฟฟ้า			
ไฟส่องสว่างทางเดินในอาคาร			
ไฟส่องสว่างทางเดินนอกอาคาร			
ระบบประกอบอาคาร			
ผู้ควบคุมไฟ			
เบรกเกอร์			
ไฟฉุกเฉิน			
กริ่งสัญญาณ			
ถังดับเพลิง			
ป้ายทางหนีไฟ			
สัญญาณทีวีรวม			
สายล่อฟ้า			
มิเตอร์ไฟรวม			
มิเตอร์ไฟย่อย			
ระบบประปา			
เครื่องสูบน้ำ			
ระบบควบคุมการทำงาน			
ล้างถัง พักน้ำ			
ระบบบำบัดน้ำเสีย			
เครื่องเติมอากาศ			
ถังบำบัดน้ำเสีย			
บ่อดักไขมัน			
บ่อเกรอะ บ่อกรอง			
กำจัดกากตะกอน			
การกำจัดแมลง			

2. ด้านการพัฒนาคุณภาพชีวิตชุมชน

โครงการของหน่วยงานรัฐที่ได้จัดอบรมขึ้น

ด้านสร้างรายได้.....

ด้านสภาพแวดล้อม.....

ด้านความปลอดภัย.....

ด้านส่งเสริมสุขภาพ.....

ด้านการอบรมผู้นำชุมชน.....

การบรรเทาสาธารณภัย.....

3. ด้านการบริหารลูกหนี้ (ค่าส่วนกลาง)

รอบในการจ่ายค่าส่วนกลาง (เดือนหรือปี).....

จำนวนลูกหนี้ที่ค้างจ่าย 1 เดือน คิดเป็นร้อยละ.....

เทคนิคการติดตามหนี้

.....

.....

.....

4. ด้านการบริหารกิจกรรมน้ำประปา

การแจ้งหนี้ค่าน้ำประปา

การรับชำระค่าน้ำประปาให้เจ้าของร่วม ทุกวันที่.....ของเดือน

ชำระหลังจากวันที่.....จะมีหนังสือแจ้งเตือน

ระงับการใช้น้ำเมื่อ.....



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

ประวัติผู้เขียน

ชื่อ-สกุล	วันฟ้า ศรีพวงเพ็ช
วัน เดือน ปี เกิด	21 กุมภาพันธ์
วุฒิการศึกษา	สถาปัตยกรรมศาสตรบัณฑิต สาขาสถาปัตยกรรมผังเมือง
ที่อยู่ปัจจุบัน	144/1 ซอยเพชรบุรี 7 ถนนเพชรบุรี แขวงทุ่งพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร 10400
ผลงานตีพิมพ์	ความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อรูปแบบการบริหารงานนิติบุคคลอาคารชุด โครงการบ้านเอื้ออาทร ในเขตกรุงเทพมหานคร



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY