

บทบาทหน้าที่และการมีส่วนร่วมในการบริหารอาคารชุดของเจ้าของร่วม : กรณีศึกษา โครงการ
ลุมพินี สวีท พระราม 8 โครงการลุมพินี วิลล์ บางแค และโครงการลุมพินี คอนโดทาวน์ บางแค
ของ บริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)



นายภานุพงศ์ นิลตะโก

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

CHULALONGKORN UNIVERSITY

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหะพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ภาควิชาเคหการ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2556

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทคัดย่อและแฟ้มข้อมูลฉบับเต็มของวิทยานิพนธ์ตั้งแต่ปีการศึกษา 2554 ที่ให้บริการในคลังปัญญาจุฬาฯ (CUIR)

เป็นแฟ้มข้อมูลของนิสิตเจ้าของวิทยานิพนธ์ ที่ส่งผ่านทางบัณฑิตวิทยาลัย

The abstract and full text of theses from the academic year 2011 in Chulalongkorn University Intellectual Repository (CUIR)
are the thesis authors' files submitted through the University Graduate School.

ROLES AND PARTICIPATION OF OWNERS IN CONDOMINIUM MANAGEMENT : A CASE
STUDY OF THE LUMPINI SUITE RAMA 8, LUMPINI VILLE BANGKHAE AND LUMPINI
CONDOTOWN BANGKHAE OF L.P.N. DEVELOPMENT PUBLIC COMPANY LIMITED



Mr. Panupong Niltago

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

CHULALONGKORN UNIVERSITY

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

Development

Department of Housing

Faculty of Architecture

Chulalongkorn University

Academic Year 2013

Copyright of Chulalongkorn University

หัวข้อวิทยานิพนธ์

บทบาทหน้าที่และการมีส่วนร่วมในการบริหารอาคารชุด
ของเจ้าของร่วม : กรณีศึกษา โครงการลุมพินี สวีท
พระราม 8 โครงการลุมพินี วิลล์ บางแค และโครงการ
ลุมพินี คอนโดทาวน์ บางแค ของ บริษัท แอล.พี.เอ็น. ดี
เวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

โดย

นายภาณุพงศ์ นิลตะโก

สาขาวิชา

การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก

ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.กฤษณทิพย์ พานิชภัคดี

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้รับวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็น
ส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบริหารธุรกิจ

.....คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.พงศ์ศักดิ์ วัฒนสินธุ์)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

.....ประธานกรรมการ
(รองศาสตราจารย์ สุปรীชา หิรัญโร)

.....อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.กฤษณทิพย์ พานิชภัคดี)

.....กรรมการ
(อาจารย์ ดร.ปรีชญา สิทธิพันธุ์)

.....กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย
(รองศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต)

.....กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย
(ดร.สมบัติ วนิชประภา)

ภาพพจน์ นิลตะโก : บทบาทหน้าที่และการมีส่วนร่วมในการบริหารอาคารชุดของเจ้าของร่วม : กรณีศึกษาโครงการลุมพินี สวีท พระราม 8 โครงการลุมพินี วิลล์ บางแค และโครงการลุมพินี คอนโดทาวน์ บางแค ของ บริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน). (ROLES AND PARTICIPATION OF OWNERS IN CONDOMINIUM MANAGEMENT : A CASE STUDY OF THE LUMPINI SUITE RAMA 8, LUMPINI VILLE BANGKHAE AND LUMPINI CONDOTOWN BANGKHAE OF L.P.N. DEVELOPMENT PUBLIC COMPANY LIMITED) อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก: ผศ. ดร.กฤษณทิพย์ พานิชักดิ์, 133 หน้า.

การบริหารอาคารชุดมีความสำคัญต่อความสำเร็จของโครงการอสังหาริมทรัพย์ ในปี 2548 บริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ได้นำแนวคิดเรื่องการมีส่วนร่วมมาใช้ในการสร้างชุมชนน่าอยู่ ส่งผลให้ลูกค้ามีความเชื่อมั่นในบริษัท ทำให้โครงการอาคารชุดของบริษัทประสบความสำเร็จ และเป็นบริษัทที่มีการกำกับดูแลกิจการดีเลิศ การวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาวิธีการสร้างการมีส่วนร่วมของเจ้าของโครงการ บทบาทหน้าที่และการมีส่วนร่วมของเจ้าของร่วม ข้อดี ข้อเสีย และปัญหาที่เกิดขึ้นในการบริหารอาคารชุด เพื่อนำไปสู่การเสนอแนวทางการพัฒนากระบวนการมีส่วนร่วมในการบริหารอาคารชุด โดยเลือก บริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (L.P.N.) เป็นกรณีศึกษา และเลือกตัวอย่าง 3 โครงการ คือ โครงการลุมพินี สวีท พระราม 8 (LS-RM 8) โครงการลุมพินี วิลล์ บางแค (LV-BK) และโครงการลุมพินี คอนโดทาวน์ บางแค (LT-BK) โดยใช้วิธีการสัมภาษณ์ผู้จัดการชุมชน การสังเกตการสร้างเกณฑ์วัดระดับการมีส่วนร่วม และความพึงพอใจในการบริหารชุมชน และใช้แบบสอบถามเจ้าของร่วม 261 ตัวอย่าง

ผลการศึกษาพบว่า 1. บริษัท L.P.N. ได้สร้างกลยุทธ์ในการบริหารอาคารชุด คือ ชุมชนน่าอยู่ มุ่งเน้นให้ผู้อยู่อาศัยอยู่ร่วมกันอย่างมีความสุข และสร้างกระบวนการมีส่วนร่วมของเจ้าของร่วมในการบริหารอาคารชุด ที่เรียกว่า “ชุมชน” เป็น 4 ช่วง คือ ช่วงก่อนการก่อสร้าง ช่วงระหว่างการก่อสร้าง ช่วงหลังการก่อสร้าง และช่วงการอยู่อาศัย โดยมีหลักปฏิบัติ 2 หลัก คือ 1) แนวทางการบริหารอาคารชุดของบริษัทฯ ซึ่งแบ่งการบริหารจัดการเป็น 6 เรื่อง คือ ทรัพย์สินส่วนกลาง งบประมาณ คุณภาพชีวิต สิ่งแวดล้อม ความปลอดภัย และศักยภาพบุคลากร และ 2) ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งทั้ง 3 โครงการใช้แนวทางปฏิบัติเดียวกัน แต่มีกิจกรรมที่แตกต่างกันบ้าง 2. ผลจากการศึกษาและจัดลำดับการมีส่วนร่วมของเจ้าของร่วมใน 3 โครงการ พบว่า 1) เจ้าของร่วม มีส่วนร่วมในระดับมากที่สุด 3 โครงการ โดยเมื่อพิจารณาคะแนนตามแนวทางการบริหารอาคารชุด LS-RM 8 ได้ 8 คะแนน, LV-BK ได้ 13 คะแนน และ LT-BK ได้ 1 คะแนน และเมื่อพิจารณาค่าเฉลี่ยตามข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด (รับรู้/ปฏิบัติ) LS-RM 8 ได้ 99.3/99.3, LV-BK ได้ 98.9/98.8 และ LT-BK ได้ 95.8/97.9 ซึ่งเมื่อจัดลำดับพบว่า โครงการ LT-BK เจ้าของร่วมมีระดับการมีส่วนร่วมที่น้อยที่สุด 2) เมื่อศึกษาผลของการบริหารอาคารชุดโดยวัดระดับทัศนคติความพึงพอใจในการอยู่อาศัย พบว่า โครงการ LS-RM 8 และ LV-BK อยู่ใน “ระดับพึงพอใจมาก” 3.59 และ 3.61 คะแนนตามลำดับ ส่วนโครงการ LT-BK อยู่ใน “ระดับปานกลาง” 3.33 คะแนน จึงสังเกตได้ว่า เมื่อโครงการมีระดับการมีส่วนร่วมของเจ้าของร่วมมาก จะสัมพันธ์กับการมีผลด้านการบริหารอาคารชุดดี และพบว่าปัจจัยที่ทำให้โครงการ LT-BK มีการมีส่วนร่วมและความพึงพอใจน้อยกว่า อีก 2 โครงการ คือ เป็นโครงการที่มีจำนวนห้องชุดมากกว่า แต่มีจำนวนเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารโครงการใกล้เคียงกัน และพบว่าในทั้ง 3 โครงการ ยังมีเจ้าของร่วมที่เข้ามามีส่วนร่วมน้อยอยู่จำนวนหนึ่ง

ผลการศึกษาจึงสรุปได้ว่า บริษัท L.P.N. ประสบความสำเร็จในการบริหารจัดการคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยควบคู่กับการบริหารอาคารชุด โดยการสร้างกระบวนการมีส่วนร่วม ตั้งแต่ก่อนเข้าอยู่อาศัยในโครงการ และมีข้อเสนอแนะ ให้บททวนเพื่อปรับปรุงแบบการบริหารจัดการอาคารที่มีจำนวนหน่วยมาก โดยมี 2 ทางเลือกคือ 1) มีนิติบุคคลอาคารชุด 1 ชุด และมีฝ่ายบริหารหลายชุด หรือ 2) มีนิติบุคคลอาคารชุดหลายนิติ และมีฝ่ายบริหารหลายชุด และควรเพิ่มกระบวนการสร้างการมีส่วนร่วมเพื่อให้เจ้าของร่วมตระหนักในบทบาทหน้าที่ของเจ้าของร่วมจนเข้ามามีส่วนในการร่วมคิด

ภาควิชา เคหการ

ลายมือชื่อนิสิต

สาขาวิชา การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ลายมือชื่อ อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก

ปีการศึกษา 2556

5573311025 : MAJOR REAL ESTATE DEVELOPMENT

KEYWORDS: CONDOMINIUM / PROPERTY MANAGEMENT / CONDOMINIUM MANAGEMENT

PANUPONG NILTAGO: ROLES AND PARTICIPATION OF OWNERS IN CONDOMINIUM MANAGEMENT : A CASE STUDY OF THE LUMPINI SUITE RAMA 8, LUMPINI VILLE BANGKHAE AND LUMPINI CONDOTOWN BANGKHAE OF L.P.N. DEVELOPMENT PUBLIC COMPANY LIMITED. ADVISOR: ASST. PROF. KUNDOLDIBYA PANITCHPAKDI, Ph.D., 133 pp.

Condominium management plays a major role in the success of real estate projects. In 2005, L.P.N. Development Public Company Limited adopted the policy of owner participation in development to create a more vibrant community. This has resulted in greater customer confidence in the company, and led to successful company condominium projects. The company also became known as one with excellent corporate governance. This research has as its objective to study the project developer’s approach to owner participation, owners’ roles, duties, and participation, as well as advantages and disadvantages of owner participation. In addition, it explores problems resulting from this approach regarding condominium management so that changes can be recommended for the development of condominium management participation process. The L.P.N. Development Public Company Limited was selected as the case study, focusing on three projects: Lumpini Suite Rama 8 (LS-RM 8), Lumpini Ville Bangkok (LV-BK) and Lumpini Condotown Bangkok (LT-BK). The study was conducted by way of interviews of community managers, observation, establishing criteria for measuring participation and satisfaction levels regarding community management, and using questionnaires with a sample of 261 owners.

The research results are as follows: 1. L.P.N. Company developed a condominium management strategy to create a more vibrant community, focusing on residents living together happily. The process for participation by owners in management of the condominium, referred to as “community”, is divided into four phases: before construction, during construction, after construction, and residency. There are two practical guidelines for the strategy: 1) the company’s condominium management approach dividing management into six areas: facility, budget, life quality, environment, security, and people, and 2) Regulations of Condominium Juristic Person: all three projects use the same guidelines although some activities may vary. 2. The study results and the ordering of owners’ participation in the three projects are as follows: 1) owners’ participation was at a high level in all three projects with the following breakdown. Considering the scores in condominium management approach, LS-RM 8 scored 8 points, LV-BK 13 points, and LT-BK 1 point. Considering the average scores regarding (awareness of/compliance with) Regulations of Condominium Juristic Person, LS-RM 8 scored 99.3/99.3, LV-BK 98.9/98.8, and LT-BK 95.8/97.9. When put in order, LT-BK owners ranked lowest in participation. 2) As regards satisfaction in living in the condominium as a result of condominium management, LS-RM 8 and LV-BK’s were at the “very satisfied” level, with the score of 3.59 and 3.61 respectively. LT-BK, meanwhile, stood at “moderately satisfied”, with a score of 3.33. It is thus notable that owners’ participation positively affected the condominium management results. Also, LT-BK having lower level participation and satisfaction than the other two projects could be due to the fact that it had a larger number of condominium units but a similar number of project administration staff. Moreover, in all three projects, there were a number of owners with little participation.

In conclusion, L.P.N. Company has been successful in promoting the residents’ quality of life through the condominium management participation process from the time before the residents moved in to their living in the project. It is recommended that the management pattern of projects with a high number of units be reviewed. There are two possible alternatives: 1) there may be one condominium juristic person and several management teams, or 2) there may be several condominium juristic persons and several management teams. Also, participation process development should be established so that owners are aware of their roles and duties and participate in the management, providing their ideas and opinions.

Department: Housing

Student's Signature

Field of Study: Real Estate Development

Advisor's Signature

Academic Year: 2013

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์นี้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยความอนุเคราะห์จาก ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.กฤษณ ทิพย์ พานิชภัคดี อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ และ ผู้ช่วยศาสตราจารย์บุษรา โปหาทอง ที่กรุณาให้ คำแนะนำ และข้อคิดเห็นอันเป็นประโยชน์ พร้อมทั้งตรวจสอบข้อบกพร่องต่างๆ ตลอดระยะเวลาการ ทำวิทยานิพนธ์ ผู้วิจัยต้องขอกราบขอบพระคุณอย่างสูง มา ณ โอกาสนี้

ขอกราบขอบพระคุณผู้ทรงคุณวุฒิ และคณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ทุกท่าน ที่กรุณาให้ คำแนะนำ และข้อเสนอแนะที่เป็นประโยชน์ต่อการทำวิทยานิพนธ์ครั้งนี้

การศึกษาครั้งนี้ได้รับความร่วมมือจาก บริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ที่ให้ความอนุเคราะห์ข้อมูล และให้การสนับสนุนในการทำวิจัยทุกด้าน ขอกราบขอบพระคุณ คุณ พิเชษฐ ศุภกิจจานุสันต์ กรรมการบริหารบริษัท และคุณจรัญ เกษร กรรมการผู้จัดการ บริษัท ลุมพินี พร็อพเพอร์ตี้ มาเนจเม้นท์ จำกัด รวมไปถึงบุคลากรของบริษัทที่มีส่วนเกี่ยวข้อง และที่สำคัญผู้จัดการ ชุมชน ทั้ง 3 โครงการ คุณณัฐรัตน์ ภาตบุตร คุณชัยพัชร ต่อพล และคุณรัชชก วุฒิพงศ์วรารกร ผู้วิจัย ต้องขอกราบขอบพระคุณอย่างสูง

ขอขอบพระคุณ สมาคมผู้บริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย (RE-CU) ที่ให้ความอนุเคราะห์สนับสนุนทุนในการทำวิทยานิพนธ์

และสุดท้ายขอกราบขอบพระคุณ บิดา มารดา ตา ยาย และครอบครัวของข้าพเจ้า ที่คอย เป็นแรงผลักดันให้ข้าพเจ้าได้ศึกษาจนสำเร็จการศึกษาระดับ “ปริญญาโทมหาบัณฑิต”

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	ฌ
สารบัญแผนภูมิ.....	ฎ
สารบัญรูปภาพ.....	ฏ
บทที่ 1 บทนำ.....	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์.....	3
1.3 ขอบเขตงานวิจัย.....	4
1.4 นิยามศัพท์เฉพาะ.....	5
1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	5
บทที่ 2 กฎหมาย แนวความคิด และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	6
2.1 พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2552.....	6
2.2 แนวคิดการบริหารจัดการอาคารชุด.....	15
2.3 แนวความคิดเกี่ยวกับการมีส่วนร่วม.....	25
2.4 แนวความคิดเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่.....	29
2.5 แนวคิดเกี่ยวกับการบริหารจัดการชุมชน.....	31
2.6 เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	37
บทที่ 3 ระเบียบวิธีดำเนินการวิจัย.....	40
3.1 กรอบแนวคิดในการวิจัย.....	40
3.2 การศึกษาเอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	42
3.3 เครื่องมือที่ใช้ในการรวบรวมข้อมูล.....	42
3.4 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง.....	43
3.5 การเก็บรวบรวมข้อมูล.....	43
3.6 การตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูล.....	44

3.7 การสร้างตัวชี้วัด และวิธีการวัดการมีส่วนร่วม	44
บทที่ 4 แนวคิดการมีส่วนร่วมในการบริหารจัดการชุมชน บริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	46
4.1 ลักษณะทางกายภาพโครงการ.....	46
4.2 แนวคิดการบริหารชุมชน.....	62
4.3 แนวคิดการสร้างการมีส่วนร่วมของเจ้าของร่วมในการบริหารชุมชน	70
4.4 ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดลุมพินี.....	71
บทที่ 5 บทบาทหน้าที่และการมีส่วนร่วมในการบริหารอาคารชุดของเจ้าของร่วม : กรณีศึกษา โครงการลุมพินี สวิท พระราม 8 โครงการลุมพินี วิลล์ บางแค และโครงการลุมพินี คอนโดทาวน์ บางแค ของ บริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน).....	78
5.1 ลักษณะครัวเรือนของผู้อยู่อาศัย.....	79
5.2 การดำเนินงานการบริหารอาคารชุดของบริษัท	82
5.3 การมีส่วนร่วมของเจ้าของร่วม.....	85
5.4 ผลของการดำเนินงาน และการบริหารจัดการชุมชน	101
5.5 ข้อดี ข้อเสีย ปัญหา และอุปสรรค ของการบริหารอาคารชุด	106
บทที่ 6 สรุปอภิปรายผลการศึกษา และข้อเสนอแนะ	111
6.1 สรุป.....	111
6.2 อภิปรายผล.....	120
6.3 ข้อเสนอแนะ.....	122
รายการอ้างอิง	123
ภาคผนวก.....	126
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์	133

สารบัญตาราง

หน้า

ตารางที่ 1.1 การเลือกกรณีศึกษา 3 โครงการ	4
ตารางที่ 2.1 ปัญหาและแนวทางแก้ไขในการบริหารอาคารชุด	21
ตารางที่ 2.2 การจำแนกบทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการชุมชนและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด หรือนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	36
ตารางที่ 3.1 กรอบแนวคิดในการวิจัย.....	40
ตารางที่ 3.2 จำนวนกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามโครงการ	43
ตารางที่ 3.3 ระยะเวลาการดำเนินงานวิจัย.....	44
ตารางที่ 5.1 เพศ อายุ สถานภาพ การศึกษา อาชีพ และรายได้ของครอบครัว.....	79
ตารางที่ 5.2 ระยะเวลาการอยู่อาศัย จำนวนสมาชิกในครอบครัว จำนวนเพื่อนบ้านที่รู้จัก และ ปัจจัยในการตัดสินใจซื้ออาคารชุด.....	81
ตารางที่ 5.3 แนวทางการปฏิบัติงานในการบริหารอาคารชุด (F-B-L-E-S-P).....	82
ตารางที่ 5.4 ผลการดำเนินงานของนิติบุคคลอาคารชุด (KPI) ปี 2556	83
ตารางที่ 5.5 สรุปผลการดำเนินงานของนิติบุคคลอาคารชุด (KPI) ปี 2556	84
ตารางที่ 5.6 การใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง และลักษณะการใช้บริการสันทนการ.....	85
ตารางที่ 5.7 การรับทราบค่าใช้จ่ายส่วนกลาง การจ่ายค่าส่วนกลาง และความเหมาะสม	87
ตารางที่ 5.8 การเข้าร่วมกิจกรรมชุมชน	89
ตารางที่ 5.9 การเข้าร่วมกิจกรรมซ่อมหนีไฟ การประชุมใหญ่สามัญประจำปี และการลงคะแนน เสียงเลือกตั้งคณะกรรมการชุมชน	91
ตารางที่ 5.10 ทักษะการจัดการจัดกิจกรรมที่มีประโยชน์ต่อคนในชุมชน และกิจกรรมที่ไม่สมควรจัด.....	92
ตารางที่ 5.11 การคัดแยกขยะ การทำความสะอาดห้องชุด และการอนุรักษ์พลังงาน.....	93
ตารางที่ 5.12 การใช้คีย์การ์ดในการเปิด-ปิดประตู.....	94
ตารางที่ 5.13 คณะกรรมการบริหารอาคารชุด.....	95
ตารางที่ 5.14 การรับรู้ และการปฏิบัติ ตามข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด.....	96
ตารางที่ 5.15 สรุปค่าเฉลี่ย “การรับรู้” และ “การปฏิบัติ” ตามข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด	100
ตารางที่ 5.16 ระดับทัศนคติของการอยู่อาศัยของเจ้าของร่วม.....	102
ตารางที่ 5.17 ค่าเฉลี่ยระดับทัศนคติของการอยู่อาศัยของเจ้าของร่วม	105

ตารางที่ 5.18 การสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคลเกี่ยวกับการมีส่วนร่วมในการบริหารอาคารชุดของ
 เจ้าของร่วม 109

ตารางที่ 6.1 การสรุปลำดับการมีส่วนร่วมในการบริหารอาคารชุดของเจ้าของร่วม..... 115

ตารางที่ 6.2 การสรุปเปรียบเทียบ ลักษณะโครงการ ลักษณะกลุ่มตัวอย่าง ผลของการมีส่วนร่วม
 ในการบริหารอาคารชุดของเจ้าของร่วม ผลการรับรู้การปฏิบัติตามข้อบังคับ และผลการ
 ดำเนินงาน..... 119



สารบัญแผนภูมิ

หน้า

แผนภูมิที่ 1.1 การเจริญเติบโตของอาคารชุด ตั้งแต่ปี 2536-2560F.....	1
แผนภูมิที่ 1.2 ประเภทที่อยู่อาศัยที่มีความต้องการซื้อ (2555).....	2
แผนภูมิที่ 2.1 โครงสร้างการบริหารงานอาคารชุด.....	18
แผนภูมิที่ 3.1 ขั้นตอนการดำเนินการวิจัย.....	41
แผนภูมิที่ 3.2 สรุปกรอบการวิเคราะห์การมีส่วนร่วมของเจ้าของร่วมในการบริหารอาคารชุด	45
แผนภูมิที่ 4.1 โครงสร้างการบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง.....	63
แผนภูมิที่ 4.2 โครงสร้างการบริหารจัดการงบประมาณ.....	64
แผนภูมิที่ 4.3 โครงสร้างการบริหารจัดการคุณภาพชีวิต.....	66
แผนภูมิที่ 4.4 โครงสร้างการบริหารจัดการสิ่งแวดล้อม.....	67
แผนภูมิที่ 4.5 โครงสร้างการบริหารจัดการระบบความปลอดภัย.....	68
แผนภูมิที่ 4.6 โครงสร้างการบริหารจัดการศักยภาพของบุคลากร	69
แผนภูมิที่ 4.7 การวิเคราะห์การมีส่วนร่วมในการบริหารอาคารชุดของเจ้าของร่วม	77

สารบัญรูปภาพ

หน้า

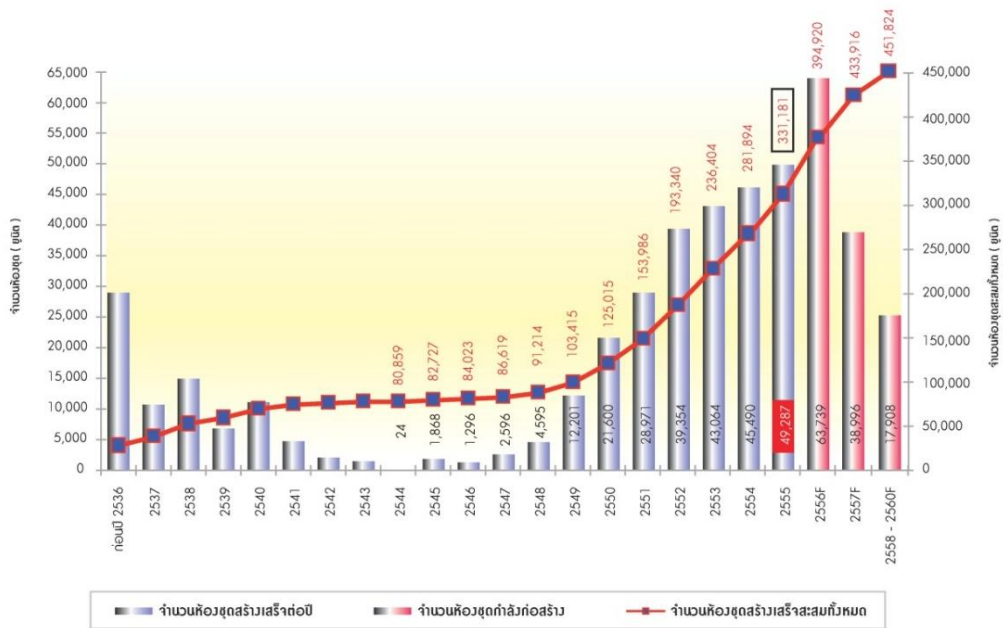
รูปภาพที่ 4.1 อาคารชุด โครงการลุมพินี สวีท พระราม 8.....	47
รูปภาพที่ 4.2 แปลนอาคารชุด โครงการลุมพินี สวีท พระราม 8 (1).....	48
รูปภาพที่ 4.3 แปลนอาคารชุด โครงการลุมพินี สวีท พระราม 8 (2).....	48
รูปภาพที่ 4.4 แปลนห้องชุด ขนาด 35.00 ตร.ม. โครงการลุมพินี สวีท พระราม 8	49
รูปภาพที่ 4.5 แปลนห้องชุด ขนาด 63.00 ตร.ม. โครงการลุมพินี สวีท พระราม 8	49
รูปภาพที่ 4.6 อาคารชุดโครงการลุมพินี วิลล์ บางแค.....	51
รูปภาพที่ 4.7 แปลนอาคารชุด โครงการลุมพินี วิลล์ บางแค ชั้น 1	52
รูปภาพที่ 4.8 แปลนอาคารชุด โครงการลุมพินี วิลล์ บางแค ชั้น 2-4.....	52
รูปภาพที่ 4.9 แปลนอาคารชุด โครงการลุมพินี วิลล์ บางแค ชั้น 5	53
รูปภาพที่ 4.10 แปลนอาคารชุด โครงการลุมพินี วิลล์ บางแค ชั้น 6-22.....	53
รูปภาพที่ 4.11 แปลนห้องชุด ขนาด 30.50 ตร.ม. โครงการลุมพินี วิลล์ บางแค	54
รูปภาพที่ 4.12 แปลนห้องชุด ขนาด 32.00 ตร.ม. โครงการลุมพินี วิลล์ บางแค	54
รูปภาพที่ 4.13 แปลนห้องชุด ขนาด 35.00 ตร.ม. โครงการลุมพินี วิลล์ บางแค	55
รูปภาพที่ 4.14 แปลนห้องชุด ขนาด 38.00 ตร.ม. โครงการลุมพินี วิลล์ บางแค	55
รูปภาพที่ 4.15 อาคารชุดโครงการลุมพินี คอนโดทาวน์ บางแค	57
รูปภาพที่ 4.16 แปลนอาคารชุด โครงการลุมพินี คอนโดทาวน์ บางแค	58
รูปภาพที่ 4.17 แปลนอาคารชุด โครงการลุมพินี คอนโดทาวน์ บางแค อาคาร A ชั้น 1-8.....	58
รูปภาพที่ 4.18 แปลนอาคารชุด โครงการลุมพินี คอนโดทาวน์ บางแค อาคาร B ชั้น 1-8.....	59
รูปภาพที่ 4.19 แปลนอาคารชุด โครงการลุมพินี คอนโดทาวน์ บางแค อาคาร C ชั้น 1-8.....	59
รูปภาพที่ 4.20 แปลนอาคารชุด โครงการลุมพินี คอนโดทาวน์ บางแค อาคาร D ชั้น 1-8.....	60
รูปภาพที่ 4.21 แปลนห้องชุด ขนาด 26.00 ตร.ม. โครงการลุมพินี คอนโดทาวน์ บางแค.....	60
รูปภาพที่ 4.22 แปลนห้องชุด ขนาด 29.00 ตร.ม. โครงการลุมพินี คอนโดทาวน์ บางแค.....	61
รูปภาพที่ 4.23 แปลนห้องชุด ขนาด 30.00 ตร.ม. โครงการลุมพินี คอนโดทาวน์ บางแค.....	61

บทที่ 1 บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

สถานการณ์ตลาดอาคารชุด ปี 2556 จะยังมีทิศทางเติบโตต่อไปได้ด้วยดี เนื่องจากสภาวะเศรษฐกิจภายในประเทศซึ่งมีแนวโน้มขยายตัวอย่างต่อเนื่อง ประกอบกับการดูดซับของอุปสงค์ในตลาดอาคารชุดยังทำได้ดี โดยคาดว่าจะมีอุปทานใหม่เตรียมเข้าสู่ตลาดไม่น้อยกว่า 90 โครงการ ประมาณ 60,000 ยูนิต และมีแนวโน้มที่ราคาของอาคารชุดใหม่จะปรับตัวสูงขึ้นอีกไม่ต่ำกว่า 10-15% เนื่องจากแนวโน้มของราคาที่ดินและต้นทุนการก่อสร้างมีทิศทางปรับตัวสูงขึ้น ซึ่งจะทำให้ภาพรวมของราคาขายเฉลี่ยทั้งตลาดคอนโดมิเนียมปรับตัวสูงขึ้นอีกอย่างน้อย 5-7% ซึ่งจากปัญหาอุทกภัยดังกล่าวกลายเป็นปัจจัยผลักดันให้เกิดกระแสความต้องการที่อยู่อาศัยแนวสูงเพิ่มขึ้น¹

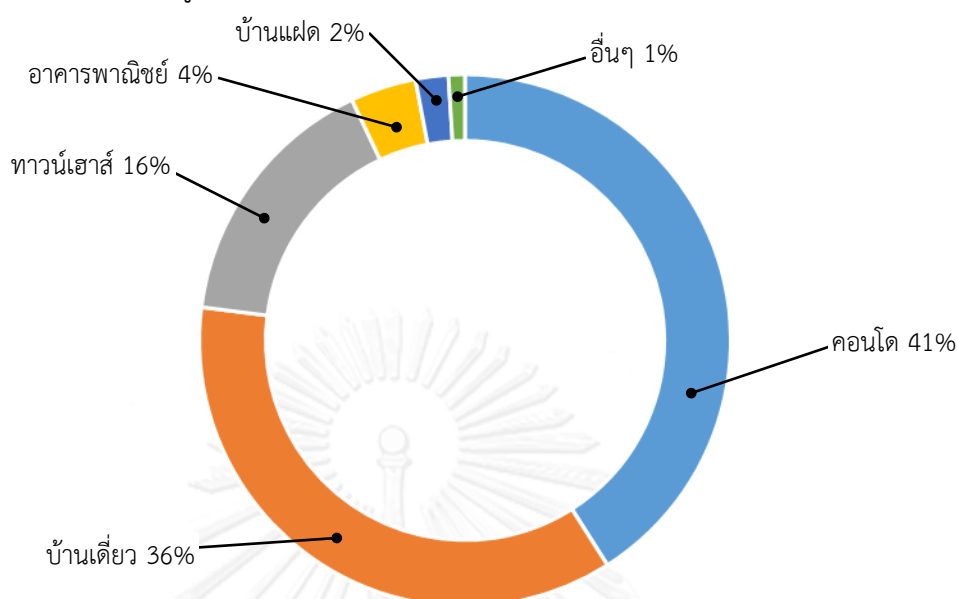
แผนภูมิที่ 1.1 การเจริญเติบโตของอาคารชุด ตั้งแต่ปี 2536-2560F



ที่มา : ฝ่ายวิจัยและพัฒนา บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

¹ สุวรรณิ มหามรงค์ชัย และคณะ, พลัส พร็อพเพอร์ตี้ โปกส์ รายงานผลการวิจัยรายครึ่งปี 2555 (กรุงเทพมหานคร: พลัส พร็อพเพอร์ตี้, 2556), 21.

แผนภูมิที่ 1.2 ประเภทที่อยู่อาศัยที่มีความต้องการซื้อ (2555)



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC)

จากการวิจัยสถานการณ์ของอาคารชุดที่กล่าวไว้ข้างต้น นั้นแสดงให้เห็นว่าอาคารชุดมีความสำคัญต่ออสังหาริมทรัพย์ของไทยมาก โดยเฉพาะในเขตกรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นศูนย์กลางธุรกิจของประเทศ ส่งผลให้เกิดแรงงานเป็นจำนวนมาก และมีความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ กรุงเทพมหานครยังเป็นศูนย์รวมสถาบันการศึกษาทุกระดับของประเทศ ทำให้นักเรียน นักศึกษาเลือกที่จะเข้ามาศึกษาในกรุงเทพมหานครมากขึ้น จึงส่งผลให้พฤติกรรมการเลือกที่อยู่อาศัยโดยส่วนมากเป็นอาคารชุดมากขึ้น ด้วยปัจจัยหลายๆ อย่าง อาทิ ใกล้ที่ทำงานและสถานศึกษา มีความสะดวกสบายด้านคมนาคม และมีความปลอดภัย เป็นต้น

ในการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดนั้น “การบริหารอาคารชุด” ถือเป็นเรื่องที่ต้องให้ความสำคัญมากอีกเรื่องหนึ่ง เพราะอาคารชุดเป็นการอยู่อาศัยที่มีลักษณะพิเศษแตกต่างกับการอยู่อาศัยประเภทอื่น ซึ่งการอยู่อาศัยในอาคารชุดนั้นผู้เป็นเจ้าของหรือผู้อยู่อาศัยจะต้องอยู่ร่วมกับผู้อยู่อาศัยคนอื่นๆ ที่อยู่ในอาคารชุดเดียวกัน จึงมีพื้นที่หลายเจ้าของร่วมกัน ทำให้เกิดพื้นที่ทับซ้อนในการอยู่ร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อมอาจส่งผลให้เกิดปัญหาการอยู่อาศัยร่วมกัน เกิดปัญหาระหว่างเจ้าของร่วมกับนิติบุคคล หรือผู้บริหารอาคารชุด โดยกรรมสิทธิ์พื้นที่ในอาคารชุดนั้นจะประกอบไปด้วย “กรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคล และ “กรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง”² การเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดนั้นจะทำให้บุคคลนั้นมีทั้งสิทธิและหน้าที่ไปพร้อมกัน กล่าวคือนอกจากจะมีกรรมสิทธิ์เป็นการเฉพาะในทรัพย์ส่วนบุคคลแล้ว ยังร่วมมีสิทธิในทรัพย์ส่วนกลางด้วย และการร่วมมีสิทธิในทรัพย์ส่วนกลางนี้ ก็ทำให้บุคคลผู้นั้นมีหน้าที่ต่อทรัพย์ส่วนกลางอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ โดยอาคารชุดแต่ละที่ จะประกอบด้วยเจ้าของร่วมเป็นจำนวนมาก จึงยอมเป็นไปไม่ได้ที่เจ้าของ

² วิไลวรรณ อินทปนต์, ข้อมูลคอนโดมิเนียม(กรุงเทพมหานคร: โพรเพซชั่นแนลพับลิชชิ่ง).

ร่วมแต่ละรายจะต่างคนต่างรับผิดชอบหรือรับผิดชอบเพียงคนเดียว โดยตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ได้กำหนดให้มี “นิติบุคคล” เป็นผู้จัดการดูแลความเรียบร้อยทรัพย์สินส่วนกลางแทนเจ้าของร่วม และเพื่อให้งานการบริหารอาคารชุดประสบความสำเร็จและมีประสิทธิภาพ “เจ้าของร่วม” ก็สามารถที่จะเข้ามามีส่วนร่วมในการบริหารอาคารชุดได้ โดยจะถูกกำหนดไว้ในกฎหมายและข้อบังคับของอาคารชุดให้มีบทบาทหน้าที่ อาทิ การจ่ายค่าส่วนกลาง การเข้าร่วมประชุมใหญ่เจ้าของร่วม การลงคะแนนเสียง การเข้าร่วมกิจกรรมสร้างสัมพันธ์ การปฏิบัติตามกฎระเบียบการใช้พื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางและทรัพย์สินส่วนบุคคล เป็นต้น

บริษัท แอล.พี.เอ็น ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาโครงการอาคารชุดเป็นหลัก ซึ่งได้ตระหนักและให้ความสำคัญในเรื่อง “การบริหารอาคารชุด” โดยได้นำ กลยุทธ์ “ชุมชนน่าอยู่” เป็นจุดเด่นในการนำเสนอโครงการ ที่มุ่งเน้นการดูแลคุณภาพชีวิตของผู้พักอาศัยในโครงการ เพื่อให้เกิดการมีส่วนร่วมและสร้างกิจกรรมของกลุ่มคนภายในอาคารชุด ซึ่งจะมีส่วนช่วยให้เกิดการช่วยกันดูแล สอดส่อง และเกิดความเอื้ออาทรขึ้นระหว่างกลุ่มคนภายในชุมชน³ “การบริหารชุมชน” ที่ดีและมีประสิทธิภาพมีส่วนช่วยในการสร้างสรรค์สังคม และช่วยพัฒนาบุคคลให้มีระเบียบวินัย เคารพสิทธิและกฎเกณฑ์และมีความเข้าใจความต้องการและความเดือดร้อนของผู้อื่น ซึ่งจะเป็นจุดเริ่มต้นของการพัฒนาประเทศในทางที่สำคัญที่สุดคือการพัฒนาบุคคลจากพื้นฐานจิตใจและนิสัยซึ่งจะมีส่วนช่วยทำให้เกิดสังคมที่ดี และประกอบเป็นประชาชนที่ดีและมีประสิทธิภาพของประเทศชาติในที่สุด⁴

จากการศึกษาครั้งนี้ จะทำให้ทราบถึงกระบวนการการสร้างการมีส่วนร่วม ของบริษัท แอล.พี.เอ็น ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) การมีบทบาทหน้าที่ของเจ้าของร่วม ข้อดี ข้อเสีย และปัญหาต่างๆ ที่เกิดขึ้นจากการบริหารอาคารชุด เพื่อนำไปสู่แนวทางการพัฒนากระบวนการมีส่วนร่วมของเจ้าของร่วมในการบริหารอาคารชุด

1.2 วัตถุประสงค์

1. เพื่อศึกษากระบวนการสร้างการมีส่วนร่วมของเจ้าของร่วมเพื่อการบริหารอาคารชุด ของบริษัท แอล.พี.เอ็น ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
2. เพื่อศึกษาบทบาทหน้าที่และการเข้ามามีส่วนร่วมในการบริหารอาคารชุดของเจ้าของร่วม ในโครงการอาคารชุดพักอาศัย ลุมพินี สวีท พระราม 8, ลุมพินี วิลล์ บางแค, ลุมพินี คอนโดทาวน์ บางแค
3. เพื่อวิเคราะห์ ข้อดี ข้อเสีย ปัญหาอุปสรรคของการบริหารอาคารชุด ที่เกี่ยวข้องกับบทบาทหน้าที่และการมีส่วนร่วมของเจ้าของร่วม
4. เพื่อเสนอแนะแนวทางการพัฒนาการสร้างการมีส่วนร่วมของเจ้าของร่วมในการบริหารอาคารชุด

³ อรุณ ศิริจานุสรณ์, เทคนิคเบื้องต้นการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (กรุงเทพมหานคร: เฟิสท์ ออฟเวท 1993, 2555).

⁴ พงษ์ศักดิ์ สัมภาคบุปต์, การอบรมทางวิชาการภาคฤดูร้อนการออกแบบและการบริหารโครงการอาคารขนาดใหญ่ (กรุงเทพมหานคร: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2526).

1.3 ขอบเขตงานวิจัย

ขอบเขตด้านพื้นที่ศึกษา

พื้นที่ในการเลือกเป็นพื้นที่ศึกษา คือ กรุงเทพมหานคร โดยในการศึกษาครั้งนี้เป็นการศึกษากรณีตัวอย่าง (Case Study) ซึ่งผู้วิจัยได้เลือกโครงการอาคารชุดพักอาศัยของ บริษัท แอล.พี.เอ็น ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) โดยเลือกโครงการเพื่อนำมาศึกษา 3 โครงการ โดยใช้วิธีการสุ่ม (Simple Random Sampling) จากโครงการทั้งหมด 80 โครงการ⁵

โดยใช้เกณฑ์การกำหนดตำแหน่งของผลิตภัณฑ์ บริษัท แอล.พี.เอ็น ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. ราคาเริ่มต้น 45,000-60,000 บาท ต่อตารางเมตร (กลุ่ม สวีท และ กลุ่มเพลส)
2. ราคาเริ่มต้น 35,000-45,000 บาท ต่อตารางเมตร (กลุ่มลุมพินี วิลล์)
3. ราคาเริ่มต้น 25,000-35,000 บาท ต่อตารางเมตร (กลุ่มคอนโดทาวน์)

อาคารชุดมีอายุอาคารใกล้เคียงกัน 3-4 ปี

ตารางที่ 1.1 การเลือกกรณีศึกษา 3 โครงการ

ชื่อโครงการ	ลุมพินี สวีท พระราม 8	ลุมพินี วิลล์ บางแค	ลุมพินี คอนโดทาวน์ บางแค			
ที่ตั้งโครงการ	ถนนอรุณอมรินทร์ บางยี่ขัน บางพลัด กทม.	ถนนสุขาภิบาล 1 บางแค บางแค กทม.	ถนนสุขาภิบาล 1 บางแค บางแค กทม.			
ราคาเริ่มต้น (บาท)	2,057,000	1,220,000	870,000			
ราคาเฉลี่ย (ตร.ม.)	58,771	40,000	33,461			
จำนวน (ยูนิต)	182	271	795			
จำนวนอาคาร	1	1	4			
จำนวนชั้น	12	22	8			
ขนาดห้อง (ตร.ม.)	35-64	30.5-49	26-36.50			
เนื้อที่โครงการ	1-3-55.90 ไร่	1-2-68 ไร่	7-3-94 ไร่			
อายุอาคาร (ปี)	3	4	4			
ปีที่สร้างเสร็จ	2552	2553	2553			
ประชากร (คน)	336	462	1,045			
เจ้าหน้าที่บริหาร (คน)	3	3	5			
- ผู้จัดการชุมชน	1	1	1			
- เจ้าหน้าที่ธุรการ	1	1	2			
- ช่างประจำอาคาร	1	1	2			
ลักษณะการอยู่อาศัย	จำนวนห้อง	ร้อยละ	จำนวนห้อง	ร้อยละ	จำนวนห้อง	ร้อยละ
- เจ้าของร่วม	143	79.0	139	51.0	494	62.0
- ผู้เช่า	20	11.0	92	34.0	201	25.0
- ว่าง	19	10.0	40	15.0	100	13.0

ที่มา : บริษัท แอล.พี.เอ็น ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

⁵ L.P.N. Development Public Company Limited, *Annual Report 2012* (Bangkok: L.P.N., 2013), 60.

ขอบเขตด้านเนื้อหา

1. การศึกษา ภายใต้กลยุทธ์ “การบริหารชุมชน” ของบริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

- 1.1 การบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง (Facility Management)
- 1.2 การบริหารจัดการงบประมาณ (Budget Management)
- 1.3 การบริหารจัดการคุณภาพชีวิต (Life Quality Management)
- 1.4 การบริหารจัดการสิ่งแวดล้อม (Environment Management)
- 1.5 การบริหารจัดการระบบความปลอดภัย (Security Management)
- 1.6 การบริหารจัดการศักยภาพของบุคลากร (People Management)

2. การบวนการสร้างการมีส่วนร่วมในการบริหารชุมชน

- 2.1 ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด
- 2.2 คู่มือพักอาศัยในชุมชนลุมพินี

1.4 นิยามศัพท์เฉพาะ

อาคารชุด หมายถึง อาคารที่บุคคลสามารถแยกถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง

ทรัพย์สินส่วนกลาง หมายถึง ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้ เพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม

ทรัพย์สินส่วนบุคคล หมายถึง ห้องชุด และหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้าง หรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นเจ้าของห้องชุดแต่ละราย

เจ้าของร่วม หมายถึง เจ้าของห้องชุดที่ถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดแต่ละอาคารชุด

การมีส่วนร่วมในการบริหารชุมชน หมายถึง เจ้าของร่วมเข้ามามีส่วนร่วมในการบริหารจัดการอาคารชุด ทั้งด้านการรับรู้ และด้านการให้ความร่วมมือในการปฏิบัติ

1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

ผลจากการศึกษาจะทำให้ทราบถึงบทบาทหน้าที่ และการมีส่วนร่วมในการบริหารอาคารชุด ซึ่งจะเป็นประโยชน์แก่เจ้าของร่วมอาคารชุด ส่งผลให้คุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยดีขึ้น และยังเป็นประโยชน์ต่อผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ ผู้ประกอบการบริหารทรัพย์สิน สมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทย การเคหะแห่งชาติ และหน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

บทที่ 2

กฎหมาย แนวความคิด และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาเรื่อง บทบาทหน้าที่และการมีส่วนร่วมในการบริหารอาคารชุดของเจ้าของร่วม : กรณีศึกษา บริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) ในการศึกษาครั้งนี้ได้ทำการศึกษาแนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องตามรายละเอียดต่อไปนี้

- 2.1 พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522
- 2.2 แนวคิดการบริหารจัดการอาคารชุด
- 2.3 แนวคิดเกี่ยวกับการมีส่วนร่วม
- 2.4 แนวคิดเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่
- 2.5 แนวคิดเกี่ยวกับการบริหารจัดการชุมชน
- 2.6 เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.1 พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

อาคารชุด คือ อาคารที่สามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ได้เป็น 2 ส่วน คือ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล (Personal Property) หมายถึง ห้องชุดแล้วยังรวมถึงสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละรายด้วย และกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง (Common Property) หมายถึง ส่วนที่มิใช่ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคาร และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือประโยชน์ร่วมกัน⁶ คำว่า “คอนโดมิเนียม” มีรากศัพท์มาจากภาษาลาติน คือ “Con แปลว่า ร่วมกัน” และ “Dominium แปลว่า กฎระเบียบ” เมื่อนำมารวมกันจะให้ความหมายว่า “การอยู่ภายใต้กฎระเบียบเดียวกัน (Joint Rule)”⁷ โดยสามารถแบ่งตามประเภทการใช้งานได้ 5 ประเภท คือ

1. อาคารชุดประเภทอยู่อาศัย (Residential Condominium)
2. อาคารชุดประเภทตากอากาศ (Resort Condominium)
3. อาคารชุดประเภทธุรกิจ (Commercial Condominium)⁸
4. อาคารชุดแบบผสม (Mix Condominium)
5. อาคารชุดแบบอุตสาหกรรม (Industrial Condominium)

⁶ อนันต์ ปิยะตันติ, การจัดตั้งนิติบุคคลบ้านจัดสรร และอาคารชุด (กรุงเทพมหานคร: โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, 2556), 4.

⁷ สมยศ แสงสุธรรม, การบริหารอาคารชุด (กรุงเทพมหานคร: ศรีบุญอุตสาหกรรมการพิมพ์ (1988), 2542), 3.

⁸ สมเกียรติ โล่เพชรรัตน์ และคณะ, คู่มือคอนโดมิเนียม (กรุงเทพมหานคร: ศูนย์การพิมพ์, 2532), 35.

2.1.1 ความหมายของอาคารชุด⁹

มาตรา 4 พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ให้คำจำกัดความที่เกี่ยวข้องกับงานวิจัยไว้ดังต่อไปนี้

“อาคารชุด” หมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง

“ทรัพย์ส่วนบุคคล” หมายความว่า ห้องชุด และหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้าง หรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นเจ้าของห้องชุดแต่ละราย

“ห้องชุด” หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล

“ทรัพย์ส่วนกลาง” หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุดที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม

“หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด” หมายความว่า หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง

“เจ้าของร่วม” หมายความว่า เจ้าของห้องชุดในอาคารชุดแต่ละอาคารชุด

“นิติบุคคลอาคารชุด” หมายความว่า นิติบุคคลที่ได้จดทะเบียนตามพระราชบัญญัตินี้

“ข้อบังคับ” หมายความว่า ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด

มาตรา 15 ทรัพย์สินต่อไปนี้ให้ถือว่าเป็นทรัพย์ส่วนกลาง

1. ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด
2. ที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน
3. โครงสร้าง และสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุด
4. อาคารหรือส่วนของอาคารและเครื่องมืออุปกรณ์ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน
5. เครื่องมือและเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกัน
6. สถานที่ที่มีไว้เพื่อบริการส่วนรวมแก่อาคารชุด
7. ทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน

2.1.2 สิทธิและหน้าที่ของเจ้าของห้องชุด¹⁰

สิทธิของเจ้าของร่วม

เจ้าของห้องชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ย่อมมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลที่เป็นของตน อันได้แก่ ตัวห้องชุดแต่ละห้องชุด และสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่จัดไว้ให้เป็นเจ้าของของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย เช่น โรงเก็บรถยนต์ส่วนตัว เป็นต้น โดยที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดย่อมมีสิทธิใช้

⁹ สุชาติ มงคลเลิศพล, กฎหมายที่ดินและธุรกิจการค้าอสังหาริมทรัพย์ (กรุงเทพมหานคร: บพิธการพิมพ์, 2544), 307.

¹⁰ ชุมพล สุรินทรบุรณ และคณะ, คู่มือคอนโดมิเนียม (กรุงเทพมหานคร: ศูนย์การพิมพ์พลชัย, 2533), 55.

สอยทรัพย์สินส่วนบุคคลของตนได้แต่ผู้เดียว และเจ้าของห้องชุดอื่นจะมาใช้งานร่วมด้วยไม่ได้ รวมทั้งมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง ได้แก่ ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารชุด ตัวอาคารชุดนอกจากส่วนที่เป็นห้องชุด เช่น ดาดฟ้า เสาเข็ม เหล่านี้ล้วนแต่เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง และที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วมทุกคน เช่น สระว่ายน้ำ สนามกีฬาส่วนรวม และทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน เช่น ลิฟต์ บันได เป็นต้น

เจ้าของห้องชุด แม้จะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าว แต่การใช้ทรัพย์สินซึ่งหมายถึงการใช้ประโยชน์จากตัวทรัพย์สินนั้นโดยตรง และการใช้สิทธิเหนือทรัพย์สินนั้นโดยตรง และการใช้สิทธิเหนือทรัพย์สินนั้นด้วย จะถูกจำกัดโดยข้อกำหนดของกฎหมาย หรือข้อบังคับ เพื่อวัตถุประสงค์แห่งการอยู่ร่วมกันของส่วนรวมในอาคารชุดนั้น โดยแยกพิจารณาตามประเภททรัพย์สินได้ดังนี้

1. ทรัพย์สินส่วนบุคคล ได้แก่ ห้องชุดและรวมถึงสิ่งปลูกสร้าง หรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละรายด้วย (มาตรา 4) ทรัพย์สินส่วนบุคคลเป็นกรรมสิทธิ์เฉพาะของเจ้าของห้องชุด เจ้าของห้องชุดจึงมีสิทธิใช้และจัดการทรัพย์สินส่วนบุคคลของตนได้โดยเสรี เช่นเดียวกับเจ้าของตามกรรมสิทธิ์ แต่มีข้อจำกัดอยู่ว่าจะต้องไม่กระทำการใดๆ ต่อทรัพย์สินส่วนบุคคลของตน อันอาจจะเป็นการกระทบกระเทือนต่อโครงสร้าง ความมั่นคง การป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคาร หรือการอื่นตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ (มาตรา 13 วรรคท้าย)

2. ทรัพย์สินที่เป็นกรรมสิทธิ์รวม ได้แก่ พื้นห้องและผนังกันห้องที่แบ่งห้องชุด แต่ละห้องชุดออกจากกัน และหมายรวมถึงเพดานห้องซึ่งเป็นพื้นห้องของห้องชุดที่อยู่ถัดขึ้นไปข้างบนด้วย ทรัพย์สินดังกล่าวนี้เป็นกรรมสิทธิ์ร่วมระหว่างเจ้าของห้องชุดที่ถูกแบ่งแยกกันนั้น การใช้สิทธิเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เป็นกรรมสิทธิ์รวม กฎหมายกำหนดให้เป็นไปตามข้อบังคับ (มาตรา 13 วรรค 2) อย่างไรก็ตาม ถ้าไม่มีข้อบังคับกำหนดไว้การใช้และการจัดการทรัพย์สินที่เป็นกรรมสิทธิ์รวมย่อมเป็นไปตามหลักกฎหมายบรรณสิทธิ์รวมย่อมเป็นไปตามหลักกฎหมายกรรมสิทธิ์รวมในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กล่าวคือ เจ้าของรวมคนหนึ่งๆ ย่อมมีสิทธิใช้ทรัพย์สินที่เป็นกรรมสิทธิ์รวมได้ แต่การใช้นั้นจะต้องไม่ขัดต่อสิทธิของเจ้าของรวมคนอื่น และมีสิทธิจัดการร่วมกัน

3. ทรัพย์สินส่วนกลาง ได้แก่ ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุดและที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม (มาตรา 4) คำว่า “ทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน” นั้นไม่จำกัดว่าต้องเป็นอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น แต่รวมถึงสังหาริมทรัพย์ด้วย เช่น เครื่องมือและเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน (มาตรา 15 (5)) ดังนั้น สังหาริมทรัพย์จึงเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง และเป็นส่วนหนึ่งในระบบกรรมสิทธิ์อาคารชุดได้

ทรัพย์สินส่วนกลางเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมของเจ้าของห้องชุดทุกคนในอาคารชุดนั้น โดยมีการกำหนดว่าการจัดการและการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติและตามข้อบังคับ (มาตรา 17) ซึ่งแยกออกพิจารณาดังนี้

1. การใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง หมายถึง การใช้ตัวทรัพย์สินโดยตรง เช่น การใช้ทางเดินร่วม การใช้ลิฟต์ขึ้นลง เป็นต้น ควบคุมในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ไม่ได้กำหนดเกี่ยวกับการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางไว้โดยตรง เพราะการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางมีรายละเอียดปลีกย่อยมาก และขึ้นอยู่กับลักษณะอาคารชุดแต่ละแห่ง ซึ่งย่อมแตกต่างกันทั้งในทางสังคมและประเพณีนิยมของผู้อยู่อาศัย ดังนั้น จึง

เป็นหน้าที่ของเจ้าของห้องชุดในฐานะเจ้าของร่วมที่จะตกลงกันกำหนดเป็นข้อบังคับขึ้นดังกล่าวโดยสรุปว่า เจ้าของห้องชุดหรือเจ้าของร่วมมีสิทธิใช้ทรัพย์สินส่วนกลางได้ภายใต้ข้อบังคับที่กำหนดไว้

2. การจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้กำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดทำหน้าที่จัดการ และดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางแทนเจ้าของร่วมทั้งหมด ดังนั้น เจ้าของร่วมจึงไม่มีสิทธิที่จะเข้าจัดการทรัพย์สินส่วนกลางโดยตรงได้ คงมีแต่สิทธิจัดการโดยอ้อม กล่าวคือ การควบคุมครอบงำ การจัดการอีกชั้นหนึ่ง ได้แก่ สิทธิในการเข้าร่วมประชุมเจ้าของร่วมและออกเสียงลงมติจัดการในเรื่องต่างๆ รวมทั้งมีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งขยายไปถึงคู่สมรสของเจ้าของร่วม (มาตรา 38 (1))

หน้าที่ของเจ้าของห้องชุด

ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เจ้าของห้องชุดมีหน้าที่ต้องชำระค่าใช้จ่ายร่วมกันตามอัตราส่วนของแต่ละคนที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ ค่าใช้จ่ายบางอย่างกฎหมายกำหนดให้ต้องชำระล่วงหน้าได้แก่ ค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุด (มาตรา 40 (1)) ส่วนค่าใช้จ่ายอื่นๆ จะต้องชำระเมื่อใด ย่อมเป็นหน้าที่ของที่ประชุมเจ้าของร่วมจะตกลงกันเอง หรือกำหนดไว้ในข้อบังคับ ซึ่งเป็นหน้าที่ที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุดโดยตรง นอกจากนี้เจ้าของห้องชุดอาจต้องมีหน้าที่อย่างอื่นๆ อีก ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับหรือตามมติของที่ประชุมเจ้าของร่วม เช่น ข้อบังคับอาจจะกำหนดว่าเจ้าของห้องชุดทุกคนจะต้องดูแลรักษาความสะอาดส่วนกลางบริเวณหน้าห้องชุดของตน

2.1.3 การจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด

อาคารชุดที่จดทะเบียนและได้รับหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้วกฎหมายห้ามไม่ให้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดใดๆ จนกว่าจะได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เว้นแต่จะเป็นการจดทะเบียนโอนก่อนจำหน่ายที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จัดแจ้งการจำหน่ายไว้ในหนังสือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด หรือเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดให้บุคคลเดียวหรือหลายคนโดยถือกรรมสิทธิ์ร่วม (มาตรา 20 วรรคหลัง) ดังนั้นผู้ก่อตั้งอาคารชุด (เจ้าของโครงการ) จะโอนขายห้องชุดเป็นรายห้องให้ผู้อื่นก่อนจดทะเบียนตั้งนิติบุคคลอาคารชุดไม่ได้

วัตถุประสงค์ของการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดขึ้นก็เพื่อให้ทำหน้าที่จัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางแทนเจ้าของร่วมทั้งหมด กฎหมายกำหนดให้การตั้งนิติบุคคลอาคารชุดเป็นหน้าที่ของผู้ขอโอนและผู้ขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ซึ่งอาจจะมีเพียง 2 คน หรือหลายคนก็ได้ร่วมกันจัดตั้งขึ้น (มาตรา 31)

วิธีการจัดตั้งกระทำได้โดยการร่วมกันยื่นคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดตามแบบ อ.ช.3 ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินหรือสำนักงานที่ดินสาขาแห่งท้องที่ที่อาคารชุดนั้นตั้งอยู่แล้วแต่กรณี และต้องยื่นหลักฐานประกอบคำขอดังต่อไปนี้ด้วยคือ

1. หนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด
2. สำเนาข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดที่ขอจดทะเบียน
3. ชื่อและที่อยู่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด พร้อมทั้งหลักฐานการแต่งตั้งผู้จัดการ ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้จัดการให้ระบุชื่อและที่อยู่ของบุคคลธรรมดา ซึ่งเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการ พร้อมกับแสดงหลักฐานการก่อตั้งนิติบุคคลนั้น

4. ในกรณีที่นิติบุคคลอาคารชุดที่ขอจดทะเบียน มีคณะกรรมการควบคุมการจัดการ ผู้ยื่นคำขอจะต้องยื่นบัญชีรายชื่อคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดนั้นด้วย

นิติบุคคลอาคารชุดเมื่อจดทะเบียนแล้วย่อมมีฐานะเป็นนิติบุคคลแยกต่างหากจากเจ้าของร่วม (มาตรา 33 วรรคแรก) จึงย่อมมีสิทธิและหน้าที่ต่างๆ ได้เหมือนบุคคลธรรมดา ทั้งนี้ภายในขอบเขตของกฎหมาย และวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุด คือ เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง เว้นเสียแต่สิทธิและหน้าที่ซึ่งว่าโดยสภาพจะพึงมีพึงได้เฉพาะแต่บุคคลธรรมดาเท่านั้น ดังนั้น นิติบุคคลอาคารชุดจึงมีอำนาจกระทำการใดๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้ข้อบังคับแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด (มาตรา 33 วรรคหลัง) นอกจากนี้ นิติบุคคลอาคารชุดยังสามารถใช้สิทธิของเจ้าของร่วมครอบคลุมไปถึงทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมดในการต่อสู้กับบุคคลภายนอกหรือเรียกร้องเอาทรัพย์สินคืนเพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมทั้งหมดได้ด้วย (มาตรา 39)

2.1.4 ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด

ผู้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องร่วมกันจัดทำข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดขึ้น และต้องยื่นสำเนาข้อบังคับไปพร้อมกับคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด (มาตรา 32) อย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

1. ชื่อนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งต้องมีคำว่า “นิติบุคคลอาคารชุด” ไว้ด้วย
2. วัตถุประสงค์คือเพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง
3. ที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด
4. จำนวนเงินค่าใช้จ่านิติบุคคลอาคารชุดที่เจ้าของร่วมต้องชำระล่วงหน้า
5. ทรัพย์สินส่วนกลางนอกจากที่บัญญัติไว้ในมาตรา 15 (ถ้ามี)
6. การจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง
7. การใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลาง
8. อัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด
9. การเรียกประชุมใหญ่ และวิธีการเรียกประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วม
10. อัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันขอเจ้าของร่วม
11. การแต่งตั้ง อำนาจหน้าที่ วาระการดำรงตำแหน่ง และการพ้นจากตำแหน่งของผู้จัดการ
12. ข้อความอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

2.1.5 ผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุด

ผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้แก่ผู้จัดการ ทั้งนี้ผู้จัดการไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของร่วม และอาจจะแต่งตั้งจากบุคคลภายนอกก็ได้ และจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้เช่นกัน ถ้าเป็นนิติบุคคลให้แต่งตั้งบุคคลธรรมดาคนหนึ่งเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการ (มาตรา 35) การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการจะต้องกระทำโดยมติที่

ประชุมใหญ่ และจะต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด (มาตรา 48 (27))

ตามกฎหมายผู้จัดการมีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

1. ปฏิบัติการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุด หรือมติของที่ประชุมเจ้าของร่วม หรือคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ทั้งนี้โดยไม่ขัดต่อข้อบังคับ
2. ในกรณีจำเป็นและรีบด่วน ผู้จัดการมีอำนาจโดยความริเริ่มของตนเองจัดการในกิจการเพื่อความปลอดภัยของอาคาร ดังเช่นวิญญูชนจะพึงรักษาและจัดการทรัพย์สินของตนเอง

2.1.6 คณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด

ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้กำหนดให้ผู้จัดการเป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุด แต่มีได้กำหนดข้อบังคับให้มีการจัดตั้งคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ทั้งนี้เป็นไปตามความต้องการของเจ้าของร่วมว่าจะเห็นสมควรจัดตั้งหรือไม่ อย่างไรก็ตาม หากเจ้าของร่วมเห็นสมควรก็สามารถจัดให้มีได้โดยจะแต่งตั้งกรรมการ การกำหนดเกี่ยวกับวาระการดำรงตำแหน่ง การพ้นจากตำแหน่ง อำนาจหน้าที่ และการประชุมของคณะกรรมการ เป็นอำนาจของที่ประชุมเจ้าของร่วมที่จะกระทำได้โดยมติที่ได้รับคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุม (มาตรา 37)

บุคคลที่มีสิทธิได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด (มาตรา 38) ได้แก่

1. เจ้าของร่วม หรือคู่สมรสของเจ้าของร่วม
2. ผู้แทนโดนขอบรรณ ผู้อนุบาลหรือผู้พิทักษ์ ในกรณีที่เจ้าของร่วมเป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถแล้วแต่กรณี
3. ผู้จัดการหรือผู้แทนอื่นของนิติบุคคลในกรณีที่นิติบุคคลเป็นเจ้าของ

การแต่งตั้งกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด กฎหมายก็ไม่ได้กำหนดว่าต้องจดทะเบียนเช่นกัน การแต่งตั้งกรรมการก่อนจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดก็ไม่สามารถกระทำได้ ดังนั้นบัญชีรายชื่อคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่กฎกระทรวงมหาดไทยกำหนดให้ส่งพร้อมกับคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ถ้ามีดังกล่าวไว้ในเรื่องการขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดนั้น จึงเห็นว่าอาจไม่จำเป็นต้องมีก็ได้

2.1.7 การประชุมเจ้าของร่วม

กฎหมายกำหนดว่าจะต้องจัดให้มีขึ้นครั้งแรกภายใน 6 เดือน นับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเรียกว่า “ประชุมใหญ่” และหลังจากนั้นจะต้องให้มีการประชุมใหญ่อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง (มาตรา 42) เจ้าของร่วมสามารถตกลงกันให้มีการประชุมใหญ่ทุกสัปดาห์หรือทุกเดือนก็ได้

การนัดเรียกประชุม กฎหมายมิได้กำหนดว่าเป็นอำนาจหน้าที่ของใคร และวิธีการบอกกล่าวจะต้องทำอย่างไร เพียงแต่บัญญัติว่าจะต้องกำหนดไว้ในข้อบังคับเท่านั้น (มาตรา 32 (9)) โดยปกติทั่วไปย่อมกำหนดให้เป็นอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการที่จะนัดเรียกประชุมและการบอกกล่าวอาจจะกระทำด้วยวาจา หรือส่งเป็นหนังสือด้วยมือก็ได้ เพราะเจ้าของร่วมเป็นผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารชุด

เดียวกัน ไม่จำเป็นถึงขนาดต้องส่งทางไปรษณีย์ เว้นแต่เจ้าของร่วมจะได้แจ้งไว้เป็นพิเศษว่าการบอกกล่าวนัดประชุมจะต้องส่งให้คนทราบ ณ ที่อยู่ที่กำหนดไว้ ทั้งนี้เพราะเจ้าของร่วมบางคนอาจจะไม่ได้อยู่อาศัยในอาคารชุดนั้นด้วยตนเองก็ได้ อย่างไรก็ตามการบอกกล่าวนัดประชุมจะต้องกระทำต่อเจ้าของร่วมทุกคน ยกเว้น ในกรณีสุดวิสัย เช่น ไม่ทราบว่าเจ้าของร่วมเป็นใครหรืออยู่ที่ไหน เป็นต้น และจะต้องบอกกล่าวให้เจ้าของร่วมได้ทราบล่วงหน้าพอสมควรด้วย

สำหรับองค์ประชุมใหญ่จะต้องประกอบด้วยเจ้าของร่วมที่เข้าประชุมด้วยตนเอง หรือมอบฉันทะให้ผู้อื่นเข้าประชุมแทน ซึ่งมีคะแนนเสียงรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด (มาตรา 43) อนึ่ง ผู้รับมอบฉันทะคนหนึ่งจะรับมอบฉันทะให้เข้าประชุมแทนเจ้าของร่วมในการประชุมครั้งหนึ่งๆ เกินกว่าสามรายไม่ได้ (มาตรา 47) ดังนั้นหากผู้รับมอบฉันทะคนหนึ่งได้รับมอบฉันทะเกินกว่าสามรายก็นับคะแนนเสียงที่จะเป็นองค์ประชุมได้เพียงสามรายเท่านั้น

2.1.8 มติประชุมเจ้าของร่วม

มติที่ประชุมเจ้าของร่วมตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 แบ่งออกได้ ดังนี้

1. มติที่ต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด (มาตรา 48) ได้แก่

- การอนุญาตให้เจ้าของร่วมคนใดคนหนึ่งทำการก่อสร้างต่อเติมที่มีผลต่อทรัพย์สินส่วนกลาง หรือลักษณะภายนอกของอาคารโดยผู้ต่อเติมเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายเอง
- การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการ
- การกำหนดกิจการที่ผู้จัดการมีอำนาจมอบหมายให้ผู้อื่นทำการแทนได้
- การก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารชุดที่เสียหายทั้งหมดหรือเสียหายบางส่วน แต่เกินครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุดทั้งหมด (มาตรา 50 วรรคแรก)

ถ้าเจ้าของร่วมมาประชุมมีจำนวนไม่พอที่จะถือเป็นเสียงข้างมากตามที่กำหนดไว้นี้ กฎหมายกำหนดให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวัน นับแต่วันที่เรียกประชุมครั้งก่อน และการประชุมครั้งใหม่นี้ให้ออกเสียงลงมติตามจำนวนคะแนนเสียงข้างมากของผู้เข้าประชุม (มาตรา 48 วรรคหลัง) ข้อสังเกตเกี่ยวกับข้อยกเว้นดังกล่าวนี้ก็คือ เจ้าของร่วมที่มาประชุมในครั้งแรกนั้นต้องมีคะแนนเสียงรวมกันไม่เกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด ซึ่งแม้ทุกคนจะออกเสียงเป็นเอกฉันท์ก็ไม่สามารถทำให้เป็นมติดังกล่าวข้างต้นได้ จึงจะเข้าข้อยกเว้นนี้ ถ้าในการประชุมครั้งแรกมีเจ้าของร่วมทั้งหมด ซึ่งแม้ทุกคนจะออกเสียงเป็นเอกฉันท์ก็ไม่สามารถทำให้เป็นมติดังกล่าวข้างต้นได้ จึงจะเข้าข้อยกเว้นนี้ ถ้าในการประชุมครั้งแรกมีเจ้าของร่วมมาเข้าประชุมมีจำนวนพอที่จะถือเป็นเสียงข้างมากได้ แต่เมื่อลงมติแล้วไม่ได้คะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด เรื่องที่ขอมตินั้นก็ตกไปไม่สามารถจะใช้ข้อยกเว้นนี้ได้

นอกจากนั้นในการประชุมครั้งหลังจะต้องครบเป็นองค์ประชุมตามที่กฎหมายกำหนดไว้ด้วย มิฉะนั้นจะกลายเป็นการประชุมที่ไม่ชอบ อย่างไรก็ตาม ดูเหมือนข้อยกเว้นนี้ได้ข้ามขั้นตอนที่เหมาะสมไปส่วนหนึ่ง กล่าวคือ ในการประชุมครั้งหลังนั้นควรพิจารณาก่อนว่า เจ้าของร่วมมาประชุมมีจำนวนพอที่จะถือเป็นเสียงข้างมากตามที่กำหนดไว้ข้างต้นได้หรือไม่ หากมีจำนวนพอก็ควรใช้มติตามเดิม หากไม่พอจึงจะใช้มติเสียงข้างมากของผู้เข้าประชุมตามข้อยกเว้นนี้ ซึ่งเห็นว่ามีน่าจะ

เหมาะสมและตรงกับเจตนารมณ์ของกฎหมายที่กำหนดเกี่ยวกับมติที่ประชุมไว้ดังกล่าวมากกว่า เช่นเดียวกับหลักการที่กำหนดไว้ในกฎหมายสหกรณ์

2. มติที่ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด (มาตรา 49) ได้แก่

- การแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ
 - การซื้ออสังหาริมทรัพย์หรือรับหรือการให้อสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีค่าภาระติดพันเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง
 - การแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้หรือการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง
 - การก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลาง
- นอกจากที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ
- การจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์

สำหรับมติตามข้อ 2 นี้ ไม่มีข้อยกเว้นกำหนดไว้เหมือนกับมติตามข้อ 1 ดังนั้นหากการประชุมมีจำนวนคะแนนเสียงไม่พอที่จะลงเป็นมติได้ก็ต้องเรียกประชุมใหม่และใช้มติเหมือนเดิม

3. มติที่ต้องได้รับคะแนนเสียงเป็นเอกฉันท์จากเจ้าของร่วมทุกคน ได้แก่ การเลิกอาคารชุด (มาตรา 51(2))

4. มติในเรื่องอื่นๆ นอกจากที่กล่าวไว้ในข้อ 1 ถึงข้อ 3 จะต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุม (มาตรา 44) แต่ทั้งนี้ เจ้าของร่วมอาจจะตกลงกันกำหนดไว้ในข้อบังคับว่ามติในเรื่องใดจะต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกว่าที่กำหนดไว้นี้ก็ได้อีก กฎหมายมิได้ห้ามไว้

มติที่ประชุมที่กล่าวมาข้างต้นนี้ หมายถึง มติที่ประชุมใหญ่ที่เจ้าของร่วมทุกคนมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนได้ นอกจากนี้ยังมีกรณีพิเศษอีก 2 กรณีที่กฎหมายกำหนดให้เจ้าของร่วมที่มีส่วนเกี่ยวข้องโดยตรงเท่านั้นจึงจะมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนได้ ได้แก่

- กรณีที่มีข้อบังคับกำหนดให้เจ้าของร่วมเพียงบางคนต้องเสียค่าใช้จ่ายในการใด โดยเฉพาะกฎหมายกำหนดให้เจ้าของร่วมเหล่านี้เท่านั้นมีส่วนออกเสียงในมติที่เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการนั้น โดยแต่ละคนมีคะแนนเสียงตามอัตราส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุดของตน (มาตรา 46)

- กรณีที่อาคารชุดเสียหายเป็นบางส่วนแต่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุดทั้งหมด กฎหมายกำหนดให้เจ้าของห้องชุดที่เสียหายเท่านั้นมีสิทธิออกเสียงว่าจะก่อสร้างหรือซ่อมแซมขึ้นใหม่ มตินั้นจะต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของห้องชุดที่เสียหาย (มาตรา 50 วรรค 2) ส่วนเจ้าของห้องชุดคนอื่นที่ห้องชุดของตนไม่เสียหาย ไม่มีสิทธิออกเสียงแม้ว่าตนจะต้องร่วมเฉลี่ยออกค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างหรือซ่อมแซมส่วนที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางด้วยก็ตาม

2.1.9 ค่าใช้จ่ายรวม

ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แบ่งออกได้เป็น 2 ประเภท คือ

1. ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการส่วนรวม เช่น ค่าไฟฟ้า และน้ำประปาส่วนกลาง ค่าจ้างขนขยะส่วนกลาง เป็นต้น และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน เช่น ค่าไฟฟ้าจากการใช้ลิฟต์ ค่าโทรศัพท์ เป็นต้น ค่าใช้จ่ายประเภทนี้เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุดแต่ละห้อง ทั้งนี้ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ (มาตรา 18 วรรคแรก)

ตัวอย่างเช่น ในอาคารชุดที่ใช้ลิฟต์ ค่าไฟฟ้าที่เกิดขึ้นจากการใช้ลิฟต์เป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดจากเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน เจ้าของห้องชุดที่อยู่ชั้นบนย่อมไม่ใช้ประโยชน์จากลิฟต์มากกว่าเจ้าของห้องชุดที่อยู่ชั้นล่าง ดังนั้น เจ้าของห้องชุดที่อยู่ชั้นบนจึงควรต้องออกค่าไฟฟ้ามากกว่าเจ้าของห้องชุดที่อยู่ชั้นล่าง ทั้งนี้ย่อมแล้วแต่จะตกลงกันเองและกำหนดไว้ในข้อบังคับ

2. ค่าใช้จ่ายที่เป็นค่าภาษีอากรและค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง เช่น ค่าดูแลรักษาความสะอาดทรัพย์สินส่วนกลาง เงินเดือนผู้จัดการและพนักงาน ค่าใช้จ่ายต่างๆ ของนิติบุคคลอาคารชุด เป็นต้น ค่าใช้จ่ายประเภทนี้เจ้าของร่วมจะต้องร่วมกันออกตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง (มาตรา 18 วรรคหลัง)

2.1.10 การจัดเก็บค่าใช้จ่ายร่วม

การจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนร่วมในอาคารชุดเป็นหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุด โดยผู้จัดการจะต้องจัดการคำนวณและเรียกเก็บจากเจ้าของร่วมตามอัตราส่วนของแต่ละคน กฎหมายได้บัญญัติให้เจ้าของร่วมชำระเงินให้แก่นิติบุคคลอาคารชุด เพื่อดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุด (มาตรา 40) ดังต่อไปนี้

1. เงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดที่เจ้าของแต่ละห้องชุดจะต้องชำระล่วงหน้า
2. เงินทุนเมื่อเริ่มต้นกระทำการอย่างใดอย่างหนึ่ง ตามข้อบังคับหรือตามมติของที่ประชุมใหญ่
3. เงินอื่นๆ เพื่อปฏิบัติตามมติของที่ประชุมใหญ่ภายใต้เงื่อนไข ซึ่งที่ประชุมใหญ่กำหนด

ค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุด คือ นิติบุคคลอาคารชุดนั้นตั้งขึ้นและมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ดังนั้นเงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุด เช่น เงินเดือนผู้จัดการ เงินเดือนพนักงาน ค่าไฟฟ้า ค่าน้ำประปา ค่าโทรศัพท์ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในทำนองเดียวกันซึ่งเกี่ยวกับการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางทั้งสิ้น และเป็นค่าใช้จ่ายร่วมประเภทที่ผู้เป็นเจ้าของร่วมจะต้องจ่ายตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมผู้นั้นมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง และเงินค่าใช้จ่ายของอาคารชุด กฎหมายยังกำหนดให้ต้องจ่ายล่วงหน้า เพราะเมื่อเริ่มต้นจดทะเบียนในครั้งแรกนิติบุคคลอาคารชุดไม่มีทรัพย์สินใดๆ เป็นของตนเอง หากไม่กำหนดให้เจ้าของร่วมต้องจ่ายเงินล่วงหน้าแล้วก็อาจจะมีปัญหา เพราะนิติบุคคลอาคารชุดไม่มีเงินทุนที่จะดำเนินการใดๆ ก็ได้

ในกรณีที่เจ้าของร่วมคนใดผิดนัดชำระเงินค่าใช้จ่ายร่วม เจ้าของร่วมคนนั้นก็อาจต้องเสียดอกเบี้ยตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ หรือตามมติที่ประชุมใหญ่ และนิติบุคคลอาคารชุดมีสิทธิฟ้องร้องให้ศาลบังคับคดีได้โดยกฎหมายได้วางหลักประกันการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายร่วมไว้ดังต่อไปนี้

1. นิติบุคคลอาคารชุดมีบุริมสิทธิเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการบริการส่วนร่วม และที่เกิดจากเครื่องมือ เครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน ในลำดับเดียวกับบุริมสิทธิในมูลค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 259 (1) และมีอยู่เหนืออสังหาริมทรัพย์ที่เจ้าของห้องชุดนั้นนำมาไว้ในห้องชุดของตน

2. นิติบุคคลอาคารชุดมีบุริมสิทธิเกี่ยวกับค่าภาษีอากรและค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางในลำดับเดียวกับบุริมสิทธิในการรักษาอสังหาริมทรัพย์

ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 273 (1) และมีอยู่เหนือทรัพย์สินส่วนบุคคลของแต่ละเจ้าของห้องชุด บุริมสิทธิ์ตามข้อนี้ถ้าผู้จัดการได้ส่งรายการหนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว ให้ถือว่าอยู่ในลำดับก่อนจำนอง (มาตรา 41)

2.2 แนวคิดการบริหารจัดการอาคารชุด

การเคหะแห่งชาติถือเป็นหน่วยงานแห่งแรกที่ทำเนิการด้านการบริหารทรัพย์สินโดยบริหารให้เคหะชุมชนต่างๆ ของการเคหะแห่งชาติ ซึ่งรับโอนมาจากกรมประชาสงเคราะห์ในยุคก่อน ต่อมาจึงบริหารเคหะชุมชนอย่างจริงจัง โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ตั้งแต่ พ.ศ.2522 เจ้าหน้าที่การเคหะแห่งชาติได้มีโอกาสไปดูงานบริหารทรัพย์สินในประเทศต่างๆ จึงมีประสบการณ์มากขึ้น ต่อมาเมื่อสร้างอาคารชุดของภาคเอกชนแล้วเสร็จใน พ.ศ.2524 ก็เริ่มมีการบริหารอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 โดยตามมาตรา 33 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 กำหนดให้มีการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อหน้าที่บริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง¹¹

การบริหารอาคารชุด หมายถึง งานในหน้าที่องค์กร หรือผู้บริหารอาคารชุดที่เจ้าของร่วมในอาคารชุดเป็นผู้แต่งตั้งเข้ามาบริหารทรัพย์สินส่วนกลาง ให้เจ้าของร่วมได้รับประโยชน์ในการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง เพื่อให้การบริหารอาคารชุดบรรลุเป้าหมายที่ต้องการโดยคำนึงถึงความเหมาะสมของทรัพย์สิน จะกระทำโดย “นิติบุคคลอาคารชุด”

การบริหารอาคารชุด เป็นการบริหารภายหลังการเข้าใช้อาคาร¹² โดยสามารถแบ่งออกเป็นกิจกรรมต่างๆ คือ การบริหารทรัพย์สินส่วนบุคคล การบริหารทรัพย์สินส่วนกลาง การบริหารงานด้านการบริการ การบริหารงานด้านการเงิน และการประสานงาน¹³ โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. การบริหารทรัพย์สินส่วนบุคคล ได้แก่ ห้องพัก ที่จอดรถส่วนบุคคล ตู้ไปรษณีย์ ฯลฯ ทรัพย์สินส่วนบุคคลนั้นเจ้าของเป็นผู้รับผิดชอบ แต่เนื่องจากทรัพย์สินส่วนบุคคลบางอย่าง เช่น การใช้ผนังห้องชุดร่วมกัน ทรัพย์สินส่วนบุคคลอื่นและของส่วนกลาง เพื่อให้การอยู่อาศัยเป็นไปด้วยความสงบสุขเรียบร้อย จะต้องมีการระเบียบเรื่องการดูแลทรัพย์สินส่วนบุคคลให้เป็นแนวทางการปฏิบัติร่วมกัน เช่น การปรับปรุงห้องพักต้องไม่กระทบกระเทือนต่อโครงสร้าง การทำกิจกรรมที่ไม่ก่อให้เกิดอันตรายต่อผู้อื่นในส่วนรวม การส่งเสียงรบกวน เป็นต้น ทั้งนี้ระเบียบว่าด้วยการบริหารทรัพย์สินส่วนบุคคลต้องได้รับการยินยอมเห็นชอบจากเจ้าของร่วมอื่นๆ ด้วย

2. การบริหารทรัพย์สินส่วนกลาง ได้แก่ โครงสร้างตัวอาคาร ลิฟต์ ระเบียงทางเดิน ท่อระบายน้ำ ทางสัญจร เครื่องสูบน้ำ สวนสาธารณะ ฯลฯ สิ่งเหล่านี้จะต้องมีการจัดระบบบริหาร และมีผู้บริหารงานรับผิดชอบ โดยมีขั้นตอนดังนี้

¹¹ โสภณ พรโชคชัย, การบริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย (กรุงเทพมหานคร: ส.วีรัชการพิมพ์, 2556), 144.

¹² บัณฑิต จุลาคัย และเสรีชัย โชติพานิช, การบริหารทรัพย์สินอาคารกายภาพ (กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2547).

¹³ มานพ พงศทัต, รวมเรื่องอาคารชุดของประเทศไทย (กรุงเทพมหานคร: ภาควิชาผังเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2547).

1. การร่างกฎระเบียบการบริหารงานทั่วไป
2. การร่างระเบียบวิธีด้านการเงิน
3. การมีการจัดตั้งกรรมการบริหารอาคารชุด
4. การแต่งตั้งผู้จัดการ

โดยการบริหารอาคารชุดทั่วไปมี 4 ลักษณะ คือ¹⁴

1. เจ้าของร่วมบริหารเองโดยคัดเลือกตัวแทนจากเจ้าของร่วมมาเป็นผู้จัดการนิติบุคคล
2. เจ้าของร่วมบริหารเองโดยจ้างบุคคลภายนอกมาเป็นผู้จัดการนิติบุคคล
3. จ้างบริษัทบริหารอาคารชุด โดยผู้จัดการนิติบุคคลมาจากบริษัท และอยู่ประจำโครงการ
4. จ้างบริษัทบริหารอาคารชุดโดยผู้จัดการนิติบุคคลมาจากบริษัท แต่ไม่อยู่ประจำโครงการ และมีผู้จัดการอาคารจากบริษัทอยู่ประจำโครงการ

3. การบริหารงานด้านบริการ รวมไปถึงการบริการส่วนบุคคลและบริการส่วนรวม เช่น การดูแลรักษาความปลอดภัย การดูแลรักษาความสะอาด เก็บขยะ การบริการในด้านจัดหาของที่มาจำหน่าย ทั้งนี้เพื่อให้อาคารชุดนั้นๆ เป็นสถานที่ที่มีสิ่งอำนวยความสะดวก และเป็นที่น่าอยู่อาศัย

4. การบริหารงานด้านการเงิน โดยทั่วไปแล้วผู้ประกอบการจะคิดทรัพย์สินส่วนกลางรวมไปในราคาขายด้วย แต่จะประมาณราคาไว้ขั้นต่ำเพื่อเป็นการจูงใจลูกค้า แต่การบริหารงานทรัพย์สินส่วนกลาง ค่าใช้จ่ายจะต้องเพิ่มด้วยสาเหตุทรัพย์สินเสื่อมสภาพ สิ่งของและค่าแรงต้องเพิ่มขึ้น

5. การประสานงาน ผู้บริหารอาคารชุดจะต้องเป็นผู้ประสานในกิจกรรมต่างๆ งานสังคม งานประเพณี งานประชุมกรรมการอาคารชุด รู้ข้อบังคับและส่งเสริมให้สมาชิกรู้จักหน้าที่ พร้อมยังรับฟังคำติชมจากผู้อยู่อาศัย ชี้แจงกรณีผู้อยู่อาศัยที่เรียกร้องเกินขอบเขต

2.2.1 ประเภทการบริหารอาคารชุด

1. งานบำรุงรักษา แบ่งออกเป็น 2 ส่วนหลักๆ คือ การบำรุงรักษาสภาพอาคาร และทรัพย์สินภายในให้อยู่ในสภาพใช้งานได้ดี มีความสวยงามและสะอาดอยู่ตลอดเวลา รวมไปถึงพื้นที่ภายใน ภายนอกอาคาร และสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง ไปจนถึงสภาพแวดล้อมอาคารและงานบำรุงรักษา งานระบบและอุปกรณ์ของอาคาร ระบบน้ำประปา ระบบไฟฟ้า ระบบสัญญาณโทรศัพท์ โทรทัศน์ ฯลฯ

2. งานบริหารการจัดการทั่วไป ได้แก่ งานควบคุมดูแล การทำงานของบริษัทต่างๆ ที่ได้เข้าเข้ามาในอาคารทั้งหมด

3. งานบริหารด้านการเงิน หมายถึง การควบคุมด้านการเงิน งบประมาณ และระบบการบัญชีของอาคารทั้งหมด

¹⁴ พัสตราภรณ์ มีศิริ, "การบริหารอาคารชุดระดับราคาปานกลางในเขตกรุงเทพมหานครชั้นใน " (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2542).

4. งานบริหารด้านบุคลากร หมายถึง การจัดสรร อบรม และพัฒนาบุคลากรในทีมงาน ให้สามารถบริการผู้ใช้อาคารได้อย่างมีประสิทธิภาพ

2.2.2 วัตถุประสงค์ของการบริหารอาคาร¹⁵

1. เพื่อบำรุงรักษาอาคาร และรักษาทรัพย์สินภายในให้คงอยู่ในสภาพดี มีอายุการใช้งานยาวนาน
2. เพื่อจัดการทรัพยากรที่มีอยู่ให้มีประสิทธิภาพ เกิดประโยชน์สูงสุดกับเจ้าของอาคาร และผู้ใช้อาคาร
3. อำนวยความสะดวก ให้บริการโดยคำนึงถึงความพึงพอใจ ของผู้ใช้อาคารเป็นหลัก
4. สร้างภาพลักษณ์ที่ดี และสร้างมูลค่าเพิ่มให้อาคาร

2.2.3 องค์ประกอบในการบริหารอาคารชุด

1. การวางแผน (Planing)

1. การวางแผนเป็นกระบวนการในการเตรียมเพื่อการจัดสรร และใช้ทรัพยากรในลักษณะที่ประหยัดที่สุด เพื่อบรรลุวัตถุประสงค์ที่ต้องการ ในการวางแผนการบริหารอาคารชุดนั้นจะต้องเกี่ยวกับเรื่องต่างๆ ดังนี้

- 1.1 ต้องมีสาระสำคัญตามกฎหมายอาคารชุด
- 1.2 มีสาระสำคัญอื่นๆ ตามกรอบของกฎหมายบ้านเมือง ที่จำเป็นมีสาระสำคัญแสดงความเกี่ยวข้องระหว่างเจ้าของห้องชุด นิติบุคคลอาคารชุด
- 1.3 มีกฎหมายในการปฏิบัติงานอันก่อให้เกิดความสะดวกในการบริหารอาคารชุด
- 1.4 กฎเกณฑ์อื่นๆ จะต้องสอดคล้องกับสภาพความเป็นจริง และความเป็นไปได้ในอาคารชุด เพื่อก่อให้เกิดการบริหารงานอย่างมีประสิทธิภาพ

2. การวางแผนทางการเงิน ต้องมีการจัดทำรายรับ-รายจ่าย ให้เพียงพอต่อการบริหาร

2.1 ประมาณการรายรับ จะต้องมีการกำหนดอัตราค่าใช้จ่ายในการดูแลทรัพย์สิน ส่วนกลางของโครงการและอาคารในระยะยาว

2.2 ประมาณการรายจ่าย จะต้องจัดทำประมาณการรายจ่ายต่างๆ ที่ใช้ในการบริหารอาคารชุด เช่น ค่าใช้จ่ายในการบริหารงานสำนักงาน ค่าจ้างการดูแลความสะอาด ค่าจ้างเหมาดูแลรักษาความปลอดภัย เงินเดือนพนักงานและสวัสดิการ ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง ค่าซ่อมแซมสาธารณูปโภค ค่าจัดซื้อทรัพย์สินและวัสดุอุปกรณ์ในการดูแลรักษาส่วนกลาง

3. การวางแผนเตรียมการเปิดประชุมใหญ่ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 กำหนดการประชุมชั่วคราวของร่วมทั้งหมดภายใน 6 เดือน นับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด หลังจากนั้นจะมีการประชุมสามัญประจำปีของเจ้าของร่วมทุกปี

¹⁵ สมาคมนักบริหารอาคารชุด, "การบริหารอาคารชุดอย่างมืออาชีพ "(สถาบันอบรมแมนพาวเวอร์ ดิกซิ่ง 2541).

4. ส่วนคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด จะมีการประชุมเพื่อสรุปและวางแผนการทำงานกับผู้จัดการนิติบุคคลทุกเดือน

5. การวางแผนประชาสัมพันธ์ให้อยู่อาศัยเข้าใจถึงระบบการบริหารงานอาคารชุด การใช้สอยสถานที่และเครื่องมือ เครื่องใช้ต่างๆ รวมถึงค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้น

2. การจัดองค์กร (Organization)

การจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดขึ้นมาเพื่อเป็นองค์กรบริหารงานจะเป็นกลไกของห้องชุดทั้งหลาย สำหรับดำเนินงานจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางและบริหารส่วนรวมจักระบบ และดำเนินการจัดเก็บเงินและค่าใช้จ่ายคุ้มครองสิทธิ์ และควบคุมการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางและทรัพย์สินส่วนบุคคล ทั้งนี้เพื่อรักษาความปกติสุขของการอยู่อาศัยร่วมกันในอาคารชุด

องค์กรจัดการนี้จะต้องมีผู้จัดการ ซึ่งต้องแต่งตั้งโดยมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมทั้งหมด ซึ่งจะเป็นนิติบุคคลก็ได้ ทำหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุด และจะมีตัวแทนเจ้าของห้องชุด หรือไม่มีก็ได้ หากกำหนดให้มีแล้วจะกระทำได้ โดยการแต่งตั้งผู้มีส่วนได้ส่วนเสียกับอาคารชุด เช่น เจ้าของห้องชุด หรือคู่สมรสเป็นต้น จากที่ประชุมใหญ่เป็นคณะกรรมการ จำนวนไม่เกิน 9 คน ทำหน้าที่ควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด และผู้จัดการนิติบุคคล ทั้งนี้กำหนดเป็นผังองค์กรไว้ดังนี้

แผนภูมิที่ 2.1 โครงสร้างการบริหารงานอาคารชุด



3. การอำนวยการ (Directing)

ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ที่ได้รับการแต่งตั้งจากที่ประชุมใหญ่ โดยคะแนนเสียงเห็นชอบไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมด ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจและหน้าที่ ตาม พรบ. พ.ศ. 2522 ดังนี้

3.1 จัดการและดูแลทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดเท่านั้น ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ในการจัดการและรักษาทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด เช่น คนงานมาทำความสะอาดทรัพย์สินส่วนกลาง หรือ บุรณะทรัพย์สินส่วนกลาง จ้างหน่วยรักษาความปลอดภัย เพื่อมาดูแลรักษาความปลอดภัยอาคารชุดนั้น

3.2 ปฏิบัติงานตามมติของที่ประชุมเจ้าของร่วม หรือตามมติของคณะกรรมการ

3.3 ควบคุมนิติบุคคลอาคารชุด ตามมาตรา 33 วรรคท้าย ซึ่งมีมติดังกล่าวไม่ขัดต่อข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด

3.4 ในกรณีจำเป็นและเร่งด่วน ผู้จัดการมีอำนาจจัดการในกิจการที่เกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางโดยความคิดริเริ่มของตนเองได้โดยไม่ต้องรอฟังมติของที่ประชุมเจ้าของร่วมหรือคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด แต่ต้องเป็นเรื่องกระทำไปเพื่อความปลอดภัยของอาคารชุด เช่น วิทยุชุมชนจะทิ้งรักษาและจัดการทรัพย์สินของตนเอง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

3.5 เป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุด กล่าวคือ มีอำนาจหน้าที่กระทำการในเรื่องต่างๆ รวมทั้งนิติกรรมการสัญญาในนามของนิติบุคคลอาคารชุด ภายใต้ขอบเขตของกฎหมาย และภายใต้ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อตามมติของเจ้าของร่วม หรือคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด

4. การควบคุม (Controlling)

ในการบริหารอาคารชุด ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่ได้รับแต่งตั้ง จากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมจะทำหน้าที่ควบคุมการบริหารอาคารชุดดังนี้

- 4.1 ควบคุมทางการเงินให้มีการรายงาน แสดงรายรับ-รายจ่าย ประจำเดือน
- 4.2 ควบคุมการให้บริการ ให้ปฏิบัติเป็นไปตามสัญญาจ้างเหมาต่างๆ เป็นต้น เช่น งานดูแลรักษาความสะอาด งานดูแลรักษาความปลอดภัย งานดูแลรักษาลิฟต์ เป็นต้น
- 4.3 การบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ให้อยู่ในสภาพที่ใช้งานได้ตลอดไป
- 4.4 จัดให้มีการประชุมอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

2.2.4 ขั้นตอนในการบริหารอาคารชุด¹⁶

การบริหารอาคารชุด จะต้องเตรียมงานล่วงหน้า ตั้งแต่ขั้นตอนการออกแบบก่อสร้าง ผู้ประกอบการจะต้องเข้าใจการออกแบบก่อสร้าง มีผลต่อการบริหารงานค่าใช้จ่ายในการบริหารงาน ตลอดจนประสิทธิภาพการบริหารงานอย่างมาก ขั้นตอนดำเนินการและงานต่างๆ จะต้องเตรียมไว้ล่วงหน้าและรัดกุม เพื่อไม่ให้เกิดการชุลกชลัก ในการบริหารงานได้นั้น ดังมีสาระสำคัญดังนี้

1. กำหนดการออกแบบทรัพย์สินส่วนกลาง ให้มีค่าใช้จ่ายในการบริหารงานอย่างเหมาะสมกับราคาห้องชุด เพื่อให้ผู้พักอาศัยสามารถรับภาระได้โดยไม่เดือดร้อน
2. ให้ผู้ที่มีความสามารถและชำนาญในการบริหารงานให้คำปรึกษา ในระหว่างการออกแบบก่อสร้าง เพื่อไม่ให้เกิดปัญหาในการจัดการภายหลัง ง่ายแก่การดูแลรักษาและให้การจัดการในอนาคตมีประสิทธิภาพดีที่สุด
3. จัดเตรียมงานด้านเอกสารต่างๆ เช่น การจัดเตรียมร่างข้อบังคับและกฎเกณฑ์ ทั้งทางด้านเทคนิคและทางด้านบริหารการจัดการหาผู้จัดการที่มีความสามารถ ควรฝึกฝนพนักงานให้มีความรู้ความเข้าใจของระบบอาคารและบริการ
4. วางแผนในด้านประชาสัมพันธ์ให้ผู้พักอาศัยเข้าใจถึงระบบการบริหารอาคารชุด การเข้าสอย สถานที่ เครื่องมือ เครื่องใช้ต่างๆ ที่จะเกิดขึ้น

¹⁶ นรินทร์ สกฤตลา นวัฒน์ และคณะ, คอนโดมิเนียม กฎหมาย สถานการณ์ปัจจุบัน มาตราฐานการลงทุน การตลาดและการบริหารงาน. (กรุงเทพมหานคร: การเคหะแห่งชาติ, 2526).

5. จัดเตรียมงบประมาณ การบริหารงานอาคารชุดไว้ในระยะแรกๆ ที่อยู่อาศัยยังเข้าอยู่ไม่หมด หรือยังไม่ได้ทำการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดใหม่ เพื่อให้ระบบทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ระบบบริหารและบริการเริ่มดำเนินการก่อนได้

6. จัดให้มีการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด พร้อมกับการจัดประชุมเจ้าของร่วม เพื่อเลือกตั้งกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด และมอบหมายการบริหารงานและค่าใช้จ่ายให้กับคณะกรรมการและเจ้าของร่วมต่อไป

7. คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด จะต้องแต่งตั้งผู้จัดประชุมเจ้าของร่วม เพื่อเลือกตั้งกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดที่ถูกต้องเข้ามาบริหารงาน โดยมีอำนาจเต็มในการบริหารให้มีประสิทธิภาพ วางแผนการใช้จ่ายของอาคารชุด ในแต่ละเดือนตามที่กำหนดไว้ และจัดให้มีระบบการเฉลี่ย และการเก็บค่าใช้จ่ายที่ยุติธรรมถูกต้องตามกฎหมาย

8. ผู้จัดการจะต้องประสานงาน กับคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดอย่างใกล้ชิด และรายงานผลการปฏิบัติงานให้ทราบ

2.2.5 ปัญหาการบริหารอาคารชุด¹⁷

ตารางที่ 2.1 ปัญหาและแนวทางแก้ไขในการบริหารอาคารชุด

ปัญหา	ประเด็นของปัญหา	แนวทางแก้ไข
1. ปัญหากฎหมาย	<ul style="list-style-type: none"> • มีช่องว่าง • การตีความ • ไม่มีบทลงโทษ 	<ul style="list-style-type: none"> • เขียนข้อบังคับให้ครอบคลุม • ปรับปรุงแก้ไข
2. ปัญหาเรื่องความรู้ความเข้าใจ	<ul style="list-style-type: none"> • ไม่มีความรู้ความเข้าใจ • ได้รับ ข้อมูล ไม่ ตรง กับ ข้อเท็จจริง • ผู้ขาย-เจ้าของโครงการไม่เตรียมการ 	<ul style="list-style-type: none"> • พบปะพูดคุย • ประสานงาน • ประชาสัมพันธ์
3. ปัญหาฝ่าฝืนกฎระเบียบส่วนร่วม	<ul style="list-style-type: none"> • การใช้ประโยชน์ในพื้นที่ส่วนกลาง • การใช้ประโยชน์ห้องชุด • การต่อเติมตกแต่ง • การใช้บริการสิ่งอำนวยความสะดวก 	<ul style="list-style-type: none"> • จัดสถานที่สำหรับพักผ่อนและกีฬา/จัดเก็บ/ปรับ • กำหนดการใช้ประโยชน์ห้องชุด • กำหนดรูปแบบเดียวกัน • มี ผู้ ค ว บ คู ม ดู แล แ ละ ให้บริการ • กำหนดบทลงโทษ
4. ปัญหาค่าใช้จ่ายส่วนกลาง/ส่วนตัวมีไม่เพียงพอและจัดเก็บไม่ได้	<ul style="list-style-type: none"> • ไม่ได้จัดทำงบประมาณ • เฉลี่ยเรียกเก็บน้อยกว่าความเป็นจริง • ค้างชำระ 	<ul style="list-style-type: none"> • กำหนดงบประมาณล่วงหน้า • ปรับอัตราการเรียกเก็บให้ตรงกับความเป็นจริง • เรียกเก็บล่วงหน้า/พบปะพูดคุย • ประชาสัมพันธ์ • กำหนดบทลงโทษ
5. ปัญหาบุคลากร	<ul style="list-style-type: none"> • ไม่มีประสบการณ์ • บุคลากรน้อย/งานมาก/เจ้านายมาก • ทุจริต 	<ul style="list-style-type: none"> • ฝึกอบรม • กำหนดหลักสูตรฝึกสอน • คัดเลือกคน/ให้ค่าตอบแทนสูง • ป้องกัน (ค้ำประกัน) กำหนดโทษ

¹⁷ นคร มธุศรี, การบริหารโครงการหลังการขายให้ประสบความสำเร็จ(กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2537).

2.2.6 การบริหารงานนิติบุคคล¹⁸

โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในเชิงของที่อยู่อาศัย ที่จะต้องมีการอ้างอิงระเบียบ ข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 และพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ซึ่งเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้าตามเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายแล้ว ก็สามารถจัดตั้งนิติบุคคลเพื่อเข้ามาบริหารจัดการพื้นที่ส่วนกลางตามเจตนารมณ์ของข้อกฎหมายและผู้ประกอบการที่พัฒนาโครงการ เพื่อให้สภาพแวดล้อมของโครงการมีความเป็นอยู่และทัศนียภาพที่ดีอยู่เสมอ ซึ่งสามารถสรุปขอบเขตการดำเนินงานได้ คือ การบริหารจัดการชุมชน (Community Management) เป็นลักษณะแนวทางของการบริหารจัดการ เพื่อให้เกิดการมีส่วนร่วมและสร้างกิจกรรมของกลุ่มคนภายในชุมชน ซึ่งจะมีส่วนช่วยให้เกิดการช่วยกันดูแล สอดส่อง และเกิดความเอื้ออาทรขึ้นระหว่างกลุ่มคนภายในชุมชน คล้ายคลึงลักษณะชุมชนชนบทแบบดั้งเดิมซึ่งจะช่วยลดปัญหาข้อขัดแย้งต่างๆ ที่มีขึ้นระหว่างคนภายในชุมชนได้ ส่งผลให้โครงการเกิดความยั่งยืน ปัจจุบันผู้ประกอบการในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ก็เริ่มให้ความสำคัญในประเด็นนี้มากขึ้น

2.2.7 ข้อคิดเพื่อการอยู่อาศัยในอาคารชุดอย่างยั่งยืน¹⁹

ปัจจุบันจากการขยายตัวของเศรษฐกิจและความต้องการที่อยู่อาศัยในเมืองจึงเกิดอาคารชุดพักอาศัยรวมเกิดขึ้นมากมายในเขตเมืองต่าง ๆ ซึ่งการอยู่อาศัยร่วมกันหลากหลายครอบครัวในอาคารเดียว กันนั้น ย่อมต้องการกติกาสังคมร่วมกันเพื่อประโยชน์สุขของคนหมู่มาก ซึ่งการกำหนดกติกาต่าง ๆ นั้น มีข้อปฏิบัติที่ควรคำนึงถึง เป็นข้อแรก ๆ ก็น่าจะมีดังต่อไปนี้

1. Sense of Belonging คือ เจ้าของร่วมต้องมีความรักและห่วงแหนทรัพย์สินของอาคารชุด เพราะทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมด เช่น พื้นที่ส่วนกลางต่าง ๆ พื้นที่จอดรถ อุปกรณ์รักษาความปลอดภัย ประตู ลิฟต์ เป็นต้น ไม่ได้เป็นของบุคคลใดคนหนึ่ง หากแต่เป็นทรัพย์สินของเจ้าของร่วมทุกคน ดังนั้นผู้อยู่อาศัยในชุมชนต่างควรใช้ทรัพย์สินร่วมกันอย่างระมัดระวัง รักษา เสมือนเป็นสมบัติของตนเอง เพื่ออรรถประโยชน์การใช้งานให้ยาวนานที่สุด เพราะหากต้องมีการซ่อมบำรุงก่อนกำหนดค่าใช้จ่ายต่าง ๆ นั้น ก็จะกลับไปเป็นค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ซึ่งก็จะไปกระทบค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่เพิ่มขึ้น และเป็นผลกระทบโดยตรงกับเจ้าของร่วมทุกท่านอย่างแน่นอน

2. Participate คือ เจ้าของร่วมควรเข้าร่วมกิจกรรมของอาคารชุดต่างๆ ซึ่งหลายกิจกรรมจะเป็นผลประโยชน์โดยตรงกับเจ้าของร่วมเอง โดยเฉพาะการเข้าประชุมใหญ่อาคารชุดซึ่งจะมีการจัดปีละหนึ่งครั้ง ซึ่งจะต้องมีเจ้าของร่วมหรือเจ้าของห้องชุดมาประชุมไม่น้อยกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนของห้องชุดทั้งหมด (หากการประชุมใหญ่ครั้งแรกดังกล่าวไม่ครบองค์ประชุมก็สามารถเรียกประชุมใหม่ได้ภายใน 15 วันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน และการประชุมครั้งหลังนี้ไม่จำเป็นต้องครบองค์ประชุม) โดยการประชุมใหญ่อาคารชุดนี้ จะเป็นการกำหนดทิศทางในการบริหารอาคารชุด และรับรู้สถานะต่าง ๆ ของนิติบุคคลอาคารชุด และจะมีการลงคะแนนเสียงเพื่อกิจการต่าง ๆ ภายในนิติบุคคลอาคารชุด เช่น การรับรองบัญชีการเงินค่าใช้จ่ายต่างๆ, การกำหนดการใช้สาธารณูปโภค, แต่งตั้งผู้จัดการ

¹⁸ อรุณ ศิริงานุสรณ์, เทคนิคเบื้องต้นการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

¹⁹ ภาณุวัฒน์ สินธวัช, "ข้อคิดเพื่อการอยู่อาศัยในอาคารชุดอย่างยั่งยืน "

ชุมชน เป็นต้น โดยถ้าเจ้าของร่วมไม่เข้าร่วมการประชุมนี้ ก็เหมือนการนอนหลับทับสิทธิของตัวเอง

3. Vote การคัดเลือกคณะกรรมการอาคารชุด ซึ่งจะเข้ามาเป็นตัวแทนของเจ้าของร่วมทุกท่านในการกำหนดนโยบายต่าง ๆ ในการบริหารอาคาร โดยควรคำนึงถึงคุณสมบัติต่าง ๆ เช่น การไม่แสวงหาผลประโยชน์ส่วนตนในการบริหาร, การมีจิตอาสาและจิตสำนึกที่ดี, เสียสละ, การมีวุฒิภาวะ, เป็นที่ยอมรับในสังคม เพราะการทำงานต่าง ๆ นี้ เสมือนต้องอาศัยความอดทน และการเข้าใจผู้อื่น เพราะการบริหารชุมชนซึ่งมาจากหลากหลายพื้นฐานทางครอบครัว ย่อมมีแนวความคิดที่ไม่เหมือนกันบ้าง และกรรมการอาคารชุดอาจไม่จำเป็นต้องเป็นผู้เชี่ยวชาญกฎหมายอาคารก็ได้ โดยคณะกรรมการอาคารชุดนี้จะไม่ใช้ผู้เข้าไปดำเนินการในกิจการต่าง ๆ ของอาคารชุดเองโดยตรง หากแต่เป็นผู้กำหนดนโยบายเพื่อให้ผู้ปฏิบัติงานของชุมชน ซึ่งก็คือผู้จัดการชุมชนไปดำเนินการปฏิบัติ ตามมติของที่ประชุมต่าง ๆ

4. Share การใช้สิทธิต่าง ๆ ของตนเอง และเจ้าของร่วมท่านอื่นอย่างยุติธรรม สื่อสัตย์ต่อตนเองและผู้อื่น เนื่องจากการอยู่อาศัยร่วมกันที่มีการใช้ทรัพยากรส่วนกลางร่วมกันย่อมมีข้อจำกัดในการใช้บ้าง อาจไม่สะดวกสบายเหมือนเป็นสมบัติส่วนตัว หากแต่เรามีความเข้าใจกันและกัน และรู้จักให้อภัย ก็จะสามารถอยู่ร่วมกันอย่างมีความสุขได้

หากผู้อาศัยในชุมชนเข้าใจและปฏิบัติตามแนวคิดต่าง ๆ เหล่านี้ก็จะทำให้ปัญหาในการอยู่ร่วมกันในนิติบุคคลอาคารชุดนั้นน้อยลงไปมาก และหากเกิดปัญหาก็กพร้อมใจกันแก้ไขให้ผ่านไปได้อย่างดี

2.2.8 การอยู่ร่วมกันในอาคารชุดอย่างมีความสุข²⁰

การอยู่ร่วมกันในอาคารชุดอย่างมีปกติสุขจะเกิดขึ้นได้หากทุกฝ่ายที่อยู่ร่วมกันในอาคารชุด ได้แก่ เจ้าของร่วม (เจ้าของห้องชุด) ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด กรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ตลอดจนเจ้าของโครงการซึ่งเป็นเจ้าของห้องชุดที่ยังไม่ได้จำหน่ายให้บุคคลอื่น รู้จักสิทธิและหน้าที่ เห็นแก่ประโยชน์ส่วนร่วมมากกว่าส่วนตัว เคารพในกฎ กติกาการอยู่ร่วมกันในอาคารชุด ปฏิบัติตามกฎหมาย และข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด นับตั้งแต่พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มีผลบังคับ (4 กรกฎาคม 2551) กฎหมายดังกล่าวได้แก้ไข และเพิ่มเติมจากพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 25521 โดยได้กำหนดหลักเกณฑ์ให้บุคคลดังกล่าวต้องปฏิบัติพร้อมกับมีบทบาทกำหนดโทษสำหรับผู้ฝ่าฝืน แต่หากทุกฝ่ายรู้หน้าที่ ความสุขของผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารชุดก็เกิดขึ้นได้ไม่ยาก ทั้งนี้หน้าที่ที่สำคัญที่ทุกฝ่ายควรปฏิบัติ ได้แก่

²⁰ อนุชฌาน กาญจนเพ็ญ, "การอยู่ร่วมกันในอาคารชุดอย่างมีความสุข,"

<http://www.dol.go.th/estate/images/medias/estate/pro2.pdf>.

1. ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

- 1.1 จัดทำบัญชีรายรับรายจ่ายภายในสิบห้าวันนับแต่วันสิ้นเดือนและปิดประกาศให้เจ้าของร่วมทราบต่อเนื่องเป็นเวลาสิบห้าวัน
- 1.2 จัดให้มีการดูแลความปลอดภัยหรือความสงบเรียบร้อยภายในอาคารชุด
- 1.3 ออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ให้เจ้าของร่วมเมื่อได้รับคำร้องขอ
- 1.4 ดูแลให้เจ้าของร่วมปฏิบัติตามกฎหมายและข้อบังคับ
- 1.5 เป็นตัวแทนของนิติบุคคลอาคารชุดในการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนกลางที่ชำรุด
- 1.6 จัดประชุมใหญ่วิสามัญเจ้าของร่วมเมื่อเห็นว่ามีเหตุจำเป็นที่ควรต้องของความเห็นจากเจ้าของร่วม
- 1.7 พ้องบังคับชำระหนี้จากเจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 ตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป
- 1.8 จัดทำงบดุลซึ่งแสดงจำนวนสินทรัพย์และหนี้สินของนิติบุคคลอาคารชุด พร้อมทั้งบัญชีรายรับรายจ่ายซึ่งจะต้องมีผู้สอบบัญชีตรวจสอบเพื่อนำเสนอที่ประชุมใหญ่สามัญ
- 1.9 จัดทำรายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานต่อที่ประชุมใหญ่ พร้อมกับการเสนองบดุลและการจัดส่งสำเนาเอกสารดังกล่าวให้เจ้าของร่วมก่อนวันนัดประชุมใหญ่ล่วงหน้าไม่น้อยกว่าเจ็ดวัน
- 1.10 เก็บรักษารายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานและงบดุล พร้อมทั้งข้อบังคับไว้ที่สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่หรือเจ้าของร่วมตรวจดูได้
- 1.11 อยู่ปฏิบัติหน้าที่ที่สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดตามระยะเวลาที่กำหนดในข้อบังคับ

2. เจ้าของร่วมในอาคารชุด

- 2.1 ปฏิบัติตามกฎหมายอาคารชุดและข้อบังคับ
- 2.2 จ่ายเงินค่าดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง (ค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18) ให้ตรงตามเวลาที่กำหนด
- 2.3 เข้าร่วมประชุมเมื่อมีการประชุมใหญ่สามัญ และวิสามัญเจ้าของร่วม
- 2.4 เจ้าของร่วมที่เป็นเจ้าของโครงการจะต้องชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 สำหรับห้องชุดที่ยังไม่จำหน่ายตั้งแต่วันที่จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด
- 2.5 ไม่เอาเปรียบเพื่อนบ้าน ไม่ส่งเสียงดังรบกวนผู้อื่น
- 2.6 ให้ความร่วมมือกับนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อให้การบริหารจัดการอาคารชุดเป็นไปด้วยความราบรื่น

3. คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

- 3.1 ควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด โดยหากเห็นว่ามีเหตุจำเป็นก็สามารถเรียกประชุมใหญ่วิสามัญเจ้าของร่วมเพื่อมีมติได้
- 3.2 จัดประชุมใหญ่สามัญประจำปีภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันสิ้นปีทางบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุด

3.3 เรียกประชุมใหญ่วิสามัญกรณีเจ้าของร่วมร้อยละสิบของคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมดร้องขอให้เปิดประชุม

3.4 จัดประชุมคณะกรรมการหนึ่งครั้งในทุกหกเดือนเป็นอย่างน้อย

3.5 แต่งตั้งกรรมการคนหนึ่งขึ้นทำหน้าที่ผู้จัดการในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการหรือผู้จัดการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ตามปกติได้เกินเจ็ดวัน

2.3 แนวความคิดเกี่ยวกับการมีส่วนร่วม

สากล จริยวิทยานันท์²¹ ได้ให้ความหมายของการมีส่วนร่วมว่า “กระบวนการที่สมาชิกของชุมชนมีการกระทำออกมาในลักษณะของการทำงานร่วมกันในการแสดงให้เห็นถึงความต้องการร่วม ความสนใจร่วม และมีความต้องการจะบรรลุถึงเป้าหมายร่วมกันทางเศรษฐกิจ สังคม การเมือง หรือ การดำเนินกิจกรรมร่วมกันในการเพิ่มอำนาจต่อรองทางการเมือง ทางเศรษฐกิจ ตลอดจนการปรับปรุงสถานภาพทางสังคมของกลุ่มในชุมชน

การมีส่วนร่วม หมายถึง การพิจารณาถึงการมีส่วนร่วมช่วยเหลือโดยสมัครใจโดยประชาชนต่อโครงการใดโครงการหนึ่งของโครงการสาธารณะต่างๆ ที่คาดว่าจะส่งผลต่อการพัฒนา โดยการพัฒนานั้นประชาชนจะเข้าร่วมกันอย่างแข็งขันในกระบวนการตัดสินใจต่างๆ ในเรื่องที่จะมีผลกระทบต่อประชาชน แต่ไม่ได้หวังว่าจะให้ประชาชนเปลี่ยนแปลงโครงการหรือวิจารณ์เนื้อหาของโครงการ²²

การมีส่วนร่วมของประชาชนจะมีอยู่ในเกือบทุกๆ กิจกรรมของสังคม ขึ้นอยู่กับความสนใจและประเด็นการพิจารณา แต่มีเงื่อนไขพื้นฐานในการมีส่วนร่วมของประชาชน คือ จะต้องมียุทธศาสตร์ ความเสมอภาค และความสามารถในการเข้าร่วมกิจกรรม นอกจากนี้การมีส่วนร่วมต้องมีวัตถุประสงค์หรือจุดมุ่งหมาย ต้องมีกิจกรรมเป้าหมาย และต้องมีกลุ่มเป้าหมาย ทั้งนี้เพื่อให้กระบวนการมีส่วนร่วมของประชาชนดำเนินไปได้อย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด

การแบ่งระดับขั้นการมีส่วนร่วม

วิธีการแบ่งระดับขั้นการมีส่วนร่วมของประชาชนอาจแบ่งได้หลายวิธีขึ้นอยู่กับวัตถุประสงค์และความละเอียดของการแบ่งเป็นสำคัญ การแบ่งระดับขั้นการมีส่วนร่วมของประชาชนอาจแบ่งได้จากระดับต่ำสุดไปหาระดับสูงสุด ออกเป็น 7 ระดับ และจำนวนประชาชนที่เข้ามีส่วนร่วมในแต่ละระดับจะเป็นภูมิลักษณ์กับระดับของการมีส่วนร่วม กล่าวคือ ถ้าระดับการมีส่วนร่วมต่ำ จำนวนประชาชนที่เข้ามามีส่วนร่วมก็จะมาก และยิ่งระดับการมีส่วนร่วมสูงขึ้นเพียงใด จำนวนประชาชนที่เข้าร่วมก็จะลดลงตามลำดับ โดยสามารถแบ่งระดับการมีส่วนร่วมของประชาชนเรียงตามลำดับจากต่ำสุดไปหาสูงสุด ได้ดังนี้

²¹ อารี เลาะเหม้ง, "การบริหารทรัพยากรส่วนกลางร่วมโครงการอาคารชุดพักอาศัยโครงการเคหะชุมชนหลักสี่ของการเคหะแห่งชาติ เขตหลักสี่" (วิทยานิพนธ์ปริญญาวิทยาศาสตรบัณฑิต, ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2544).

²² ถวิลวดี บุรีกุล, การมีส่วนร่วม แนวคิด ทฤษฎีและกระบวนการ.(กรุงเทพมหานคร: พาณิชยประชากร (2535), 2548), 1.

1. ระดับการให้ข้อมูล เป็นระดับต่ำสุดและเป็นวิธีการที่ง่ายที่สุดของการติดต่อสื่อสารระหว่างผู้วางแผนโครงการกับประชาชน เพื่อให้ข้อมูลแก่ประชาชนเกี่ยวกับการตัดสินใจของผู้วางแผนโครงการ แต่ไม่เปิดโอกาสให้แสดงความคิดเห็นหรือเข้ามาเกี่ยวข้องใดๆ วิธีการให้ข้อมูลอาจกระทำได้หลายวิธี เช่น การแถลงข่าว การแจกข่าว การแสดงนิทรรศการ และการทำหนังสือพิมพ์ให้ข้อมูลเกี่ยวกับกิจกรรมต่างๆ

2. ระดับการเปิดรับความคิดเห็นจากประชาชน เป็นระดับขั้นที่สูงกว่าระดับแรก กล่าวคือ ผู้วางแผนโครงการเชิญชวนให้ประชาชนแสดงความคิดเห็นเพื่อให้ได้ข้อมูลมากขึ้น และประเด็นในการประเมินข้อดีข้อเสียชัดเจนยิ่งขึ้น เช่น การสำรวจความคิดเห็นของประชาชนเกี่ยวกับการริเริ่มโครงการต่างๆ และการบรรยายให้ประชาชนฟังเกี่ยวกับโครงการต่างๆ แล้วขอความคิดเห็นจากผู้ฟัง เป็นต้น

3. ระดับการปรึกษาหารือ เป็นระดับขั้นการมีส่วนร่วมของประชาชนที่สูงกว่าการเปิดรับความฟังความคิดเห็นจากประชาชน เป็นการเจรจากันอย่างเป็นทางการระหว่างผู้วางแผนโครงการและประชาชน เพื่อประเมินความก้าวหน้าหรือระบุประเด็นหรือข้อสงสัยต่างๆ เช่น การจัดประชุมการจัดสัมมนาเชิงปฏิบัติการ และการเปิดกว้างรับฟังความคิดเห็น เป็นต้น

4. ระดับการวางแผนร่วมกัน เป็นระดับขั้นที่สูงกว่าการปรึกษาหารือ กล่าวคือ เป็นเรื่องการมีส่วนร่วมที่มีขอบเขตกว้างมากขึ้น มีความรับผิดชอบร่วมกันในการวางแผนเตรียมโครงการ และผลที่เกิดขึ้นจากการดำเนินโครงการเหมาะสมที่จะใช้สำหรับการพิจารณาประเด็นที่มีความยุ่งยากซับซ้อนและมีข้อโต้แย้งมาก เช่น การใช้กลุ่มที่ปรึกษาซึ่งเป็นผู้ทางคุณวุฒิในสาขาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง การใช้อนุญาโตตุลาการเพื่อแก้ปัญหาข้อขัดแย้ง และการเจรจาเพื่อหาทางประนีประนอมกัน

5. ระดับการร่วมปฏิบัติ เป็นระดับขั้นที่สูงถัดไปจากระดับการวางแผนร่วมกัน คือ เป็นระดับที่ผู้รับผิดชอบโครงการกับประชาชนร่วมกันดำเนินโครงการ เป็นขั้นการนำโครงการ ปฏิบัติร่วมกัน เพื่อให้บรรลุผลตามวัตถุประสงค์ที่วางไว้

6. ร่วมติดตามตรวจสอบประเมินผล เป็นระดับการมีส่วนร่วมที่มีผู้เข้าร่วมน้อย แต่มีประโยชน์ที่ผู้ที่เกี่ยวข้องหรือได้รับผลกระทบสามารถติดตามการดำเนินกิจกรรมนั้นๆ ได้ รูปแบบของการติดตามตรวจสอบหรือประเมินผลอาจอยู่ในรูปแบบของการจัดตั้งคณะกรรมการการติดตามประเมินผลที่มาจากหลายฝ่าย การสอบถามประชาชน โดยการทำการสำรวจเพื่อให้ประชาชนประเมิน เป็นต้น

7. ระดับการควบคุมโดยประชาชน เป็นระดับสูงสุดของการมีส่วนร่วมโดยประชาชน เพื่อแก้ปัญหาข้อขัดแย้งที่มีอยู่ทั้งหมด เช่น การลงประชามติ เป็นต้น ข้อสังเกตเกี่ยวกับการลงประชามติมี 2 ประการ คือ ประการแรกการลงประชามติจะสะท้อนถึงความต้องการของประชาชนได้ดีเพียงใดอย่างน้อยขึ้นอยู่กับความชัดเจนของประเด็นที่จะลงประชามติและการกระจายข่าวสารเกี่ยวกับข้อดี

ข้อเสียของประเด็นดังกล่าวให้ประชาชนเข้าใจอย่างสมบูรณ์และทั่วถึงเพียงใด ประการที่สองในประเทศที่มีการพัฒนาทางการเมืองแล้ว ผลของการลงประชามติจะมีผลบังคับให้รัฐบาลต้องปฏิบัติตาม

การวัดการมีส่วนร่วมของประชาชน²³

นอร์แมน อัฟฮอฟ (Norman Uphoff) ได้สร้างกรอบพื้นฐานเพื่อการอธิบายและวิเคราะห์รูปแบบการมีส่วนร่วมของประชาชนในการพัฒนา โดยแบ่งออกเป็น 4 รูปแบบ คือ

1. การมีส่วนร่วมในการตัดสินใจ (Decision Making) อาจเป็นการตัดสินใจในระยะแรกเริ่ม การตัดสินใจในช่วงของกิจกรรมและการตัดสินใจในการดำเนินกิจกรรม
2. การมีส่วนร่วมในการดำเนินกิจการ (Implementation) อาจเป็นในรูปของการเข้าร่วมโครงการ โดยการให้การสนับสนุนทางด้านทรัพยากร การร่วมในการบริหารหรือการร่วมมือ รวมทั้งการเข้าร่วมในการร่วมแรงร่วมใจ
3. การมีส่วนร่วมในการรับผลประโยชน์ (Benefit) ซึ่งอาจจะเป็นประโยชน์ทางด้านวัตถุทางสังคมหรือโดยส่วนตัว
4. การมีส่วนร่วมในการประเมินผล (Evaluation) เป็นการควบคุมตรวจสอบการดำเนินกิจกรรมทั้งหมดและเป็นการแสดงถึงการปรับตัวในการมีส่วนร่วมต่อไป

เงื่อนไขพื้นฐานของการมีส่วนร่วมของประชาชน

1. การมีอิสรภาพที่จะเข้าร่วมหรือไม่เข้าร่วมก็ได้ ต้องเป็นไปตามความสมัครใจ การถูกบังคับให้เข้าร่วมไม่ว่าจะรูปแบบใดจะไม่ถือว่าเป็นการมีส่วนร่วม
2. การมีความเสมอภาค ประชาชนที่เข้าร่วมในกิจกรรมจะต้องมีสิทธิเท่าเทียมกับผู้เข้าร่วมคนอื่นๆ
3. การมีความสามารถ ประชาชนที่เข้าร่วมจะต้องมีความสามารถพอที่จะเข้าร่วมในกิจกรรมนั้นๆ ได้ หมายความว่า ในบางกิจกรรมแม้จะกำหนดว่าผู้เข้าร่วมมีเสรีภาพและเสมอภาคแต่กิจกรรมที่กำหนดไว้มีความซับซ้อนเกินความสามารถของกลุ่มเป้าหมาย การมีส่วนร่วมย่อมเกิดขึ้นไม่ได้

องค์ประกอบของการมีส่วนร่วม

1. ต้องมีวัตถุประสงค์หรือจุดมุ่งหมายชัดเจน การให้ประชาชนเข้าร่วมกิจกรรมหนึ่งๆ จะต้องมีวัตถุประสงค์และเป้าหมายที่ชัดเจนว่าเป็นไปเพื่ออะไร ผู้เข้าร่วมจะได้ตัดสินใจถูกว่าควรเข้าร่วมหรือไม่
2. ต้องมีกิจกรรมเป้าหมาย การให้ประชาชนเข้ามีส่วนร่วมต้องระบุลักษณะของกิจกรรมว่ามีรูปแบบและลักษณะอย่างไร เพื่อที่ประชาชนจะได้ตัดสินใจว่าควรเข้าร่วมหรือไม่

²³ รัตน์สุดา ทองเจิม, "การมีส่วนร่วมของชุมชนในการบริหารจัดการงานประชาสัมพันธ์แหล่งท่องเที่ยวทางประวัติศาสตร์เวียงกุมกาม" (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, สาขาวิชาการประชาสัมพันธ์ ภาควิชาการประชาสัมพันธ์ คณะนิเทศศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2549).

3. ต้องมีบุคคลหรือกลุ่มเป้าหมายการให้ประชาชนเข้ามีส่วนร่วมจะต้องระบุกลุ่มเป้าหมายอย่างไรก็ตามโดยทั่วไปกลุ่มบุคคลเป้าหมายมักถูกจำกัดโดยกิจกรรมและวัตถุประสงค์ของการมีส่วนร่วมอยู่แล้วโดยพื้นฐาน

ปัจจัยส่งเสริมให้เกิดการมีส่วนร่วม²⁴

1. ปัจจัยด้านการจัดการ

1.1 พัฒนาการให้เกิดการมีส่วนร่วมในพันธกิจและเป้าหมาย ซึ่งส่วนใหญ่ถือเป็นวิธีการที่ลำบากในการที่ภาครัฐจะต้องให้ประชาชนเข้ามีส่วนร่วมแต่เป็นสิ่งที่ผู้จัดการต้องทำเพื่อสร้างพื้นฐานที่มีส่วนร่วม โดยรวมปัจจัยกระตุ้นการมีส่วนร่วมต่อไป

1.2 ส่งเสริม (ด้วยสื่อ) ให้เกิดความเข้าใจของการที่ต้องพึ่งพากันหรือร่วมกัน ต้องกระจายข้อมูลให้ทุกคนทราบร่วมกันว่าถ้าต่างคนต่างทำงาน ไม่เข้ามามีส่วนร่วมงานก็จะออกมาไม่มีคุณค่า

1.3 หาความเห็นชอบร่วมกันในงานที่แต่ละฝ่ายจะรับไปทำเพื่อให้เกิดความชัดเจนในบทบาทหน้าที่ที่แต่ละฝ่ายจะต้องรับผิดชอบ เพื่อป้องกันความเสียหายของงาน โดยเฉพาะผู้ที่เคยได้อำนาจและต้องสูญเสียอำนาจไป

1.4 สร้างความไว้วางใจเชื่อใจต่อกัน การมีส่วนร่วมจะเกิดขึ้นได้ดี เมื่อแต่ละฝ่ายคิดว่าผู้ที่ร่วมงานนั้นมีความสามารถและเป็นที่ไว้วางใจเชื่อใจกัน ถ้าหากว่ากลุ่มใดจะทำงานร่วมด้วยไม่ได้หรือไม่เต็มใจจะร่วมงานหรือไม่เห็นด้วยกับวิธีการในการร่วมงานก็จะเกิดปัญหาได้

1.5 ลดการแข่งขันของแต่ละฝ่าย

1.6 สร้างความมั่นใจว่าแต่ละฝ่ายจะได้ประโยชน์จากการมีส่วนร่วมกันทำงาน เช่น การจูงใจโดยสนับสนุนให้แต่ละฝ่ายเห็นประโยชน์ของการมีส่วนร่วมกันและเกิดผลดีมากกว่าค่าใช้จ่ายที่ต้องสูญเสียไป

2. ปัจจัยด้านการสื่อสาร

การกำหนดเป้าหมายเพื่อให้ชุมชนมองเห็นคุณค่าของตนเองและสร้างความมั่นใจให้กับคนในชุมชน จากนั้นพยายามพิสูจน์ให้เห็นว่าเขาสามารถใช้เทคโนโลยีที่เหมาะสมนั้นได้โดยกล้าแสดงความรู้สึกรู้สึกคิด การระดมปัญหาออกมา การวิเคราะห์ปัญหา และหาวิธีการแก้ไขปัญหาได้

3. ปัจจัยทางการเมือง สังคม และวัฒนธรรม

มีการกระจายอำนาจทางการเมืองและอำนาจการตัดสินใจให้ประชาชน ต้องมีมากพอ รวมถึงการใช้สิทธิความเป็นพลเมืองเพื่อให้ประชาชนได้มามีส่วนร่วม และสภาพทางเศรษฐกิจ วัฒนธรรม และกายภาพในชุมชน ต้องเอื้อต่อการให้ประชาชนเข้ามามีส่วนร่วม

4. ปัจจัยของโครงการเอง

โครงการต้องให้ความสะดวกกับประชาชนที่จะเข้ามามีส่วนร่วมอย่างจริงจังไม่ใช่เพียงเพื่อประโยชน์ประชาสัมพันธ์หรือทำความเข้าใจให้ข้อมูลจากโครงการ โดยต้องให้ประชาชนรู้สึกเป็น

²⁴ เพ็ญนิภา แสงชื่น, "ศักยภาพของชุมชนเทพประทานในการจัดการที่อยู่อาศัยเพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยอย่างยั่งยืน" (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, สาขาวิชาเคหการ ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2548).

เจ้าของโครงการนั้น คือ มีโอกาส มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจตั้งแต่เริ่มต้น จนกระทั่งสิ้นสุดกระบวนการตัดสินใจ แต่ทั้งนี้ต้องให้การพัฒนาความรู้สึกละและทักษะการมีส่วนร่วมกับประชาชนควบคู่ไปพร้อมกัน

5. ปัจจัยพีเลียง

พีเลียงต้องร่วมกับชุมชนศึกษาองค์ประกอบต่างๆ ของคนในชุมชน และโครงสร้างอื่นๆ รวมทั้งมีความรู้ ความเข้าใจในเนื้อหาของกระบวนการมีส่วนร่วม และร่วมค้นหาผู้นำ หรือผู้มีแววเป็นผู้นำ และช่วยกันกระตุ้นการมีส่วนร่วมในชุมชน ทั้งนี้ต้องมีความจริงใจ ทำตนให้ประชาชนเชื่อถือศรัทธา ร่วมกับกลุ่มชาวบ้านค้นหาและแก้ปัญหา รวมถึงให้กำลังใจ มีส่วนร่วมในการแก้ไขปัญหาคอุปสรรคของการมีส่วนร่วม และไม่ทำตนห่างไกลชุมชนนัก แต่ต้องไม่ใกล้ชิดช่วยเหลือตลอดเวลา ต้องช่วยในกรณีที่เป็นเท่านั้น (keep the distance)

6. ปัจจัยด้านผู้นำ

ผู้นำในชุมชนต้องมีความจริงใจ ที่จะช่วยเหลือชุมชน และได้รับการยอมรับจากชาวบ้าน รวมถึงมีความสามารถกระตุ้นชาวบ้านให้ค้นปัญหาและเห็นความจำเป็นของการแก้ไขปัญหานั้นๆ

7. ปัจจัยทางด้านสังคม และจิตวิทยา

ควรมีการกระตุ้นให้ชาวชุมชนมีความสนใจ และห่วงกังวลในปัญหานั้นๆ ร่วมกันจนเป็นเจ้าของปัญหา และให้เข้ามามีส่วนร่วมมากขึ้น และต่างก็ตกลงร่วมใจที่จะแก้ปัญหานั้นต่อไป

2.4 แนวความคิดเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่

ทองคุณ หงส์พันธุ์²⁵ ได้ให้ความหมายของบทบาทไว้ว่า บทบาทหมายถึงกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับการใช้อำนาจหน้าที่ความรับผิดชอบในงานโดยตรงและงานพิเศษที่ควรจะทำ

Secord and Backman²⁶ ได้กล่าวถึงความหมายของบทบาทไว้ว่า บทบาทคือการปฏิสัมพันธ์ (Interaction) ระหว่างพฤติกรรมที่คาดหวังของบุคคลสองฝ่าย ฝ่ายหนึ่งคือผู้ดำรงตำแหน่ง และอีกฝ่ายหนึ่งคือบุคคลอื่นที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับตำแหน่งนั้น

Davis²⁷ ได้กล่าวถึงความสัมพันธ์ระหว่างบทบาทและหน้าที่ความรับผิดชอบไว้ว่า การที่บุคคลจะดำรงตำแหน่งหนึ่งตำแหน่งใดต้องมีบทบาท หน้าที่ ความรับผิดชอบกำหนดไว้ควบคู่กับตำแหน่งนั้นเสมอ บทบาท หน้าที่ ความรับผิดชอบที่กำหนดไว้จะต้องเป็นที่รู้และเข้าใจกันระหว่างบุคคลผู้ดำรงตำแหน่งกับบุคคลอื่นที่มีส่วนเกี่ยวข้อง

Harvighurst and Neugarten²⁸ ได้ให้คำจำกัดความของบทบาทไว้ว่า บทบาทนอกจากจะหมายถึงแบบแผนพฤติกรรมที่เหมือนกันของบุคคลที่ดำรงตำแหน่งเดียวกันหรืออยู่ในสังคมเดียวกันแล้วยังหมายถึงแบบแผนพฤติกรรมที่ผูกพันหรือขึ้นอยู่กับความคาดหวังของสมาชิกอื่นๆ ในสังคมด้วย

²⁵ ทองคุณ หงส์พันธุ์, "บทบาทของหัวหน้าฝ่ายปกครองและสวัสดิการของสถาบันฝึกหัดครู" (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารการศึกษา บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2513), 7.

²⁶ Pual F Secord and Carl W. Backman, *Social Psychology*. (New York: McGraw-Hill Book, 1964), 40.

²⁷ Keith Davis, *Human Relation at Work*. (New York: McGraw-Hill Book, 1969), 40.

²⁸ Eric Hoyle, *The Role of the Teacher*. (London: Rutledge and Kegan Pual, 1969), 36.

Allport²⁹ ได้เสนอแนวความคิดเกี่ยวกับการแสดงบทบาทของบุคคลว่าขึ้นอยู่กับปัจจัยที่เกี่ยวข้อง ดังต่อไปนี้

1. บทบาทที่สังคมคาดหวัง (Role Expectation) เป็นบทบาทที่สังคมคาดหวังให้บุคคลปฏิบัติตามความคาดหวังที่กำหนดโดยกลุ่มสังคมและโดยสภาพที่บุคคลนั้นๆ ครองอยู่

2. การรับรู้บทบาท (Role Conception) การที่บุคคลรับรู้ในบทบาทหน้าที่ของตนเอง ว่าควรจะมีบทบาทอย่างไร และสามารถจะมองเห็นบทบาทหน้าที่ของตนเองได้ตามการรับรู้ ซึ่งเกี่ยวข้องกับความต้องการของบุคคลนั่นเอง โดยการรับรู้ในบทบาทและความต้องการของบุคคลย่อมขึ้นอยู่กับลักษณะพื้นฐานส่วนบุคคล ตลอดจนเจตนาเป้าหมายในชีวิตและค่านิยมของบุคคลที่สวมบทบาทนั้น

3. การยอมรับบทบาทของบุคคล (Role Acceptation) จะเกิดขึ้นก็ต่อเมื่อมีความสอดคล้องของบทบาทตามความคาดหวังของสังคมและบทบาทที่ตนรับอยู่ ภายอมรับบทบาทเป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกับความเข้าใจในบทบาท และการสื่อสารระหว่างสังคมและบุคคลนั้น ทั้งนี้ก็เพราะว่าบุคคลอาจได้รับผลเสียหายหรือเสียประโยชน์เฉพาะอย่างยิ่งถ้าขัดแย้งกับความต้องการ (Role Conflict) หรือค่านิยมของบุคคลนั้น ผู้ครองตำแหน่งอยู่ก็พยายามหลีกเลี่ยงบทบาทนั้นไม่ยอมรับบทบาทนั้นๆ

4. การปฏิบัติตามบทบาทหน้าที่ของบุคคล (Role Performance) เป็นบทบาทที่เจ้าของสถานภาพแสดงจริง (Actual Role) ซึ่งอาจจะเป็นการแสดงบทบาทตามที่สังคม คาดหวัง หรือเป็นการแสดงบทบาทตามการรับรู้ และตามความคาดหวังของตนเอง การที่บุคคลใดจะปฏิบัติตามบทบาทหน้าที่ได้เพียงใดนั้นก็ขึ้นอยู่กับระดับการยอมรับบทบาทนั้นๆ ของบุคคลที่ครองตำแหน่งอยู่นั้น เนื่องจากความสอดคล้องกับบทบาทตามความคาดหวังของสังคม และการรับรู้บทบาทของตนเอง

จากแนวคิดที่กล่าวข้างต้นสรุปได้ว่า บทบาทและหน้าที่เป็นของคู่กันซึ่งกำหนดควบคู่กับตำแหน่งที่บุคคลนั้นๆ จะได้รับ บทบาทเป็นเงื่อนไขที่บุคคลดำรงตำแหน่งนั้นจะต้องกระทำรวมทั้งสิทธิต่างๆ ที่ได้รับมาพร้อมกับตำแหน่ง ซึ่งเป็นหน้าที่ที่จะต้องไปเกี่ยวข้องกับผู้อื่นหรืออาจจะกล่าวได้อีกนัยหนึ่งว่า บทบาทคือการมีปฏิสัมพันธ์กันระหว่างพฤติกรรมที่คาดหวังของบุคคลสองฝ่าย ฝ่ายหนึ่งคือผู้ดำรงตำแหน่ง และอีกฝ่ายหนึ่งคือบุคคลอื่นที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับตำแหน่งนั้น นอกจากนี้บทบาทยังเป็นกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับการอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบทั้งที่เป็นในงานโดยตรงและงานพิเศษที่ทำอีกด้วย

ในการศึกษาครั้งนี้ ผู้วิจัยจะศึกษาบทบาทหน้าที่ของเจ้าของร่วมในการบริหารอาคารชุด ว่าได้รับรู้และปฏิบัติตามบทบาทหน้าที่ ที่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด ได้ครบถ้วนทุกประการหรือไม่ และหาแนวทางแก้ไขต่อไป

²⁹ Allport Gordon, *Personality : A Psychological Interpretation*. (New York: Hot, 1937).

2.5 แนวคิดเกี่ยวกับการบริหารจัดการชุมชน

ชุมชน (Community) คือ สถานภาพ สภาพการ หรือ สถานที่ซึ่งหลายๆ คน หลากๆ ครอบครัวยุบรวมตัวกัน และอยู่ภายใต้สิ่งแวดล้อมเดียวกัน อาจเป็นเพราะว่า มีความเป็นเครือญาติ เกี่ยวข้องผูกพันกัน และสัมพันธ์กันฉันญาติมิตร หรือเกื้อกูลกัน มีความผูกพัน เช่น เชื้อชาติ ศาสนา ประเพณี วัฒนธรรมและความเชื่อคล้ายๆ กัน มีอาชีพ หน้าที่การงาน มีความรับผิดชอบ ความน่าเชื่อถือ และศรัทธาบางสิ่งบางอย่างร่วมกัน แม้แต่มีงานอดิเรกร่วมกัน โดยชุมชนนั้นมีหลากหลาย ลักษณะ สามารถแบ่งเป็นรูปแบบได้เช่น ตามสภาพการเมืองการปกครอง ตามลักษณะอาชีพ ตามสภาพภูมิศาสตร์ ตามเขตพื้นที่ และตามสภาพพิเศษอื่นๆ (การแบ่งชุมชนไม่มีกฎเกณฑ์ หลักเกณฑ์ที่ตายตัว)

การบริหารชุมชน คือ “การจัดระเบียบชีวิตความเป็นอยู่ร่วมกันในชุมชน ให้สภาพแวดล้อมการเป็นอยู่ในชุมชน ปราศจากสิ่งเดือดร้อนรำคาญ นำมาซึ่งความสะอาดสุขสบายด้วยความปกติสุข และสามารถจรรโลงความน่าอยู่อาศัยได้ตลอดไป ตามอัตภาพ”³⁰

2.5.1 พัฒนาการของการบริหารชุมชนที่อยู่อาศัย

การบริหารชุมชนที่อยู่อาศัยทั้งหมดบ้านจัดสรรและอาคารชุด ถือว่าเป็นอาชีพอีกสาขาหนึ่ง เกี่ยวกับการบริหารงานทรัพย์สิน (Property Management) ซึ่งมีขอบข่ายครอบคลุมถึงการบริหารอาคารสำนักงาน อาคารศูนย์การค้า โรงแรม อพาร์ทเมนท์ อาคารบ้านเช่า โรงงานอุตสาหกรรม คลังสินค้า ภัตตาคาร โรงพยาบาล โรงภาพยนตร์ ตลาดสด เป็นต้น การบริหารจัดการทรัพย์สินเป็นลักษณะงานที่มีมานานทั้งในภาครัฐและภาคเอกชน โดยการเคหะแห่งชาติ ซึ่งเป็นรัฐวิสาหกิจที่มีหน้าที่ในการพัฒนาที่อยู่ เมื่อมีการจัดสร้างเคหะชุมชน ก็ได้จัดให้มีการบริหารชุมชนด้วย ในส่วนของภาคเอกชน การบริหารชุมชนหมู่บ้านจัดสรรต่างๆ จะมีการดูแลรักษาทั้งในเรื่องการรักษาความปลอดภัย การรักษาความสะอาด การดูแลรักษาสาธารณูปการต่างๆ โดยอาศัยบริษัทจัดการหรือโดยการรวมตัวเป็นองค์กรชุมชนรูปแบบต่างๆ เช่น คณะกรรมการหมู่บ้าน สหกรณ์ดูแลชุมชน หรือสหบาล เป็นต้น

การบริหารชุมชนอาคารชุดนั้นได้เกิดขึ้นภายหลังการออก พรบ.อาคารชุด 2522 ทั้งนี้เพราะกฎหมายอาคารชุดได้กำหนดให้มีการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้กับเจ้าของห้องชุด และนิติบุคคลอาคารชุดมีหน้าที่ในการจัดการและดูแลรักษาส่วนกลางเป็นหลัก โดยมีผู้จัดการอาคารชุดเป็นผู้ปฏิบัติการและเป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุด

2.5.2 องค์กรบริหารจัดการชุมชนที่อยู่อาศัย

ชุมชนที่อยู่อาศัยนั้นมีหลายรูปแบบ โดยสามารถจำแนกเป็น 2 กลุ่มใหญ่ ได้แก่ อาคารชุดและหมู่บ้านจัดสรร โดยผู้บริหารชุมชนที่อยู่อาศัย จำเป็นจะต้องเข้าใจความแตกต่างของชุมชนที่อยู่อาศัยทั้งในรูปแบบของอาคารชุดและหมู่บ้านจัดสรร เพื่อจะได้บริหารจัดการและบำรุงรักษาชุมชนได้

³⁰ อรรถ จิตตะเสน และคณะ, หลักการและวิธีการบริหารจัดการชุมชน. (สงขลา: สถาบันวิจัยระบบสุขภาพภาคใต้ มหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์), 16.

อย่างสอดคล้องเหมาะสมกับลักษณะและสภาพของทรัพย์สินนั้นๆ ปัจจุบันการบริหารจัดการชุมชนที่อยู่อาศัยอาจแบ่งเป็น 2 ประเภทใหญ่ ได้แก่

1. ชุมชนที่มีการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดหรือนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทั้งนี้ โดยมีคณะกรรมการอาคารชุดหรือคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรและผู้จัดการนิติบุคคล ทำหน้าที่ในการบริหารชุมชน โดยผู้จัดการนิติบุคคลอาจจะเป็น

1.1 บุคคลที่เป็นผู้แทนของเจ้าของโครงการหรือบริษัทในเครือของเจ้าของโครงการ

1.2 บริษัทบริหารอาคารชุดอิสระ ที่ประกอบอาชีพในการบริหารทรัพย์สิน

โดยเฉพาะ

1.3 กรรมการนิติบุคคลหรือบุคคลธรรมดา ที่คณะกรรมการนิติบุคคลแต่งตั้งหรือว่าจ้างให้ทำหน้าที่บริหารจัดการ

2. ชุมชนที่ไม่มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมาย อาจะบริหารชุมชนโดย

2.1 เจ้าของโครงการ เป็นชุมชนบ้านจัดสรรที่เจ้าของโครงการเป็นผู้ดูแลเอง ส่วนใหญ่จะเป็นโครงการที่ยังโอนกรรมสิทธิ์ไม่ครบทุกแปลงและไม่สามารถปิดการขายได้

2.2 คณะกรรมการชุมชนหรือองค์กรชุมชนรูปแบบต่างๆ การบริหารในรูปแบบนี้ส่วนใหญ่ จะมีการรวมกลุ่มผู้อยู่อาศัยเป็นองค์กรชุมชนในหลายรูปแบบ เช่น สมาคมกรรมการหมู่บ้าน สหกรณ์ชุมชน คหบาล เป็นต้น

2.3 เจ้าของโครงการร่วมกับผู้อยู่อาศัย เป็นชุมชนที่เจ้าของโครงการและผู้อยู่อาศัยร่วมมือกันบริหารจัดการ

2.4 บริษัทบริหารชุมชน เป็นชุมชนที่เจ้าของโครงการหรือคณะกรรมการหมู่บ้านจ้างบริษัทรับบริหารชุมชน

ในปัจจุบัน การบริหารจัดการชุมชนที่อยู่อาศัยจะกระทำโดยเจ้าของโครงการ คณะกรรมการชุมชน หรือบุคคลธรรมดาเป็นส่วนใหญ่ โดยที่ยังมีการจ้างบริษัทบริหารชุมชนอิสระในสัดส่วนไม่สูงมากนัก และในอนาคตจะมีการจ้างบริษัทบริหารชุมชนอิสระที่เป็นมืออาชีพ (Professional housing estate management company) มากขึ้น เนื่องจากเหตุผลที่สำคัญ ได้แก่

1. พรบ.อาคารชุด พ.ศ. 2522 กำหนดให้ทุกอาคาร ต้องมีนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางและพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 เปิดโอกาสให้มีการจัดตั้ง “นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร” ขึ้นมาเพื่อบริหารชุมชน

2. ผู้อยู่อาศัยในชุมชนที่อยู่อาศัยทั้งอาคารชุดและหมู่บ้านจัดสรร ต้องการอยู่อาศัยอย่างมีความสะดวกสบาย ความปลอดภัย และความสงบในการอยู่อาศัยร่วมกัน และต้องการให้มีการบริหารจัดการชุมชนและการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางให้เป็นไปตามกฎหมาย

3. ผู้อยู่อาศัย หรือเจ้าของโครงการไม่มีเวลา และไม่มีความรู้ความชำนาญในการจัดการชุมชน ซึ่งมีความยุ่งยากซับซ้อนประสพการณ์ และความชำนาญพิเศษมากขึ้น ทำหน้าที่ในการบริหารจัดการ

2.5.3 เป้าหมายของการบริหารจัดการชุมชนที่อยู่อาศัย

ในการบริหารจัดการชุมชนที่อยู่อาศัยให้เกิดประสิทธิภาพ องค์กรชุมชนหรือผู้จัดการนิติบุคคล ควรจะมีการกำหนดเป้าหมายหรือวัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการที่ก่อให้เกิดประโยชน์ในด้านต่างๆ ดังนี้

1. ประโยชน์เชิงทรัพย์สินต่อเจ้าของร่วม
 - 1.1 สาธารณูปโภคสาธารณูปการ หรือทรัพย์สินส่วนกลางมีสภาพที่ดี มีการเสื่อมค่าน้อยที่สุด สามารถยืดอายุการใช้งานได้นานที่สุด
 - 1.2 สามารถทำให้ทรัพย์สินส่วนกลางหรือทรัพย์สินในชุมชนมีมูลค่าเพิ่มสูงขึ้นในอนาคต
 - 1.3 สามารถเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางจากเจ้าของร่วมได้ครบทุกราย หรือเพียงพอในการบริหารชุมชนได้อย่างมีประสิทธิภาพ
 - 1.4 ได้รับค่าเช่าหรือผลประโยชน์ตอบแทนสูงสุดจากการใช้สอยที่ดินหรือทรัพย์สินส่วนกลางที่มีอยู่ในชุมชน
2. ประโยชน์ด้านการอยู่อาศัยร่วมกัน
 - 2.1 ความสะดวกสบายในการจอดรถพาหนะหรือการเดินทางเข้าออกในชุมชน
 - 2.2 ความสงบสุขในการอยู่อาศัย โดยปราศจากการรบกวน
 - 2.3 ความสะดวกสบายและความพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกัน
 - 2.4 ความสะอาดของชุมชนและความร่วมมือของชุมชน
 - 2.5 ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน
 - 2.6 การเฉลี่ยภาระค่าใช้จ่ายอย่างเป็นธรรม
 - 2.7 ความภาคภูมิใจในการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยในชุมชน

2.5.4 ภารกิจหลักในการบริหารจัดการชุมชนที่อยู่อาศัย

การบริหารจัดการชุมชนที่อยู่อาศัยให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อทรัพย์สินและต่อผู้อยู่อาศัยในชุมชน เป็นภารกิจร่วมกันของเจ้าของทรัพย์สิน ผู้อยู่อาศัย องค์กรชุมชน และผู้จัดการนิติบุคคลของชุมชนโดยตรง ภารกิจเหล่านี้มีหลายประการ โดยอาจแยกได้ดังนี้

1. ภารกิจในการบริหารจัดการทรัพย์สิน
 - 1.1 การบำรุงรักษาและซ่อมแซม (Maintenance and Repairs)
 - 1.1.1 การบำรุงรักษาอาคารและทรัพย์สินส่วนกลางให้อยู่ในสภาพที่ดีเสมอ
 - 1.1.2 การซ่อมแซมส่วนที่ชำรุดหรือใช้งานไม่ได้
 - 1.1.3 ทรัพย์สินส่วนกลาง
 - 1.1.4 ทรัพย์สินส่วนบุคคล (เจ้าของต้องออกค่าใช้จ่ายเอง)
 - 1.2 การรักษาความปลอดภัย (Security Protection)
 - 1.2.1 การป้องกันโจรภัย
 - 1.2.2 การป้องกันอัคคีภัย

- 1.3 การรักษาความสะอาด (Cleaning)
 - 1.3.1 ภายในอาคาร
 - 1.3.2 ภายนอกอาคาร
- 1.4 การประกันภัย (Insurance)
 - 1.4.1 การประกันภัยอัคคีภัย (Fire Insurance)
 - 1.4.2 การประกันการสูญหายของทรัพย์สินจากการโจรกรรม
 - 1.4.3 การประกันความเสียหายจากอุบัติเหตุอื่นๆ ตามที่เห็นสมควร
- 1.5 การจัดประโยชน์ในทรัพย์สิน (Income Producing)
 - 1.5.1 การจัดบริการอำนวยความสะดวกต่างๆ แก่ผู้อยู่อาศัย โดยมุ่งแสวงหา รายได้ให้แก่นิติบุคคล เช่น ค่าจอดรถ เป็นต้น
 - 1.5.2 การเป็นตัวแทนหรือนายหน้าในการติดต่อซื้อขาย หรือเช่าห้องชุดของ โครงการ
- 1.6 การจัดเก็บค่าใช้จ่ายต่างๆ (Expense Collection)
 - 1.6.1 ค่าใช้จ่ายประจำเดือนในการบริหารทรัพย์สินส่วนกลาง
 - 1.6.2 ค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายส่วนบุคคลอื่นๆ
 - 1.6.3 การออกหนังสือทวงหนี้
- 1.7 การจัดทำบัญชีการเงินและการรายงาน (Accounting and Reporting)
 - 1.7.1 การจัดทำงบประมาณรายจ่ายระยะยาวและงบประมาณประจำปี
 - 1.7.2 การจัดทำบัญชีรายรับรายจ่าย
 - 1.7.3 การจัดทำงบการเงินและงบดุลประจำปี
 - 1.7.4 การจัดทำรายงานผลการปฏิบัติงานด้านต่างๆ
2. การกิจต่อชุมชนหรือบุคคลผู้อยู่อาศัย
 - 2.1 การจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการต่าง (Servicing)
 - 2.1.1 บริการด้านกีฬา
 - 2.1.2 บริการด้านบันเทิง
 - 2.1.3 บริการด้านร้านค้า อาคาร เครื่องดื่ม
 - 2.1.4 บริการสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ ในชุมชน
 - 2.2 การสร้างความสัมพันธ์ภาพระหว่างผู้อยู่อาศัย (Resident Relations)
 - 2.2.1 การจัดงานรื่นเริงตามประเพณี
 - 2.2.2 การส่งเสริมการพบปะสังสรรค์หรือนันทนาการแก่ผู้อยู่อาศัย
 - 2.3 การแก้ปัญหาข้อร้องทุกข์ (Complaint Handling)
 - 2.3.1 การรับเรื่องราวร้องเรียนร้องทุกข์
 - 2.3.2 การแก้ปัญหาข้อร้องเรียนต่างๆ โดยรวดเร็ว
 - 2.4 การประชาสัมพันธ์ (Public Relations)
 - 2.4.1 การแจ้งข่าวสารต่างๆ โดยใช้สื่อที่เหมาะสม
 - 2.4.2 การเสริมสร้างสัมพันธ์ภาพที่ดีระหว่างผู้อยู่อาศัยและผู้บริหารชุมชน

2.5.5 ความจำเป็นในการจ้างผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และผู้จัดการนิติบุคคลบ้าน

จัดสรร

การบริหารงานอาคารชุดหรือหมู่บ้านจัดสรรเพื่อให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด จำเป็นต้องจ้างบริษัทรับบริหารทรัพย์สินที่เป็นมืออาชีพแทนที่จะให้ผู้เป็นเจ้าของโครงการหรือผู้อยู่อาศัยที่เป็นเจ้าของห้องชุดบริหารเอง ด้วยเหตุผลดังนี้

1. บริษัทมีความพร้อมด้านบุคลากร โดยมีพนักงานที่มีความรู้ความชำนาญ มีประสบการณ์ได้รับการฝึกฝนอบรมในการจัดการทรัพย์สินโดยเฉพาะ จึงย่อมบริหารงานได้ดีกว่า
2. บริษัทมีความเป็นกลางในการจัดเก็บค่าใช้จ่ายหรือการจัดการทรัพย์สิน โดยจะดีกว่าปล่อยให้เจ้าของโครงการ หรือเจ้าของทรัพย์สินคนอื่นที่อาจจะลำเอียงหรือเป็นที่คลางแคลงใจของเจ้าของร่วมได้
3. บริษัทมีพนักงานในการบริหารงานตลอด 24 ชั่วโมง โดยสามารถทำงานในหน้าที่ความรับผิดชอบได้อย่างเต็มที่ ดีกว่าเจ้าของโครงการ หรือเจ้าของทรัพย์สิน
4. หากบริษัททำงานได้ไม่มีประสิทธิภาพตามนโยบายหรือตามที่ได้ตกลงไว้ คณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดหรือหมู่บ้านจัดสรร หรือเจ้าของร่วมอาจจะยกเลิกสัญญาหรือถอดถอนผู้จัดการได้

2.5.6 ความรับผิดชอบและความสัมพันธ์ระหว่างผู้จัดการนิติบุคคล และคณะกรรมการ

ชุมชน

การบริหารงานชุมชน จะดำเนินการโดยผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดหรือนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยมีคณะกรรมการชุมชน (คณะกรรมการอาคารชุดหรือคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร) ที่ได้รับการเลือกตั้งจากเจ้าของที่อยู่อาศัย เป็นผู้กำหนดนโยบายและควบคุมกำกับการบริหารงาน

ตารางที่ 2.2 การจำแนกบทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการชุมชนและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดหรือนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

คณะกรรมการชุมชน	ผู้จัดการนิติบุคคล
1. กำหนดนโยบายการบริหารงาน	• นำนโยบายไปปฏิบัติ
2. กำหนดข้อบังคับและระเบียบ	• ควบคุมการปฏิบัติให้เป็นไปตามข้อบังคับและระเบียบ
3. อนุมัติงบประมาณรายรับรายจ่ายประจำปี	• เสนอแนะและจัดทำงบประมาณรวมทั้งบริหารงานตามงบประมาณที่ได้รับอนุมัติ
4. กำหนดมาตรฐานของงานซ่อมบำรุง	• ทำงานตามมาตรฐานการซ่อมบำรุงที่คณะกรรมการกำหนด
5. กำหนดมาตรการควบคุมและการรายงาน ด้านการเงิน	• ทำงานตามนโยบายและแนวทางที่คณะกรรมการกำหนด
6. รับร้องเรียนต่างๆ ของเจ้าของเสนอผู้จัดการนิติบุคคลหรือบริษัทรับบริหารงาน	• แก้ไขข้อร้องเรียนต่างๆ หรือเสนอแนะวิธีการที่เหมาะสมให้กับคณะกรรมการ
7. อนุมัติค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้น	• ดำเนินการเบิกจ่ายตามที่ได้รับอนุมัติ
8. กำหนดลำดับความสำคัญของค่าใช้จ่าย	• ใช้จ่ายเงินตามลำดับความสำคัญ
9. กำหนดลำดับความสำคัญของงาน	• กำหนดแผนงานปฏิบัติตามลำดับความสำคัญของงาน
10. อนุมัติอัตราเงินเดือนสำหรับพนักงานทุกระดับ	• เสนออัตราเงินเดือน, การบรรจุ, การฝึกอบรม และการควบคุมบังคับบัญชาพนักงานทุกระดับ
11. พิจารณาอนุมัติข้อความที่สำคัญในการประกาศหรือการสื่อสารต่างๆ	• ดำเนินการจัดทำประกาศหรือการสื่อสารจากคณะกรรมการสู่เจ้าของห้องหรือผู้อยู่อาศัยหรือบุคคลอื่นๆ
12. ดำเนินการประชุมคณะกรรมการ	• ให้ข้อมูลหรือข้อเสนอแนะ และจัดเตรียมเอกสารประกอบวาระการประชุม รวมทั้งอำนวยความสะดวกต่างๆ ในการประชุม
13. จัดตั้งคณะอนุกรรมการตามที่เหมาะสม	• เสนอแนะและประสานงานคณะอนุกรรมการชุดต่างๆ

2.6 เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

จากการศึกษางานวิจัยของ **กฤษณา ปานสุนทร**³¹ ได้กล่าวไว้ว่าปัญหาหลักในการบริหารอาคารชุด คือ เจ้าของร่วมในอาคารชุดไม่ให้ความร่วมมือ ซึ่งเจ้าของร่วมเองทราบถึงบทบาทและหน้าที่ของตนเองตามข้อบังคับอาคารชุดแล้ว แต่ไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับ เช่น การไม่จ่ายค่าส่วนกลางรายเดือน ไม่เข้าร่วมประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ทำให้เกิดปัญหาการเงินและกระทบต่อการวางแผนและดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง และยังพบว่าโครงการที่ศึกษาไม่มีการจัดเก็บเงินกองทุนซึ่งขัดต่อพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ส่งผลกระทบต่อการสำรองเงินไว้เพื่อดูแลทรัพย์สินส่วนกลางในระยะยาว

จากการศึกษางานวิจัยของ **มนรดา ภาณสุทธิกร**³² ได้ศึกษาบริษัทบริหารจัดการอาคารชุด 6 บริษัท โดยสามารถสรุปขอบเขตของการบริหารจัดการอาคารชุดได้ 8 หมวดงาน คือ

- 1) การจัดการงานบริหารอาคาร มีขอบเขตงาน คือ งานรักษาความสะอาด งานรักษาความปลอดภัย งานกำจัดแมลง งานกำจัดขยะ งานดูแลรักษาสวนและพื้นที่โดยรอบ
- 2) การจัดการงานบำรุงรักษาและดูแลระบบประกอบอาคาร มีขอบเขตงาน คือ งานบำรุงรักษาอาคาร งานดูแลระบบประกอบอาคาร
- 3) การจัดการด้านการเงินและการบัญชี มีขอบเขตงาน คือ การจัดตั้งงบประมาณ การเบิกจ่ายงบประมาณ การจัดทำรายงานงบประมาณ
- 4) การจัดการด้านสังคม มีขอบเขตงาน คือ กำหนดกฎระเบียบและข้อบังคับ การจัดกิจกรรมทำบุญอาคาร การจัดกิจกรรมภายในเทศกาลต่างๆ การจัดกติกิจกรรมภายนอกโครงการ
- 5) การจัดการด้านประชาสัมพันธ์ มีขอบเขตงาน คือ จัดทำคู่มือการปฏิบัติต่างๆ สื่อวีดิทัศน์ จัดทำเอกสารและจดหมายเวียน จัดทำสื่อออนไลน์หรือเว็บไซต์ และจัดทำบอร์ดประกาศ
- 6) การจัดการด้านความเสี่ยง มีขอบเขตงาน คือ ทำแผนการปฐมพยาบาล จัดระบบรักษาความปลอดภัย จัดกิจกรรมซ้อมหนีไฟ จัดทำประกันภัยอาคาร
- 7) การจัดการด้านพลังงานและสิ่งแวดล้อม มีขอบเขตงาน คือ วิเคราะห์และบำบัดน้ำเสีย การจัดทำภูมิทัศน์สีเขียว จัดทำแผนควบคุมไฟฟ้าและประปา และแยกขยะ
- 8) การจัดการงานบริการพิเศษเพื่อการอยู่อาศัย มีขอบเขตงาน คือ บริการซ่อมบำรุงห้องพัก บริการประสานงานกับผู้รับเหมา บริการฝากขาย-เช่าห้องชุด บริการทำความสะอาดภายในห้องชุด บริการด้านนิติกรรมกฎหมาย และบริการงานสำนักงาน

³¹ กฤษณา ปานสุนทร, "การมีส่วนร่วมของเจ้าของห้องชุดในการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลาง" (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต, ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2541).

³² มนรดา ภาณสุทธิกร, "การบริหารจัดการอาคารชุดพักอาศัยของบริษัทจัดการอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำในประเทศไทย" (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต, ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2554), 122.

จากการศึกษางานวิจัยของ **มนตรี ล้อเลิศสกุล**³³ ได้ศึกษาการจัดกิจกรรมชุมชนทั้ง 20 โครงการอาคารชุด ได้สรุปและแบ่งประเภทกิจกรรมที่มีการจัดกิจกรรมในชุมชนอาคารชุดไว้ 4 ประเภท คือกิจกรรมทางศาสนา กิจกรรมด้านนันทนาการ กิจกรรมตามประเพณี กิจกรรมเชิงพาณิชย์ ซึ่งกิจกรรมที่แต่ละโครงการมีการจัดมากที่สุด คือ กิจกรรมทำบุญอาคาร ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน แต่ละกิจกรรมได้มาจาก งบประมาณค่าใช้จ่ายส่วนกลาง การจัดเก็บเฉพาะครั้ง และการบริจาค ซึ่งในการจัดกิจกรรมชุมชนจะส่งผลให้ผู้พักอาศัยมีความสัมพันธ์ที่ดีต่อกัน เป็นผลงานของนิติบุคคล เป็นการสร้างความสัมพันธ์นิติบุคคลกับผู้พักอาศัย และเป็นกลยุทธ์ให้ผู้พักอาศัยเข้าร่วมกิจกรรม และสาเหตุที่บางโครงการอาคารชุดไม่มีการจัดกิจกรรมชุมชนพบว่าคณะกรรมการอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลไม่อนุมัติงบประมาณในการดำเนินกิจกรรม

จากการศึกษางานวิจัยของ **พัศตราภรณ์ มีศิริ**³⁴ ได้ศึกษารูปแบบการบริหารอาคารชุด โดยปัจจุบันการบริหารอาคารชุดมี 4 รูปแบบ โดยแต่ละรูปแบบมีปัญหาในการบริหาร ดังต่อไปนี้

รูปแบบที่ 1 เจ้าของร่วมบริหารเองโดยคัดเลือกตัวแทนจากเจ้าของร่วมมาเป็นผู้จัดการนิติบุคคล

1. การจ่ายค่าส่วนกลางไม่ตรงเวลา
2. ขาดผู้ควบคุมการปฏิบัติงานประจำวันในระหว่างเวลาดำเนินงาน
3. ขาดการประสานงานในโครงการ
4. การบำรุงรักษาอาคารไม่มีคุณภาพ
5. งานบริการและการจัดกิจกรรมไม่เหมาะสม
6. ขาดการรายงานผลปฏิบัติงานของนิติบุคคล
7. ขาดการประเมินผลการปฏิบัติงานของนิติบุคคล
8. จัดประชุมไม่ได้ตามกำหนด

รูปแบบที่ 2 เจ้าของร่วมบริหารเองโดยจ้างบุคคลภายนอกมาเป็นผู้จัดการนิติบุคคล

1. การจ่ายค่าส่วนกลางไม่ตรงเวลา
2. งานบริการและการจัดกิจกรรมไม่เหมาะสม
3. ขาดรายงานผลการปฏิบัติงานของนิติบุคคล
4. ขาดการประเมินผลการปฏิบัติงานของนิติบุคคล
5. จัดประชุมไม่ได้ตามกำหนด

³³ มนตรี ล้อเลิศสกุล, "การจัดกิจกรรมชุมชนของโครงการอาคารชุดพักอาศัย : กรณีศึกษาโครงการอาคารชุดพักอาศัยในเขตกรุงเทพมหานครชั้นใน จำนวน 20 โครงการ" (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2553).

³⁴ พัศตราภรณ์ มีศิริ, "การบริหารอาคารชุดระดับราคาปานกลางในเขตกรุงเทพมหานครชั้นใน".

รูปแบบที่ 3 จ้างบริษัทบริหารอาคารชุด โดยผู้จัดการนิติบุคคลมาจากบริษัท และอยู่ประจำโครงการ

1. การจ่ายค่าส่วนกลางไม่ตรงเวลา
2. การบำรุงรักษาโครงการไม่มีคุณภาพ
3. งานบริการและการจัดกิจกรรมไม่เหมาะสม
4. ขาดการรายงานผลการปฏิบัติงานของนิติบุคคล
5. จัดประชุมไม่ได้ตามกำหนด

รูปแบบที่ 4 จ้างบริษัทบริหารอาคารชุดโดยผู้จัดการนิติบุคคลมาจากบริษัท แต่ไม่อยู่ประจำโครงการ และมีผู้จัดการอาคารจากบริษัทอยู่ประจำโครงการ

1. การจ่ายค่าส่วนกลางไม่ตรงเวลา
2. ขาดการประสานงานในโครงการ
3. งานบริการและการจัดกิจกรรมไม่เหมาะสม
4. ขาดการรายงานผลการปฏิบัติงานของนิติบุคคล
5. จัดประชุมไม่ได้ตามกำหนด

จากผลการวิจัยพบว่าไม่มีแบบใดที่ดีที่สุด และมีปัญหาทุกรูปแบบ การนำรูปแบบการบริหารมาใช้ในแต่ละโครงการจะขึ้นอยู่กับความต้องการและความเหมาะสมของแต่ละโครงการ

จากการศึกษางานวิจัยของ อรรถนียา วงศ์กิจการวานิช³⁵ ได้ศึกษาเกี่ยวกับการบริหารจัดการพื้นที่ส่วนกลางหมู่อาคารชุดพักอาศัย โดยศึกษาโครงการอาคารชุดพักอาศัยเขตห้วยขวาง-ดินแดง โดยพบว่ามียุทธศาสตร์ดำเนินงาน 3 รูปแบบ ดังนี้

1. รูปแบบการดำเนินการนิติบุคคลอาคารชุด และปฏิบัติงาน หลายชุด แต่ละนิติจะมีชุดการบริหารจัดการ และปฏิบัติงานประจำในแต่ละนิติบุคคลฯ
2. รูปแบบการดำเนินการนิติบุคคลอาคารชุด และปฏิบัติงาน 1 ชุด จะมีการจัดการและปฏิบัติงานร่วมกัน คือ มีฝ่ายจัดการและปฏิบัติงานเพียงชุดเดียวในโครงการ
3. รูปแบบการดำเนินการนิติบุคคลอาคารชุด 1 ชุด และปฏิบัติงานหลายชุด จะมีการจัดการเพียง 1 ชุดในโครงการ แต่ปฏิบัติงานหลายชุดแยกตามแต่ละนิติฯ

³⁵ อรรถนียา วงศ์กิจการวานิช, "การบริหารจัดการพื้นที่ส่วนกลางหมู่อาคารชุดพักอาศัย กรณีศึกษาโครงการอาคารชุดพักอาศัยเขตห้วยขวาง-ดินแดง" (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2554).

บทที่ 3 ระเบียบวิธีดำเนินการวิจัย

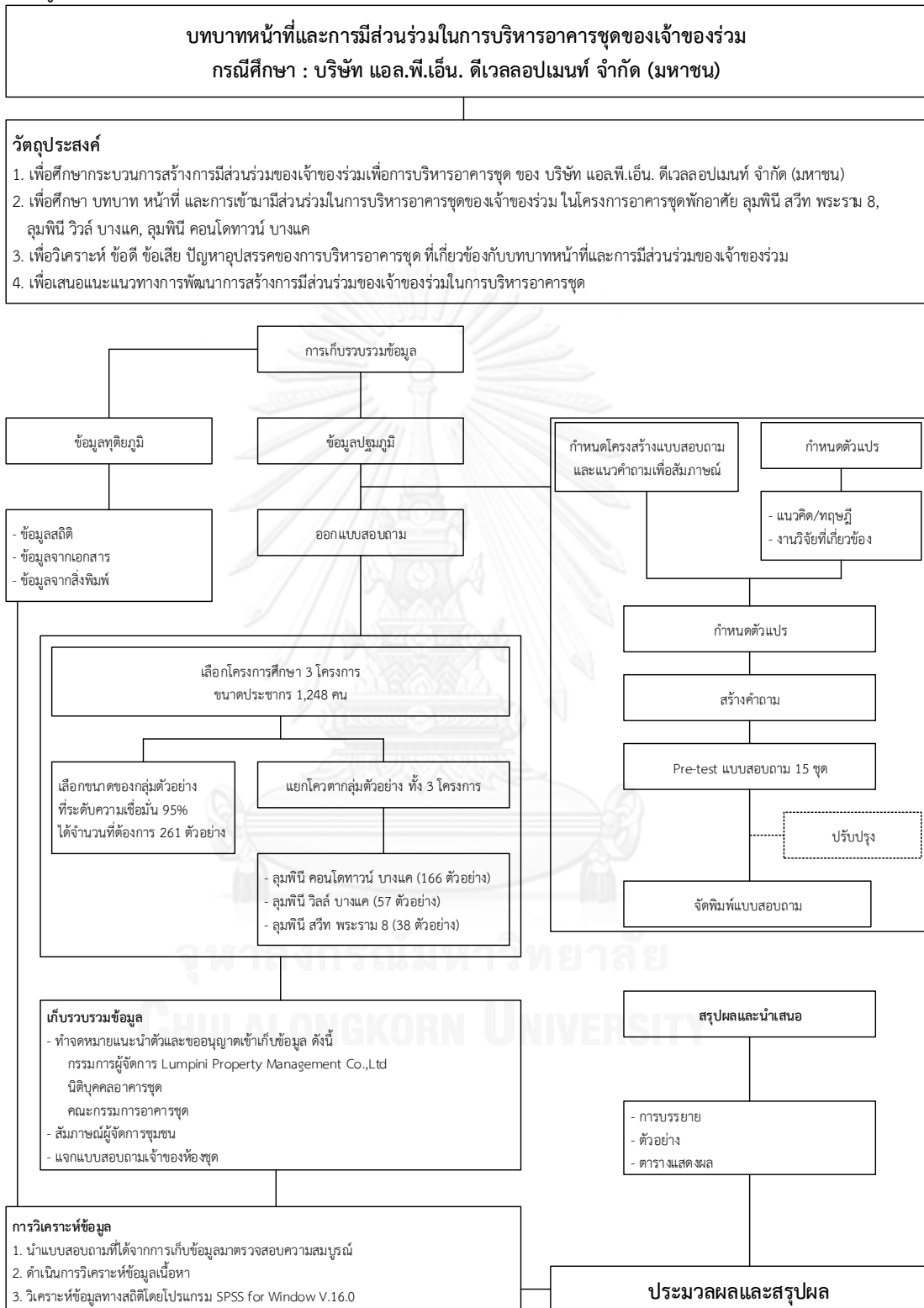
ในการศึกษาบทบาทหน้าที่และการมีส่วนร่วมของเจ้าของร่วมในการบริหารอาคารชุดโครงการลุมพินี สวีท พระราม 8 โครงการลุมพินี วิลล์ บางแค และโครงการลุมพินี คอนโดทาวน์ บางแค มีขั้นตอนและวิธีดำเนินการวิจัย ดังต่อไปนี้

3.1 กรอบแนวคิดในการวิจัย

ตารางที่ 3.1 กรอบแนวคิดในการวิจัย

วัตถุประสงค์	ประเด็นคำถาม	วิธีการเก็บข้อมูล	ผลที่ได้รับ
1. เพื่อศึกษากระบวนการสร้างการมีส่วนร่วมของเจ้าของร่วมเพื่อการบริหารอาคารชุด ของ บริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	<ul style="list-style-type: none"> - กระบวนการสร้างการมีส่วนร่วม - การดำเนินงานการบริหารอาคารชุด - การนำรูปแบบการบริหารอาคารชุดมาใช้ ทั้ง 3 โครงการ 	<ul style="list-style-type: none"> - จากเอกสารที่เกี่ยวข้อง - การสัมภาษณ์ผู้บริหารบริษัท - การสัมภาษณ์ผู้จัดการชุมชน ทั้ง 3 โครงการ - การใช้การสังเกตสภาพแวดล้อมทางกายภาพ 	<ul style="list-style-type: none"> - ได้ข้อมูลด้านการสร้างกระบวนการมีส่วนร่วม - ได้ทราบข้อมูลในด้านการบริหารอาคารชุด - ได้ทราบผลการดำเนินงานการบริหารอาคารชุด
2. เพื่อศึกษาบทบาทหน้าที่และการเข้ามามีส่วนร่วมในการบริหารอาคารชุดของเจ้าของร่วม ในโครงการอาคารชุดพักอาศัย ลุมพินี สวีท พระราม 8, ลุมพินี วิลล์ บางแค, ลุมพินี คอนโดทาวน์ บางแค	<ul style="list-style-type: none"> - การมีส่วนร่วมในการบริหารอาคารชุดของเจ้าของร่วม - การรับรู้และการปฏิบัติตามข้อบังคับนิติบุคคล - ผลการดำเนินงานการบริหารอาคารชุด 	<ul style="list-style-type: none"> - จากเอกสารที่เกี่ยวข้อง - การเก็บแบบสอบถามจากเจ้าของร่วม - การสัมภาษณ์ผู้จัดการชุมชน ทั้ง 3 โครงการ - การสังเกตการณ์มีส่วนร่วมของเจ้าของร่วม 	<ul style="list-style-type: none"> - สามารถวัดระดับการมีส่วนร่วมของเจ้าของร่วม - ได้เห็นถึงการมีส่วนร่วมของเจ้าของร่วม - ได้ทราบผลการดำเนินงานการบริหารอาคารชุด
3. เพื่อวิเคราะห์ ข้อดี ข้อเสีย ปัญหาอุปสรรคของการบริหารอาคารชุด ที่เกี่ยวข้องกับบทบาทหน้าที่และการมีส่วนร่วมของเจ้าของร่วม	<ul style="list-style-type: none"> - การบริหารอาคารชุดของผู้จัดการชุมชน - การมีส่วนร่วมของเจ้าของร่วมในการบริหารอาคารชุด 	<ul style="list-style-type: none"> - วิเคราะห์เอกสารที่เกี่ยวข้อง - วิเคราะห์ผลสรุปจากแบบสอบถาม การสัมภาษณ์ และการสังเกต 	<ul style="list-style-type: none"> - ทราบข้อดี ข้อเสีย ปัญหา และอุปสรรคการบริหารอาคารชุดของผู้จัดการชุมชนและเจ้าของร่วม
4. เพื่อเสนอแนะแนวทางการพัฒนาการสร้างการมีส่วนร่วมของเจ้าของร่วมในการบริหารอาคารชุด	<ul style="list-style-type: none"> - กระบวนการสร้างการมีส่วนร่วมส่งผลให้เจ้าของร่วมเข้ามามีส่วนร่วมมากขึ้นเพียงใด 	<ul style="list-style-type: none"> - วิเคราะห์เอกสารที่เกี่ยวข้อง - วิเคราะห์ผลสรุปจากแบบสอบถาม การสัมภาษณ์ และการสังเกต 	<ul style="list-style-type: none"> - ทราบผลการดำเนินงานบริหารอาคารชุดแบบมีส่วนร่วมของเจ้าของร่วม - ปรับรูปแบบการบริหารอาคารชุด

แผนภูมิที่ 3.1 ขั้นตอนการดำเนินการวิจัย



3.2 การศึกษาเอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ในการดำเนินการวิจัยได้ทำการศึกษาข้อมูลทุติยภูมิ ผู้วิจัยได้ศึกษาค้นคว้าจากเอกสาร วารสาร หนังสือ และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ทั้งในประเทศและต่างประเทศ เพื่อประกอบการทำวิจัย โดยมีหัวข้อการค้นคว้าดังต่อไปนี้

3.2.1 เอกสาร

- พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522
- แนวคิดการบริหารจัดการอาคารชุด
- แนวคิดเกี่ยวกับการมีส่วนร่วม
- แนวคิดเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่
- แนวคิดเกี่ยวกับการบริหารจัดการชุมชน
- เอกสาร และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องต่างๆ

3.2.2 เก็บข้อมูลจากการลงสำรวจภาคสนามทั้ง 3 โครงการ ได้แก่ โครงการลุมพินี สวีท พระราม 8, โครงการลุมพินี วิลล์ บางแค และโครงการลุมพินี คอนโดทาวน์ บางแค

3.3 เครื่องมือที่ใช้ในการรวบรวมข้อมูล

เครื่องมือที่ใช้ในการทำวิจัยครั้งนี้ เป็นแบบสอบถาม และแบบสัมภาษณ์

แบบสอบถาม เป็นแบบสอบถามที่ใช้สอบถามเจ้าของห้องชุด ซึ่งในแบบสอบถามชุดนี้จะประกอบไปด้วย 5 ส่วน ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

ส่วนที่ 1 เกี่ยวกับข้อมูลส่วนตัว

ส่วนที่ 2 เกี่ยวกับลักษณะการอยู่อาศัย

ส่วนที่ 3 เกี่ยวกับการมีส่วนร่วมในการบริหารอาคารชุด

3.1 การมีส่วนร่วมในการบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง

3.2 การมีส่วนร่วมในการบริหารจัดการงบประมาณ

3.3 การมีส่วนร่วมในการบริหารจัดการคุณภาพชีวิต

3.4 การมีส่วนร่วมในการบริหารจัดการสิ่งแวดล้อม

3.5 การมีส่วนร่วมในการบริหารจัดการระบบความปลอดภัย

3.6 การมีส่วนร่วมในการบริหารจัดการศักยภาพบุคลากร

ส่วนที่ 4 เกี่ยวกับการมีส่วนร่วมในการรับรู้และการปฏิบัติตามข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด

ส่วนที่ 5 เกี่ยวกับความพึงพอใจในการอยู่อาศัยของเจ้าของร่วม

แบบสัมภาษณ์ เป็นการสัมภาษณ์ผู้จัดการชุมชน เพื่อทราบปัญหา อุปสรรคการมีส่วนร่วมในการบริหารอาคารชุดของเจ้าของร่วม

การสังเกต โดยเป็นการสังเกต ลักษณะของโครงการ สภาพแวดล้อมโครงการ ทรัพย์สินส่วนกลาง การอยู่อาศัยร่วมกันของเจ้าของร่วม การปฏิบัติตามข้อบังคับนิติบุคคล การเข้าร่วมกิจกรรมต่างๆ ของเจ้าของร่วม

3.4 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

3.5.1 เจ้าของร่วมภายในอาคารชุด

โดยสุ่มกลุ่มตัวอย่างเจ้าของห้องชุดจากโครงการทั้ง 3 โครงการ ด้วยระบบโควตา โดยอ้างอิงตามหลักการกำหนดของ Herbert Arkin and Raymond R Colton³⁶ ที่ระดับความเชื่อมั่นที่ 95% และความคลาดเคลื่อนที่ 5% พบว่าประชากรไม่เกิน 2,000 คน ต้องสุ่มตัวอย่าง 261 โดยแสดงผลของการสุ่มตัวอย่างดังนี้ (แสดงในตารางที่ 3.1)

ตารางที่ 3.2 จำนวนกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามโครงการ

โครงการ	จำนวนห้องชุด	โควต้า (ชุด)	ร้อยละ
ลุมพินี สวีท พระราม 8	182	38	14.6
ลุมพินี วิลล์ บางแค	271	57	21.8
ลุมพินี คอนโดทาวน์ บางแค	795	166	63.6
รวม	1,248	261	100.0

3.5.2 ผู้จัดการชุมชน เก็บข้อมูลโดยการสัมภาษณ์ ทั้ง 3 โครงการ

3.5 การเก็บรวบรวมข้อมูล

ในการทำวิจัยครั้งนี้ ได้มีการทำ Pre-Test แบบสอบถามเจ้าของห้องชุด เพื่อทดสอบคุณภาพของแบบสอบถามในลักษณะของความเข้าใจ จำนวน 15 ตัวอย่าง ในกลุ่มประชากรที่กำหนดไว้ เมื่อแก้ไขแบบสอบถามแล้วก็จะทำการลงพื้นที่เพื่อเก็บข้อมูลทั้ง 3 โครงการ ซึ่งผู้วิจัยได้ดำเนินการเก็บรวบรวมข้อมูลด้วยตนเอง ซึ่งมีขั้นตอนดังนี้

3.6.1 จัดทำหนังสือแนะนำตัวจากภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ขอเข้าพบ กรรมการผู้จัดการ บริษัท ลุมพินี พร็อพเพอร์ตี้ มาเนจเม้นท์ จำกัด เพื่อขออนุญาตเข้าเก็บข้อมูลอาคารชุดทั้ง 3 โครงการ

3.6.2 จัดทำหนังสือแนะนำตัวจากภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ขอเข้าพบผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ทั้ง 3 โครงการ เพื่อเข้าเก็บข้อมูล

3.6.3 จัดทำหนังสือแนะนำตัวจากภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ขอเข้าพบประธานคณะกรรมการอาคารชุด ทั้ง 3 โครงการ เพื่อเข้าเก็บข้อมูล

3.6.4 นำแบบสอบถามทั้ง 261 ชุด ใส่ไว้ในซองจดหมายของห้องชุดทั้ง 3 โครงการ และรอรับคืนภายใน 3-4 สัปดาห์ โดยเจ้าของห้องชุดที่ตอบแบบสอบถามแล้ว สามารถมาส่งคืนได้ที่นิติบุคคลอาคารชุด เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย และกล่องใส่แบบสอบถาม

³⁶ Herbert Arkin & Raymond R Colton, *Statistics Methods: As Applied to Economics Business Psychology Education and Biology Education*. (New York: Barnes & Nobels Inc, 1963), 102.

ตารางที่ 3.3 ระยะเวลาการดำเนินงานวิจัย

ที่	รายการ	2556						2557					
		เดือน : มิถุนายน-ธันวาคม						เดือน : มกราคม-พฤษภาคม					
		6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5
1.	เก็บข้อมูล												
	1.1 ศึกษาข้อมูลพื้นฐานโครงการ												
	1.2 ศึกษาทฤษฎีและทบทวนวรรณกรรม												
	1.3 เตรียมข้อมูลเพื่อการสำรวจ												
2.	ลงสำรวจภาคสนาม												
	2.1 การลงสำรวจ Pre-test (ทั้ง 3 โครงการ)												
	2.2 ปรับปรุงแบบสัมภาษณ์และแบบสอบถาม												
	2.3 ลงพื้นที่เก็บข้อมูล (ทั้ง 3 โครงการ)												
3.	วิเคราะห์ผลและอภิปรายผล												
	3.1 รวบรวมข้อมูลวิเคราะห์และอภิปรายผล												
	3.2 จัดทำเล่มวิทยานิพนธ์												
	3.3 เตรียมข้อมูลเพื่อนำเสนอ												
	3.4 แก้ไขเล่มวิทยานิพนธ์ตามข้อเสนอแนะ												
	3.5 ส่งเล่มวิทยานิพนธ์ฉบับสมบูรณ์												

3.6 การตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูล

เมื่อมีการลงพื้นที่เก็บแบบสอบถามเรียบร้อยแล้ว นำแบบสอบถามมาตรวจข้อผิดพลาดและแก้ไข นำแบบสอบถามมาแปลงเป็นรหัสข้อมูล และบันทึกข้อมูลที่ได้อลงในโปรแกรมสำเร็จรูป SPSS for Windows (version 16.0) เพื่อประมวลผล

3.7 การสร้างตัวชี้วัด และวิธีการวัดการมีส่วนร่วม

3.8.1 การสร้างตัวชี้วัด และวิธีการวัด ระดับการมีส่วนร่วมตามแนวทางการบริหารชุมชน และข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด

การมีส่วนร่วมตามแนวทางการบริหารชุมชน (F-B-L-E-S-P) สร้างตัวชี้วัดจากแนวทางการบริหารอาคารชุด ในการบริหารจัดการ ดังนี้ ทรัพย์สินส่วนกลาง งบประมาณ คุณภาพชีวิตสิ่งแวดล้อมความปลอดภัย และศักยภาพบุคลากร โดยวิธีการวัดการมีส่วนร่วมจะเปรียบเทียบค่าร้อยละการมีส่วนร่วมแต่ละตัวแปร และทำการจัดลำดับ คือ ลำดับ 1, ลำดับ 2 และลำดับ 3 ซึ่งพิจารณาจากค่าร้อยละที่มากที่สุด เป็นลำดับ 1 รองลงมาเป็นลำดับ 2 และลำดับ 3

การมีส่วนร่วมตามข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด สร้างตัวชี้วัดจากข้อบังคับนิติบุคคล ทั้ง 3 โครงการ ซึ่งมีการกำหนดไว้ให้เจ้าของร่วมปฏิบัติตาม โดยวิธีการวัดการมีส่วนร่วมทำการหาค่าเฉลี่ยดังนี้

- 1.) การ “รับรู้” ตามข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด
- 2.) การ “ปฏิบัติ” ตามข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด

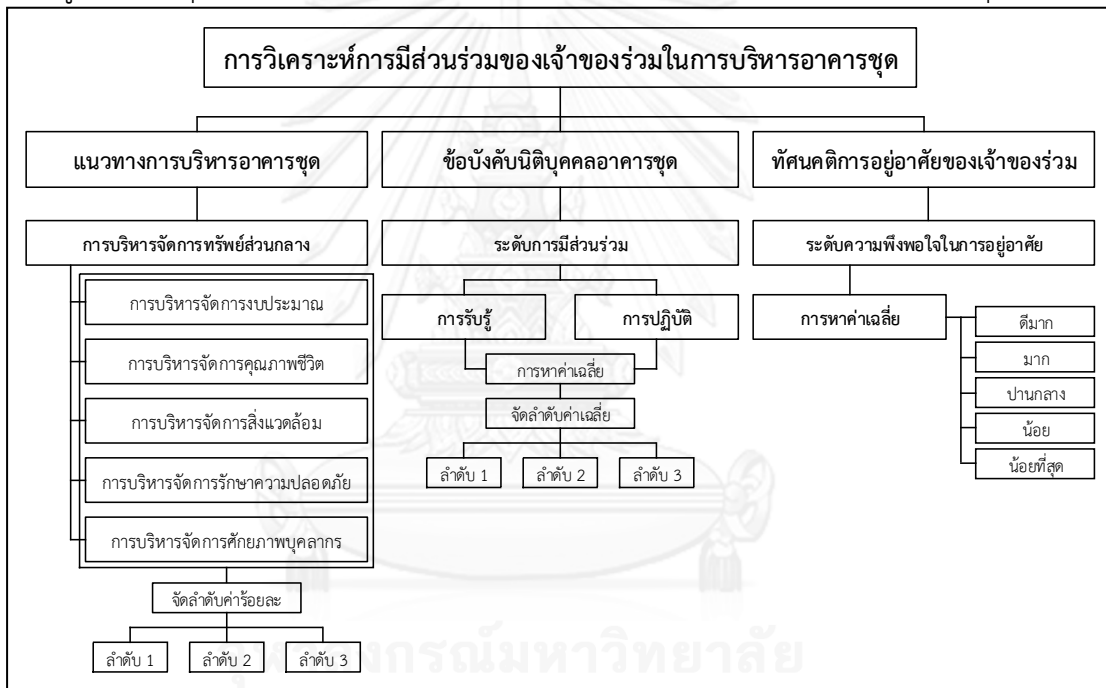
และทำการจัดลำดับ คือ ลำดับ 1, ลำดับ 2 และลำดับ 3 จากค่าเฉลี่ยที่มากที่สุด ไปจนถึงน้อยที่สุด

3.8.2 การสร้างตัวชี้วัด และวิธีการวัด ผลจากการบริหารชุมชน

โดยวัดจากทัศนคติการอยู่อาศัยของเจ้าของร่วม สร้างตัวชี้วัดจากวิสัยทัศน์ และกลยุทธ์ของบริษัท ซึ่งวิธีการวัดจะทำการหาคะแนนเฉลี่ยแต่ละตัวแปร และหาคะแนนเฉลี่ยรวม โดยมีการกำหนดเกณฑ์คะแนนเฉลี่ย ดังนี้

คะแนนเฉลี่ย 4.50-5.00	กำหนดให้อยู่ในเกณฑ์	ดีมาก
คะแนนเฉลี่ย 3.50-4.49	กำหนดให้อยู่ในเกณฑ์	มาก
คะแนนเฉลี่ย 2.50-3.49	กำหนดให้อยู่ในเกณฑ์	ปานกลาง
คะแนนเฉลี่ย 1.50-2.49	กำหนดให้อยู่ในเกณฑ์	น้อย
คะแนนเฉลี่ย 1.00-1.49	กำหนดให้อยู่ในเกณฑ์	น้อยที่สุด

แผนภูมิที่ 3.2 สรุปกรอบการวิเคราะห์การมีส่วนร่วมของเจ้าของร่วมในการบริหารอาคารชุด



3.8.3 นำข้อมูลที่ได้จากการวิเคราะห์มาสรุปผลการวิจัย เพื่อแสดงประเด็นที่สำคัญที่ได้จากผลการวิจัย และตรวจสอบความสอดคล้องของผลที่ได้จากการวิจัยสมมติฐานที่ได้เพื่อเป็นแนวทางในการแสดงข้อเสนอแนะต่อไป

บทที่ 4

แนวคิดการมีส่วนร่วมในการบริหารจัดการชุมชน บริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

4.1 ลักษณะทางกายภาพโครงการ

4.1.1 โครงการลุมพินี สวีท พระราม 8

รายละเอียดโครงการ

อักษรย่อโครงการ	: LS-RM 8
ทำเลที่ตั้ง	: ถนนอรุณอมรินทร์ บางยี่ขัน บางพลัด กรุงเทพมหานคร
เนื้อที่โครงการ	: 12-1-29.7 ไร่
จำนวนอาคาร	: 1 อาคาร
จำนวนชั้น	: 12 ชั้น
จำนวนห้องชุด	: 182 ยูนิต
จำนวนประชากร	: 336 คน
อายุอาคาร	: 3 ปี
ลักษณะห้องชุด	: - แบบ Superior1 ขนาด 35.00-36.00 ตร.ม. - แบบ Superior1 ขนาด 42.00 ตร.ม. - แบบ Superior1 ขนาด 45.50 ตร.ม. - แบบ Superior2 ขนาด 63.00-64.00 ตร.ม.
ลักษณะอาคาร	: อาคารชุดพักอาศัย สูง 12 ชั้น (อาคาร A) ชั้น G ร้านค้า สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ชั้น 2-3 ห้องชุดพักอาศัย และที่จอดรถ ชั้น 4 ห้องชุดพักอาศัย สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย และสวนพักผ่อน ชั้น 5-12 ห้องชุดพักอาศัย
จุดเด่นโครงการ	: สะดวกรวดเร็วในการเดินทางใกล้สะพานพระราม 8 ใกล้ห้างสรรพสินค้า พาต้า, เซ็นทรัล, ใกล้จุดเชื่อมต่อสถานีรถไฟฟ้าใต้ดิน MRT สายสีน้ำเงินบาง ซื่อ-ท่าพระ รถรับ-ส่ง บริการหลักการขาย "ชุมชนน่าอยู่" จาก L.P.N.

รูปภาพที่ 4.1 อาคารชุด โครงการลุมพินี สวีท พระราม 8



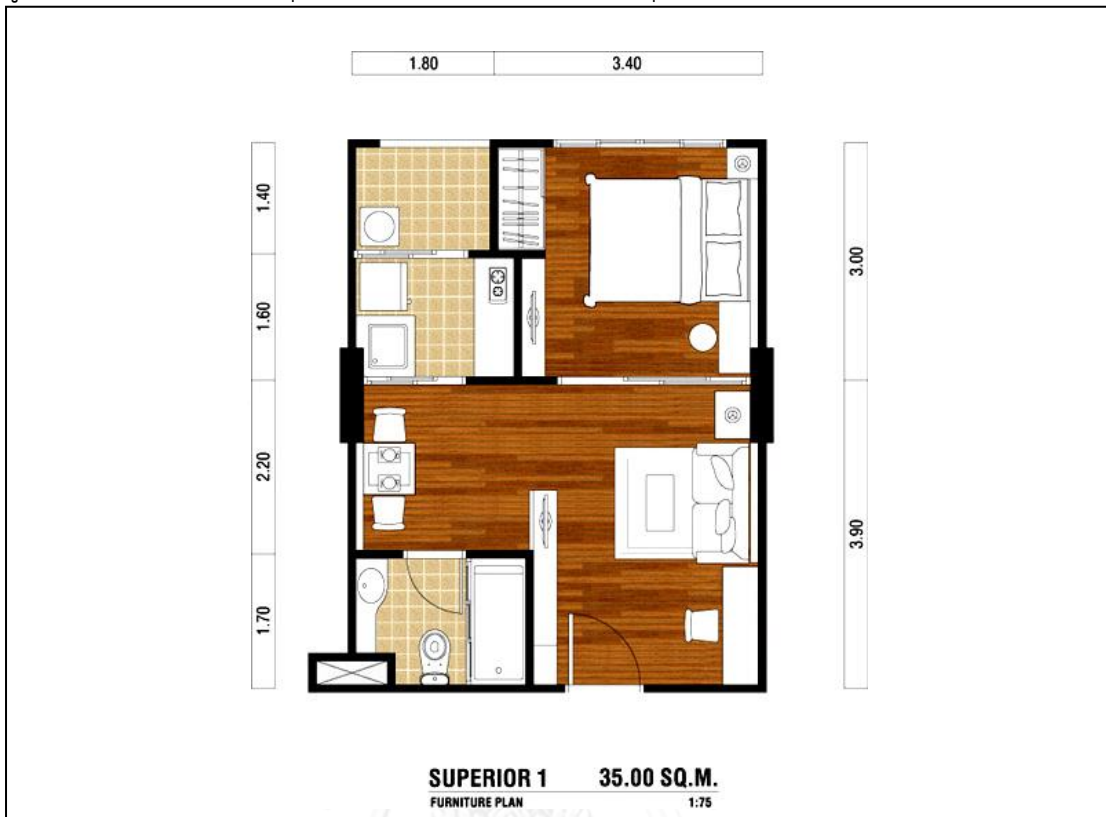
รูปภาพที่ 4.2 แพลนอาคารชุด โครงการลุมพินี สวีท พระราม 8 (1)



รูปภาพที่ 4.3 แพลนอาคารชุด โครงการลุมพินี สวีท พระราม 8 (2)



รูปภาพที่ 4.4 แพลนห้องชุด ขนาด 35.00 ตร.ม. โครงการลุมพินี สวีท พระราม 8



รูปภาพที่ 4.5 แพลนห้องชุด ขนาด 63.00 ตร.ม. โครงการลุมพินี สวีท พระราม 8



4.1.2 โครงการลุมพินี วิลล์ บางแค

รายละเอียดโครงการ

อักษรย่อโครงการ	: LV-BK
ทำเล/ที่ตั้ง	: ถนนสุขุมวิท 1 บางแค กรุงเทพมหานคร
เนื้อที่โครงการ	: 1-2-68 ไร่
จำนวนอาคาร	: 1 อาคาร
จำนวนชั้น	: 22 ชั้น
จำนวนห้องชุด	: 271 ยูนิต
จำนวนประชากร	: 462 คน
อายุอาคาร	: 4 ปี
ลักษณะห้องชุด	: - แบบ 1 ห้องนอน (Superior) ขนาด 30.50 – 38.0 ตร.ม. - แบบ 2 ห้องนอน (Superior) ขนาด 49.0 ตร.ม. สำหรับนันทนาการ อยู่ที่ชั้น 5 มี สระว่ายน้ำ, ห้องออกกำลังกาย
ลักษณะอาคาร	: อาคารชุดพักอาศัย สูง 22 ชั้น จำนวน 1 อาคาร พร้อมส่วนนันทนาการ ชั้น 1 : ร้านค้า, โถงรับรอง, ที่จอดรถ, สำนักงานอาคารชุด และส่วนบริการ ชั้น 2 – 4 : ที่จอดรถ ชั้น 5 : สระว่ายน้ำ, ห้องออกกำลังกาย, ห้องชุดพักอาศัย ชั้น 6 - 22 : ห้องชุดพักอาศัย
จุดเด่นโครงการ	: ใกล้จุด MRT สายสีน้ำเงิน (ในอนาคต) สะดวกต่อการเดินทางไปสถานที่สำคัญต่างๆ ดังนี้ - สถานศึกษา เช่น มหาวิทยาลัยสยาม - สถานพยาบาล เช่น โรงพยาบาลเกษมราษฎร์ - ห้างสรรพสินค้า เช่น TESCO Lotus, IT CITY, The Mall, FUTURE PARK

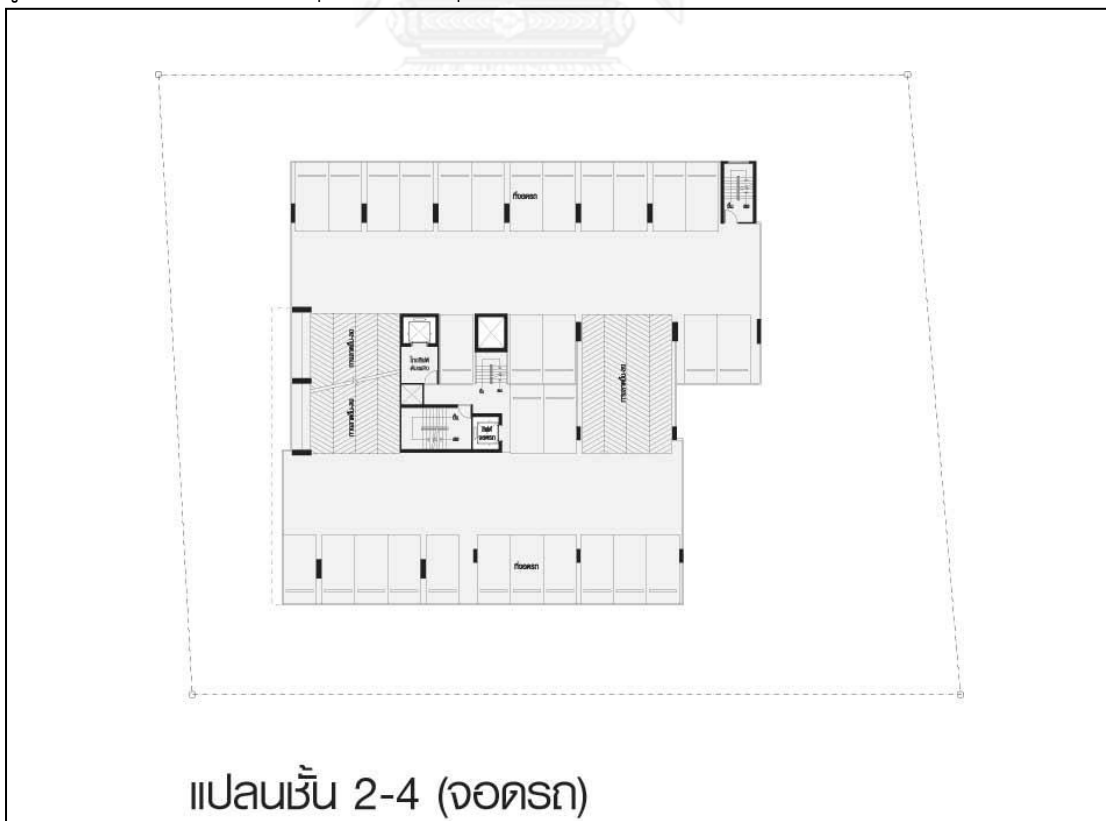
รูปภาพที่ 4.6 อาคารชุดโครงการลุมพินี วิลด์ บางแค



รูปภาพที่ 4.7 แพลนอาคารชุด โครงการลุมพินี วิลล์ บางแค ชั้น 1



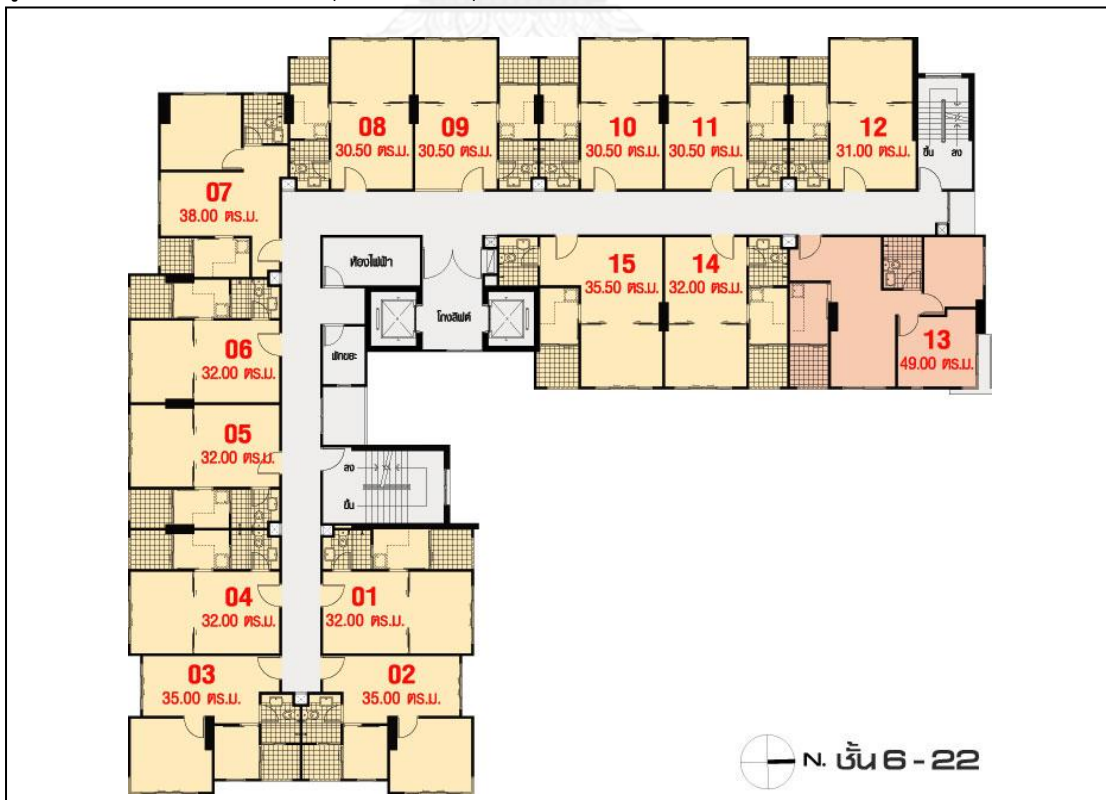
รูปภาพที่ 4.8 แพลนอาคารชุด โครงการลุมพินี วิลล์ บางแค ชั้น 2-4



รูปภาพที่ 4.9 แพลนอาคารชุด โครงการลุมพินี วิลล์ บางแค ชั้น 5



รูปภาพที่ 4.10 แพลนอาคารชุด โครงการลุมพินี วิลล์ บางแค ชั้น 6-22



รูปภาพที่ 4.11 แพลนห้องชุด ขนาด 30.50 ตร.ม. โครงการลุมพินี วิลล์ บางแค



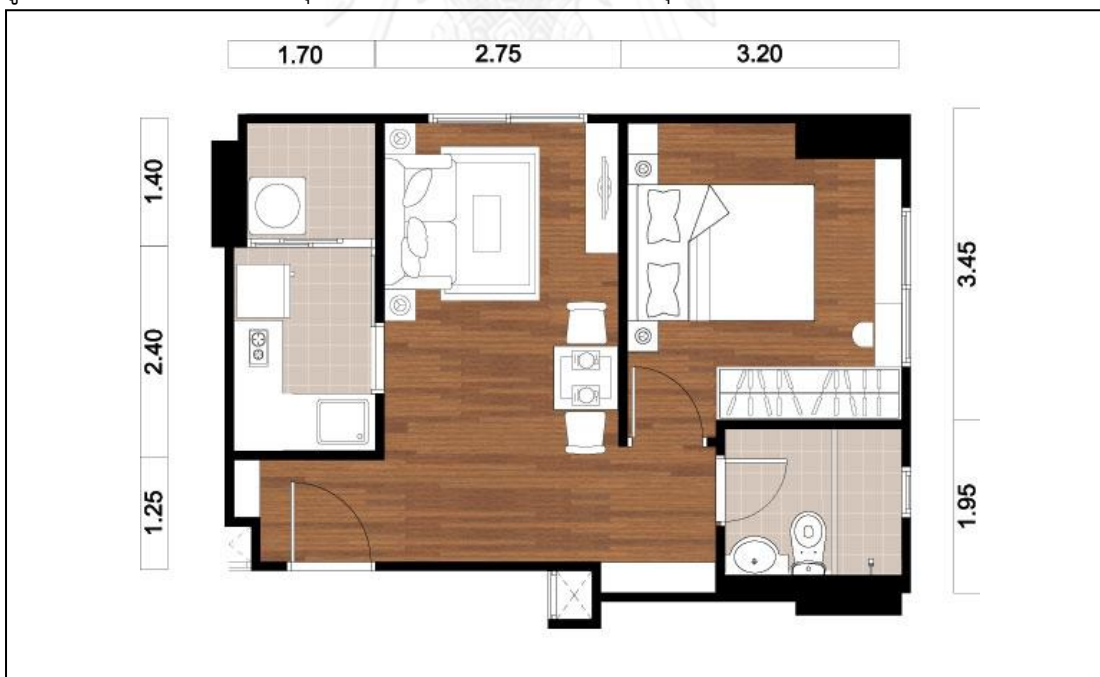
รูปภาพที่ 4.12 แพลนห้องชุด ขนาด 32.00 ตร.ม. โครงการลุมพินี วิลล์ บางแค



รูปภาพที่ 4.13 แพลนห้องชุด ขนาด 35.00 ตร.ม. โครงการลุมพินี วิลล์ บางแค



รูปภาพที่ 4.14 แพลนห้องชุด ขนาด 38.00 ตร.ม. โครงการลุมพินี วิลล์ บางแค



4.1.3 โครงการลุมพินี คอนโดทาวน์ บางแค

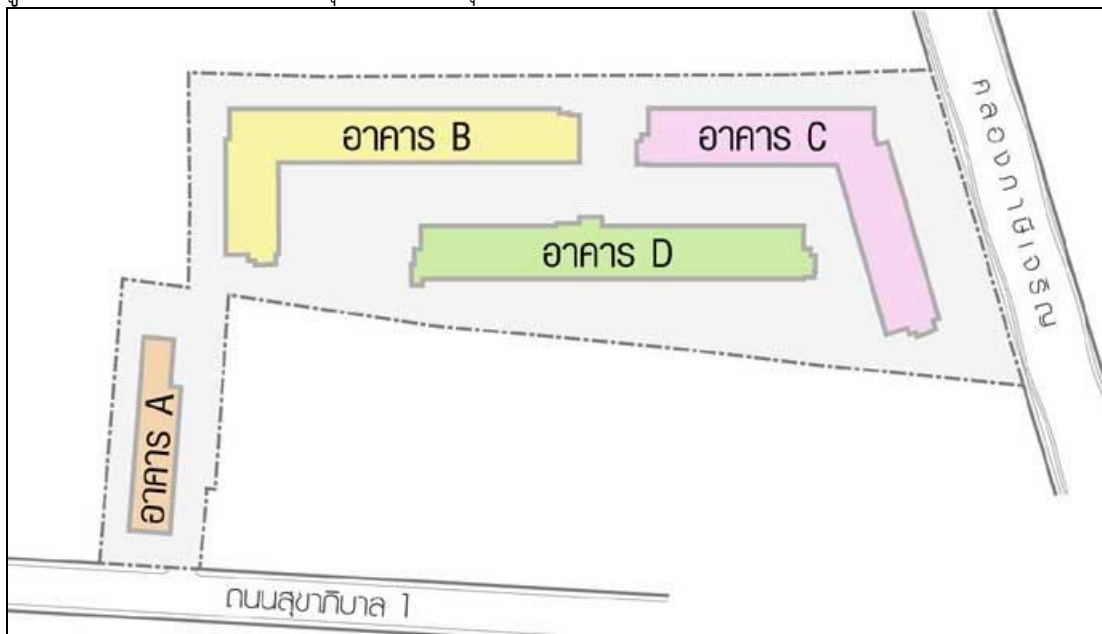
รายละเอียดโครงการ

อักษรย่อโครงการ	: LT-BK
ทำเล/ที่ตั้ง	: ถนนสุขุมวิท 1 บางแค กรุงเทพมหานคร
เนื้อที่โครงการ	: 7-3-94 ไร่
จำนวนอาคาร	: 4 อาคาร
จำนวนชั้น	: 8 ชั้น
จำนวนห้องชุด	: 795 ยูนิต
จำนวนประชากร	: 1,045 คน
อายุอาคาร	: 4 ปี
ลักษณะห้องชุด	: แบบ 1 ห้องนอน ขนาด 26.00 - 36.50 ตร.ม.
ลักษณะอาคาร	: อาคารชุดพักอาศัย สูง 8 ชั้น จำนวน 4 อาคาร
จุดเด่นโครงการ	: ผลิตภัณฑ์ : New L.P.N. Design ทำเล : ใกล้จุด MRT สายสีน้ำเงิน (ในอนาคต) สะดวกต่อการเดินทางไปยังสถานที่สำคัญต่างๆ ดังนี้ - สถานศึกษา เช่น มหาวิทยาลัยสยาม - สถานพยาบาล เช่น โรงพยาบาลเกษมราษฎร์ - ห้างสรรพสินค้า เช่น TESCO Lotus, IT CITY, The Mall, FUTURE PARK ชุมชนน่าอยู่ : ดูแลชุมชนน่าอยู่ หลังเข้าอยู่อาศัย โดย บริษัท ลุมพินี พรอพเพอร์ตี้ มาเนจเม้นท์ จำกัด ระบบโครงข่ายคมนาคม : - โครงการรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน ตามแผนงานในอนาคต - ส่วนต่อขยาย BTS ตากสิน-บางหว้า ตามแผนงานในอนาคต

รูปภาพที่ 4.15 อาคารชุดโครงการลุมพินี คอนโดทาวน์ บางแค



รูปภาพที่ 4.16 แพลนอาคารชุด โครงการลุมพินี คอนโดทาวน์ บางแค



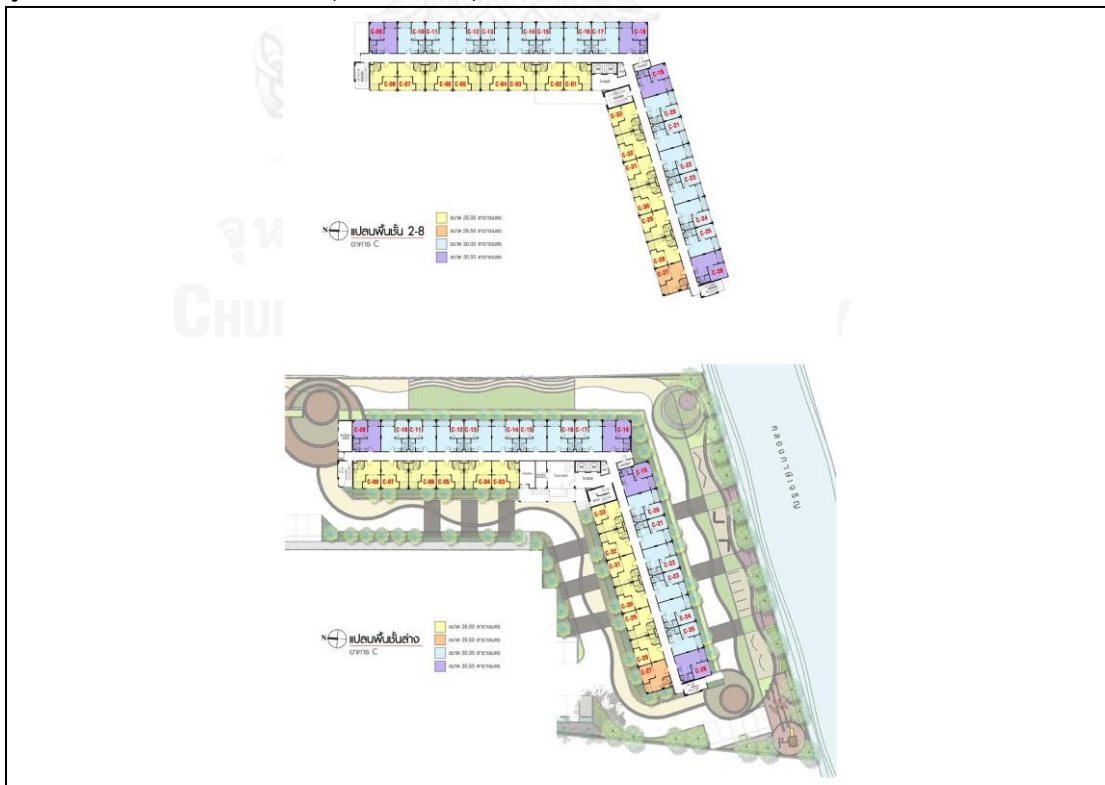
รูปภาพที่ 4.17 แพลนอาคารชุด โครงการลุมพินี คอนโดทาวน์ บางแค อาคาร A ชั้น 1-8



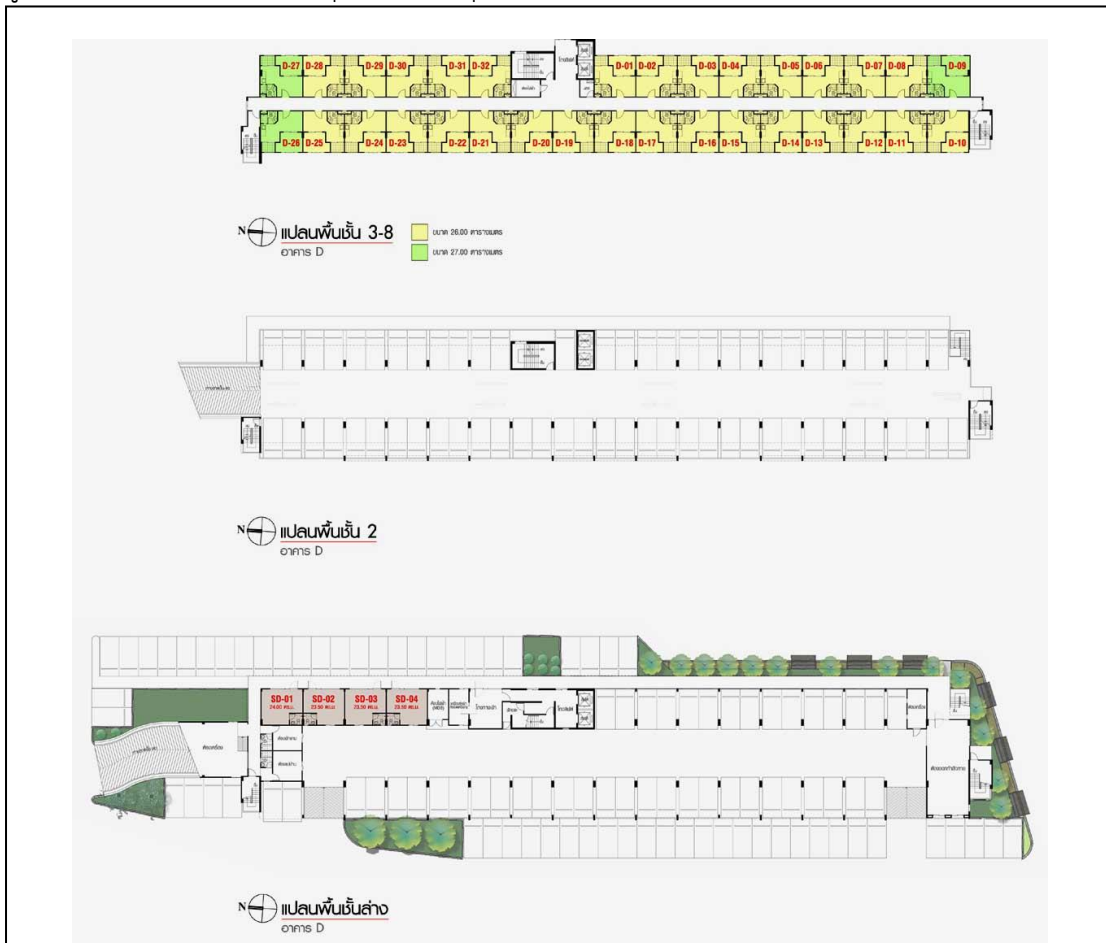
รูปภาพที่ 4.18 แพลนอาคารชุด โครงการลุมพินี คอนโดทาวน์ บางแค อาคาร B ชั้น 1-8



รูปภาพที่ 4.19 แพลนอาคารชุด โครงการลุมพินี คอนโดทาวน์ บางแค อาคาร C ชั้น 1-8



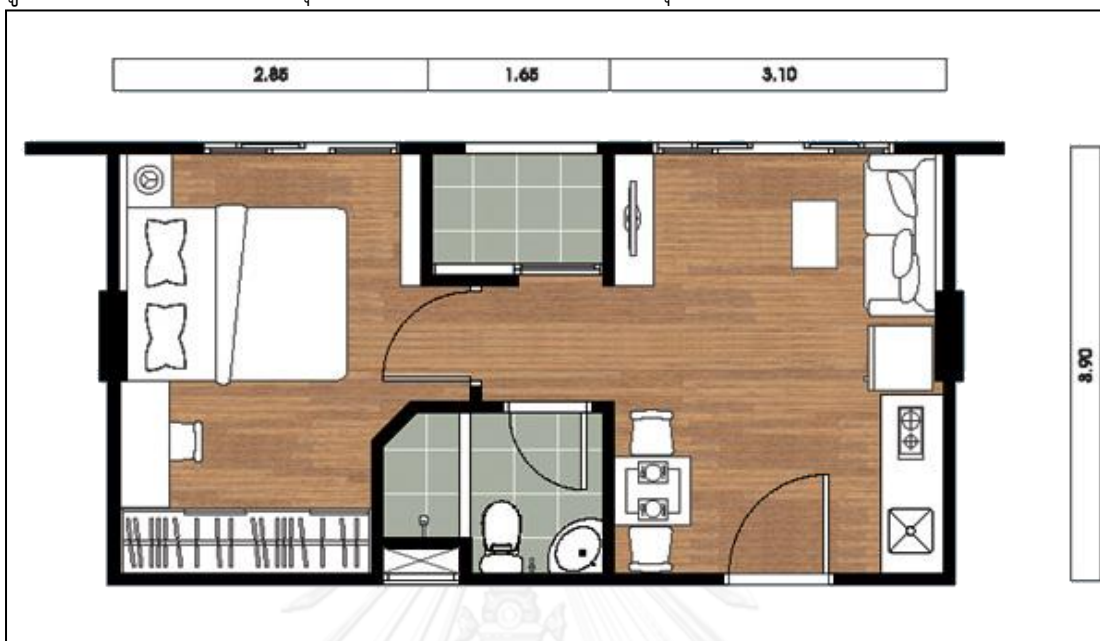
รูปภาพที่ 4.20 แพลนอาคารชุด โครงการลุมพินี คอนโดทาวน์ บางแค อาคาร D ชั้น 1-8



รูปภาพที่ 4.21 แพลนห้องชุด ขนาด 26.00 ตร.ม. โครงการลุมพินี คอนโดทาวน์ บางแค



รูปภาพที่ 4.22 แพลนห้องชุด ขนาด 29.00 ตร.ม. โครงการลุมพินี คอนโดทาวน์ บางแค



รูปภาพที่ 4.23 แพลนห้องชุด ขนาด 30.00 ตร.ม. โครงการลุมพินี คอนโดทาวน์ บางแค



4.2 แนวคิดการบริหารชุมชน³⁷

วิสัยทัศน์ : คงไว้ซึ่งสถานะผู้นำ ในการพัฒนาอาคารชุดพักอาศัย ในกลุ่มเป้าหมาย ระดับกลาง/กลางล่าง ภายใต้แนวทาง “ชุมชนน่าอยู่” ด้วยการดำเนินการตามวิถี “องค์กรคุณค่า” เพื่อการพัฒนาและเติบโตอย่างยั่งยืน

“ชุมชนน่าอยู่” คือ ชุมชนลุ่มพินิที่ผู้อยู่อาศัยอยู่ร่วมกันอย่างมีความสุข โดยมีองค์ประกอบที่เหมาะสม มีคุณภาพชีวิต สังคมและสิ่งแวดล้อมที่ดี รวมทั้งจิตสำนึกของการอยู่ร่วมกัน ดูแลห่วงใย และแบ่งปันกัน

“องค์กรคุณค่า” คือ องค์กรที่ได้มีการพัฒนาคุณค่าแบบบูรณาการในการดำเนินงานทุกภาคส่วน เพื่อส่งมอบให้กับผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย รวมทั้งสังคมและสิ่งแวดล้อม

บริษัท แอล.พี.เอ็น ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) มุ่งมั่นในการสร้างสรรค์และส่งมอบ “ความสุขที่แท้จริงของการอยู่อาศัย” (Real Pleasure of Living) ให้กับสมาชิกทุกคนในครอบครัว “ลุ่มพินิ” เพื่อนำไปสู่ “ชุมชนที่ผู้อยู่อาศัยจะสามารถอยู่ร่วมกันอย่างมีความสุข” โดยมีองค์ประกอบที่เหมาะสม มีคุณภาพชีวิตภายใต้สังคมและสิ่งแวดล้อม รวมทั้งวัฒนธรรมอันดีงาม” ซึ่งบริษัทได้กำหนดกลยุทธ์ในการบริหารจัดการชุมชนที่มีประสิทธิภาพ ซึ่งมีหน่วยงานที่รับผิดชอบโดยตรงได้แก่ บริษัท ลุ่มพินิ พรอพเพอร์ตี้ มาเนจเม้นท์ จำกัด บริษัทในเครือที่บริษัทได้จัดตั้งขึ้นตั้งแต่ปี 2535 เพื่อให้การบริการด้านบริหารจัดการชุมชนที่ครบวงจร ภายใต้แนวทางการดำเนินงานที่พัฒนามาเป็นลำดับได้แก่ F-B-L-E-S-P ที่ประกอบไปด้วย โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

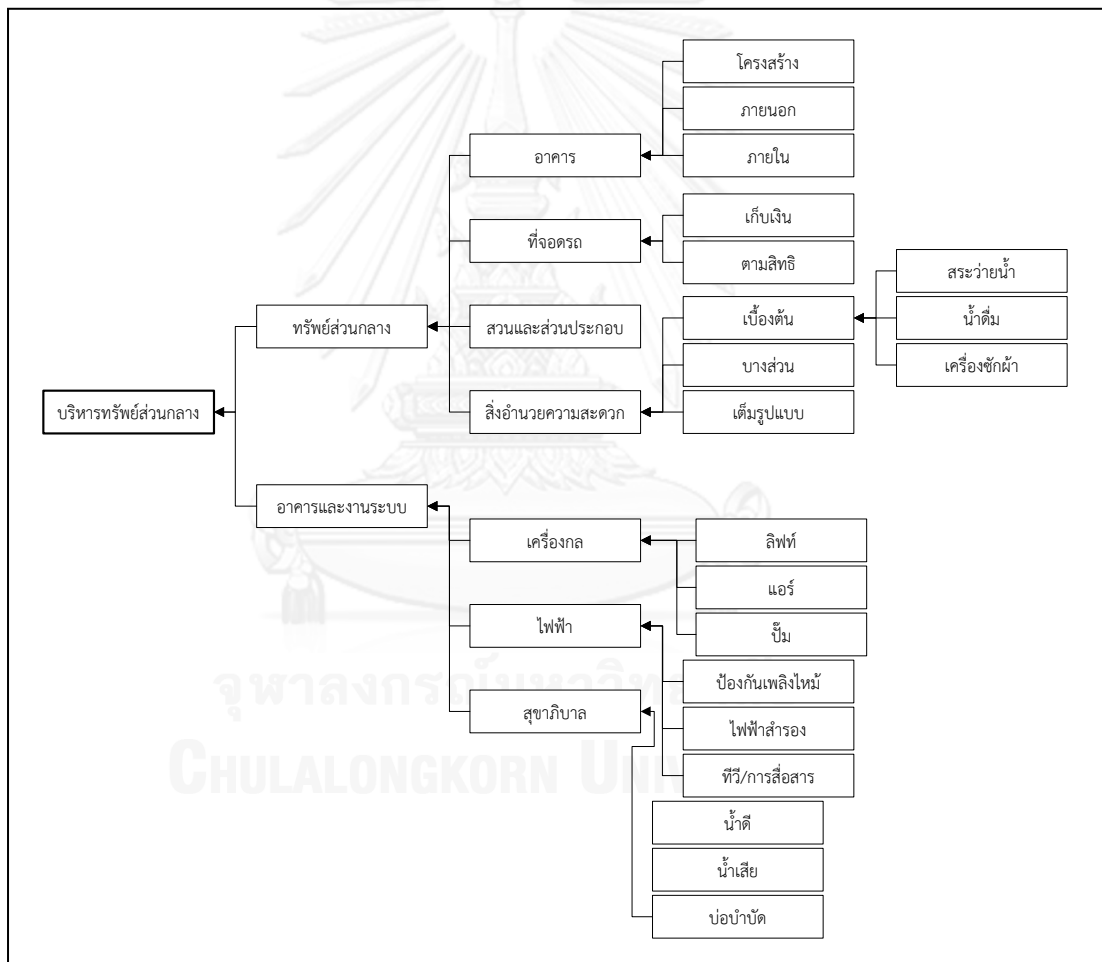
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

³⁷ L.P.N. Development Public Company Limited, Annual Report 2012

4.2.1 การบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง (Facility Management)

การบริหารทรัพย์สินส่วนกลาง หนึ่งในองค์ประกอบสำคัญของชุมชน เป็นหน้าที่หลักของการบริหารจัดการชุมชน ทั้งนี้ฝ่ายบริหารชุมชนมีหน้าที่ในการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางให้คงประสิทธิภาพสำหรับการใช้งาน ทั้งทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นงานสถาปัตยกรรม สิ่งอำนวยความสะดวก และงานระบบอาคารต่างๆ เช่น ลิฟต์ เครื่องกำเนิดไฟฟ้า ระบบไฟฟ้า ระบบสุขาภิบาล เป็นต้น ซึ่งหน้าที่ของฝ่ายบำรุงรักษา ที่ต้องบำรุงรักษาในเชิงป้องกันเพื่อให้มั่นใจได้ว่า “ทุกส่วนประกอบของอาคารทำงานเป็นปกติ เกิดความสะดวกรบายและปลอดภัย” และอาจเกี่ยวพันโดยตรงกับชีวิตและทรัพย์สินของเจ้าของร่วม หรือผู้อยู่อาศัยทั้งหมด ส่งผลต่อสภาพแวดล้อมโดยตรง เช่น ระบบน้ำเสีย

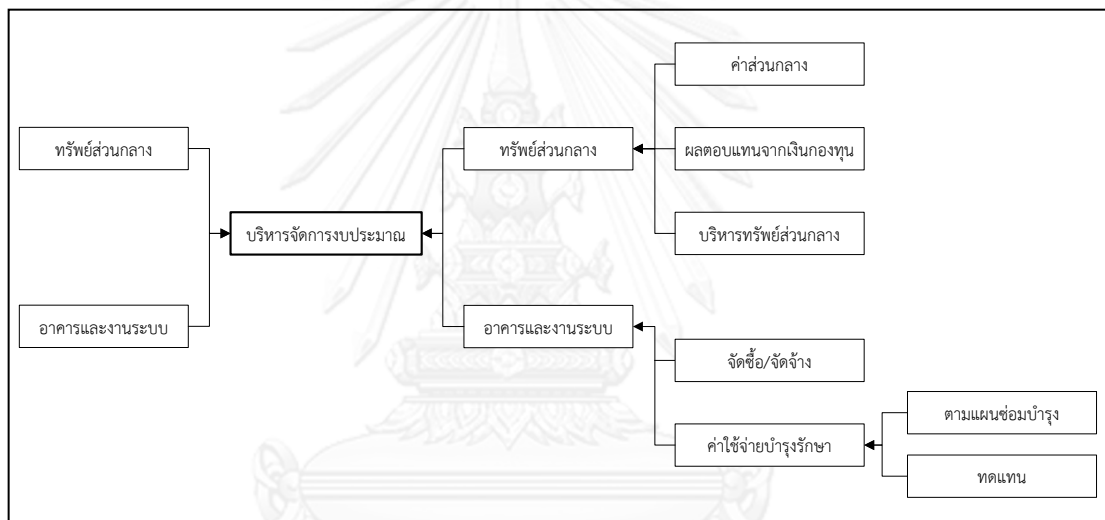
แผนภูมิที่ 4.1 โครงสร้างการบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง



4.2.2 การบริหารจัดการงบประมาณ (Budget Management)

การบริหารงบประมาณนิติบุคคลอาคารชุด เป็นการบริหารงบประมาณที่ไม่มีวัตถุประสงค์ในการแสวงหากำไร แต่เป็นการบริหารงบประมาณให้เป็นไปตามนโยบายที่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมใหญ่สามัญเจ้าของร่วม และบริหารเงินกองทุนให้มีเสถียรภาพและเพิ่มพูน เพื่อความมั่นคงในฐานะทางการเงินของชุมชน โดยยังคงรักษาไว้ซึ่งประสิทธิภาพของอาคารและคุณภาพชีวิตของเจ้าของร่วม หรือผู้อยู่อาศัยทั้งหมดในชุมชน ประกอบการจัดทำรายงานการเงินที่ง่ายต่อความเข้าใจ เน้นความโปร่งใสและตรวจสอบได้ นอกจากนี้ฝ่ายบริหารชุมชนมีหน้าที่ในการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมให้เกิดรายได้เพิ่มเติม ซึ่งจะเป็นการช่วยลดภาระในการเพิ่มค่าใช้จ่ายส่วนกลางของนิติหรือช่วยเพิ่มเงินกองทุนให้พอกพูนขึ้นทุกปี

แผนภูมิที่ 4.2 โครงสร้างการบริหารจัดการงบประมาณ



4.2.3 การบริหารจัดการคุณภาพชีวิต (Life Quality Management)

สำหรับการบริหารการจัดการชุมชน นอกเหนือจากการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางและการบริหารงบประมาณแล้ว คุณภาพชีวิตของเจ้าของร่วมถือว่าเป็นสิ่งสำคัญไม่ยิ่งหย่อนไปกว่ากัน ไม่ว่าจะเป็นเรื่องความสะดวก การรักษาภาวะเปียบข้อบ้งค้ำของอาคารชุด เพื่อการมีวินัยในการอยู่อาศัยร่วมกันและความเป็นระเบียบเรียบร้อยภายในชุมชน รวมทั้งกิจกรรมต่างๆ ที่เสริมสร้างวัฒนธรรมอันดีงามของสังคมซึ่งกิจกรรมต่างๆ ที่เสริมสร้างวัฒนธรรมอันดีงามของสังคม ซึ่งกิจกรรมดังกล่าวข้างต้นส่งผลให้เจ้าของร่วมหรือผู้พักอาศัยในชุมชนเกิดความสัมพันธ์ที่ดีต่อกัน และขยายการสร้างความร่วมมือร่วมใจของผู้อยู่อาศัยภายในชุมชนที่บริษัทพัฒนาไปยังผู้อยู่อาศัยในบริเวณโดยรอบ ทั้งหมดนี้จากกิจกรรมใดที่เห็นว่าเป็นประโยชน์และเป็นวัฒนธรรมอันดีงามบริษัทจะให้การสนับสนุนงบประมาณตามความเหมาะสม ซึ่งกิจกรรมต่าง ๆ ประกอบด้วย

1. กิจกรรมหลัก เช่น การจัดประชุมใหญ่สามัญเจ้าของร่วมประจำปี การจัดกิจกรรมซ้อมหนีไฟ รวมทั้งการรณรงค์ให้สมาชิกร่วมเป็นอาสาสมัครชุมชนในโครงการ Fire Team เป็นต้น

2. กิจกรรมสานสัมพันธ์ ได้แก่ การจัดให้มีการแลกเปลี่ยนประสบการณ์การอยู่อาศัยร่วมกับผู้บริหารและสมาชิกในโครงการ อันจะนำไปสู่แนวทางในการปรับปรุงและพัฒนาเพื่อให้เกิดความสุขจากการอยู่อาศัยในสังคมใหญ่ร่วมกัน รวมทั้งการจัดกิจกรรมสำหรับผู้สนใจงานด้านศิลปะหรือดนตรี การจัดงานวันครอบครัวเพื่อเปิดโอกาสให้ผู้อยู่อาศัยจากหลากหลายครอบครัวได้มีโอกาสพบปะ พูดคุย ทำความรู้จัก และแลกเปลี่ยนความคิดเห็นระหว่างกัน

3. กิจกรรมเพื่อส่งเสริมอาชีพและรายได้ ได้แก่ การจัดให้มีตลาดนัดชุมชนภายในโครงการ เช่น กิจกรรม “LPN รวมพลคนคอนโด สู้อยู่เศรษฐกิจ” ซึ่งจัดขึ้นที่โครงการลุมพินี คอนโดทาวน์ บดินทร์เดชา-รามคำแหง เพื่อแลกเปลี่ยนซื้อขายสินค้า รวมถึงเป็นสื่อกลางในการรับสมัครงานและการสอนอาชีพ เป็นต้น นอกจากนี้ยังจัดให้มีตลาดนัดชุมชนใน 3 โครงการ ได้แก่ โครงการลุมพินี วิลล์ ศูนย์วัฒนธรรม ลุมพินี สุขุมวิท 77 และกลุ่มอาคารพี.เอส.ที. ซึ่งได้รับการตอบรับที่ดีจากสมาชิก

4. กิจกรรมเพื่อส่งเสริมสุขภาพที่ดีของสมาชิก ได้แก่ การตรวจสุขภาพจากโรงพยาบาลชั้นนำ การจัดกิจกรรมแอโรบิก โยคะ วิ่งมาราธอน เช่น กิจกรรมวิ่งมาราธอนเฉลิมพระเกียรติเนื่องในวันแม่แห่งชาติ และกิจกรรม “Lumpini Community Game” ซึ่งเป็นการแข่งขันกีฬาร่วมกันในหมู่สมาชิกจากกว่า 50 โครงการ ที่บริษัทได้ริเริ่มขึ้นเป็นครั้งแรกในปี 2552 ที่ผ่านมา

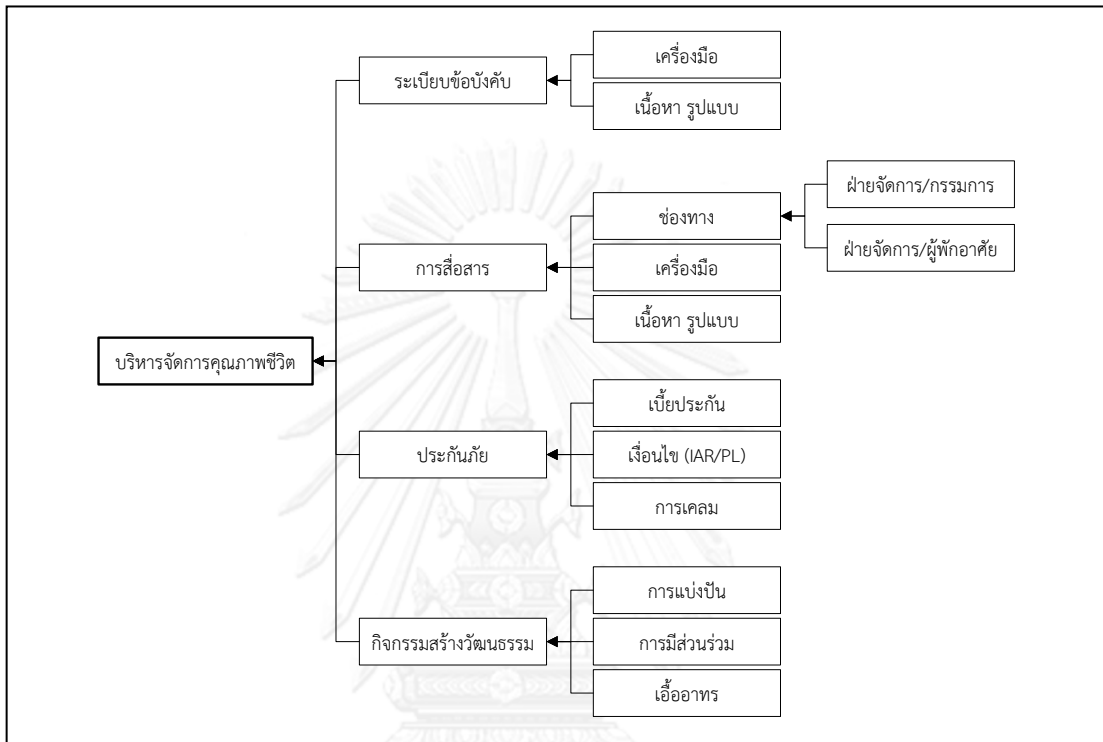
5. กิจกรรมด้านวัฒนธรรม ได้แก่ การทำบุญอาคาร การจัดงานในเทศกาลต่างๆ เช่น วันขึ้นปีใหม่ วันสงกรานต์ วันลอยกระทง วันครอบครัว เป็นต้น

6. กิจกรรมด้านศาสนา ได้แก่ การทำบุญ ฟังธรรม นั่งสมาธิ การจัดกิจกรรมทำบุญ 9 วัด และการท่องเที่ยวเชิงพุทธ เป็นต้น

7. กิจกรรมเพื่อสังคมและสิ่งแวดล้อม เช่น การรณรงค์ให้สมาชิกในโครงการร่วมบริจาคโลหิตอย่างต่อเนื่องทุก 3 เดือน การจัดกิจกรรมวันเด็กให้กับน้องๆ โรงเรียนเศรษฐบุตรอุปถัมภ์ที่เป็นเพื่อนบ้านข้างเคียงโครงการลุมพินี วิลล์ ลาดพร้าว-โชคชัย 4 การรณรงค์ให้ความช่วยเหลือแก่ชุมชนโรงแก้วย่านพระราม 3 ที่ประสบเหตุเพลิงไหม้ และการทำบุญเลี้ยงเด็กกำพร้า สถานสงเคราะห์

เด็กชาย บ้านบางละมุง ส่วนการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม ได้แก่ การที่สมาชิกได้ร่วมเพิ่มพื้นที่สีเขียวภายในโครงการ เป็นต้น

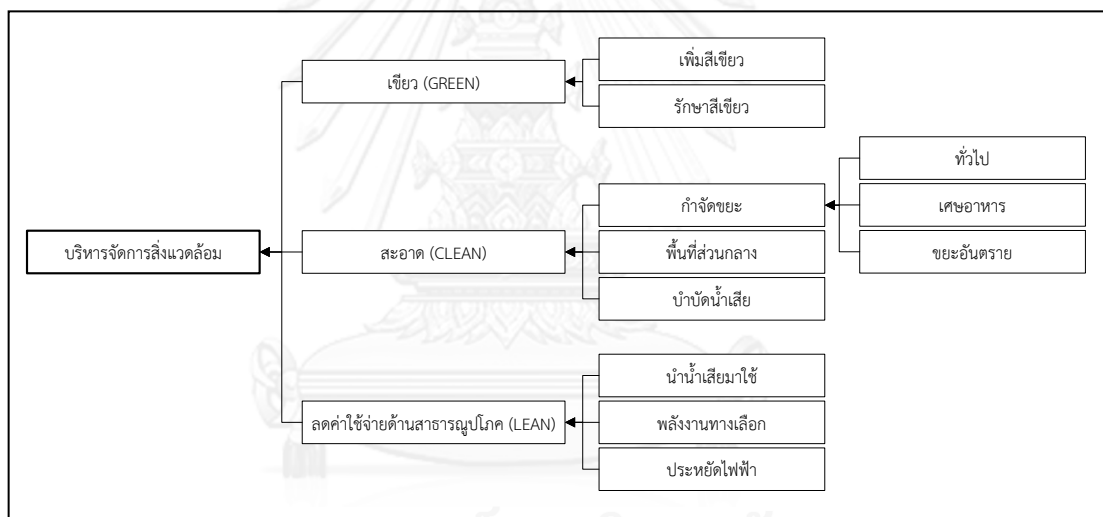
แผนภูมิที่ 4.3 โครงสร้างการบริหารจัดการคุณภาพชีวิต



4.2.4 การบริหารจัดการสิ่งแวดล้อม (Environment Management)

การให้ความสำคัญต่อสิ่งแวดล้อมเป็นหน้าที่หนึ่งที่บริษัทให้ความสำคัญอย่างยิ่ง โดยมุ่งเน้นสิ่งแวดล้อมที่มีผลกระทบต่อผู้อยู่อาศัยและสังคมโดยรอบบริเวณโครงการโดยยึดหลัก Green Clean Lean เป็นสำคัญ อาทิ การบำบัดน้ำเสียให้ได้คุณภาพตามเกณฑ์ที่หน่วยงานราชการกำหนดแล้วนำกลับมาใช้ใหม่สำหรับรดน้ำต้นไม้ในโครงการ การจัดการขยะโดยการคัดแยกขยะออกเป็นส่วนเพื่อให้ง่ายต่อการกำจัด หรือนำกลับไปเข้ากระบวนการ Recycle การอนุรักษ์พลังงาน การบำรุงรักษาดูแลพื้นที่สีเขียว หรือการปลูกต้นไม้ทดแทนให้แก่สังคมโดยรวมทั้งในและนอกชุมชนลุ่มพินี เพื่อเสริมเสริมสร้างพื้นที่สีเขียวให้กับสังคมโดยรวม เป็นการยกมาตรฐานคุณภาพชีวิตของคนเมืองให้ดีขึ้น และเพื่อเป็นการตอกย้ำถึงความสำคัญของการบริหารสิ่งแวดล้อม บริษัทได้จัดตั้งหน่วยงานที่มีหน้าที่รับผิดชอบโดยตรง ให้ทำหน้าที่ส่งเสริมและสร้างจิตสำนึก รวมทั้งจัดกิจกรรมเพื่อดูแลสิ่งแวดล้อมที่ได้รับผลกระทบจากการพัฒนาโครงการ ทั้งอยู่ในระหว่างการก่อสร้างและภายหลังการก่อสร้าง

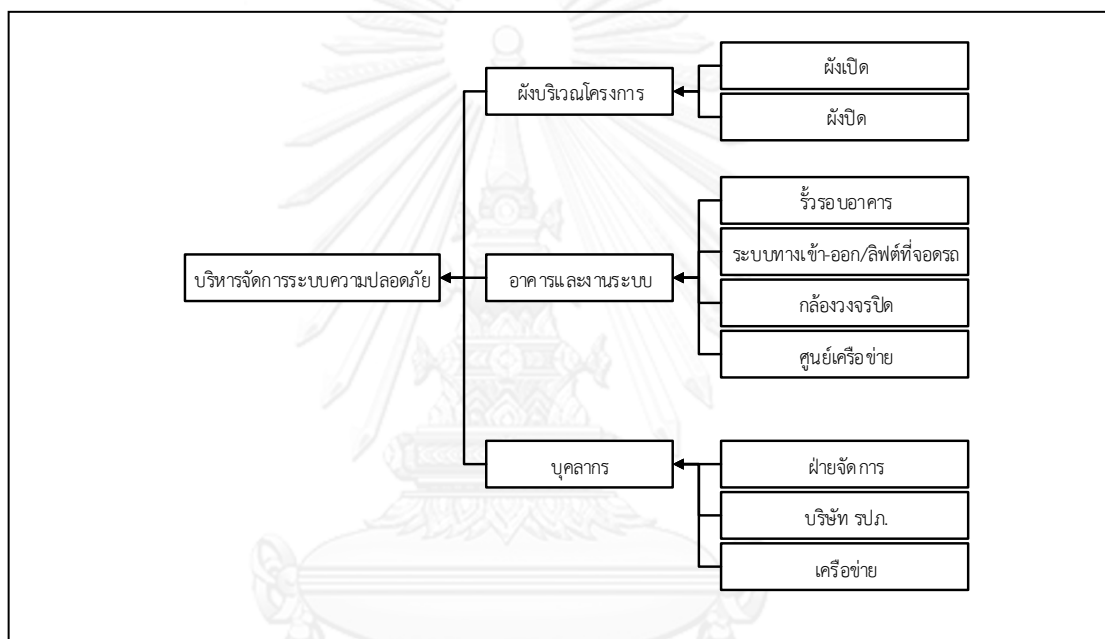
แผนภูมิที่ 4.4 โครงสร้างการบริหารจัดการสิ่งแวดล้อม



4.2.5 การบริหารจัดการระบบความปลอดภัย (Security Management)

บริษัทให้ความสำคัญและเข้มงวดกับการบริหารจัดการระบบความปลอดภัยเป็นอย่างสูง โดยมีหน่วยงานด้านรักษาความปลอดภัยที่บริษัทได้จัดตั้งขึ้นเพื่อบริหารจัดการความปลอดภัยชุมชน ภายใต้กลยุทธ์ในการทำงานเพื่อรักษามาตรฐานของระบบรักษาความปลอดภัยทั้งเจ้าหน้าที่ที่ปฏิบัติงานและอุปกรณ์ เช่น กล้องโทรทัศน์วงจรปิด ระบบเตือนภัย และระบบสื่อสาร รวมถึงการสร้างเครือข่ายความมีส่วนร่วมจากทั้งภายในชุมชนและหน่วยราชการที่เกี่ยวข้องเพื่อความปลอดภัยสูงสุดของสมาชิกภายในชุมชนเป็นสำคัญ

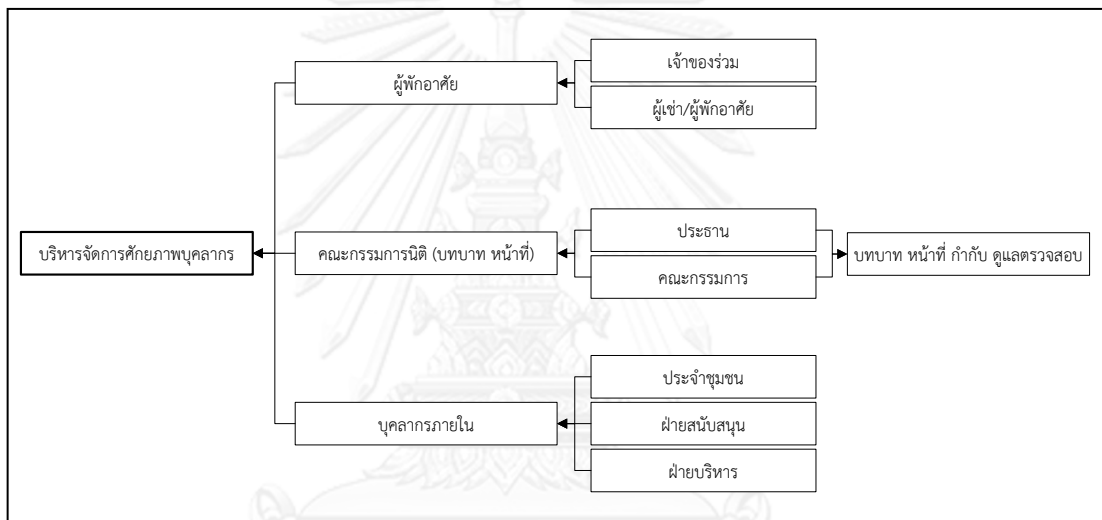
แผนภูมิที่ 4.5 โครงสร้างการบริหารจัดการระบบความปลอดภัย



4.2.6 การบริหารจัดการศักยภาพของบุคลากร (People Management)

บริษัทให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการคุณภาพชีวิตและพัฒนาศักยภาพของบุคลากรที่เกี่ยวข้องทุกส่วน ไม่ว่าจะเป็นพนักงานหรือเจ้าหน้าที่ที่มีส่วนเกี่ยวข้องในการบริหารชุมชน การบริหารจัดการพื้นที่ส่วนกลาง การให้บริการเจ้าของร่วมเพื่อให้เกิดความพึงพอใจของลูกค้าและสมาชิกที่เกี่ยวข้องนอกจากนี้ ยังมุ่งเน้นการทำงานเป็นทีม ตามหน้าที่และความรับผิดชอบในทุกด้าน เจ้าหน้าที่ที่มีศักยภาพจะมีส่วนสนับสนุนและส่งเสริม ส่งผลให้ F-B-L-E-S มีคุณภาพไปด้วย และยังกำหนดแนวทางที่จะเพิ่มความรู้และความเข้าใจในการบริหารชุมชนของคณะกรรมการนิติบุคคลโดยเฉพาะประธานกรรมการนิติบุคคล ซึ่งถือว่ามีความสำคัญในการบริหารจัดการชุมชนอย่างสูง

แผนภูมิที่ 4.6 โครงสร้างการบริหารจัดการศักยภาพของบุคลากร



4.3 แนวคิดการสร้างการมีส่วนร่วมของเจ้าของร่วมในการบริหารชุมชน³⁸

การสร้างการมีส่วนร่วมในการบริหารชุมชนสามารถแบ่งออกได้เป็น 4 ช่วง ดังนี้

ช่วงก่อนการก่อสร้าง

1. โดยทำให้ผู้ซื้อที่สนใจซื้อห้องชุดได้รู้จักกับโครงการอาคารชุดลุมพินีที่สำนักงานขาย
2. เมื่อมีผู้สนใจซื้อห้องชุด เจ้าหน้าที่โครงการจะทำการลงทะเบียน และทำการออกหมายเลข (Tag) เพื่อจับสลากห้องชุด (ในกรณีที่มีผู้ซื้อสนใจมากๆ)

ช่วงระหว่างการก่อสร้าง

3. ระหว่างการก่อสร้างอาคารชุด ผู้ซื้อห้องชุดจะทราบข้อมูลความก้าวหน้าการก่อสร้างอาคารชุด ตั้งแต่วันที่เริ่มจองจนถึงวันที่ก่อสร้างอาคารชุดแล้วเสร็จ

ช่วงหลังการก่อสร้าง

4. การโอนห้องชุด จะทำการโอนห้องชุด ณ สำนักงานอาคารชุด ซึ่งจะเริ่มต้นการสร้างปฏิสัมพันธ์ที่ดีต่อผู้ซื้อ โดยผู้ซื้อห้องชุดจะได้ตรวจรับสภาพห้องชุดอย่างละเอียด จะมีทีมงานฝ่ายโอนและทีมงานฝ่ายส่งมอบงาน เป็นผู้รับผิดชอบดูแลผู้ซื้อ ในวันที่รับมอบห้องชุดผู้ซื้อจะได้รับข้อบังคับและระเบียบการอยู่อาศัยในอาคารชุด

5. และทีมงานด้านการอยู่อาศัย จะเริ่มมีการสร้างความเข้าใจกับผู้ซื้อ ทั้งในเรื่อง นิติบุคคลอาคารชุด การสร้างชุมชน การจ่ายค่าส่วนกลาง ค่าที่จอดรถ การทิ้งขยะ ระเบียบการอยู่อาศัย และอื่นๆ ตามที่ปรากฏใน “คู่มือการอยู่อาศัย” ซึ่งผู้ซื้อจะได้รับทุกคน ในขั้นตอนนี้จะถือได้ว่าเป็นกระบวนการสื่อสาร และการรับรู้ในระยะแรก

6. การนัดหมายการประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ซึ่งจะจัดประชุม 180 วัน จากที่มีการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งต้องมีผู้เข้าประชุมมากกว่า 50% เพื่อให้เจ้าของร่วมได้รับรู้ และรับรอง ข้อบังคับ และระเบียบการอยู่อาศัยที่ได้กำหนดร่วมกันในชุมชน และเจ้าของร่วมจะต้องเลือกคณะกรรมการบริหารชุมชน ซึ่งเป็นตัวแทนของเจ้าของร่วมทั้งหมดในการดูแลแนวทางการปฏิบัติงานของนิติบุคคลอาคารชุด

7. เมื่อเจ้าของร่วมทุกคนได้รับข้อบังคับ ระเบียบการอยู่อาศัย และคู่มือการอยู่อาศัย ทุกคนถือว่ารับทราบข้อปฏิบัติในการอยู่อาศัย แต่ก็จะมีเจ้าของร่วมบางกลุ่มที่เลือกปฏิบัติในบางกรณีเท่านั้น อาจจะไม่เข้าใจ หรือไม่รับรู้ ซึ่งวิธีที่จะทำให้เจ้าของร่วมปฏิบัติ คือ ทำให้เกิดการรับรู้ โดยการสื่อสารหลายๆ ช่องทาง เช่น การประชาสัมพันธ์ภายในอาคารชุด กล้องรับจดหมาย การทำหนังสือแจ้ง เป็นต้น

³⁸ สัมภาษณ์ อารงค์พล แดงบุบผา, ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ บริษัท ลุมพินี พรอพเพอร์ตี้ มาเนจเมนท์ จำกัด, 17 ตุลาคม 2556.

ช่วงการเข้าอยู่อาศัย

8. การสร้างความสัมพันธ์ในชุมชน ระหว่างนิติบุคคลกับเจ้าของร่วม และระหว่างเจ้าของร่วมกันเอง ก็จะมีการจัดกิจกรรมเป็นตัวสร้างความสัมพันธ์ อาทิ การประชุมใหญ่ การซ่อมหนีไฟ กิจกรรมตามประเพณี กิจกรรมเพื่อสิ่งแวดล้อม กีฬาประชาคมลุมพินี งาน Family Day เป็นต้น โดยจะมีการวัดการเข้าร่วมกิจกรรมของเจ้าของร่วม

9. เมื่อมีการสร้างความสัมพันธ์ระหว่างเจ้าของร่วมในชุมชนแล้ว ทำให้เกิดเครือข่ายภายในชุมชน มีการแลกเปลี่ยนความคิดเห็น การรวมกลุ่มทำกิจกรรมอาสา และชมรมต่างๆ โดยการใช้สื่อหลายๆ ประเภทในการสื่อสารกันภายในเครือข่าย

10. การมีส่วนร่วมของเจ้าของร่วมภายในชุมชน จะสามารถแบ่งออกได้เป็น 3 ประเภท คือ กลุ่มคนทำงานที่ขับเคลื่อนชุมชน, กลุ่มคนที่ต้องมีการกระตุ้น และกลุ่มคนที่ไม่สนใจเลย

4.4 ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดลุมพินี³⁹

ผู้วิจัยได้ทำการศึกษาข้อบังคับของนิติบุคคล ทั้ง 3 โครงการ ได้แก่ อาคารชุดลุมพินี คอนโดทาวน์ บางแค, อาคารชุดลุมพินี วิลล์ บางแค และอาคารชุดลุมพินี สวิท พระราม 8 ซึ่งข้อบังคับทั้ง 3 โครงการมีเนื้อหาที่เหมือนกัน โดยมีการแบ่งไว้ 12 หมวด คือ บททั่วไป วัตถุประสงค์ การจัดการและการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง การใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคล อัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง การประชุมใหญ่และวิธีการประชุมใหญ่ คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด การชำระค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วม การถือกรรมสิทธิ์ของบุคคลหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว การเลิกอาคารชุด และบทเฉพาะกาล ซึ่งผู้วิจัยได้สรุปประเด็นข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับเจ้าของร่วม โดยมีรายละเอียดดังนี้

ข้อ 3 การใช้ประโยชน์จากห้องชุดทั้งหมดซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลนั้น ต้องอยู่ภายใต้ระเบียบข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด โดยไม่ขัดต่อบทบัญญัติแห่งกฎหมาย และต้องใช้ด้วยความสงบเรียบร้อย ตามศีลธรรมและจารีตประเพณีอันดีงาม โดยไม่ก่อความเสียหาย หรือความเดือดร้อนรำคาญแก่เจ้าของร่วม และ/หรือ ผู้อาศัยอื่นในอาคารชุด

ข้อ 9 เจ้าของร่วมจะต้องใช้ทรัพย์สินส่วนกลางด้วยความระมัดระวังดังเช่นวิญญูชนพึงใช้ทรัพย์สินของตน รวมทั้งไม่กระทำการใดๆ อันเป็นการเสียหายต่ออาคารชุด หรือกระทบกระเทือนการใช้สิทธิในทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของร่วมหรือผู้พักอาศัยอื่นในอาคารชุด โดยจะต้องปฏิบัติตามระเบียบการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุด

ข้อ 11 เจ้าของร่วม บริวาร หรือบุคคลอื่นใดที่ใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ต้องปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบวิธีการใช้ตามสภาพอันถูกต้องตามวัตถุประสงค์แห่งการใช้สอยทรัพย์สินนั้น ภายใต้ข้อบังคับ และระเบียบของอาคารชุดนี้

³⁹ ลุมพินี พรอพเพอร์ตี้ มาเนจเม้นท์. ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด. (กรุงเทพฯ: ลุมพินี พรอพเพอร์ตี้ มาเนจเม้นท์., 2553)

- 11.1 ห้ามกระทำการใดๆ อันอาจเกิดผลกระทบต่อโครงสร้าง ความมั่นคงแข็งแรง ระบบป้องกันรักษาความปลอดภัย ระบบสาธารณูปโภคของอาคารชุด ททรัพย์ ส่วนกลางอื่น หรือรูปแบบทางสถาปัตยกรรมศาสตร์
- 11.2 ห้ามกระทำการใดๆ อันเป็นการกีดขวาง ชัดขวาง รบกวน กระทบกระเทือน หรือ รอนสิทธิการใช้ทรัพย์ส่วนกลาง ตลอดจนไม่ก่อความรำคาญแก่เจ้าของร่วมหรือ ผู้อื่น
- 11.3 ห้ามมิให้บุคคลใดๆ ที่เป็นโรคติดต่อร้ายแรง หรือโรคที่สังคมรังเกียจใช้บริการใน ทรัพย์ส่วนกลาง
- 11.4 ห้ามบุคคลใดๆ ที่แต่งกายไม่เรียบร้อย ประพฤติตัวไม่สุภาพ ชัดต่อความสงบ เรียบร้อย ศีลธรรมอันดี หรือกระทำการอื่นใดไม่เหมาะสม เข้าไป หรือใช้ประโยชน์ ทรัพย์ส่วนกลาง

เจ้าของร่วม บริวาร ผู้แทนหรือบุคคลอื่นใดที่ใช้ประโยชน์ในทรัพย์ส่วนกลาง โดยฝ่าฝืน ระเบียบข้อบังคับไม่ปฏิบัติตาม หรือปฏิบัติด้วยความประมาทเลินเล่อ อันอาจก่อให้เกิดความเสียหาย ต่อทรัพย์ส่วนกลางหรือบุคคลอื่น ผู้จัดการ และ/หรือคณะกรรมการ มีอำนาจห้ามมิให้เจ้าของร่วม หรือบุคคลได้เข้าไป หรือใช้ประโยชน์ในทรัพย์ส่วนกลางได้ รวมถึงมีอำนาจในการระงับการให้บริการ ส่วนรวม หรือการใช้ทรัพย์ส่วนกลาง รวมทั้งมีอำนาจดำเนินการใดๆ ในฐานะผู้เสียหาย และ/หรือ แทนผู้เสียหายในการดำเนินการเรียกร้องให้ชดใช้ค่าเสียหายที่เกิดขึ้น ตลอดจนมีอำนาจแจ้งความร้อง ทุกข์ ดำเนินคดีตามกฎหมายกับเจ้าของร่วม และ/หรือบริวาร หรือบุคคลอื่นใดนั้นให้ปฏิบัติตาม ข้อบังคับ โดยเจ้าของร่วมสละสิทธิที่จะเรียกร้องค่าเสียหายต่อนิติบุคคลอาคารชุด และ/หรือ บุคคลที่ ดำเนินการดังกล่าว

ข้อ 12 เจ้าของร่วม บริวาร หรือผู้พักอาศัยในอาคารชุด ต้องดูแลรักษาห้องชุด และทรัพย์ ส่วนบุคคลภายในห้องชุดให้อยู่ในสภาพที่ดี เป็นระเบียบเรียบร้อย มีความปลอดภัย และต้องใช้ห้อง ชุด หรือทรัพย์ส่วนบุคคลของห้องชุดด้วยความสงบ เรียบร้อย ถูกต้องตามประโยชน์การใช้ห้องชุดที่ กำหนดไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด โดยไม่ก่อให้เกิดความเสียหาย เตือดร้อน รำคาญ หรือ รบกวนต่อความสงบสุขของเจ้าของของร่วมอื่น หรือบุคคลอื่นซึ่งพักอาศัยในอาคารชุด และต้องอยู่ ภายใต้อาณัติของกฎเกณฑ์ที่ต้องปฏิบัติ ดังนี้

- 12.1 ห้ามกระทำการใดๆ อันอาจเกิดผลกระทบต่อโครงสร้าง ความมั่นคงแข็งแรง ระบบป้องกันรักษาความปลอดภัย ระบบสาธารณูปโภคของอาคารชุด ททรัพย์ ส่วนกลางอื่น หรือรูปแบบทางสถาปัตยกรรม
- 12.2 ห้ามเจาะรูพื้นห้อง เพดานห้อง ผนังกันห้องที่แบ่งระหว่างห้องชุด หรือสกัด เจาะ ดัดแปลง แก๊ซ หรือกระทำการใดๆ ที่อาจทำให้พื้นห้อง เพดานห้อง ผนังกันห้อง ชำรุดเสียหาย หรือกระทบต่อการใช้ประโยชน์ของเจ้าของร่วมในห้องชุดข้างเคียง และห้องชุดชั้นล่าง หรือชั้นบน
- 12.3 การใช้และติดตั้ง อุปกรณ์ไฟฟ้า เครื่องปรับอากาศ หรืออุปกรณ์อื่นใด ที่อาจเป็น อันตรายได้ง่ายจะต้องเป็นไปตามข้อบังคับ และ/หรือ ระเบียบที่กำหนด ต้องมีการ

ป้องกันที่เพียงพอ และเป็นหน้าที่ เจ้าของห้องชุดที่ต้องคอยตรวจสอบให้มีความปลอดภัยเพียงพอ

- 12.4 การตัดแปลง แก้ไข ต่อเติม ติดตั้ง ตกแต่งภายในห้องชุด อันอาจมีผลกระทบต่อโครงสร้าง ความมั่นคง ระบบความปลอดภัยต่างๆ ระบบป้องกันความเสียหายต่ออาคาร และระบบสาธารณูปโภคอื่นๆ หรือ ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงสภาพภายนอกอาคารชุด เจ้าของร่วมจะต้องส่งแบบแปลนพร้อมทั้งรายละเอียดที่ครบถ้วนให้ผู้จัดการพิจารณาตรวจสอบและอนุมัติก่อนมิฉะนั้นจะกระทำมิได้ และการดำเนินการจะต้องปฏิบัติตามระเบียบที่กำหนดไว้
- 12.5 การตากผ้า หรือวัสดุใด จะต้องอยู่ภายในห้องชุด หรือบริเวณระเบียงห้องชุด ทั้งนี้จะต้องไม่ก่อให้เกิดทัศนียภาพที่ไม่ดีกับลักษณะภายนอกอาคารชุด หรือกระทบความสวยงามด้านสถาปัตยกรรม รวมถึงห้ามไม่ให้มีการติดตั้งหลังคา กันสาด หรือวัสดุอื่นใด รวมทั้งป้ายเครื่องหมายต่างๆ เหนือบริเวณห้องชุด หรือภายนอกห้องชุด หรือขอบด้านบนระเบียง
- 12.6 การติดตั้งเครื่องปรับอากาศ ต้องติดตั้งชุดระบายความร้อนในพื้นที่ ที่กำหนดไว้เท่านั้น และต้องได้รับการพิจารณาอนุมัติจากผู้จัดการ
- 12.7 ห้ามเลี้ยงสัตว์ทุกชนิดที่อาจก่ออันตราย เสียรบกวน ก่อความเดือดร้อนรำคาญ หรือเป็นอันตรายต่อผู้อื่นภายในอาคารชุด
- 12.8 ห้ามวางสิ่งของใดๆ ในบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง ห้ามติดป้าย หรือแผ่นภาพโฆษณา บริเวณผนังหรือระเบียงด้านนอกห้องชุด เว้นแต่ได้รับอนุญาตจากผู้จัดการเป็นลายลักษณ์อักษร
- 12.9 ห้ามเทน้ำของเหลวทุกชนิด ทั้งขยะ หรือวัสดุอื่นใดออกไปจากห้องชุด หรือนอกระเบียงห้องชุด รวมทั้งห้ามทิ้งขยะ ฝ้ายน้ามัย หรือวัสดุอื่นใด ลงในโถส้วมหรือท่อระบายน้ำทั้งภายในห้องชุดของตนเองที่จะก่อให้เกิดการ
- 12.10 ห้ามสูบบุหรี่บริเวณระเบียงห้องชุดเพื่อความปลอดภัย ป้องกันเหตุเพลิงไหม้ และควันบุหรี่ไปรบกวนห้องชุดอื่น
- 12.11 ห้ามใช้ห้องชุดเป็นที่เก็บวัตถุที่อาจเกิดการระเบิดหรือส่วนประกอบที่จะเป็นระเบิด วัสดุที่ง่ายในการเป็นเชื้อเพลิง เต่าถ่าน แก๊สหุงต้ม อันอาจก่อให้เกิดอันตรายต่อชีวิตและทรัพย์สิน ของบุคคลอื่น ส่วนห้องชุดที่เป็นร้านค้าเฉพาะที่ประกอบธุรกิจบริการประเภทอาหาร และเครื่องดื่ม อนุญาตให้ประกอบอาหารในห้องชุดด้วยแก๊สหุงต้มที่เป็นเชื้อเพลิงได้ โดยต้องติดตั้งระบบป้องกันแก๊สรั่ว ระบบดับเพลิงเพิ่มเติมที่ได้มาตรฐานตามที่หน่วยงานของรัฐกำหนด ทั้งนี้ต้องได้รับการพิจารณาอนุมัติจากผู้จัดการ
- 12.12 ห้ามใช้ห้องชุดเป็นสถานที่เก็บ, เสพ, จำหน่ายนาเสพติด หรือสารเสพติด หรือสิ่งผิดกฎหมายทุกชนิด ในกรณีมีเหตุอันสมควรว่ามีการกระทำผิดดังกล่าว หรือมีผู้กระทำผิดหลบซ่อนอยู่ เมื่อนิติบุคคลอาคารชุดได้แจ้งให้เจ้าของร่วมทราบ เจ้าของร่วมจะต้องยินยอมให้ความสะดวกแก่ผู้จัดการหรือเจ้าหน้าที่ที่ได้รับ

มอบหมายเข้าไปตรวจสอบภายในห้องชุด โดยถือว่าเป็นความผิดทั้งในทางแพ่ง และทางอาญา

12.13 เจ้าของห้องชุด หรือผู้ใช้ประโยชน์ห้องชุดต้องรับผิดชอบความเสียหายต่อทรัพย์สิน ส่วนกลางทรัพย์สินของห้องชุดข้างเคียง ห้องชุดชั้นบน หรือห้องชุดชั้นล่างอัน เนื่องมาจากการต่อเติม ตกแต่ง แก้ไข หรือการเปลี่ยนแปลงเคลื่อนย้ายระบบ สาธารณูปโภค ระบบป้องกันภัย และ/หรือความเสียหายที่เกิดจากห้องชุดนั้นเป็น เหตุ

12.14 เจ้าของร่วมจะต้องยินยอมให้ความสะดวกแก่ผู้จัดการ หรือ เจ้าหน้าที่ที่ได้รับ มอบหมาย เข้าไปในห้องชุดเพื่อบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งอยู่ภายในหรือผ่าน พื้นที่ห้องชุด โดยจะเข้าไปในห้องชุดเป็นครั้งคราวในเวลาที่เหมาะสม โดยจะทำการ แจ้งล่วงหน้า กรณีที่เกิดความชำรุดของทรัพย์สินส่วนบุคคลหรือพื้นที่ส่วนบุคคล จากการบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง พื้นที่ส่วนกลาง นิติบุคคลอาคารชุดจะเข้าทำการ แก้ไขด้วยค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุด

12.15 ในกรณีห้องชุดไม่มีผู้พักอาศัยหรือไม่มีบุคคลใดอยู่ภายในห้องชุด และมีเหตุอันควร สงสัยว่ามีสิ่งอันอาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินส่วนกลางหรือทรัพย์สินส่วนบุคคลของเจ้าของร่วมอื่น เจ้าของร่วมต้องยินยอมให้ผู้จัดการ หรือเจ้าหน้าที่ผู้ ได้รับมอบหมายเข้าไปภายในห้องชุดได้เพื่อตรวจสอบป้องกัน และระงับเหตุ ดังกล่าวได้ทันทีโดยไม่ต้องแจ้งล่วงหน้า ทั้งนี้ไม่ถือเป็นการบุกรุกหรือละเมิดต่อ เจ้าของร่วมหรือผู้ครอบครองห้องชุด

12.16 เจ้าของร่วมจะต้องรับผิดชอบต่อบุคคลที่เจ้าของร่วมได้รับอนุญาตให้ครอบครอง ห้องชุด หรือใช้ประโยชน์ในห้องชุด และทรัพย์สินส่วนบุคคลอื่นในการกระทำต่างๆ เสมือนหนึ่งเป็นการกระทำของเจ้าของร่วมเอง ทั้งนี้จะต้องให้บุคคลนั้นๆ ปฏิบัติ ตามข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดนี้เช่นเดียวกัน

12.17 เจ้าของร่วม หรือผู้ใช้ประโยชน์ห้องชุดเพื่อประกอบการค้า จะต้องเปิดทำการ ภายในเวลาที่นิติบุคคลอาคารชุดกำหนด ทั้งนี้ตามระเบียบของนิติบุคคลอาคารชุด

ข้อ 14 ผู้จัดการจัดให้มีการประชุมใหญ่โดยถือว่าเป็นการประชุมใหญ่สามัญครั้งแรก ภายใน หกเดือนนับแต่วันที่จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อแต่งตั้งคณะกรรมการ และพิจารณาให้ความ เห็นชอบข้อบังคับและผู้จัดการที่จดทะเบียนตามที่ยื่นขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดไว้แล้ว ใน กรณีที่การประชุมสามัญไม่เห็นชอบกับข้อบังคับ หรือผู้จัดการตามวรรคหนึ่ง ให้ที่ประชุมใหญ่สามัญ พิจารณาแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ หรือถอดถอนและแต่งตั้งผู้จัดการด้วย

ข้อ 15 ให้คณะกรรมการจัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญปีละหนึ่งครั้ง ภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวัน นับแต่วันสิ้นปีทางบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุด

ข้อ 17 การประชุมใหญ่ต้องมีผู้มาประชุมซึ่งมีคะแนนเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งใน สี่ของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

ข้อ 18 เจ้าของร่วมอาจมอบฉันทะเป็นหนังสือให้ผู้อื่นออกเสียงแทนตนได้ แต่ผู้รับมอบฉันทะ คนหนึ่งจะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงในการประชุมครั้งหนึ่งเกินสามห้องมิได้

ข้อ 19 มิติของที่ประชุมใหญ่ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุม เว้นแต่ข้อบังคับนี้จะได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

ข้อ 20 ในการลงคะแนนเสียง ให้เจ้าของร่วมแต่ละรายมีคะแนนเสียงเท่ากับอัตราส่วนที่ตนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

ข้อ 23 ให้มีกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ประกอบด้วยกรรมการไม่น้อยกว่าสามคนแต่ไม่เกินเก้าคนซึ่งแต่งตั้งโดยที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

ข้อ 27 คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้

- 27.1 ควบคุม ดูแลและตรวจสอบการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งผู้จัดการเป็นผู้ดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้จัดการ ตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับนี้ หรือตามมติที่ประชุมเจ้าของร่วมได้มอบหมาย
- 27.2 เรียกประชุมใหญ่เจ้าของร่วมตามที่ข้อบังคับกำหนด หรือเมื่อมีเหตุจำเป็นที่ต้องขอมติจากเจ้าของร่วม
- 27.3 มีอำนาจหน้าที่ในการดำเนินนโยบายให้ผู้จัดการ เพื่อนำไปปฏิบัติรวมทั้งการออกกฎระเบียบและมาตรการต่างๆ ที่อยู่ในขอบเขตของกฎหมายและข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด
- 27.4 มีอำนาจวินิจฉัยเรื่องราว คำร้องขอต่างๆ ปัญหาขัดแย้งที่เกิดขึ้นในอาคารชุด และพิจารณา ลด งด เงินเพิ่ม หรือค่าปรับ ตามระเบียบและข้อบังคับ รวมทั้งการพิจารณาเรื่องอื่นๆ ภายในขอบเขตของกฎหมายและข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด
- 27.5 อนุมัติเบิกจ่ายค่าใช้จ่ายภายใต้งบประมาณที่เกิดขึ้น ตลอดจนการเบิกค่าใช้จ่ายที่เกินกว่างบประมาณ ตามความเหมาะสมกับสภาพความเป็นอยู่ของเจ้าของและอาคารชุด
- 27.6 พิจารณาอนุมัติการจัดทำนิติกรรมสัญญาที่ผู้จัดการได้เสนอ ซึ่งนิติบุคคลอาคารชุดได้ทำกับบุคคลภายนอก
- 27.7 จัดประชุมคณะกรรมการหนึ่งครั้ง ในทุกหกเดือนเป็นอย่างน้อย
- 27.8 แต่งตั้งคณะกรรมการคนหนึ่งขึ้นทำหน้าที่เป็นผู้จัดการ ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการหรือผู้จัดการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ตามปกติได้เกิดเจ็ดวัน
- 27.9 หน้าที่อื่นตามที่กำหนดในข้อบังคับนี้และที่กำหนดในกฎกระทรวงซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด กฎกระทรวง หรือข้อบังคับนี้

ข้อ 29 คณะกรรมการอาจได้รับบำเหน็จ และเบี้ยประชุมตามมติของที่ประชุมใหญ่ บำเหน็จและเบี้ยประชุมดังกล่าว ไม่เป็นการเสียสิทธิในการรับค่าตอบแทนหรือเงินใดๆ ที่ได้รับในฐานะอื่น

ข้อ 34 เจ้าของร่วมจะต้องชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามข้อบังคับนี้ โดยจ่ายเป็นตารางเมตรต่อเดือน โดยนิติบุคคลอาคารชุดจะดำเนินการจัดเก็บล่วงหน้าตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

ข้อ 36 เจ้าของร่วมจะต้องเป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการใช้สาธารณูปโภคหรือสิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อประโยชน์ของตนเองโดยตรง เช่น ค่าไฟฟ้า ค่าน้ำประปา ค่ารักษามาตรวัดน้ำประปา ค่าประกันการใช้น้ำประปา และค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากสิ่งที่อยู่ในความดูแลรับผิดชอบของเจ้าของร่วมเอง ค่าดูแลบำรุงรักษาซ่อมแซมส่วนที่เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลของตนเอง หรือ

ค่าใช้จ่ายที่ก่อให้เกิดขึ้นต่อทรัพย์สินส่วนบุคคลของเจ้าของร่วมอื่น หรือค่าใช้จ่ายที่ก่อให้เกิดขึ้นโดยตรงต่อทรัพย์สินกลาง

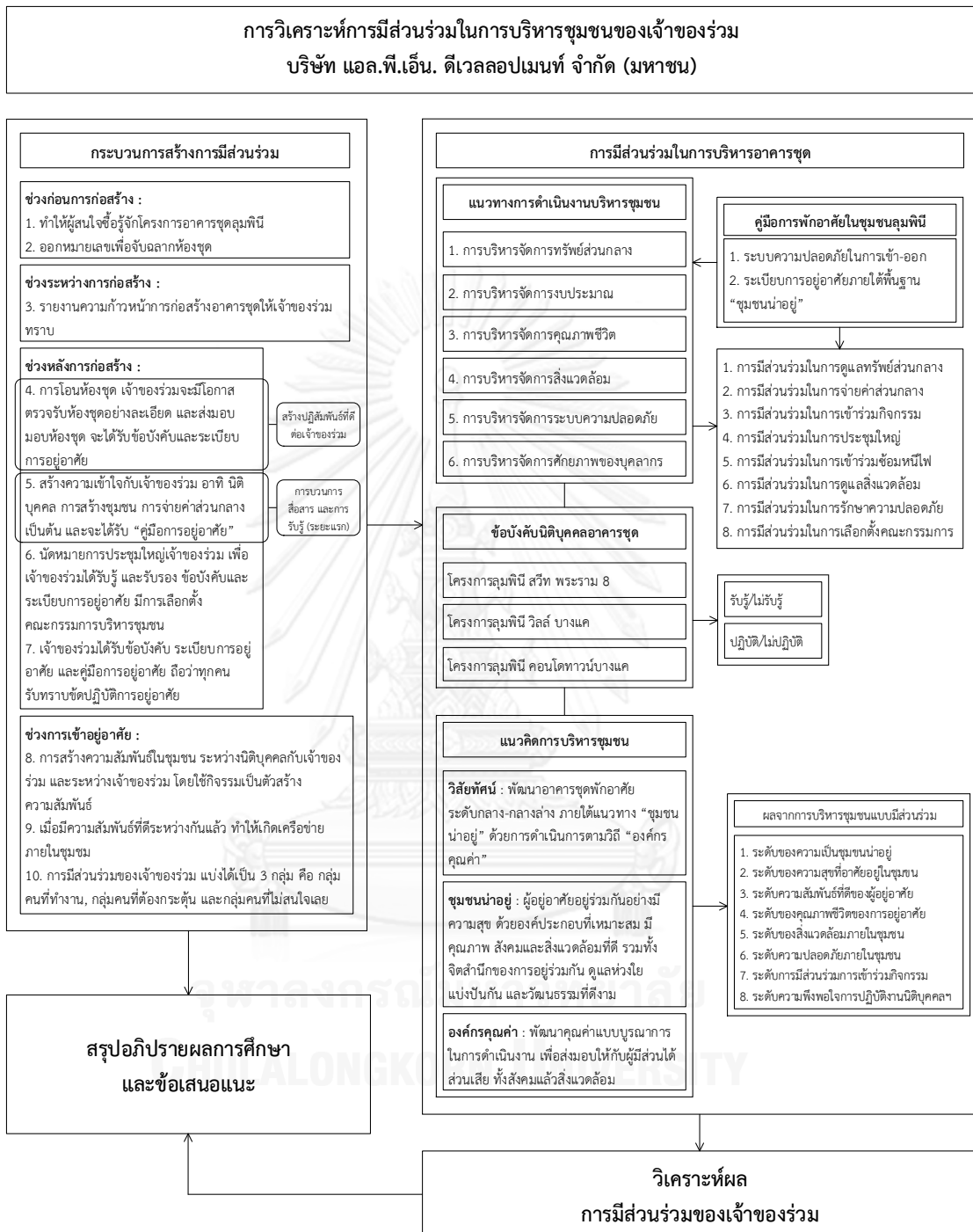
ข้อ 37 เจ้าของร่วมต้องร่วมกันจัดตั้งเงินทุนซึ่งข้อบังคับนี้เรียกว่า เงินกองทุน เพื่อเป็นเงินทุนสำรองสำหรับการดำเนินการในเหตุฉุกเฉิน และความจำเป็นรีบด่วนที่จะต้องเข้าไปจัดการหรือดำเนินการโดยทันที และจะต้องดำรงมูลค่าไว้ตลอดไปเพื่อรักษาเสถียรภาพของอาคาร

ข้อ 38 ให้เจ้าของร่วมชำระเงินให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดเพื่อดำเนินกิจกรรมของนิติบุคคลอาคารชุดตามมติของที่ประชุมใหญ่ภายใต้เงื่อนไขซึ่งที่ประชุมใหญ่กำหนด เช่น เงินอื่นที่เกิดขึ้นจากการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม วัสดุ อุปกรณ์ เครื่องมือ เครื่องใช้ ทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน

ข้อ 39 เจ้าของร่วมต้องชำระค่าใช้จ่ายตามข้อ 34, 35, 37 และ 38 ตามหลักเกณฑ์และรายละเอียดดังนี้

- 39.1 ชำระภายใน 30 วันนับแต่วันที่ระบุในใบแจ้งหนี้ของนิติบุคคลอาคารชุด
- 39.2 ในกรณีที่เจ้าของร่วมผิดนัดไม่ชำระเงินภายในเวลาที่กำหนด ต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราร้อยละสิบสองต่อปีของจำนวนเงินที่ค้างชำระโดยไม่ได้คิดทบต้น
- 39.3 เจ้าของร่วมที่ค้างชำระเงินตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป ต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราร้อยละยี่สิบต่อปี และอาจถูกกระงับการให้บริการส่วนรวม เช่น การระงับน้ำประปา การระงับสิทธิจอดรถ เป็นต้น รวมทั้งไม่มีสิทธิออกเสียงในการประชุมใหญ่
- 39.4 เงินเพิ่มตามข้อ 39.2 และ 39.3 ให้ถือเป็นค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามข้อบังคับนี้ด้วย
- 39.5 ในกรณีที่เจ้าของร่วมไม่สามารถชำระหนี้ได้ทั้งหมด หากเจ้าของร่วมนำเงินมาชำระให้เป็นบางส่วน ให้นำไปชำระหนี้เงินเพิ่มก่อน ที่เหลือจึงจะนำไปชำระหนี้ค่าใช้จ่ายหรือเงินอื่นที่ค้างชำระและต้องชำระค่าใช้จ่ายส่วนที่ค้างทั้งหมดให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้บุคคลอื่น และต้องแจ้งขอหนังสือรับรองรายการหนี้จากผู้จัดการตามระเบียบที่กำหนดไว้
- 39.6 ค่าใช้จ่ายใดๆ หากจัดอยู่ในประเภทที่ต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่ม การจัดเก็บและการจ่ายจะต้องมีภาษีมูลค่าเพิ่มตามอัตรา และวิธีการตามกฎหมาย

แผนภูมิที่ 4.7 การวิเคราะห์การมีส่วนร่วมในการบริหารอาคารชุดของเจ้าของร่วม



สรุปอภิปรายผลการศึกษา
และข้อเสนอแนะ

วิเคราะห์ผล
การมีส่วนร่วมของเจ้าของร่วม

บทที่ 5

บทบาทหน้าที่และการมีส่วนร่วมในการบริหารอาคารชุดของเจ้าของร่วม :
กรณีศึกษา โครงการลุมพินี สวีท พระราม 8 โครงการลุมพินี วิลล์ บางแค และโครงการลุมพินี
คอนโดทาว์น บางแค ของ บริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ในการศึกษาวิจัยเรื่อง บทบาทหน้าที่และการมีส่วนร่วมในการบริหารอาคารชุดของเจ้าของ
ร่วม กรณีศึกษา : บริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) มีวัตถุประสงค์เพื่อต้องการ
ทราบการเข้ามามีส่วนร่วมในการบริหารอาคารชุดของเจ้าของร่วม

ดังนั้นในการวิจัยครั้งนี้จึงมีการเก็บข้อมูลจาก 2 ส่วน เพื่อนำวิเคราะห์ร่วมกัน โดยในส่วนแรก
เป็นข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ทั้ง 3 โครงการ และส่วนที่ 2 เป็นข้อมูลจาก
แบบสอบถามของเจ้าของร่วม จำนวน 261 ชุด ซึ่งแบ่งได้ดังนี้

1. โครงการลุมพินี สวีท พระราม 8 (LS-RM8)	จำนวนแบบสอบถาม	38	ชุด
2. โครงการลุมพินี วิลล์ บางแค (LV-BK)	จำนวนแบบสอบถาม	57	ชุด
3. โครงการลุมพินี คอนโดทาว์น บางแค (LT-BK)	จำนวนแบบสอบถาม	166	ชุด

ผลที่ได้จากแบบสอบถามของเจ้าของร่วม ได้นำมาวิเคราะห์โดยใช้โปรแกรม SPSS for
Windows ในการประมวลผลข้อมูล ตามตัวแปรต่างๆ ที่กำหนดไว้

5.1 ลักษณะครัวเรือนของผู้อยู่อาศัย

เพศ พบว่ากลุ่มประชากรตัวอย่างทั้งหมด เป็นเพศชาย ร้อยละ 35.6 และเพศหญิง ร้อยละ 66.4 ซึ่งใน 3 โครงการ คือ ลุมพินี สวีท พระราม 8 ลุมพินี วิลล์ บางแค และลุมพินี คอนโดทาวน์ บางแค มีสัดส่วนเพศชาย คิดเป็นร้อยละ 57.9, 24.6 และ 34.3 ตามลำดับ และมีสัดส่วนเพศหญิง คิดเป็นร้อยละ 42.1, 75.4 และ 65.7 ตามลำดับ

อายุ จากกลุ่มประชากรตัวอย่างทั้งหมด มีอายุระหว่าง 30-39 ปี คิดเป็นร้อยละ 57.9 รองลงมาคืออายุ 40-49 ปี และ 20-29 ปี คิดเป็นร้อยละ 18.8 และ 13.8 ตามลำดับ

สถานภาพ กลุ่มตัวอย่างทั้งหมด มีสถานภาพโสด คิดเป็นร้อยละ 64.4, สมรส ร้อยละ 34.5 และหม้ายหรือหย่าร้าง ร้อยละ 1.1

ระดับการศึกษา จากกลุ่มตัวอย่างทั้งหมดพบว่า จบการศึกษาระดับปริญญาตรี ร้อยละ 67.8, ต่ำกว่าปริญญาตรี ร้อยละ 26.8 และสูงกว่าปริญญาตรี ร้อยละ 5.4

อาชีพ จากกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด พบว่าร้อยละ 52.1 เป็นพนักงานบริษัทเอกชน รองลงมา ร้อยละ 22.6 รับราชการหรือพนักงานรัฐวิสาหกิจ และร้อยละ 17.6 เป็นเจ้าของกิจการ ซึ่งเจ้าของห้องชุดส่วนใหญ่ในโครงการลุมพินี สวีท พระราม 8 มีอาชีพรับราชการหรือพนักงานรัฐวิสาหกิจ ร้อยละ 39.5 ส่วนเจ้าของห้องชุดในโครงการลุมพินี วิลล์ บางแค และลุมพินี คอนโดทาวน์ บางแค เป็นพนักงานบริษัทเอกชน ร้อยละ 52.6 และ 60.2 ตามลำดับ

ระดับรายได้เฉลี่ยของครอบครัว จากกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด พบว่าร้อยละ 43.7 มีระดับรายได้ 20,000-40,000 บาทต่อเดือน รองลงมา ร้อยละ 23.8 มีระดับรายได้ 40,001-60,000 บาทต่อเดือน และร้อยละ 13.4 มีระดับรายได้ ต่ำกว่า 20,000 บาทต่อเดือน ซึ่งเจ้าของห้องชุดในโครงการลุมพินี สวีท พระราม 8 มีระดับรายได้เฉลี่ยของครอบครัว 60,001-80,000 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 23.7, โครงการลุมพินี วิลล์ บางแค และลุมพินี คอนโดทาวน์ บางแค มีระดับรายได้เฉลี่ยของครอบครัว 20,000-40,000 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 42.1 และ 50.0 ตามลำดับ (ตามตารางที่ 5.1)

ตารางที่ 5.1 เพศ อายุ สถานภาพ การศึกษา อาชีพ และรายได้ของครอบครัว

โครงการ	ลุมพินี สวีท		ลุมพินี วิลล่า		ลุมพินี คอนโด		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
เพศ								
ชาย	22	57.9	14	24.6	57	34.3	93	35.6
หญิง	16	42.1	43	75.4	109	65.7	168	66.4
รวม	38	14.6	57	21.8	166	63.6	261	100.0
อายุ								
20-29 ปี	2	5.3	4	7.0	30	18.1	36	13.8
30-39 ปี	11	28.9	25	43.9	115	69.3	151	57.9
40-49 ปี	17	44.7	17	29.8	15	9.0	49	18.8
50-59 ปี	7	18.4	11	19.3	6	3.6	24	9.2
60-69 ปี	1	2.6	0	0.0	0	0.0	1	0.4
รวม	38	14.6	57	21.8	166	63.6	261	100.0

โครงการ	ลุ่มพินี สวีท		ลุ่มพินี วิลล่า		ลุ่มพินี คอนโด		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
สถานภาพ								
โสด	16	42.1	40	70.2	112	67.5	168	64.4
สมรส	22	57.9	14	24.6	54	32.5	90	34.5
หม้าย/หย่าร้าง	0	0.0	3	5.3	0	0.0	3	1.1
รวม	38	14.6	57	21.8	166	63.6	261	100.0
การศึกษา								
< ปริญญาตรี	3	7.9	6	10.5	5	3.0	14	5.4
ปริญญาตรี	21	55.3	31	54.4	125	75.3	177	67.8
> ปริญญาตรี	14	36.8	20	35.1	36	21.7	70	26.8
รวม	38	14.6	57	21.8	166	63.6	261	100.0
อาชีพ								
รับราชการ	15	39.5	9	15.8	35	21.1	59	22.6
พนักงานเอกชน	6	15.8	30	52.6	100	60.2	136	52.1
เจ้าของกิจการ	11	28.9	12	21.1	23	13.9	46	17.6
นิสิต/นักศึกษา	1	2.6	0	0.0	0	0.0	1	0.4
พ่อบ้าน/แม่บ้าน	5	13.2	3	5.3	2	1.2	10	3.8
อื่นๆ	0	0.0	3	5.3	6	3.6	9	3.4
รวม	38	14.6	57	21.8	166	63.6	261	100.0
รายได้ (บาท)								
< 20,000	3	7.9	4	7.0	28	16.9	35	13.4
20,000-40,000	7	18.4	24	42.1	83	50.0	114	43.7
40,001-60,000	5	13.2	16	28.1	41	24.7	62	23.8
60,001-80,000	9	23.7	5	8.8	9	5.4	23	8.8
80,001-100,000	6	15.8	4	7.0	2	1.2	12	4.6
> 100,000	8	21.1	4	7.0	3	1.8	15	5.7
รวม	38	14.6	57	21.8	166	63.6	261	100.0

ระยะเวลาการอยู่อาศัย พบว่ากลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ ร้อยละ 41.0 มีระยะเวลาการอยู่อาศัยตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไปแต่ไม่ถึง 4 ปี รองลงมา ร้อยละ 29.5 มีระยะเวลาการอยู่อาศัยตั้งแต่ 2 ปีขึ้นไป แต่ไม่ถึง 3 ปี

จำนวนสมาชิกที่อยู่อาศัย จากกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด พบว่า ร้อยละ 44.1 อยู่อาศัยเพียงคนเดียว รองลงมา ร้อยละ 42.1 อยู่อาศัยเพียง 2 คน และ ร้อยละ 13.8 อยู่อาศัย 3 คนขึ้นไป ซึ่งเจ้าของห้องชุดในโครงการลุ่มพินี สวีท พระราม 8 มีการอยู่อาศัยตั้งแต่ 3 คนขึ้นไป คิดเป็นร้อยละ 44.7 ส่วนโครงการลุ่มพินี วิลล่า บางแค มีการอยู่อาศัยเพียงคนเดียว คิดเป็นร้อยละ 54.4 และลุ่มพินี คอนโดทาวน์ บางแค มีการอยู่อาศัยเพียง 2 คน คิดเป็นร้อยละ 45.8

จำนวนเพื่อนบ้านที่รู้จัก พบว่าจากกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด รู้จักเพื่อนบ้านในอาคารชุด คิดเป็นร้อยละ 75.5 และไม่รู้จัก คิดเป็นร้อยละ 24.5 ซึ่งจำนวนเพื่อนบ้านที่รู้จักมากที่สุด คือ 5 ครอบครัว คิดเป็นร้อยละ 29.4 รองลงมา ร้อยละ 25.9 รู้จักเพื่อนบ้านเพียง 1 ครอบครัว และร้อยละ 20.8 รู้จักเพื่อนบ้าน 2 ครอบครัว

ปัจจัยในการตัดสินใจซื้ออาคารชุด จากกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด พบว่า ร้อยละ 38.2 ซื้อเพราะทำเลที่ตั้งของอาคารชุด รองลงมา ซื้อเพราะแบรนด์ของกลุ่มพินี คิดเป็นร้อยละ 24.5 และ ซื้อเพราะราคาหรือโปรโมชั่นของห้องชุด คิดเป็นร้อยละ 21.3 ส่วนปัจจัยในการตัดสินใจที่ซื้อเพราะ “การบริหารอาคารชุด (ชุมชนน่าอยู่)” คิดเป็นร้อยละ 11.5

จากข้อมูลที่ได้มาเกี่ยวกับลักษณะการอยู่อาศัยในอาคารชุดของกลุ่มตัวอย่างนี้ สามารถสรุปได้ว่า กลุ่มตัวอย่างที่ทำการศึกษาคือ เป็นกลุ่มคนที่อยู่อาศัยในห้องชุดเพียงคนเดียว เหตุผลที่ตัดสินใจซื้อห้องชุดนี้เพราะทำเลที่ตั้งของโครงการ ซึ่งมีระยะเวลาการอยู่อาศัยมากกว่า 3 ปี และโดยส่วนมากแล้วมีความสัมพันธ์ และรู้จักกับเจ้าของห้องชุดอื่นๆ (ตามตารางที่ 5.2)

ตารางที่ 5.2 ระยะเวลาการอยู่อาศัย จำนวนสมาชิกในครอบครัว จำนวนเพื่อนบ้านที่รู้จัก และปัจจัยในการตัดสินใจซื้ออาคารชุด

โครงการ	ลุมพินี สวิทา		ลุมพินี วิลล่า		ลุมพินี คอนโดตา		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ระยะเวลาการอยู่อาศัย								
1-11 เดือน	3	7.9	1	1.8	2	1.2	6	2.3
1 ปีขึ้นไป	6	15.8	5	8.8	31	18.7	42	16.1
2 ปีขึ้นไป	2	5.3	12	21.1	63	38.0	77	29.5
3 ปีขึ้นไป	15	39.5	33	57.9	59	35.5	107	41.0
4 ปีขึ้นไป	10	26.3	6	10.5	4	2.4	20	7.7
5 ปีขึ้นไป	2	5.3	0	0.0	7	4.2	9	3.4
รวม	38	14.6	57	21.8	166	63.6	261	100.0
จำนวนสมาชิก								
1 คน	9	23.7	31	54.4	75	45.2	115	44.1
2 คน	12	31.6	22	38.6	76	45.8	110	42.1
3 คนขึ้นไป	17	44.7	4	7.0	15	9.0	36	13.8
รวม	38	14.6	57	21.8	166	63.6	261	100.0
เพื่อนบ้านที่รู้จัก								
ไม่รู้จัก	9	23.7	19	33.3	36	21.7	64	24.5
รู้จัก	29	76.3	38	66.7	130	78.3	197	75.5
รวม	38	14.6	57	21.8	166	63.6	261	100.0
จำนวนเพื่อนบ้านที่รู้จัก								
1 ครอบครัว	11	37.9	8	21.1	32	24.6	51	25.9
2 ครอบครัว	5	17.2	3	7.9	33	25.4	41	20.8
3 ครอบครัว	2	6.9	11	28.9	11	8.5	24	12.2
4 ครอบครัว	0	0.0	5	13.2	18	13.8	23	11.7
5 ครอบครัว	11	37.9	11	28.9	36	27.7	58	29.4
รวม	29	14.6	38	21.8	130	63.6	261	100.0

โครงการ	ลุมพินี สวีททา		ลุมพินี วิลล่า		ลุมพินี คอนโดตา		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ปัจจัยในการตัดสินใจซื้ออาคารชุด หรือพักอาศัยในชุมชนนี้ (n=550)								
แบรนด์ LPN.	14	19.7	26	23.0	95	26.0	135	24.5
การบริหารอาคารชุด	13	18.3	15	13.3	35	9.6	63	11.5
ทำเลที่ตั้ง	36	50.7	50	44.2	124	33.9	210	38.2
คุณภาพวัสดุก่อสร้าง	3	4.2	9	8.0	13	3.6	25	4.5
ราคา/โปรโมชั่น	5	7.0	13	11.5	99	27.0	117	21.3
รวม	71	14.6	113	21.8	366	63.6	550	100.0

5.2 การดำเนินงานการบริหารอาคารชุดของบริษัท

การดำเนินงานบริหารอาคารชุดของบริษัทได้มีการกำหนดแนวทางการบริหารชุมชนไว้ ซึ่งทั้ง 3 โครงการต้องใช้หลักปฏิบัติเดียวกันในการบริหารชุมชน คือ F-B-L-E-S-P เมื่อลงพื้นที่สังเกต และการสอบถามจากผู้จัดการชุมชน พบว่าทั้ง 3 โครงการ ใช้หลักปฏิบัติเดียวกัน ยังมีความแตกต่างในเรื่องการจัดกิจกรรมภายในชุมชน ซึ่งอยู่ลักษณะกายภาพของโครงการ รวมไปถึงจำนวนห้องชุด และจำนวนประชากร (ซึ่งในรายละเอียดการดำเนินงานการบริหารอาคารชุดได้แสดงไว้ใน บทที่ 4

ตารางที่ 5.3 แนวทางการปฏิบัติงานในการบริหารอาคารชุด (F-B-L-E-S-P)

การบริหารอาคารชุด	ลุมพินี สวีท พระราม 8	ลุมพินี วิลล่า บางแค	ลุมพินี คอนโดทาวน์ บางแค
1. การบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง (Facility Management)	เหมือนกัน	เหมือนกัน	เหมือนกัน
2. การบริหารจัดการงบประมาณ (Budget Management)	เหมือนกัน	เหมือนกัน	เหมือนกัน
3. การบริหารจัดการคุณภาพชีวิต (Life Quality Management)	แตกต่างในเรื่องการจัด กิจกรรม	แตกต่างในเรื่องการจัด กิจกรรม	แตกต่างในเรื่องการ จัดกิจกรรม
4. การบริหารจัดการสิ่งแวดล้อม (Environment Management)	เหมือนกัน	เหมือนกัน	เหมือนกัน
5. การบริหารจัดการรักษาความปลอดภัย (Security Management)	เหมือนกัน	เหมือนกัน	เหมือนกัน
6. การบริหารจัดการศักยภาพบุคลากร (People Management)	เหมือนกัน	เหมือนกัน	เหมือนกัน

และในการดำเนินงานบริหารชุมชนของบริษัท ได้มีการใช้เครื่องมือ Key Performance Indicator (KPI) ในการวัดผล และประเมินผลการดำเนินงานบริหารชุมชนของนิติบุคคล โดยบริษัท และโครงการอาคารชุดจะมีการตั้งเป้า และกำหนดเกณฑ์ไว้ ซึ่งแต่ละโครงการมีผลการดำเนินงานดังนี้

ตารางที่ 5.4 ผลการดำเนินงานของนิติบุคคลอาคารชุด (KPI) ปี 2556

ผลการดำเนินงาน ปี 2556	ลุ่มพีนี้ สวีท พระราม 8		ลุ่มพีนี้ วิลล์ บางแค		ลุ่มพีนี้ คอนโดทาวน์ บางแค	
	เป้า	ผล	เป้า	ผล	เป้า	ผล
การบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง (Facility Management)						
1. จำนวนครั้งการหยุดชะงักเครื่องจักรหลัก	0 ครั้ง	0 ครั้ง	0 ครั้ง	0 ครั้ง	0 ครั้ง	0 ครั้ง
2. ห้องชุดที่ได้รับการตรวจสอบสภาพประจำปี	80%	83%	≥80%	79.63%	≥40%	28%
การบริหารจัดการงบประมาณ (Budget Management)						
3. การบริหารงานงบประมาณคงเหลือสุทธิต่อปี	≥5%	5%	≥2%	27.44%	≥2%	19%
4. การรับชำระหนี้ภายใน 30 วัน นับจากวันแจ้งหนี้	80%	70%	≥85%	98.90%	70%	76.92%
5. ความผิดพลาดเอกสารด้านการเงิน	0 ครั้ง	0 ครั้ง	0 ครั้ง	5 ครั้ง	≤3 ครั้ง	2 ครั้ง
6. การจัดซื้อจัดจ้างภายใต้มาตรฐานเดียวกัน แพงกว่าที่คณะกรรมการนิติฯ จัดหาได้	0 ครั้ง	0 ครั้ง	-	-	-	-
7. ข้อร้องเรียนจากคณะกรรมการนิติบุคคล เรื่อง ความครบถ้วนตามจำนวน ถูกต้องตาม Spec ส่งสินค้าทันเวลา	0 ครั้ง	0 ครั้ง	0 ครั้ง	0 ครั้ง	0 ครั้ง	0 ครั้ง
การบริหารจัดการคุณภาพชีวิต (Life Quality Management)						
8. การตอบสนองข้อร้องเรียนเรื่องการอยู่อาศัย	0 ครั้ง	0 ครั้ง	0 ครั้ง	0 ครั้ง	0 ครั้ง	0 ครั้ง
9. ความผิดพลาดในการปฏิบัติ พ.ร.บ. อาคารชุด	0 ครั้ง	0 ครั้ง	0 ครั้ง	0 ครั้ง	0 ครั้ง	0 ครั้ง
10. ความพึงพอใจของเจ้าของร่วมในการบริหารจัดการ	90%	97%	≥85%	94%	91%	97%
11. เจ้าของร่วมเลือก LPP บริหาร	≥94%	100%	≥95%	98%	96%	97.17%
12. ความภักดีของลูกค้าจากที่ประชุมใหญ่ฯ	35%	17%	10%	33%	-	-
13. ค่าเฉลี่ย Detractor จากที่ประชุมใหญ่ฯ	≤4%	12%	50%	16%	≥5%	5%
14. การเข้าร่วมประชุมใหญ่ฯ ประจำปี	60%	56.35%	≥60%	57.86%	≥50%	36.79%
15. การเข้าร่วมซ่อมหนี้ไฟของผู้ที่ยังไม่เข้าร่วม	30%	30%	≥50%	84.85%	50%	56.03%
16. การจัดการกรณีด้านวัฒนธรรม และการมีส่วนร่วม	>2 ครั้ง	2 ครั้ง	≥2 ครั้ง	8 ครั้ง	2 ครั้ง	2 ครั้ง
17. การปิดการขาย-เช่า (ยูนิต/เดือน/ชุมชน)	12 ยูนิต	2 ยูนิต	12 ยูนิต	3 ยูนิต	-	-
การบริหารจัดการสิ่งแวดล้อม (Environment Management)						
18. การเพิ่มขึ้นของพื้นที่สีเขียวในชุมชน	3%	3%	≥2%	2.98%	2%	0%
19. การใช้ไฟฟ้าห้องชุดจากมิเตอร์หลักลดลงเทียบกับค่าเฉลี่ยในปีที่ผ่านมา	2%	-5.52%	≥3%	2.98%	≥3%	16.45%
20. การร้องเรียนเรื่องขยะ แมลง หรือหนู	0 ครั้ง	0 ครั้ง	0 ครั้ง	0 ครั้ง	0 ครั้ง	0 ครั้ง
การบริหารจัดการระบบความปลอดภัย (Security Management)						
21. การเกิดอาชญากรรม	0 ครั้ง	0 ครั้ง	0 ครั้ง	0 ครั้ง	0 ครั้ง	0 ครั้ง
22. การจับกุมนาเสพติดของเจ้าหน้าที่ตำรวจ	0 ครั้ง	0 ครั้ง	0 ครั้ง	0 ครั้ง	0 ครั้ง	0 ครั้ง
การบริหารจัดการศักยภาพของบุคลากร (People Management)						
23. การอบรมพัฒนาของบุคลากรทุกคน (ชั่วโมง/ปี)	18	18	≥18	36	≥18	9
24. การทำงานต่อสัปดาห์ของพนักงาน (ชั่วโมง/คน/ปี)	46	46	≥46	46	46	46
25. การลาพักหรือติดต่อกันมากกว่าหรือเท่ากับ 3 วัน/ไตรมาส	100%	100%	100%	50%	100%	0%
26. นวัตกรรมต่อปีที่น่าไปปฏิบัติงาน (เรื่อง/ปี)	1	1	≥1	0	-	-
27. กรณีศึกษาต่อเดือน (เรื่อง/เดือน)	1	1	≥2	1	1	2

จากผลการดำเนินงานของนิติบุคคลอาคารชุด (ตารางที่ 5.4) สามารถสรุปและแบ่งสีตามเป้าหมายได้ดังนี้

- เขียว** คือ ผ่านเกณฑ์บริษัท และผ่านเกณฑ์โครงการ
เหลือง คือ ผ่านเกณฑ์บริษัท แต่ไม่ผ่านเกณฑ์โครงการ
แดง คือ ไม่ผ่านเกณฑ์บริษัท และไม่ผ่านเกณฑ์โครงการ

เมื่อเปรียบเทียบกับทั้ง 3 โครงการ โครงการลุมพินี สวีท พระราม 8 มีค่าคะแนน KPI ที่ผ่านเกณฑ์บริษัท และผ่านเกณฑ์โครงการ คิดเป็นร้อยละ 81.0 ซึ่งมากกว่าลุมพินี วิลล์ บางแค และลุมพินี คอนโดทาวน์ บางแค โดยคิดเป็นร้อยละ 69.0 และร้อยละ 65.0 ตามลำดับ ซึ่งหากสังเกตที่ผลการดำเนินงานสีแดง คือ ไม่ผ่านเกณฑ์บริษัท และไม่ผ่านเกณฑ์โครงการ จะเห็นได้ว่าโครงการลุมพินี คอนโดทาวน์ บางแค คิดเป็นร้อยละ 31.0 ซึ่งมากกว่า โครงการลุมพินี สวีท พระราม 8 และโครงการลุมพินี วิลล์ บางแค ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 15.0 และ 19.0 ตามลำดับ (ตามตารางที่ 5.5)

ตารางที่ 5.5 สรุปผลการดำเนินงานของนิติบุคคลอาคารชุด (KPI) ปี 2556

รายการ	ลุมพินี สวีท พระราม 8				ลุมพินี วิลล์ บางแค				ลุมพินี คอนโดทาวน์ บางแค			
	KPI	เขียว	เหลือง	แดง	KPI	เขียว	เหลือง	แดง	KPI	เขียว	เหลือง	แดง
การบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง	2	2	-	-	2	1	1	-	2	-	-	2
การบริหารจัดการงบประมาณ	5	4	-	1	5	4	-	1	4	3	-	1
การบริหารจัดการคุณภาพชีวิต	10	7	1	2	9	8	1	-	10	8	1	1
การบริหารจัดการสิ่งแวดล้อม	3	2	-	1	3	1	1	1	3	2	-	1
การบริหารจัดการระบบความปลอดภัย	2	2	-	-	2	2	-	-	2	2	-	-
การบริหารจัดการศักยภาพของบุคลากร	5	5	-	-	5	2	-	3	5	2	-	3
รวม	27	22	1	4	26	18	3	5	26	17	1	8
ร้อยละ	100%	81%	4%	15%	100%	69%	12%	19%	100%	65%	4%	31%

5.3 การมีส่วนร่วมของเจ้าของร่วม

5.3.1 การมีส่วนร่วมในการบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง

การรับทราบทรัพย์สินส่วนกลาง จากกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด พบว่า ร้อยละ 48.3 ทราบเป็น บางอย่าง รองลงมา ร้อยละ 45.2 ทราบทุกอย่าง และ ร้อยละ 6.5 ไม่ทราบเลย ซึ่งโครงการทั้ง 3 คือ โครงการลุมพินี สวีท พระราม 8, ลุมพินี วิลล์ บางแค และลุมพินี คอนโดทาวน์ บางแค จะทราบเป็น บางอย่าง โดยคิดเป็นร้อยละ 60.5, 56.1 และ 51.8 ตามลำดับ

หาก “ทรัพย์สินส่วนกลาง” มีการชำรุด ท่านได้แจ้งนิติบุคคลหรือไม่ จากกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด พบว่า แจ้งนิติบุคคล ร้อยละ 85.1 และไม่แจ้งนิติบุคคล ร้อยละ 14.9 โดยสาเหตุที่ไม่แจ้งนิติบุคคล พบว่า เป็นหน้าที่ของนิติบุคคลที่จะต้องดูแล ร้อยละ 77.0 รองลงมา ร้อยละ 12.8 ไม่มีเวลาแจ้ง และ ร้อยละ 10.2 มีเจ้าของร่วมคนอื่นแจ้งแล้ว โดยโครงการทั้ง 3 คือ โครงการลุมพินี สวีท พระราม 8, ลุมพินี วิลล์ บางแค และลุมพินี คอนโดทาวน์ บางแค มีความเห็นว่าเป็นหน้าที่ของนิติบุคคลที่จะต้อง ดูแล คิดเป็นร้อยละ 100.0, 100.0 และ 70.0 ตามลำดับ

ลักษณะการเข้าใช้บริการสันตนาการ พบว่าจากกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด ร้อยละ 72.8 มีลักษณะ การใช้เป็นบางครั้ง รองลงมา ร้อยละ 16.1 ใช้เป็นประจำ และ ร้อยละ 11.1 ไม่ได้ใช้เลย

บริการสันตนาการที่เข้าใช้ พบว่าจากกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด ร้อยละ 28.9 ให้ห้องออกกำลังกาย รองลงมา ร้อยละ 16.5 ห้องสมุด และ ร้อยละ 16.2 สนามเด็กเล่น โดยโครงการลุมพินี สวีท พระราม 8 มีการเข้าใช้สระว่ายน้ำมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 30.5 ส่วนโครงการลุมพินี วิลล์ บางแค และลุมพินี คอนโดทาวน์ บางแค มีการเข้าใช้ห้องออกกำลังกายมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 32.1 และ 28.4 ตามลำดับ (ตามตารางที่ 5.6)

ตารางที่ 5.6 การใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง และลักษณะการเข้าใช้บริการสันตนาการ

โครงการ	ลุมพินี สวีท		ลุมพินี วิลล์		ลุมพินี คอนโด		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ทราบหรือไม่ว่า “ทรัพย์สินส่วนกลาง” มีอะไรบ้าง								
ทราบ	23	60.5	32	56.1	63	38.0	118	45.2
ทราบเป็นบางอย่าง	15	39.5	25	43.9	86	51.8	126	48.3
ไม่ทราบ	0	0.0	0	0.0	17	10.2	17	6.5
รวม	38	14.6	57	21.8	166	63.6	261	100.0
เมื่อ “ทรัพย์สินส่วนกลาง” มีการชำรุด ท่านได้แจ้งนิติบุคคลหรือไม่								
แจ้ง	33	86.8	53	93.0	136	81.9	222	85.1
ไม่แจ้ง	5	13.2	4	7.0	30	18.1	39	14.9
รวม	38	14.6	57	21.8	166	63.6	261	100.0
ท่านไม่แจ้งเพราะ	n = 5		n = 4		n = 30		n = 39	
ไม่มีเวลา	0	0.0	0	0.0	5	16.7	5	12.8
แก้ไขด้วยตนเอง	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
มีผู้อื่นแจ้งแล้ว	0	0.0	0	0.0	4	13.3	4	10.2
เป็นหน้าที่ของนิติฯ	5	100.0	4	100.0	21	70.0	30	77.0
อื่นๆ	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
รวม	5	14.6	4	21.8	30	63.6	39	100.0

โครงการ	ลุมพินี สวีท		ลุมพินี วิลล่า		ลุมพินี คอนโด		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ลักษณะการใช้บริการสันทนาการ								
ใช้เป็นประจำ	5	13.2	16	28.1	21	12.7	42	16.1
ใช้เป็นบางครั้ง	30	78.9	38	66.7	122	73.5	190	72.8
ไม่ได้ใช้เลย	3	7.9	3	5.3	23	13.9	29	11.1
รวม	38	14.6	57	21.8	166	63.6	261	100.0
บริการ "สันทนาการ" ที่เข้าใช้บริการ (n = 641)								
ลานกีฬา	2	2.1	0	0.0	49	11.2	51	8.0
ห้องสมุด	11	11.6	19	17.4	76	17.4	106	16.5
ห้องออกกำลังกาย	26	27.4	35	32.1	124	28.4	185	28.9
สระว่ายน้ำ	29	30.5	34	31.2	0	0.0	63	9.8
สนามเด็กเล่น	3	3.2	11	10.1	90	20.6	104	16.2
สวนพักผ่อน	13	13.7	6	5.5	74	16.9	93	14.5
ลู่วิ่ง	4	4.2	4	3.7	24	5.5	32	5.0
ห้องซาวน่า/อบไอน้ำ	7	7.4	0	0.0	0	0.0	7	1.1
รวม	95	14.8	109	17	437	68.2	641	100.0

5.2.3 การมีส่วนร่วมในการบริหารจัดการงบประมาณ

ทราบหรือไม่ว่าต้องมีการจ่ายค่าส่วนกลาง พบว่าจากกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด ร้อยละ 91.2 ทราบว่าต้องมีการจ่ายค่าส่วนกลาง และไม่ทราบว่าจะต้องมีการจ่ายค่าส่วนกลาง ร้อยละ 8.8

ทราบหรือไม่ว่านำค่าใช้จ่ายส่วนกลางไปทำอะไร พบว่าจากกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด ร้อยละ 88.9 ทราบว่านำค่าใช้จ่ายส่วนกลางไปทำอะไร และไม่ทราบ ร้อยละ 11.1

ความเหมาะสมของอัตราค่าใช้จ่ายส่วนกลาง จากกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด พบว่า อัตราการเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางในปัจจุบันมีความเหมาะสมแล้ว ร้อยละ 55.9 และอีกร้อยละ 44.1 มีความเห็นว่า อัตราการเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางในปัจจุบันนั้นมากเกินไป ซึ่งโครงการลุมพินี สวีท พระราม 8 และ ลุมพินี วิลล่า บางแค มีความเห็นว่าอัตราค่าใช้จ่ายส่วนกลางในปัจจุบันมีความเหมาะสมแล้ว คิดเป็น ร้อยละ 68.4 และ 84.2 ตามลำดับ ส่วนโครงการลุมพินี คอนโดทาวน์ บางแค มีความเห็นว่าอัตราค่าใช้จ่ายส่วนกลางในปัจจุบันเก็บมากเกินไป คิดเป็นร้อยละ 56.6

การบริหารและการบริหารอาคารชุดที่ดีขึ้น จากกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด พบว่า หากมีการบริการ และการบริหารที่ดีขึ้น จะไม่ยินดีจ่ายค่าส่วนกลางเพิ่ม คิดเป็นร้อยละ 55.2 แต่ก็ยังมีอีกร้อยละ 44.8 ที่ยินดีจ่ายค่าส่วนกลางเพิ่ม ส่วนสาเหตุที่ไม่ยินดีจ่ายเพิ่ม พบว่า ร้อยละ 42.7 ปัจจุบันเก็บมากเกินไป รองลงมา บริการดีอยู่แล้ว ร้อยละ 39.0 และ ร้อยละ 18.3 บริการที่มีอยู่ยังไม่ดี

ลักษณะการจ่ายค่าส่วนกลาง จากกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด พบว่า มีการจ่ายภายในเดือนที่เรียกเก็บ ร้อยละ 85.5 รองลงมา ร้อยละ 8.4 จ่ายเกินกำหนดเวลาที่เรียกเก็บ และ ร้อยละ 4.2 คิดว่าไม่สมควรจ่าย โดยทั้ง 3 โครงการ คือ โครงการลุมพินี สวีท พระราม 8, ลุมพินี วิลล่า บางแค และลุมพินี คอนโดทาวน์ บางแค มีลักษณะการจ่ายค่าส่วนกลางภายในเดือนที่เรียกเก็บ คิดเป็นร้อยละ 97.4, 86.0 และ 83.1 ตามลำดับ

การรับทราบการสรุปงบประมาณรายรับ-รายจ่าย พบว่า จากกลุ่มตัวอย่าง ร้อยละ 84.3 ทราบการสรุปงบประมาณ และไม่ทราบการสรุปงบประมาณ ร้อยละ 15.7 โดยส่วนมากแล้วทราบจาก บอร์ดประชาสัมพันธ์ ร้อยละ 54.3 และในที่ประชุม 44.1

ความเหมาะสมในการจัดการงบประมาณ จากกลุ่มตัวอย่าง พบว่า ร้อยละ 74.3 มีความเหมาะสมแล้ว และร้อยละ 25.7 ไม่มีความเหมาะสม หากมีโอกาสเข้ามาบริหาร (ตามตารางที่ 5.7)

ตารางที่ 5.7 การรับทราบค่าใช้จ่ายส่วนกลาง การจ่ายค่าส่วนกลาง และความเหมาะสม

โครงการ	ลุ่มพินี สวีทา		ลุ่มพินี วิลล่า		ลุ่มพินี คอนโดฯ		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ทราบหรือไม่ว่าต้องมีการจ่าย “ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง”								
ทราบ	38	100.0	53	93.0	147	88.6	238	91.2
ไม่ทราบ	0	0.0	4	7.0	19	11.4	23	8.8
รวม	38	14.6	57	21.8	166	63.6	261	100.0
ทราบหรือไม่ว่า “ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง” นำไปใช้ทำอะไร								
ทราบ	37	97.2	52	91.2	143	86.1	232	88.9
ไม่ทราบ	1	2.6	5	8.8	23	13.9	29	11.1
รวม	38	14.6	57	21.8	166	63.6	261	100.0
การจ่ายค่าส่วนกลาง (บาท/ตารางเมตร)								
20-30	0	0.0	40	70.2	118	71.1	158	60.5
31-40	22	57.9	17	29.8	21	12.7	60	23.0
41-50	13	34.2	0	0.0	13	7.8	26	10.0
> 50	3	7.9	0	0.0	14	8.4	17	6.5
รวม	38	14.6	57	21.8	166	63.6	261	100.0
ความเหมาะสมของ “อัตราค่าใช้จ่ายส่วนกลาง”								
เหมาะสม	26	68.4	48	84.2	72	43.4	146	55.9
มากเกินไป	12	31.6	9	15.8	94	56.6	115	44.1
น้อยเกินไป	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
รวม	38	14.6	57	21.8	166	63.6	261	100.0
หากมีการบริการและการบริหารอาคารชุดที่ดีขึ้น ท่านยินดีจ่ายค่าส่วนกลางเพิ่มหรือไม่								
ยินดีจ่ายเพิ่ม	26	68.4	32	56.1	59	35.5	117	44.8
ไม่ยินดีจ่ายเพิ่ม	12	31.2	25	43.9	107	64.5	144	55.2
รวม	38	14.6	57	21.8	166	63.6	261	100.0
ไม่ยินดีจ่ายเพิ่ม เพราะ (n=82)								
บริการที่มีอยู่ยังไม่ดี	0	0.0	2	33.3	13	18.8	15	18.3
ปัจจุบันมากเกินไป	4	57.1	1	16.7	30	43.5	35	42.7
บริการดีอยู่แล้ว	3	42.9	3	50.0	26	37.7	32	39.0
รวม	7	8.5	6	7.3	69	84.1	82	100.0
ลักษณะการจ่ายค่าใช้จ่ายส่วนกลาง								
จ่ายภายในเดือนที่เรียกเก็บ	37	97.4	49	86.0	138	83.1	224	85.5

โครงการ	ลุมพินี สวีท		ลุมพินี วิลล่า		ลุมพินี คอนโด		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	ร้อยละ	จำนวน
จ่ายเงินกำหนดเวลาที่เรียกเก็บ	1	2.6	4	7.0	17	10.2	22	8.4
ค้างค่าใช้จ่ายส่วนกลางบ้าง	0	0.0	4	7.0	0	0.0	4	1.5
คิดว่าไม่สมควรจ่าย	0	0.0	0	0.0	11	6.6	11	4.2
รวม	38	14.6	57	21.8	166	63.6	261	100.0
ท่านทราบการสรุปงบประมาณ รายรับ-รายจ่าย หรือไม่								
ทราบ	37	97.4	51	89.5	132	79.5	220	84.3
ไม่ทราบ	1	2.6	6	10.5	34	20.5	41	15.7
รวม	38	14.6	57	21.8	166	63.6	261	100.0
ท่านทราบการสรุปงบประมาณ รายรับ-รายจ่าย จากไหน (n=220)								
ในที่ประชุม	16	43.2	31	69.8	50	37.9	97	44.1
บอร์ด	21	56.8	19	37.3	80	60.6	120	54.5
ประชาสัมพันธ์								
อื่นๆ	0	0.0	1	2.0	2	1.5	3	1.4
รวม	37	16.8	51	23.2	132	60.0	220	100.0
การจัดการงบประมาณที่ท่านผ่านมามีความเหมาะสมหรือไม่								
เหมาะสม	32	84.2	51	89.5	111	66.9	194	74.3
ไม่เหมาะสม	6	15.8	6	10.5	55	33.1	67	25.7
รวม	38	14.6	57	21.8	166	63.6	261	100.0
หากมีโอกาสท่านจะเข้ามาช่วยดูแลการจัดการงบประมาณหรือไม่								
เข้า	20	52.6	27	47.4	45	27.1	92	35.2
ไม่เข้า	18	47.4	30	52.6	121	72.9	169	64.8
รวม	38	14.6	57	21.8	166	63.6	261	100.0
ท่านจะไม่เข้ามาดูแล เพราะ (n=169)								
ไม่มีเวลา	15	83.3	13	43.3	70	57.9	98	58.0
จัดการดีอยู่แล้ว	1	5.6	9	30.0	24	19.8	34	20.1
ไม่มีความรู้ด้านนี้	2	11.1	8	26.7	23	19.0	33	19.5
อาจจะย้ายออก	0	0.0	0	0.0	4	3.3	4	2.4
รวม	18	10.7	30	17.8	121	71.6	169	100.0

5.2.4 การมีส่วนร่วมในการบริหารจัดการคุณภาพชีวิต

การเข้าร่วมกิจกรรมชุมชน จากกลุ่มตัวอย่างทั้งหมดพบว่า ร้อยละ 69.3 เข้าร่วมกิจกรรม บางครั้ง รองลงมา ร้อยละ 19.2 ไม่เข้าร่วมกิจกรรมเลย และร้อยละ 11.5 เข้าร่วมกิจกรรมทุกครั้ง ซึ่งสาเหตุที่ทำให้เข้าร่วมกิจกรรมบางครั้ง ร้อยละ 64.6 ไม่มีเวลาในการเข้าร่วมกิจกรรม รองลงมา ร้อยละ 25.4 กิจกรรมไม่น่าสนใจ และสาเหตุที่ไม่เข้าร่วมกิจกรรม ร้อยละ 80.0 ไม่มีเวลาเข้าร่วมกิจกรรม รองลงมา ร้อยละ 18.0 กิจกรรมไม่น่าสนใจ

สิ่งสำคัญที่จะทำให้ท่านเข้าร่วมกิจกรรมชุมชน พบว่า จากกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด ร้อยละ 36.3 วันและเวลาในการจัดกิจกรรม รองลงมา ร้อยละ 34.4 กิจกรรมมีความเหมาะสมน่าสนใจ และร้อยละ 17.4 การประชาสัมพันธ์กิจกรรม

การเข้าร่วมกิจกรรมชุมชนสามารถสร้างความสัมพันธ์ที่ดีต่อชุมชน จากกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด พบว่า ร้อยละ 96.9 สามารถสร้างความสัมพันธ์ที่ดีต่อชุมชนได้ และอีกร้อยละ 3.1 ไม่สามารถสร้างความสัมพันธ์ที่ดีต่อชุมชน โดยการสร้างความสัมพันธ์ที่ดีต่อชุมชนนั้น ร้อยละ 39.9 ทำให้มีโอกาสดำเนินการพบปะพูดคุยแลกเปลี่ยนความคิดเห็น และร่วมกันทำกิจกรรม และร้อยละ 60.1 ทำให้รู้จักเพื่อนบ้านใหม่ๆ เพิ่มมากขึ้น (ตามตารางที่ 5.8)

ตารางที่ 5.8 การเข้าร่วมกิจกรรมชุมชน

โครงการ	ลุ่มพินี่ สวีทา		ลุ่มพินี่ วิลล่า		ลุ่มพินี่ คอนโดตา		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ระยะเวลาที่ผ่านมาท่านได้เข้าร่วมกิจกรรมของชุมชนหรือไม่								
เข้าร่วมทุกครั้ง	2	5.3	7	12.3	21	12.7	30	11.5
เข้าร่วมบางครั้ง	26	68.4	40	70.2	115	69.3	181	69.3
ไม่เข้าร่วม	10	26.3	10	17.5	30	18.1	50	19.2
รวม	38	14.6	57	21.8	166	63.6	261	100.0
สาเหตุที่ท่าน “เข้าร่วมบางครั้ง” เพราะ (n=181)								
ไม่ได้รับข้อมูลข่าวสาร	2	7.7	7	17.5	5	4.3	14	7.7
กิจกรรมไม่น่าสนใจ	1	3.8	14	35.0	31	27.0	46	25.4
ไม่มีเวลาในการเข้าร่วม	19	73.1	19	47.5	79	68.7	117	64.6
ไม่กล้าที่จะเข้าร่วม	1	3.8	0	0.0	0	0.0	1	0.6
อื่นๆ	3	11.5	0	0.0	0	0.0	3	1.7
รวม	26	14.4	40	22.1	115	63.5	181	100.0
สาเหตุที่ท่าน “ไม่เข้าร่วม” เพราะ (n=50)								
ไม่ได้รับข้อมูลข่าวสาร	0	0.0	1	10.0	0	0.0	1	2.0
กิจกรรมไม่น่าสนใจ	0	0.0	2	20.0	7	23.3	9	18.0
ไม่มีเวลาในการเข้าร่วม	10	100.0	7	70.0	23	76.7	40	80.0
ไม่กล้าที่จะเข้าร่วม	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
อื่นๆ	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
รวม	10	20.0	10	20.0	30	60.0	50	100.0
เหตุผลใดเป็นสิ่งสำคัญที่จะทำให้เข้าร่วมกิจกรรมชุมชน (n=523)								
มีของรางวัล	4	6.1	17	14.4	40	11.8	61	11.7
เหมาะสมน่าสนใจ	23	34.8	47	39.8	110	32.4	180	34.4

โครงการ	ลุมพินี สวีท		ลุมพินี วิลล่า		ลุมพินี คอนโด		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ประชาสัมพันธ์	14	21.2	13	11.0	64	18.9	91	17.4
วันและเวลา	25	37.9	40	33.9	125	36.9	190	36.3
อื่นๆ	0	0.0	1	0.0	0.0	0.0	1	0.2
รวม	66	12.6	118	22.6	339	64.8	523	100.0
ท่านคิดว่า การเข้าร่วมกิจกรรม สามารถสร้างความสัมพันธ์ที่ดีต่อผู้อยู่อาศัยได้หรือไม่								
ได้	37	97.4	57	100.0	159	95.8	253	96.9
ไม่ได้	1	2.6	0	0.0	7	4.2	8	3.1
รวม	38	14.6	57	21.8	166	63.6	261	100.0
สามารถสร้างได้ คือ (n=253)								
ได้พบปะพูดคุย	16	43.2	21	36.8	64	40.3	101	39.9
รู้จักเพื่อนบ้าน เพิ่ม	21	56.8	36	63.2	95	59.7	152	60.1
รวม	37	14.6	57	22.5	159	62.8	253	100.0
ไม่สามารถสร้างได้ คือ (n=8)								
ต่างคนต่างอยู่	1	100.0	0	0.0	7	100.0	8	100
รวม	1	12.5	0	0.0	7	87.5	8	100.0

การเข้าร่วมกิจกรรมซ่อมหนีไฟ จากกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด พบว่า ร้อยละ 46.4 ไม่เข้าร่วม รองลงมา ร้อยละ 29.5 เข้าร่วมบางครั้ง และร้อยละ 24.1 เข้าร่วมทุกครั้ง ซึ่งโครงการทั้ง 3 คือ โครงการลุมพินี สวีท พระราม 8, ลุมพินี วิลล่า บางแค และลุมพินี คอนโดทาวน์ บางแค มีร้อยละการไม่เข้าร่วม 47.3, 43.9 และ 47.0 ตามลำดับ

สาเหตุที่ไม่เข้าร่วมกิจกรรมซ่อมหนีไฟ พบว่า จากกลุ่มตัวอย่างร้อยละ 83.5 ไม่มีเวลาเข้าร่วมกิจกรรม รองลงมา ร้อยละ 7.4 กิจกรรมไม่น่าสนใจ และร้อยละ 6.6 ไม่กล้าเข้าร่วมกิจกรรม

การเข้าร่วมประชุมใหญ่สามัญประจำปี จากกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด พบว่า ร้อยละ 47.9 ไม่เข้าร่วม รองลงมา ร้อยละ 35.6 เข้าร่วมบางครั้ง และร้อยละ 16.5 ไม่เข้าร่วม ซึ่งโครงการทั้ง 3 คือ โครงการลุมพินี สวีท พระราม 8, ลุมพินี วิลล่า บางแค และลุมพินี คอนโดทาวน์ บางแค มีร้อยละการไม่เข้าร่วม 50.0, 42.1 และ 49.4 ตามลำดับ

สาเหตุที่ไม่เข้าร่วมประชุมใหญ่สามัญประจำปี พบว่า จากกลุ่มตัวอย่างร้อยละ 82.9 ไม่มีเวลาในการเข้าร่วมประชุม รองลงมา ร้อยละ 13.0 คิดว่าไม่จำเป็น และร้อยละ 4.1 ไม่กล้าเข้าร่วม

การลงคะแนนเสียงเลือกตั้งคณะกรรมการชุมชน จากกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด พบว่า ร้อยละ 59.0 ลงคะแนนเสียงเลือกตั้งคณะกรรมการชุมชน และร้อยละ 41.0 ไม่ลงคะแนนเสียงเลือกตั้งคณะกรรมการชุมชน ซึ่งโครงการทั้ง 3 คือ โครงการลุมพินี สวีท พระราม 8, ลุมพินี วิลล่า บางแค และลุมพินี คอนโดทาวน์ บางแค มีร้อยละการไม่ลงคะแนนเสียงเลือกตั้งคณะกรรมการ 55.3, 66.7 และ 57.2 ตามลำดับ (ตามตารางที่ 5.9)

ตารางที่ 5.9 การเข้าร่วมกิจกรรมซ้อมหนีไฟ การประชุมใหญ่สามัญประจำปี และการลงคะแนนเสียงเลือกตั้งคณะกรรมการชุมชน

โครงการ	ลุมพินี สวีททา		ลุมพินี วิลล่า		ลุมพินี คอนโดตา		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
การเข้าร่วมกิจกรรมซ้อมหนีไฟ								
เข้าร่วมทุกครั้ง	9	23.7	17	29.8	37	22.3	63	24.1
เข้าร่วมบางครั้ง	11	28.9	15	26.3	51	30.7	77	29.5
ไม่เข้าร่วม	18	47.4	25	43.9	78	47.0	121	46.4
รวม	38	14.6	57	21.8	166	63.6	261	100.0
สาเหตุที่ไม่เข้าร่วมกิจกรรมซ้อมหนีไฟ เพราะ								
ไม่ได้รับข้อมูลข่าวสาร	0	0.0	0	0.0	3	3.8	3	2.5
กิจกรรมไม่น่าสนใจ	2	11.1	4	16.0	3	3.8	9	7.4
ไม่มีเวลาในการเข้าร่วม	14	77.8	20	80.0	67	85.9	101	83.5
ไม่กล้าเข้าร่วม	2	11.1	1	4.0	5	6.4	8	6.6
รวม	18	14.6	25	21.8	78	63.6	121	100.0
การประชุมใหญ่สามัญประจำปี								
เข้าร่วมทุกครั้ง	6	15.8	11	19.3	26	15.7	43	16.5
เข้าร่วมบางครั้ง	13	34.2	24	38.6	58	34.9	93	35.6
ไม่เข้าร่วม	19	50.0	22	42.1	82	49.4	125	47.9
รวม	38	14.6	57	21.8	166	63.6	261	100.0
สาเหตุที่ไม่เข้าร่วมการประชุมใหญ่ เพราะ								
คิดว่าไม่จำเป็น	5	26.3	4	18.2	7	8.5	16	13.0
ไม่มีเวลาเข้าร่วม	13	68.4	18	81.8	71	86.6	102	82.9
ไม่ได้รับแจ้งให้เข้า	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
ไม่กล้าเข้าร่วม	1	5.3	0	0.0	4	4.9	5	4.1
รวม	19	14.6	22	21.8	82	63.6	261	100.0
การลงคะแนนเสียงเลือกตั้งคณะกรรมการชุมชน								
ลงคะแนน	17	44.7	19	33.3	71	42.8	107	41.0
ไม่ลงคะแนน	21	55.3	38	66.7	95	57.2	154	59.0
รวม	38	14.6	57	21.8	166	63.6	261	100.0

กิจกรรมที่มีประโยชน์ต่อคนในชุมชน จากกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด พบว่า ร้อยละ 44.7 คือ การประชุมใหญ่สามัญประจำปี รองลงมา ร้อยละ 30.0 การลงคะแนนเสียงเลือกตั้งคณะกรรมการชุมชน และร้อยละ 25.2 การซ่อมหนีไฟ

กิจกรรมที่ไม่สมควรจัด จากกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด พบว่า โครงการลุมพินี สวีท พระราม 8 มีกิจกรรมที่ไม่สมควรจัด คือ กิจกรรมตลาดชุมชน คิดเป็นร้อยละ 45.7 รองลงมา กิจกรรมวิ่งมาราธอน คิดเป็นร้อยละ 31.4 และกิจกรรมร่วมเพิ่มพื้นที่สีเขียวภายในโครงการ คิดเป็นร้อยละ 22.9

โครงการลุมพินี วิลล์ บางแค คือ การตรวจสอบสุขภาพจากโรงพยาบาล คิดเป็นร้อยละ 40.7 รองลงมา กิจกรรมตลาดนัดชุมชน คิดเป็นร้อยละ 30.5 และกิจกรรมวิ่งมาราธอน คิดเป็นร้อยละ 28.8

โครงการลุมพินี คอนโดทาวน์ บางแค คือ การตรวจสอบสุขภาพจากโรงพยาบาล คิดเป็นร้อยละ 34.7 รองลงมา กิจกรรมร่วมเพิ่มพื้นที่สีเขียวภายในโครงการ คิดเป็นร้อยละ 33.9 และกิจกรรมรณรงค์ให้สมาชิกร่วมบริจาคโลหิต คิดเป็นร้อยละ 31.4 (ตามตารางที่ 5.10)

ตารางที่ 5.10 ทักษะการจัดการจัดกิจกรรมที่มีประโยชน์ต่อคนในชุมชน และกิจกรรมที่ไม่สมควรจัด

โครงการ	ลุมพินี สวีทฯ		ลุมพินี วิลล์ฯ		ลุมพินี คอนโดฯ		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
กิจกรรมที่มีประโยชน์								
การประชุมใหญ่	27	42.2	52	40.6	116	47.5	195	44.7
การลงคะแนนเสียง	20	31.3	40	31.3	71	29.1	131	30.0
การซ่อมหนีไฟ	21	26.6	36	28.1	57	23.4	110	25.2
รวม	64	14.7	128	29.4	244	56.0	436	100.0
กิจกรรมที่ไม่สมควรจัด LS-RM8								
กิจกรรมตลาดนัดชุมชน	16	45.7						
กิจกรรมวิ่งมาราธอน	11	31.4						
เพิ่มพื้นที่สีเขียว	8	22.9						
รวม	35	100.0						
กิจกรรมที่ไม่สมควรจัด LV-BK								
กิจกรรมตรวจสอบสุขภาพ	24	40.7						
กิจกรรมตลาดนัดชุมชน	18	30.5						
กิจกรรมวิ่งมาราธอน	17	28.8						
รวม	59	100.0						
กิจกรรมที่ไม่สมควรจัด LV-TK								
เพิ่มพื้นที่สีเขียว	40	33.9						
กิจกรรมตรวจสุขภาพ	41	34.7						
บริจาคโลหิต	37	31.4						
รวม	118	100.0						

5.2.5 การมีส่วนร่วมในการบริหารจัดการสิ่งแวดล้อม

การคัดแยกขยะก่อนนำมาทิ้ง จากกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด พบว่า ร้อยละ 77.4 ไม่มีการคัดแยกขยะก่อนนำมาทิ้ง และร้อยละ 22.6 มีการคัดแยกก่อนนำมาทิ้ง ซึ่งโครงการทั้ง 3 โครงการ ลุมพินี สวีท พระราม 8, ลุมพินี และลุมพินี คอนโดทาวน์ บางแค ไม่มีการคัดแยกขยะก่อนนำมาทิ้งเลย คิดเป็นร้อยละ 81.6, 73.7 และ 77.7 ตามลำดับ

การทำความสะอาดห้องชุด พบว่า จากกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด ร้อยละ 98.9 ทำความสะอาดห้องชุดด้วยตนเอง และเพียงร้อยละ 1.1 จ้างแม่บ้านทำความสะอาด

การอนุรักษ์พลังงาน จากกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด พบว่า ร้อยละ 62.8 มีส่วนร่วมในการอนุรักษ์พลังงาน โดยวิธีในการอนุรักษ์ คือ ร่วมปิดไฟตามที่โครงการมีการรณรงค์ คิดเป็นร้อยละ 82.3 การร่วมมือในการประหยัดน้ำ คิดเป็นร้อยละ 12.2 และการเปลี่ยนหลอดไฟแบบประหยัด คิดเป็นร้อยละ 5.5 (ตามตารางที่ 5.11)

ตารางที่ 5.11 การคัดแยกขยะ การทำความสะอาดห้องชุด และการอนุรักษ์พลังงาน

โครงการ	ลุมพินี สวีท		ลุมพินี วิลล่า		ลุมพินี คอนโด		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
การคัดแยกขยะก่อนนำมาทิ้ง								
มีการคัดแยก	7	18.4	15	26.3	37	22.3	59	22.6
ไม่มีการคัดแยก	31	81.6	42	73.7	129	77.7	202	77.4
รวม	38	14.6	57	21.8	166	63.6	261	100.0
การทำความสะอาดห้องชุด								
ทำความสะอาดเอง	36	94.7	57	100.0	165	99.4	258	98.9
จ้างแม่บ้าน	2	5.3	0	0.0	1	0.6	3	1.1
รวม	38	14.6	57	21.8	166	63.6	261	100.0
การมีส่วนร่วมช่วยในการอนุรักษ์พลังงาน								
มี	24	63.2	42	73.7	98	59.0	164	62.8
ไม่มี	14	36.8	15	26.3	68	41.0	97	37.2
รวม	38	14.6	57	21.8	166	63.6	261	100.0
มีส่วนช่วยในการอนุรักษ์พลังงานอย่างไร								
ร่วมมือในการปิดไฟ	17	70.8	35	83.3	83	84.7	135	82.3
เปลี่ยนหลอดไฟ	2	8.3	5	11.9	2	2.0	9	5.5
ร่วมมือประหยัดน้ำ	5	20.8	2	4.8	13	13.3	20	12.2
รวม	24	14.6	42	21.8	98	63.6	261	100.0

5.2.6 การมีส่วนร่วมในการบริหารจัดการระบบความปลอดภัย

การตรวจสอบการปิดประตูให้สนิท จากกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด พบว่า ร้อยละ 75.9 เมื่อใช้คีย์การ์ดเปิดประตู เมื่อปิดประตูจะไม่มี การตรวจสอบความสนิทของประตู และร้อยละ 24.1 มีการตรวจสอบทุกครั้ง ซึ่งโครงการ ทั้ง 3 โครงการ ลุมพินี สวีท พระราม 8, ลุมพินี วิลล์ บางแค และ ลุมพินี คอนโดทาวน์ บางแค ไม่มีการตรวจสอบความสนิทของประตู คิดเป็นร้อยละ 76.3, 75.4 และ 75.9 ตามลำดับ

การแจ้งเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยเมื่อมีบุคคลแปลกหน้า พบว่า จากกลุ่มตัวอย่าง ร้อยละ 92.7 จะแจ้งเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย และร้อยละ 7.3 ไม่แจ้งเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย ซึ่งโครงการทั้ง 3 โครงการ ลุมพินี สวีท พระราม 8, ลุมพินี วิลล์ บางแค และ ลุมพินี คอนโดทาวน์ บางแค จะแจ้งเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย คิดเป็นร้อยละ 89.5, 89.5 และ 94.6 ตามลำดับ (ตามตารางที่ 5.12)

ตารางที่ 5.12 การใช้คีย์การ์ดในการเปิด-ปิดประตู

โครงการ	ลุมพินี สวีท		ลุมพินี วิลล่า		ลุมพินี คอนโด		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
เมื่อเปิดประตูคีย์การ์ดแล้ว ท่านได้ตรวจสอบการปิดประตูให้สนิททุกครั้งหรือไม่								
ตรวจสอบทุกครั้ง	9	23.7	14	24.6	32	19.3	55	21.1
ไม่ได้ตรวจสอบ	29	76.3	43	75.4	134	80.7	206	78.9
รวม	38	14.6	57	21.8	166	63.6	261	100.0
เมื่อมีบุคคลแปลกหน้ารบกวนตามเข้าประตู ท่านจะแจ้งให้บุคคลนั้นติดต่อกับเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยก่อนหรือไม่								
แจ้ง	33	86.8	51	89.5	139	83.7	223	85.4
ไม่แจ้ง	5	13.2	6	10.5	27	16.3	38	14.6
รวม	38	14.6	57	21.8	166	63.6	261	100.0

5.2.7 การมีส่วนร่วมในการบริหารจัดการศักยภาพบุคลากร

การเป็นคณะกรรมการบริหารชุมชน พบว่า จากกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด ไม่เคยเป็นคณะกรรมการบริหารชุมชนเลย คิดเป็นร้อยละ 96.6 รองลงมา เคยเป็นคณะกรรมการบริหารชุมชน คิดเป็นร้อยละ 2.3 และในปัจจุบันเป็นคณะกรรมการชุมชน คิดเป็นร้อยละ 1.1

การรับทราบบุคคลดำรงตำแหน่งคณะกรรมการบริหารชุมชน จากกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด พบว่า ร้อยละ 72.8 ทราบว่าบุคคลใดเป็นคณะกรรมการบริหารชุมชน และไม่ทราบว่าเป็นคณะกรรมการบริหารชุมชน คิดเป็นร้อยละ 27.2

ความสนใจเป็นคณะกรรมการบริหารชุมชน พบว่า จากกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด ไม่สนใจเป็นคณะกรรมการบริหารชุมชน คิดเป็นร้อยละ 90.4 และสนใจเป็นคณะกรรมการบริหารชุมชน คิดเป็นร้อยละ 9.6 (ตามตารางที่ 5.13)

ตารางที่ 5.13 คณะกรรมการบริหารอาคารชุด

โครงการ	ลุมพินี สวีทฯ		ลุมพินี วิลล่า		ลุมพินี คอนโดฯ		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ท่านเป็นคณะกรรมการบริหารชุมชนหรือไม่								
เป็นอยู่	2	5.3	1	1.8	0	0.0	3	1.1
ไม่เป็น	34	89.5	54	94.7	164	98.8	252	96.6
เคยเป็น	2	5.3	2	3.5	2	1.2	6	2.3
รวม	38	14.6	57	21.8	166	63.6	261	100.0
ท่านทราบหรือไม่ว่าใครเป็นคณะกรรมการชุมชน								
ทราบ	29	76.3	50	87.7	111	66.9	190	72.8
ไม่ทราบ	9	23.7	7	12.3	55	33.1	71	27.2
รวม	38	14.6	57	21.8	166	63.6	261	100.0
ท่านมีความสนใจเป็นคณะกรรมการบริหารชุมชนหรือไม่								
สนใจ	5	13.2	8	14.0	15	9.0	28	10.7
ไม่สนใจ	33	86.8	49	86.0	151	91.0	233	89.3
รวม	38	14.6	57	21.8	166	63.6	261	100.0

5.2.8 การมีส่วนร่วมตามข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด

การมีส่วนร่วมตามข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด สามารถแบ่งได้เป็น 2 ระดับ คือ ระดับการรับรู้ และระดับการปฏิบัติ ตามข้อบังคับนิติบุคคลที่ได้กำหนดไว้ โดยสามารถสรุปได้ดังนี้

การรับรู้ตามข้อบังคับนิติบุคคล พบว่า โครงการลุมพินี สวีท พระราม 8 มีค่าเฉลี่ยร้อยละ 99.3 โครงการลุมพินี วิลล่า บางแค มีค่าเฉลี่ยร้อยละ 98.9 และโครงการลุมพินี คอนโดทาวน์ บางแค มีค่าเฉลี่ยร้อยละ 95.8

การปฏิบัติตามข้อบังคับนิติบุคคล พบว่า โครงการลุมพินี สวีท พระราม 8 มีค่าเฉลี่ยร้อยละ 99.3 โครงการลุมพินี วิลล่า บางแค มีค่าเฉลี่ยร้อยละ 98.8 และโครงการลุมพินี คอนโดทาวน์ บางแค มีค่าเฉลี่ยร้อยละ 97.9

ซึ่งจะเห็นได้ว่าการมีส่วนร่วมตามข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด โครงการลุมพินี คอนโดทาวน์ บางแค มีระดับค่าเฉลี่ยน้อยที่สุด ทั้งระดับการรับรู้ และการปฏิบัติ (ตามตารางที่ 5.14 และ 5.15)

ตารางที่ 5.14 การรับรู้ และการปฏิบัติ ตามข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด

โครงการ	กลุ่มพีวี สีวิทา		กลุ่มพีวี วิลล่า		กลุ่มพีวี คอนโดฯ		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
1. เจ้าของร่วมต้องใช้ทรัพย์สินส่วนกลางด้วยความระมัดระวัง								
รับรู้	38	100.0	57	100.0	163	98.2	258	98.9
ไม่รับรู้	0	0.0	0	0.0	3	1.8	3	1.1
รวม	38	14.6	57	21.8	166	63.6	261	100.0
ปฏิบัติ	38	100.0	57	100.0	166	100	261	100.0
ไม่ปฏิบัติ	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
รวม	38	14.6	57	21.8	166	63.6	261	100.0
2. ห้ามกระทำการใดๆ ในทรัพย์สินส่วนกลางที่จะส่งผลกระทบต่อโครงสร้างอาคารชุด								
รับรู้	38	100.0	57	100.0	163	98.2	258	98.9
ไม่รับรู้	0	0.0	0	0.0	3	1.8	3	1.1
รวม	38	14.6	57	21.8	166	63.6	261	100
ปฏิบัติ	38	100.0	57	100.0	166	100.0	261	100.0
ไม่ปฏิบัติ	0	0.0	0	0	0	0.0	0	0.0
รวม	38	14.6	57	21.8	166	63.6	261	100
3. ห้ามกระทำการใดๆ เป็นการกีดขวาง รบกวน และสร้างความรำคาญแก่เจ้าของร่วมคนอื่น								
รับรู้	38	100.0	57	100.0	163	98.2	258	98.9
ไม่รับรู้	0	0.0	0	0	3	1.8	3	1.1
รวม	38	14.6	57	21.8	166	63.6	261	100
ปฏิบัติ	38	100.0	57	100.0	164	98.8	259	99.2
ไม่ปฏิบัติ	0	0.0	0	0	2	1.2	2	0.8
รวม	38	14.6	57	21.8	166	63.6	261	100
4. ห้ามให้บุคคลใดๆ ที่เป็นโรคภัยแรง หรือโรคที่สังคมรังเกียจเข้าใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง								
รับรู้	38	100.0	52	91.2	159	95.8	249	95.4
ไม่รับรู้	0	0.0	5	8.8	7	4.2	12	4.6
รวม	38	14.6	57	21.8	166	63.6	261	100
ปฏิบัติ	38	100.0	52	91.2	164	98.8	254	97.3
ไม่ปฏิบัติ	0	0.0	5	8.8	2	1.2	7	2.7
รวม	38	14.6	57	21.8	166	63.6	261	100
5. ห้ามบุคคลใดๆ ที่แต่งกายไม่เรียบร้อย ประพฤติตัวไม่สุภาพ ชัดต่อความเรียบร้อย เข้าใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง								
รับรู้	35	92.1	57	100.0	152	91.6	244	93.5
ไม่รับรู้	3	7.9	0	0.0	14	8.4	17	6.5
รวม	38	14.6	57	21.8	166	63.6	261	100
ปฏิบัติ	38	100.0	57	100.0	157	94.6	252	96.6
ไม่ปฏิบัติ	0	0.0	0	0.0	9	5.4	9	3.4
รวม	38	14.6	57	21.8	166	63.6	261	100
6. หากฝ่าฝืนระเบียบข้อบังคับไม่ปฏิบัติตาม ผู้จัดการมีอำนาจมิให้เข้าใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง								
รับรู้	38	100.0	54	94.7	153	92.2	245	93.9
ไม่รับรู้	0	0.0	3	5.3	13	7.8	16	6.1
รวม	38	14.6	57	21.8	166	63.6	261	100
ปฏิบัติ	38	100.0	54	94.7	156	94.0	248	95.0

โครงการ	ลุ่มพินี่ สวีททา		ลุ่มพินี่ วิลลส์		ลุ่มพินี่ คอนโด		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	ร้อยละ	จำนวน
ไม่ปฏิบัติ	0	0.0	3	5.3	10	6.0	13	5.0
รวม	38	14.6	57	21.8	166	63.6	261	100
7. ห้ามกระทำการใดๆ ในทรัพย์สินส่วนบุคคลที่อาจเกิดผลกระทบต่อโครงสร้างอาคารชุด								
รับรู้	38	100.0	57	100.0	163	98.2	258	98.9
ไม่รับรู้	0	0.0	0	0.0	3	1.8	3.0	1.1
รวม	38	14.6	57	21.8	166	63.6	261	100
ปฏิบัติ	38	100.0	57	100.0	166	100.0	261	100.0
ไม่ปฏิบัติ	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
รวม	38	14.6	57	21.8	166	63.6	261	100
8. ห้ามเจาะรูพื้นห้อง เพดานห้อง ผนังกันห้อง หรือกระทบต่อการใช้ประโยชน์ของเจ้าของห้องชุดข้างเคียง								
รับรู้	38	100.0	57	100.0	163	97.0	255	97.7
ไม่รับรู้	0	0.0	0	0.0	5	3.0	6	2.3
รวม	38	14.6	57	21.8	166	63.6	261	100
ปฏิบัติ	38	100.0	56	98.2	161	97.0	255	97.7
ไม่ปฏิบัติ	0	0.0	1	1.8	5	3.0	6	2.3
รวม	38	14.6	57	21.8	166	63.6	261	100
9. การใช้และติดตั้ง อุปกรณ์ไฟฟ้า หรืออื่นๆ ต้องเป็นไปตามข้อบังคับ และมีการป้องกันความปลอดภัย								
รับรู้	38	100.0	57	100.0	163	98.2	258	98.9
ไม่รับรู้	0	0.0	0	0.0	3	1.8	3	1.1
รวม	38	14.6	57	21.8	166	63.6	261	100.0
ปฏิบัติ	38	100.0	57	100.0	166	100.0	261	100.0
ไม่ปฏิบัติ	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
รวม	38	14.6	57	21.8	166	63.6	261	100.0
10. การดัดแปลง แก้ไข ต่อเติม ตกแต่ง เจ้าของห้องจะต้องส่งแบบแปลนให้ผู้จัดการตรวจสอบและอนุมัติก่อน								
รับรู้	38	100.0	57	100.0	149	89.8	244	93.5
ไม่รับรู้	0	0.0	0	0.0	17	10.2	17	6.5
รวม	38	14.6	57	21.8	166	63.6	261	100
ปฏิบัติ	38	100.0	57	100.0	156	94.0	251	96.2
ไม่ปฏิบัติ	0	0.0	0	0.0	10	6.0	10	3.8
รวม	38	14.6	57	21.8	166	63.6	261	100
11. การตากผ้า หรือวัสดุใดๆ ต้องอยู่ภายในห้องชุดหรือบริเวณระเบียงห้องชุด ต้องไม่ก่อให้เกิดทัศนียภาพที่ไม่ดี								
รับรู้	38	100.0	57	100.0	155	93.4	250	95.8
ไม่รับรู้	0	0.0	0	0.0	11	6.6	11	4.2
รวม	38	14.6	57	21.8	166	63.6	261	100
ปฏิบัติ	38	100.0	57	100.0	155	93.4	250	95.8
ไม่ปฏิบัติ	0	0.0	0	0.0	11	6.6	11	4.2
รวม	38	14.6	57	21.8	166	63.6	261	100
12. การติดตั้งเครื่องปรับอากาศ ต้องติดตั้งชุดระบายความร้อนในพื้นที่ที่กำหนดไว้								
รับรู้	38	100.0	57	100.0	159	95.8	254	97.3
ไม่รับรู้	0	0.0	0	0.0	7	4.2	7	2.7
รวม	38	14.6	57	21.8	166	63.6	261	100

โครงการ	ลุ่มพินี่ สวีทๆ		ลุ่มพินี่ วิลล่า		ลุ่มพินี่ คอนโดฯ		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ		จำนวน	ร้อยละ	จำนวน
ปฏิบัติ	38	100.0	57	100.0	166	100.0	261	100.0
ไม่ปฏิบัติ	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
รวม	38	14.6	57	21.8	166	63.6	261	100
13. ห้ามนำสัตว์เลี้ยงทุกชนิดอันก่อให้เกิดอันตรายและเกิดเสียงรบกวนเข้ามาในห้องชุด และบริเวณอาคารชุด								
รับรู้	38	100.0	57	100.0	160	96.4	255	97.7
ไม่รับรู้	0	0.0	0	0.0	6	3.6	6	2.3
รวม	38	14.6	57	21.8	166	63.6	261	100
ปฏิบัติ	38	100.0	57	100.0	160	96.4	255	97.7
ไม่ปฏิบัติ	0	0.0	0	0.0	6	3.6	6	2.3
รวม	38	14.6	57	21.8	166	63.6	261	100
14. ห้ามวางสิ่งของใดๆ ในบริเวณทรัพย์สินส่วนกลาง และห้ามติดป้าย/แผ่นโฆษณาบริเวณผนังและระเบียงห้องชุด								
รับรู้	38	100.0	57	100.0	163	98.2	258	98.9
ไม่รับรู้	0	0.0	0	0.0	3	1.8	3	1.1
รวม	38	14.6	57	21.8	166	63.6	261	100
ปฏิบัติ	38	100.0	57	100.0	166	100.0	261	100.0
ไม่ปฏิบัติ	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
รวม	38	14.6	57	21.8	166	63.6	261	100
15. ห้ามเทน้ำของเหลวทุกชนิด ทั้งขยะ หรือวัสดุอื่นๆ ออกไปจากห้องชุด								
รับรู้	38	100.0	57	100.0	154	92.8	249	95.4
ไม่รับรู้	0	0	0	0.0	12	7.2	12	4.6
รวม	38	14.6	57	21.8	166	63.6	261	100
ปฏิบัติ	38	100.0	57	100.0	157	94.6	252	96.6
ไม่ปฏิบัติ	0	0.0	0	0.0	9	5.4	9	3.4
รวม	38	14.6	57	21.8	166	63.6	261	100
16. ห้ามทิ้งขยะ ผ่าอนามัย หรือวัสดุอื่นๆ ลงในโถส้วมหรือท่อระบายน้ำ								
รับรู้	38	100.0	57	100.0	159	95.8	254	97.3
ไม่รับรู้	0	0.0	0	0.0	7	4.2	7	2.7
รวม	38	14.6	57	21.8	166	63.6	261	100
ปฏิบัติ	38	100.0	57	100.0	166	100.0	261	100.0
ไม่ปฏิบัติ	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
รวม	38	14.6	57	21.8	166	63.6	261	100
17. ห้ามใช้ห้องชุดเป็นที่เก็บวัสดุที่อาจเกิดการระเบิด วัสดุที่ง่ายในการเป็นเชื้อเพลิง เช่น เตาถ่าน แก๊สหุงต้ม								
รับรู้	38	100.0	57	100.0	163	98.2	258	98.9
ไม่รับรู้	0	0.0	0	0.0	3	1.8	3	1.1
รวม	38	14.6	57	21.8	166	63.6	261	100
ปฏิบัติ	38	100.0	57	100.0	166	100.0	261	100.0
ไม่ปฏิบัติ	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
รวม	38	14.6	57	21.8	166	63.6	261	100
18. ห้ามใช้ห้องชุดเป็นสถานที่เก็บ เศษ จำหน่ายยาเสพติด หรือสารเสพติด								
รับรู้	38	100.0	57	100.0	163	98.2	258	98.9
ไม่รับรู้	0	0.0	0	0.0	3	1.8	3	1.1

โครงการ	ลุ่มพินี่ สวีทๆ		ลุ่มพินี่ วิลล่า		ลุ่มพินี่ คอนโดฯ		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ		จำนวน	ร้อยละ	จำนวน
รวม	38	14.6	57	21.8	166	63.6	261	100.0
ปฏิบัติ	38	100.0	57	100.0	166	100.0	261	100.0
ไม่ปฏิบัติ	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
รวม	38	14.6	57	21.8	166	63.6	261	100.0
19. เจ้าของห้องชุดต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายต่อทรัพย์สินส่วนกลาง ในทรัพย์สินของห้องชุดข้างเคียง								
รับรู้	35	92.1	54	94.7	159	95.8	248	95.0
ไม่รับรู้	3	7.9	3	5.3	7	4.2	13	5.0
รวม	38	14.6	57	21.8	166	63.6	261	100.0
ปฏิบัติ	38	100.0	54	94.7	166	100.0	258	98.9
ไม่ปฏิบัติ	0	0.0	3	5.3	0	0.0	3	1.1
รวม	38	14.6	57	21.8	166	63.6	261	100.0
20. เจ้าของร่วมจะต้องยินยอมให้ความสะดวกแก่ผู้จัดการ เข้าไปในห้องชุดเพื่อบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง								
รับรู้	38	100.0	57	100.0	157	94.6	252	96.6
ไม่รับรู้	0	0.0	0	0.0	9	5.4	9	3.4
รวม	38	14.6	57	21.8	166	63.6	261	100
ปฏิบัติ	35	92.1	57	100.0	152	91.6	244	93.5
ไม่ปฏิบัติ	3	7.9	0	0.0	14	6.4	17	6.5
รวม	38	14.6	57	21.8	166	63.6	261	100
21. เจ้าของร่วมต้องรับผิดชอบต่อบุคคลที่เจ้าของร่วมได้อนุญาตให้ครอบครองห้องชุด ต้องปฏิบัติตามข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดเช่นเดียวกัน								
รับรู้	38	100.0	57	100.0	159	95.8	254	97.3
ไม่รับรู้	0	0.0	0	0.0	7	4.2	7	2.7
รวม	38	14.6	57	21.8	166	63.6	261	100
ปฏิบัติ	38	100.0	57	100.0	164	98.8	259	99.2
ไม่ปฏิบัติ	0	0.0	0	0.0	2	1.2	2	0.8
รวม	38	14.6	57	21.8	166	63.6	261	100
22. หากเจ้าของร่วมไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับหรือระเบียบอื่นๆ ผู้จัดการมีอำนาจสั่งให้ระงับการดำเนินการที่ฝ่าฝืน และมีอำนาจริบเงินค่าประกัน และเรียกให้ชดใช้ค่าเสียหาย								
รับรู้	38	100.0	54	94.7	157	94.6	249	95.4
ไม่รับรู้	0	0.0	3	5.3	9	5.4	12	4.6
รวม	38	14.6	57	21.8	166	63.6	261	100
ปฏิบัติ	35	92.1	54	94.7	164	98.8	253	96.9
ไม่ปฏิบัติ	3	7.9	3	5.3	2	1.2	8	3.1
รวม	38	14.6	57	21.8	166	63.6	261	100

ตารางที่ 5.15 สรุปค่าเฉลี่ย “การรับรู้” และ “การปฏิบัติ” ตามข้อบังคับนิเทศบุคคลอาคารชุด

ข้อบังคับนิเทศบุคคล	ลุ่มพินี สวีท พระราม 8		ลุ่มพินี วิลด์ บางแค		ลุ่มพินี คอนโด บางแค	
	รับรู้	ปฏิบัติ	รับรู้	ปฏิบัติ	รับรู้	ปฏิบัติ
1.เจ้าของร่วมต้องใช้ทรัพย์สินส่วนกลางด้วยความระมัดระวัง	100.0	100.0	100.0	100.0	98.2	100.0
2.ห้ามกระทำการใดๆ ในทรัพย์สินส่วนกลางที่จะส่งผลกระทบต่อโครงสร้างอาคารชุด	100.0	100.0	100.0	100.0	98.2	100.0
3.ห้ามกระทำการใดๆ เป็นการกีดขวาง รบกวน และสร้างความรำคาญแก่เจ้าของร่วมคนอื่น	100.0	100.0	100.0	100.0	98.2	98.8
4.ห้ามมิให้บุคคลใดๆ ที่เป็นโรคภัยแรง หรือโรคที่ส่งผลกระทบต่อการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง	100.0	100.0	91.2	91.2	95.8	98.8
5.ห้ามบุคคลใดๆ ที่แต่งกายไม่เรียบร้อย ประพฤติตัวไม่สุภาพ ขัดต่อความเรียบร้อย เข้าใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง	92.1	100.0	100.0	100.0	91.2	94.6
6.หากฝ่าฝืนระเบียบข้อบังคับไม่ปฏิบัติตาม ผู้จัดการมีอำนาจมิให้เข้าใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง	100.0	100.0	94.7	94.7	92.2	94.0
7.ห้ามกระทำการใดๆ ในทรัพย์สินส่วนบุคคลที่อาจเกิดผลกระทบต่อโครงสร้างอาคารชุด	100.0	100.0	100.0	100.0	98.2	100.0
8.ห้ามเจาะรูพื้นห้อง เพดานห้อง ผนังกันห้อง หรือกระทบต่อการใช้ประโยชน์ของเจ้าของห้องชุดข้างเคียง	100.0	100.0	100.0	98.2	97.0	97.0
9.การใช้และติดตั้ง อุปกรณ์ไฟฟ้า หรืออื่นๆ ต้องเป็นไปตามข้อบังคับ และมีการป้องกันความปลอดภัย	100.0	100.0	100.0	100.0	98.2	100.0
10.การดัดแปลง แก้ไข ต่อเติม ตกแต่ง เจ้าของห้องจะต้องส่งแบบแปลนให้ผู้จัดการตรวจสอบและอนุมัติก่อน	100.0	100.0	100.0	100.0	89.8	94.0
11.การตากผ้า หรือวัสดุใดๆ ต้องอยู่ภายในห้องชุดหรือบริเวณระเบียงห้องชุด ต้องไม่ก่อให้เกิดทัศนียภาพที่ไม่ดี	100.0	100.0	100.0	100.0	93.4	93.4
12.การติดตั้งเครื่องปรับอากาศ ต้องติดตั้งชุดระบายความร้อนในพื้นที่ที่กำหนดไว้	100.0	100.0	100.0	100.0	95.8	100.0
13.ห้ามนำสัตว์เลี้ยงทุกชนิดอันก่อให้เกิดอันตรายและเกิดเสียงรบกวนเข้ามาในห้องชุด และบริเวณอาคารชุด	100.0	100.0	100.0	100.0	96.4	96.4
14.ห้ามวางสิ่งของใดๆ ในบริเวณทรัพย์สินส่วนกลาง และห้ามติดป้าย/แผ่นโฆษณาบริเวณผนังและระเบียงห้องชุด	100.0	100.0	100.0	100.0	98.2	100.0
15.ห้ามเทน้ำของเหลวทุกชนิด ทั้งขยะ หรือวัสดุอื่นๆ ออกไปจากห้องชุด	100.0	100.0	100.0	100.0	92.8	94.6
16.ห้ามทิ้งขยะ ฝ้านามัย หรือวัสดุอื่นๆ ลงในโถส้วมหรือท่อระบายน้ำ	100.0	100.0	100.0	100.0	95.8	100.0
17.ห้ามใช้ห้องชุดเป็นที่เก็บวัตถุที่อาจเกิดการระเบิด วัสดุที่ง่ายในการเป็นเชื้อเพลิง เช่น เต่าถ่าน แก๊สหุงต้ม	100.0	100.0	100.0	100.0	98.2	100.0
18.ห้ามใช้ห้องชุดเป็นสถานที่เก็บ เสพ จำหน่ายยาเสพติด หรือสารเสพติด	100.0	100.0	100.0	100.0	98.2	100.0
19.เจ้าของห้องชุดต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายต่อทรัพย์สินส่วนกลาง ในทรัพย์สินของห้องชุดข้างเคียง	92.1	100.0	94.7	94.7	95.8	100.0
20.เจ้าของร่วมจะต้องยินยอมให้ความสะดวกแก่ผู้จัดการ เข้าไปในห้องชุดเพื่อบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง	100.0	92.1	100.0	100.0	95.6	93.6
21.เจ้าของร่วมต้องรับผิดชอบต่อบุคคลที่เจ้าของร่วมได้อนุญาตให้ครอบครองห้องชุด ต้องปฏิบัติตามข้อบังคับของนิเทศบุคคลอาคารชุดเช่นเดียวกัน	100.0	100.0	100.0	100.0	95.8	98.8
22.หากเจ้าของร่วมไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับหรือระเบียบอื่นๆ ผู้จัดการมีอำนาจสั่งให้ระงับการดำเนินการที่ฝ่าฝืน และมีอำนาจริบเงินค่าประกัน และเรียกให้ชดใช้ค่าเสียหาย	100.0	92.1	94.7	94.7	94.6	98.8
รวมค่าเฉลี่ย	99.3	99.3	98.9	98.8	95.8	97.9

5.4 ผลของการดำเนินงาน และการบริหารจัดการชุมชน

ระดับของความเป็น “ชุมชนน่าอยู่” จากกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด พบว่า ร้อยละ 48.7 ให้ระดับความเป็นชุมชนน่าอยู่ในระดับ 4 (มาก) รองลงมา ร้อยละ 33.3 ให้ระดับความเป็นชุมชนน่าอยู่ในระดับ 3 (ปานกลาง) และ ร้อยละ 13.0 ให้ระดับความเป็นชุมชนน่าอยู่ในระดับ 5 (มากที่สุด) ซึ่งโครงการลุมพินี สวีท พระราม 8 และลุมพินี วิลล์ บางแค ให้ระดับความเป็นชุมชนน่าอยู่ในระดับที่ 4 (มาก) คิดเป็นร้อยละ 57.0 และ 50.2 ตามลำดับ ส่วนโครงการลุมพินี คอนโดทาวน์ บางแค ให้ระดับความเป็นชุมชนน่าอยู่ในระดับ 3 (ปานกลาง) คิดเป็นร้อยละ 41.0

ระดับของ “ความสุข” ที่อาศัยอยู่ในชุมชน จากกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด พบว่า ร้อยละ 50.6 ให้ระดับความสุขในระดับ 4 (มาก) รองลงมา ร้อยละ 29.1 ให้ระดับความสุขในระดับ 3 (ปานกลาง) และ ร้อยละ 13.8 ให้ระดับความสุขในระดับ 5 (มากที่สุด) ซึ่งโครงการลุมพินี สวีท พระราม 8 ลุมพินี วิลล์ บางแค และลุมพินี คอนโดทาวน์ บางแค ให้ระดับความสุขในระดับที่ 4 (มาก) คิดเป็นร้อยละ 55.3, 66.7 และ 44.0 ตามลำดับ

ระดับของ “ความสัมพันธ์ที่ดี” ของผู้อยู่อาศัยในชุมชน จากกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด พบว่า ร้อยละ 53.3 ให้ระดับความสัมพันธ์ที่ดีในระดับ 3 (ปานกลาง) รองลงมา ร้อยละ 29.9 ให้ระดับความสัมพันธ์ที่ดีในระดับ 4 (มาก) และร้อยละ 9.2 ให้ระดับความสัมพันธ์ที่ดีในระดับ 2 (น้อย) ซึ่งโครงการลุมพินี สวีท พระราม 8 ให้ระดับความสัมพันธ์ที่ดีในระดับ 4 (มาก) ส่วนโครงการลุมพินี วิลล์ บางแค และลุมพินี คอนโดทาวน์ บางแค ให้ระดับความสัมพันธ์ที่ดีในระดับ 3 (ปานกลาง) คิดเป็นร้อยละ 61.4 และ 53.6 ตามลำดับ

ระดับของ “คุณภาพชีวิต” จากกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด พบว่า ร้อยละ 51.3 ให้ระดับคุณภาพชีวิตในระดับ 4 (มาก) รองลงมา ร้อยละ 31.4 ให้ระดับคุณภาพชีวิตในระดับ 3 (ปานกลาง) และร้อยละ 11.1 ให้ระดับคุณภาพชีวิตในระดับ 5 (มากที่สุด) ซึ่งทั้ง 3 โครงการ ให้ระดับคุณภาพชีวิตในระดับ 4 (มาก) โดยมีโครงการลุมพินี สวีท พระราม 8, ลุมพินี วิลล์ บางแค และลุมพินี คอนโดทาวน์ บางแค คิดเป็นร้อยละ 65.8, 63.2 และ 44.0 ตามลำดับ

ระดับของ “สิ่งแวดล้อม” ภายในชุมชน จากกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด พบว่า ร้อยละ 41.1 ให้ระดับสิ่งแวดล้อมในระดับ 4 (มาก) รองลงมา ร้อยละ 37.2 ให้ระดับสิ่งแวดล้อมในระดับ 3 (ปานกลาง) และ ร้อยละ 14.6 ให้ระดับสิ่งแวดล้อมในระดับ 5 (มากที่สุด) ซึ่งโครงการลุมพินี สวีท พระราม 8 และลุมพินี วิลล์ บางแค ให้ระดับสิ่งแวดล้อมในระดับ 3 (ปานกลาง) คิดเป็นร้อยละ 36.8 และ 45.6 ตามลำดับ ส่วนโครงการลุมพินี คอนโดทาวน์ บางแค ให้ระดับสิ่งแวดล้อมในระดับ 4 (มาก) คิดเป็นร้อยละ 43.3

ระดับของ “ความปลอดภัย” ภายในชุมชน จากกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด พบว่า ร้อยละ 47.5 ให้ระดับความปลอดภัยในระดับ 4 (มาก) รองลงมา ร้อยละ 30.3 ให้ระดับความปลอดภัยในระดับ 3 (ปานกลาง) และ ร้อยละ 13.4 ให้ระดับความปลอดภัยในระดับ 5 (มากที่สุด) ซึ่งทั้ง 3 โครงการคือโครงการลุมพินี สวีท พระราม 8, ลุมพินี วิลล์ บางแค และลุมพินี คอนโดทาวน์ บางแค ให้ระดับความปลอดภัยในระดับ 4 (มาก) คิดเป็นร้อยละ 55.3, 66.7 และ 39.2 ตามลำดับ

ระดับการมี “ส่วนร่วม” ของท่านในการเข้าร่วมกิจกรรม จากกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด พบว่า ร้อยละ 49.8 ให้ระดับการมีส่วนร่วมของในการเข้าร่วมกิจกรรมในระดับ 3 (ปานกลาง) รองลงมา

ร้อยละ 22.2 ให้ระดับการมีส่วนร่วมของในการเข้าร่วมกิจกรรม ในระดับ 4 (มาก) และ ร้อยละ 15.7 ให้ระดับการมีส่วนร่วมของในการเข้าร่วมกิจกรรม ในระดับ 2 (น้อย) ซึ่งทั้ง 3 โครงการคือ โครงการ ลุมพินี สวีท พระราม 8, ลุมพินี วิลล์ บางแค และลุมพินี คอนโดทาวน์ บางแค ให้ระดับความปลอดภัย ในระดับ 3 (ปานกลาง) คิดเป็นร้อยละ 44.7, 45.6 และ 55.3 ตามลำดับ

ระดับการมี “ส่วนร่วม” ของเจ้าของร่วมคนอื่นๆ ในการเข้าร่วมกิจกรรม จากกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด พบว่า ร้อยละ 55.2 ให้ระดับการมีส่วนร่วมของในการเข้าร่วมกิจกรรม ในระดับ 3 (ปานกลาง) รองลงมา ร้อยละ 20.3 ให้ระดับการมีส่วนร่วมของในการเข้าร่วมกิจกรรม ในระดับ 2 (น้อย) และ ร้อยละ 16.1 ให้ระดับการมีส่วนร่วมของในการเข้าร่วมกิจกรรม ในระดับ 4 (มาก) ซึ่งทั้ง 3 โครงการคือ โครงการลุมพินี สวีท พระราม 8, ลุมพินี วิลล์ บางแค และลุมพินี คอนโดทาวน์ บางแค ให้ระดับความปลอดภัย ในระดับ 3 (ปานกลาง) คิดเป็นร้อยละ 50.0, 56.1 และ 56 ตามลำดับ

ระดับความพึงพอใจในการปฏิบัติงานของ “นิติบุคคล” จากกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด พบว่า ร้อยละ 36.0 ให้ระดับความพึงพอใจในการปฏิบัติงานของ “นิติบุคคล” ในระดับ 3 (ปานกลาง) รองลงมา ร้อยละ 34.5 ให้ระดับความพึงพอใจในการปฏิบัติงานของ “นิติบุคคล” ในระดับ 4 (มาก) และร้อยละ 15.7 ให้ระดับความพึงพอใจในการปฏิบัติงานของ “นิติบุคคล” ในระดับ 5 (มากที่สุด) ซึ่งโครงการ ลุมพินี สวีท พระราม 8 และลุมพินี วิลล์ บางแค ให้ระดับความพึงพอใจในการปฏิบัติงานของ “นิติบุคคล” ในระดับ 4 (มาก) คิดเป็นร้อยละ 50.0 และ 54.4 ตามลำดับ ส่วนโครงการลุมพินี คอนโดทาวน์ บางแค ให้ระดับความพึงพอใจในการปฏิบัติงานของ “นิติบุคคล” ในระดับ 3 (ปานกลาง) คิดเป็นร้อยละ 42.8 (ตามตารางที่ 5.16)

ตารางที่ 5.16 ระดับทัศนคติของการอยู่อาศัยของเจ้าของร่วม

โครงการ	ลุมพินี สวีทฯ		ลุมพินี วิลล์ฯ		ลุมพินี คอนโดฯ		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ระดับของความเป็น “ชุมชนน่าอยู่”								
น้อยที่สุด (1)	2	0.0	0	0.0	0	0.0	2	0.8
น้อย (2)	0	5.3	0	0.0	11	6.6	11	4.2
ปานกลาง (3)	8	21.1	11	19.3	68	41.0	87	33.3
มาก (4)	22	57.9	40	70.2	65	39.2	127	48.7
มากที่สุด (5)	6	15.8	6	10.5	22	13.3	34	13
รวม	38	14.6	57	21.8	166	63.6	261	100
ระดับของ “ความสุข” ที่อาศัยอยู่ในชุมชน								
น้อยที่สุด (1)	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
น้อย (2)	2	5.3	0	0.0	15	9.0	17	6.5
ปานกลาง (3)	9	23.7	11	19.3	56	33.7	76	29.1
มาก (4)	21	55.3	38	66.7	73	44.0	132	50.6
มากที่สุด (5)	6	15.8	8	14	22	13.3	36	13.8
รวม	38	14.6	57	21.8	166	63.6	261	100
ระดับของ “ความสัมพันธ์ที่ดี” ของผู้อาศัยในชุมชน								
น้อยที่สุด (1)	2	5.3	0	0.0	2	1.2	4	1.5
น้อย (2)	3	7.9	2	3.5	19	11.4	24	9.2

โครงการ	ลุ่มพินี่ สวีทๆ		ลุ่มพินี่ วิลล่า		ลุ่มพินี่ คอนโดฯ		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	ร้อยละ	จำนวน
ปานกลาง (3)	15	39.5	35	61.4	89	53.6	139	53.3
มาก (4)	17	44.7	18	31.6	43	25.9	78	29.9
มากที่สุด (5)	1	2.6	2	3.5	13	7.8	16	6.1
รวม	38	14.6	57	21.8	166	63.6	261	100
ระดับของ “คุณภาพชีวิต” ของท่านที่อาศัยอยู่ในชุมชน								
น้อยที่สุด (1)	0	0.0	0	0.0	4	2.4	4	1.5
น้อย (2)	1	2.6	0	0.0	11	6.6	12	4.6
ปานกลาง (3)	6	15.8	14	24.6	62	37.3	82	31.4
มาก (4)	25	65.8	36	63.2	73	44	134	51.3
มากที่สุด (5)	6	15.8	7	12.3	16	9.6	29	11.1
รวม	38	14.6	57	21.8	166	63.6	261	100
ระดับของ “สิ่งแวดล้อม” ภายในชุมชน								
น้อยที่สุด (1)	0	0.0	1	1.8	7	4.2	8	3.1
น้อย (2)	0	0.0	0	0.0	10	6	10	3.8
ปานกลาง (3)	14	36.8	26	45.6	57	34.3	97	37.2
มาก (4)	12	31.6	24	42.1	72	43.4	108	41.4
มากที่สุด (5)	12	31.6	6	10.5	20	12	38	14.6
รวม	38	14.6	57	21.8	166	63.6	261	100
ระดับของ “ความปลอดภัย” ภายในชุมชน								
น้อยที่สุด (1)	1	2.6	0	0.0	10	6	11	4.2
น้อย (2)	0	0.0	0	0.0	12	7.2	12	4.6
ปานกลาง (3)	4	10.5	14	24.6	61	36.7	79	30.3
มาก (4)	21	55.3	38	66.7	65	39.2	124	47.5
มากที่สุด (5)	12	31.6	5	8.8	18	10.8	35	13.4
รวม	38	14.6	57	21.8	166	63.6	261	100
ระดับการมี “ส่วนร่วม” ของท่านในการเข้าร่วมกิจกรรม								
น้อยที่สุด (1)	3	7.9	1	1.8	15	9	19	7.3
น้อย (2)	10	26.3	11	19.3	20	12	41	15.7
ปานกลาง (3)	17	44.7	26	45.6	87	52.4	130	49.8
มาก (4)	8	21.1	19	33.3	31	18.7	58	22.2
มากที่สุด (5)	0	0.0	0	0.0	13	7.8	13	5
รวม	38	14.6	57	21.8	166	63.6	261	100
ระดับการมี “ส่วนร่วม” ของเจ้าของร่วมคนอื่นๆ ในการเข้าร่วมกิจกรรม								
น้อยที่สุด (1)	2	5.3	0	0.0	15	9	17	6.5
น้อย (2)	11	28.9	10	17.5	32	19.3	53	20.3
ปานกลาง (3)	19	50.0	32	56.1	93	56	144	55.2
มาก (4)	6	15.8	15	26.3	21	12.7	42	16.1
มากที่สุด (5)	0	0.0	0	0.0	5	3	5	1.9
รวม	38	14.6	57	21.8	166	63.6	261	100

โครงการ	ลุ่มพินี สวีทฯ		ลุ่มพินี วิลล์ฯ		ลุ่มพินี คอนโดฯ		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	ร้อยละ	จำนวน
ระดับความพึงพอใจในการปฏิบัติงานของ “นิติบุคคล”								
น้อยที่สุด (1)	0	0.0	0	0.0	18	10.8	18	6.9
น้อย (2)	4	10.5	0	0.0	14	8.4	18	6.9
ปานกลาง (3)	6	15.8	17	29.8	71	42.8	94	36
มาก (4)	19	50.0	31	54.4	40	24.1	90	34.5
มากที่สุด (5)	9	23.7	9	15.8	23	13.9	41	15.7
รวม	38	14.6	57	21.8	166	63.6	261	100

ในการหาสรุปผลของการดำเนินงาน และการบริหารจัดการชุมชนครั้งนี้ จะทำการหาค่าเฉลี่ย โดยมีการกำหนดเกณฑ์การวิเคราะห์ และแปลผลข้อมูล ดังนี้⁴⁰

คะแนนเฉลี่ย 4.50-5.00	กำหนดให้อยู่ในเกณฑ์	ดีมาก
คะแนนเฉลี่ย 3.50-4.49	กำหนดให้อยู่ในเกณฑ์	มาก
คะแนนเฉลี่ย 2.50-3.49	กำหนดให้อยู่ในเกณฑ์	ปานกลาง
คะแนนเฉลี่ย 1.50-2.49	กำหนดให้อยู่ในเกณฑ์	น้อย
คะแนนเฉลี่ย 1.00-1.49	กำหนดให้อยู่ในเกณฑ์	น้อยที่สุด

ซึ่งแสดงผลการวิเคราะห์ค่าเฉลี่ย ดังนี้

ระดับของความเป็น “ชุมชนน่าอยู่” จากกลุ่มตัวอย่าง พบว่า โครงการลุ่มพินี สวีท พระราม 8, ลุ่มพินี วิลล์ บางแค และลุ่มพินี คอนโดทาวน์ บางแค มีระดับค่าเฉลี่ยอยู่ในเกณฑ์ “มาก” โดยคะแนนเฉลี่ย คือ 3.95, 3.79 และ 3.59 ตามลำดับ

ระดับของ “ความสุข” ที่อาศัยอยู่ในชุมชนแห่งนี้ จากกลุ่มตัวอย่าง พบว่า โครงการลุ่มพินี สวีท พระราม 8, ลุ่มพินี วิลล์ บางแค และลุ่มพินี คอนโดทาวน์ บางแค มีระดับค่าเฉลี่ยอยู่ในเกณฑ์ “มาก” โดยคะแนนเฉลี่ย คือ 3.82, 3.95 และ 3.61 ตามลำดับ

ระดับของ “ความสัมพันธ์ที่ดี” ของผู้อาศัยในชุมชน จากกลุ่มตัวอย่าง พบว่า โครงการลุ่มพินี สวีท พระราม 8, ลุ่มพินี วิลล์ บางแค และลุ่มพินี คอนโดทาวน์ บางแค มีระดับค่าเฉลี่ยอยู่ในเกณฑ์ “ปานกลาง” โดยคะแนนเฉลี่ย คือ 3.32, 3.35 และ 3.28 ตามลำดับ

ระดับของ “คุณภาพชีวิต” ของท่านที่อาศัยอยู่ในชุมชนนี้ จากกลุ่มตัวอย่าง พบว่า โครงการลุ่มพินี สวีท พระราม 8, ลุ่มพินี วิลล์ บางแค และลุ่มพินี คอนโดทาวน์ บางแค มีระดับค่าเฉลี่ยอยู่ในเกณฑ์ “มาก” โดยคะแนนเฉลี่ย คือ 3.95, 3.88 และ 3.52 ตามลำดับ

ระดับของ “สิ่งแวดล้อม” ภายในชุมชนแห่งนี้ จากกลุ่มตัวอย่าง พบว่า โครงการลุ่มพินี สวีท พระราม 8, ลุ่มพินี วิลล์ บางแค และลุ่มพินี คอนโดทาวน์ บางแค มีระดับค่าเฉลี่ยอยู่ในเกณฑ์ “มาก” โดยคะแนนเฉลี่ย คือ 3.95, 3.60 และ 3.53 ตามลำดับ

⁴⁰ ธาณินทร์ ศิลป์จารุ, การวิจัยและวิเคราะห์ข้อมูลทางสถิติ Spss และ Amos. (กรุงเทพมหานคร: เอส.อาร์. พรินติ้ง แมสโปรดักส์, 2555), 336.

ระดับของ “ความปลอดภัย” ภายในชุมชนแห่งนี้ จากกลุ่มตัวอย่าง พบว่า โครงการลุมพินี สวีท พระราม 8 และลุมพินี วิลล์ บางแค มีระดับค่าเฉลี่ยอยู่ในเกณฑ์ “มาก” โดยคะแนนเฉลี่ย คือ 4.13 และ 3.84 ตามลำดับ ส่วนโครงการลุมพินี คอนโดทาวน์ บางแค มีระดับค่าเฉลี่ยอยู่ในเกณฑ์ “ปานกลาง” โดยคะแนนเฉลี่ย คือ 3.42

ระดับการมี “ส่วนร่วม” ของท่านในการเข้าร่วมกิจกรรม จากกลุ่มตัวอย่าง พบว่า โครงการลุมพินี สวีท พระราม 8, ลุมพินี วิลล์ บางแค และลุมพินี คอนโดทาวน์ บางแค มีระดับค่าเฉลี่ยอยู่ในเกณฑ์ “ปานกลาง” โดยคะแนนเฉลี่ย คือ 2.79, 3.11 และ 3.04 ตามลำดับ

ระดับการมี “ส่วนร่วม” ของเจ้าของร่วมคนอื่นๆ ในการเข้าร่วมกิจกรรม จากกลุ่มตัวอย่าง พบว่า โครงการลุมพินี สวีท พระราม 8, ลุมพินี วิลล์ บางแค และลุมพินี คอนโดทาวน์ บางแค มีระดับค่าเฉลี่ยอยู่ในเกณฑ์ “ปานกลาง” โดยคะแนนเฉลี่ย คือ 2.76, 3.09 และ 2.81 ตามลำดับ

ระดับความพึงพอใจในการปฏิบัติงานของ “นิติบุคคลอาคารชุด” จากกลุ่มตัวอย่าง พบว่า โครงการลุมพินี สวีท พระราม 8 และลุมพินี วิลล์ บางแค มีระดับค่าเฉลี่ยอยู่ในเกณฑ์ “มาก” โดยมีคะแนนเฉลี่ย คือ 3.87 และ 3.86 ส่วนโครงการลุมพินี คอนโดทาวน์ บางแค มีระดับค่าเฉลี่ยอยู่ในเกณฑ์ “ปานกลาง” โดยคะแนนเฉลี่ย คือ 3.22 (ตามตารางที่ 5.17)

ตารางที่ 5.17 ค่าเฉลี่ยระดับทัศนคติของการอยู่อาศัยของเจ้าของร่วม

โครงการ	ลุมพินี สวีท พระราม 8		ลุมพินี วิลล์ บางแค		ลุมพินี คอนโด บางแค	
	ค่าเฉลี่ย	S.D.	ค่าเฉลี่ย	S.D.	ค่าเฉลี่ย	S.D.
ระดับของความเป็น “ชุมชนน่าอยู่”	3.79	0.91	3.91	0.54	3.59	0.80
ระดับของ “ความสุข” ที่อาศัยอยู่ในชุมชน	3.82	0.77	3.95	0.60	3.61	0.83
ระดับของ “ความสัมพันธ์ที่ดี” ของผู้อาศัยในชุมชน	3.32	0.90	3.35	0.61	3.28	0.81
ระดับของ “คุณภาพชีวิต” ที่อาศัยอยู่ในชุมชน	3.95	0.66	3.88	0.60	3.52	0.86
ระดับของ “สิ่งแวดล้อม” ภายในชุมชน	3.95	0.84	3.60	0.75	3.53	0.93
ระดับของ “ความปลอดภัย” ภายในชุมชน	4.13	0.81	3.84	0.56	3.42	0.99
ระดับการมี “ส่วนร่วม” ของท่านในการเข้าร่วมกิจกรรม	2.79	0.88	3.11	0.77	3.04	0.99
ระดับการมี “ส่วนร่วม” ของเจ้าของร่วมคนอื่นๆ ในการเข้าร่วมกิจกรรม	2.76	0.79	3.09	0.66	2.81	0.88
ระดับความพึงพอใจในการปฏิบัติงานของ “นิติบุคคล”	3.87	0.90	3.86	0.67	3.22	1.13
รวมค่าเฉลี่ย	3.59		3.62		3.33	

5.5 ข้อดี ข้อเสีย ปัญหา และอุปสรรค ของการบริหารอาคารชุด

5.5.1 โครงการลุมพินี สวีท พระราม 8 มีจำนวน 1 อาคาร, สูง 12 ชั้น และมีจำนวนห้องชุด 182 ยูนิต มีเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารชุมชน 3 คน ปัญหาในการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางส่วนมากจะเกิดขึ้นกับพื้นที่จอดรถยนต์ ทางเดินส่วนกลาง และสระว่ายน้ำ ซึ่งเจ้าร่วมบางคนยังไม่ทราบว่าทรัพย์สินส่วนกลาง (39.5) มีอะไรบ้าง และเมื่อทรัพย์สินส่วนกลางชำรุดเจ้าของร่วมจะมีการแจ้งนิติบุคคลทันที โดยส่วนมากการเข้าใช้บริการสันทนนาการของโครงการเจ้าของร่วมจะเข้าใช้สระว่ายน้ำเป็นประจำ ทำให้สระว่ายน้ำมีปัญหา การมีส่วนร่วมในการจ่ายค่าส่วนกลางนั้นเจ้าของร่วมทุกคนทราบจุดประสงค์ของการเก็บค่าส่วนกลาง ซึ่งมีอัตราการเก็บค่าส่วนกลางอยู่ที่ 45 บาท/ตารางเมตร/เดือน โดยชำระค่าส่วนกลางเป็นรายปี และมีการชำระครบทุกห้อง ภายในระยะเวลาที่เรียกเก็บ เจ้าของร่วมมีความเห็นว่าอัตราค่าส่วนกลางที่เรียกเก็บมีความเหมาะสมดีอยู่แล้ว แต่ถ้าหากมีการบริการและการบริหารงานที่ดีขึ้นเจ้าของร่วมเองก็ยินดีจ่ายในอัตราที่เพิ่มขึ้น เจ้าของร่วมทุกคนทราบการสรุปงบประมาณเป็นประจำ จากบอร์ดประชาสัมพันธ์และรับทราบจากการเข้าร่วมประชุมใหญ่ โดยให้ความเห็นว่านิติบุคคลมีการดูแลการจัดการงบประมาณที่เหมาะสมแล้ว และมีเจ้าของร่วมบางท่านที่อยากมีส่วนร่วมในการดูแลงบประมาณ การมีส่วนร่วมในการเข้าร่วมกิจกรรม เจ้าของส่วนใหญ่ไม่สามารถเข้าร่วมกิจกรรมได้ทุกกิจกรรม เนื่องจากไม่มีเวลาในการเข้าร่วมกิจกรรม และไม่ทราบข่าวสารการจัดกิจกรรม หากต้องการให้เจ้าของร่วมเข้าร่วมกิจกรรมนิติบุคคลควรจัดวันและเวลาที่เหมาะสมกับเจ้าของร่วม ซึ่งการได้เข้าร่วมกิจกรรมกรรมนั้น เจ้าของร่วมให้ความเห็นว่าจะทำให้ได้รู้จักเจ้าของร่วมคนอื่น ๆ เพิ่มขึ้น และได้พบปะพูดคุย แลกเปลี่ยนความคิดเห็นกันระหว่างเจ้าของร่วม ซึ่งปัญหาในการจัดกิจกรรมของนิติบุคคล คือ ความพร้อมในการจัดกิจกรรม และการประชาสัมพันธ์ ซึ่งกิจกรรมที่เจ้าของร่วมเข้าร่วมมากที่สุด เป็นการประชุมใหญ่สามัญเจ้าของร่วม ซึ่งเจ้าของร่วมได้ให้ความเห็นว่า เป็นกิจกรรมที่มีประโยชน์มากที่สุด การมีส่วนร่วมในการจัดการสิ่งแวดล้อม โครงการได้มีการจัดตรวจเช็คในการอนุรักษ์พลังงานและสิ่งแวดล้อม โดยมีการตรวจเช็คปิดไฟ 1 ชั่วโมง ปีละ 2-3 ครั้ง การตรวจเช็คเปลี่ยนหลอดไฟแบบประหยัด ซึ่งเจ้าของร่วมมีส่วนร่วมในการเข้าร่วมโครงการน้อย การนำขยะลงมาทิ้งของเจ้าของร่วมส่วนมากไม่มีการคัดแยกขยะก่อนนำลงมาทิ้ง การมีส่วนร่วมในการรักษาความปลอดภัย การใช้คีย์การ์ดในการเปิด-ปิด ประตูเข้า-ออก อาคารนั้น ส่วนมากเจ้าของร่วมไม่มีการตรวจสอบความสนิทของประตู(76.3) เนื่องจากประตูเป็นระบบโซ่คัท จะปิดเองอัตโนมัติ จากการสังเกตของผู้วิจัยยังมีเจ้าของร่วมบางคนเมื่อเปิดประตูแล้วจะมีผลประตูให้ปิดสนิท(23.7) ส่วนเมื่อมีบุคคลแปลกหน้าเข้ามาภายในอาคาร เจ้าของร่วมจะแจ้งให้บุคคลนั้นติดต่อกับเจ้าหน้าที่ก่อนทันที การมีส่วนร่วมในการบริหารจัดการศักยภาพบุคลากร เจ้าของร่วมส่วนใหญ่ทราบว่าผู้ใดเป็นคณะกรรมการชุมชน(76.3) เมื่อโครงการมีการเปิดรับสมัครคณะกรรมการนิติบุคคลชุดใหม่ ไม่มีเจ้าของร่วมคนใดสนใจสมัคร(86.8) ผู้จัดการชุมชนจึงต้องมีการร้องขอหรือเชิญให้มาเป็นคณะกรรมการนิติบุคคล

5.5.2 โครงการลุมพินี วิลล์ บางแค มีจำนวน 1 อาคาร, สูง 22 ชั้น และมีจำนวนห้องชุด 271 ยูนิต มีเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารชุมชน 3 คน ปัญหาในการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางส่วนมากจะเป็นเครื่องออกกำลังกาย โดยผู้เช่าชาวต่างชาติใช้ทรัพย์สินส่วนกลางผิดวิธี และใช้เกินขนาด นิติบุคคลอาคารชุดจึงต้องมีการปรับค่าเสียหาย ซึ่งเจ้าของร่วมบางคนยังไม่ทราบว่าทรัพย์สินส่วนกลาง (43.9) มีอะไรบ้าง และเมื่อทรัพย์สินส่วนกลางชำรุดเจ้าของร่วมจะมีการแจ้งนิติบุคคลทันที โดยส่วนมากการเข้าใช้บริการสันตนาการของโครงการเจ้าของร่วมจะเข้าใช้ห้องออกกำลังกายเป็นประจำ ทำให้เครื่องออกกำลังกายมีปัญหา มาก การมีส่วนร่วมในการจ่ายค่าส่วนกลางนั้นเจ้าของร่วมทุกคนทราบจุดประสงค์ของการเก็บค่าส่วนกลาง ซึ่งมีอัตราการเก็บค่าส่วนกลางอยู่ที่ 30 บาท/ตารางเมตร/เดือน โดยชำระค่าส่วนกลางเป็นรายปี และมีการชำระครบทุกห้อง ภายในระยะเวลาที่เรียกเก็บ(86.0) มีเจ้าของร่วมบางคนจ่ายเกินกำหนดที่เรียกเก็บ(7.0) และมีค้างค่าใช้จ่ายส่วนกลาง(7.0) เจ้าของร่วมมีความเห็นว่าอัตราค่าส่วนกลางที่เรียกเก็บมีความเหมาะสมดีอยู่แล้ว แต่ถ้าหากมีการบริการและการบริหารงานที่ดีขึ้น เจ้าของร่วมเองก็ยินดีจ่ายในอัตราที่เพิ่มขึ้น(56.1) และมีเจ้าของร่วมที่ไม่ยินดีจ่ายเพิ่ม(43.9) เจ้าของร่วมทุกคนทราบการสรุปงบประมาณเป็นประจำ จากบอร์ดประชาสัมพันธ์และรับทราบจากการเข้าร่วมประชุมใหญ่ โดยให้ความเห็นว่านิติบุคคลมีการดูแลการจัดการงบประมาณที่เหมาะสมแล้ว และมีเจ้าของร่วมบางท่านที่อยากมีส่วนร่วมในการดูแลงบประมาณ(47.4) การมีส่วนร่วมในการเข้าร่วมกิจกรรม เจ้าของส่วนใหญ่ไม่สามารถเข้าร่วมกิจกรรมได้ทุกกิจกรรม เนื่องจากไม่มีเวลาในการเข้าร่วมกิจกรรม และกิจกรรมไม่น่าสนใจ หากต้องการให้เจ้าของร่วมเข้าร่วมกิจกรรมนิติบุคคลควรจัดวันและเวลาที่เหมาะสมกับเจ้าของร่วม และหากกิจกรรมที่เจ้าของร่วมสนใจ ซึ่งการได้เข้าร่วมกิจกรรมกรรมนั้น เจ้าของร่วมให้ความเห็นว่าจะทำให้ได้รู้จักเจ้าของร่วมคนอื่นๆ เพิ่มขึ้น และได้พบปะพูดคุย แลกเปลี่ยนความคิดเห็นกันระหว่างเจ้าของร่วม ซึ่งปัญหาในการจัดกิจกรรมของนิติบุคคล คือ ผู้เช่ามีความหลากหลายของเชื้อชาติ อาทิ จีน เกาหลี ฝรั่งเศส ทำให้ไม่เข้าใจในภาษา เจ้าของร่วมไม่ให้ความสนใจในการเข้าร่วมกิจกรรม ซึ่งกิจกรรมที่เจ้าของร่วมเข้าร่วมมากที่สุด เป็นการซ่อมหมัฟไฟ ซึ่งเจ้าของร่วมได้ให้ความเห็นว่ากิจกรรมที่มีประโยชน์มากที่สุด คือ การประชุมใหญ่สามัญเจ้าของร่วม การมีส่วนร่วมในการจัดการสิ่งแวดล้อม โครงการได้มีการจัดรณรงค์ในการอนุรักษ์พลังงานและสิ่งแวดล้อม โดยมีการรณรงค์ปิดไฟ 1 ชั่วโมง ทุกวันพุธ และปิดไฟ 1 วัน ปีละ 1 ครั้ง การรณรงค์เปลี่ยนหลอดไฟแบบประหยัด เจ้าของร่วมมีส่วนร่วมในการเข้าร่วมโครงการรณรงค์น้อย การนำขยะลงมาทิ้งของเจ้าของร่วมส่วนมากไม่มีการคัดแยกขยะก่อนนำลงมาทิ้ง การมีส่วนร่วมในการรักษาความปลอดภัย การใช้คีย์การ์ดในการเปิด-ปิด ประตูเข้า-ออก อาคารนั้น ส่วนมากเจ้าของร่วมไม่มีการตรวจสอบความสนิทของประตู(75.4) เนื่องจากประตูเป็นระบบโซค้อพ จะปิดเองอัตโนมัติ จากการสังเกตของผู้วิจัยยังมีเจ้าของร่วมบางคนเมื่อเปิดประตูแล้วจะมีผลประตูให้ปิดสนิท(24.6) ส่วนเมื่อมีบุคคลแปลกหน้าเข้าภายในอาคาร เจ้าของร่วมจะแจ้งให้บุคคลนั้นติดต่อกับเจ้าหน้าที่ก่อนทันที(89.5) การมีส่วนร่วมในการบริหารจัดการศักยภาพบุคลากร เจ้าของร่วมส่วนใหญ่ทราบว่าผู้ใดเป็นคณะกรรมการชุมชน(87.7) เมื่อโครงการมีการเปิดรับสมัครคณะกรรมการนิติบุคคลชุดใหม่ ไม่มีเจ้าของร่วมคนใดสนใจสมัคร(86.0) ผู้จัดการชุมชนจึงต้องมีการร้องขอหรือเชิญให้มาเป็นคณะกรรมการนิติบุคคล

5.5.3 โครงการลุ่มพินี คอนโดทาวน์ บางแค มีจำนวน 4 อาคาร, สูง 8 ชั้น และมีจำนวนห้องชุด 795 ยูนิต มีเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารชุมชน 5 คน ปัญหาในการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง คือ เจ้าของร่วมบางคนคิดว่าไม่ใช่ทรัพย์สินของตนเองจึงไม่ดูแลรักษา เกิดการชำรุดบ่อยครั้ง ซึ่งเจ้าของร่วมบางคนยังไม่ทราบว่าทรัพย์สินส่วนกลาง(51.8) มีอะไรบ้าง และเมื่อทรัพย์สินส่วนกลางชำรุดเจ้าของร่วมจะมีการแจ้งนิติบุคคลทันที โดยส่วนมากการเข้าใช้บริการสันหนนาการของโครงการเจ้าของร่วมจะเข้าใช้ห้องออกกำลังกาย และสนามเด็กเล่น การมีส่วนร่วมในการจ่ายค่าส่วนกลางนั้นเจ้าของร่วมทุกคนทราบจุดประสงค์ของการเก็บค่าส่วนกลาง ซึ่งมีอัตราการเก็บค่าส่วนกลางอยู่ที่ 25 บาท/ตารางเมตร/เดือน โดยชำระค่าส่วนกลางเป็นรายปี และมีการชำระภายในระยะเวลาที่เรียกเก็บ(83.1) มีเจ้าของร่วมบางคนจ่ายเกินกำหนดที่เรียกเก็บ(10.2) และจ่ายไม่ครบ (ผ่อน) เมื่อมีค่าปรับเจ้าของร่วมจะไม่พอใจนิติบุคคล เจ้าของร่วมมีความเห็นว่าอัตราค่าส่วนกลางที่เรียกเก็บ “มาก”เกินไป และหากมีการบริการและการบริหารงานที่ดีขึ้นเจ้าของร่วมเองก็ “ไม่ยินดีจ่ายในอัตราที่เพิ่มขึ้น”(64.5) และมีเจ้าของร่วมที่ยินดีจ่ายเพิ่ม(35.5) เจ้าของร่วมทุกคนทราบการสรุปงบประมาณเป็นประจำ จากบอร์ดประชาสัมพันธ์ และรับทราบจากการเข้าร่วมประชุมใหญ่ โดยให้ความเห็นว่านิติบุคคลมีการดูแลการจัดการงบประมาณที่เหมาะสมแล้ว และมีเจ้าของร่วมบางท่านที่อยากมีส่วนร่วมในการดูแลงบประมาณ (27.1) การมีส่วนร่วมในการเข้าร่วมกิจกรรม เจ้าของส่วนใหญ่ไม่สามารถเข้าร่วมกิจกรรมได้ทุกกิจกรรม เนื่องจากไม่มีเวลาในการเข้าร่วมกิจกรรม และกิจกรรมไม่น่าสนใจ หากต้องการให้เจ้าของร่วมเข้าร่วมกิจกรรมนิติบุคคลควรจัดวันและเวลาที่เหมาะสมกับเจ้าของร่วม และหากกิจกรรมที่เจ้าของร่วมสนใจ ซึ่งการได้เข้าร่วมกิจกรรมกรรมนั้น เจ้าของร่วมให้ความเห็นว่าจะทำให้ได้รู้จักเจ้าของร่วมคนอื่นๆ เพิ่มขึ้น และได้พบปะพูดคุย แลกเปลี่ยนความคิดเห็นกันระหว่างเจ้าของร่วม ซึ่งปัญหาในการจัดกิจกรรมของนิติบุคคล คือ การตอบรับการเข้าร่วมกิจกรรมของเจ้าของร่วมไม่แน่นอน มีจำนวนเจ้าของร่วมที่เข้าร่วมกิจกรรมน้อย ซึ่งกิจกรรมที่เจ้าของร่วมเข้าร่วมมากที่สุด เป็นกิจกรรมลอยกระทง ซึ่งเจ้าของร่วมได้ให้ความเห็นว่ากิจกรรมที่มีประโยชน์มากที่สุด คือ การประชุมใหญ่สามัญเจ้าของร่วม การมีส่วนร่วมในการจัดการสิ่งแวดล้อม โครงการได้มีการจัดรณรงค์ในการอนุรักษ์พลังงานและสิ่งแวดล้อม โดยมีการรณรงค์ปิดไฟ 1 ชั่วโมง ปีละ 1 ครั้ง เจ้าของร่วมมีส่วนร่วมในการเข้าร่วมโครงการรณรงค์น้อย การนำขยะลงมาทิ้งของเจ้าของร่วมส่วนมากไม่มีการคัดแยกขยะก่อนนำลงมาทิ้ง การมีส่วนร่วมในการรักษาความปลอดภัย การใช้คีย์การ์ดในการเปิด-ปิด ประตูเข้า-ออก อาคารนั้น ส่วนมากเจ้าของร่วมไม่มีการตรวจสอบความสนิทของประตู(80.7) เนื่องจากประตูเป็นระบบโซ็คอัพ จะปิดเองอัตโนมัติ จากการสังเกตของผู้วิจัยยังมีเจ้าของร่วมบางคนเมื่อเปิดประตูแล้วจะมีผลึกประตูให้ปิดสนิท(19.3) ส่วนเมื่อมีบุคคลแปลกหน้าเข้ามาภายในอาคาร เจ้าของร่วมจะแจ้งให้บุคคลนั้นติดต่อกับเจ้าหน้าที่ก่อนทันที(83.7) การมีส่วนร่วมในการบริหารจัดการศักยภาพบุคลากร เจ้าของร่วมส่วนใหญ่ทราบว่าผู้ใดเป็นคณะกรรมการชุมชน(16.3) เมื่อโครงการมีการเปิดรับสมัครคณะกรรมการนิติบุคคลชุดใหม่ ไม่มีเจ้าของร่วมคนใดสนใจสมัคร(91.0) ผู้จัดการชุมชนจึงต้องมีการร้องขอหรือเชิญให้มาเป็นคณะกรรมการนิติบุคคล

ตารางที่ 5.18 การสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคลเกี่ยวกับการมีส่วนร่วมในการบริหารอาคารชุดของเจ้าของร่วม

รายการ	ลุมพินี สวีท พระราม 8	ลุมพินี วิลล์ บางแค	ลุมพินี คอนโดทาวน์ ฯ
1. ปัญหาการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของร่วม	พื้นที่จอดรถ ทางเดินส่วนกลาง และสระว่ายน้ำ	ผู้เช่าชาวต่างชาติใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง เช่น เครื่องออกกำลังกาย ผิดวิธี หรือใช้เกินมาตรฐาน กำหนด ทำให้เกิดการชำรุด วิธีแก้ไขจะเน้นเรื่องการประชาสัมพันธ์ และปรับค่าเสียบ้างในบางกรณี	เจ้าของร่วมบางท่านคิดว่าไม่ใช่ทรัพย์สินของตนเองจึงไม่ดูแลรักษา ทำให้เกิดการชำรุด
2. ปัญหาการจ่ายค่าส่วนกลางของเจ้าของร่วม	จ่ายไม่ตรงเวลา (แต่จ่ายครบทุกห้อง)	- จ่ายไม่ตรงเวลา (15%) - ไม่จ่าย 1 ห้อง ซึ่งถึงกำหนดฟ้องร้องดำเนินคดีตามกฎหมาย	- จ่ายไม่ตรงเวลา - จ่ายไม่ครบ (ผ่อน) - ไม่พอใจเมื่อมีค่าปรับ
3. ปัญหาการใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลของเจ้าของร่วม	- สูบบุหรี่ภายในห้องชุดมีกลิ่นรบกวนห้องชุดข้างเคียง - ส่งเสียงดังภายในห้องชุด	- ดอกผนังร่วม เพื่อแขวนกรอบรูป	ผู้เช่าไม่ดูแลทรัพย์สินภายในห้องชุด เช่น ท่อน้ำประปา รั่วซึมโดนเพอร์นิเจอร์และไม่มี การแก้ไข ทำให้ชำรุด
4. ปัญหาในการปฏิบัติงานร่วมกับคณะกรรมการชุมชน	ไม่มี	ไม่มี	กรรมการบางท่านมีความขัดแย้งกับฝ่ายบริหารชุมชน ส่งผลให้การปฏิบัติงานล่าช้า และลำบาก ต้องมีการทำความเข้าใจ และสร้างความสัมพันธ์ ให้เข้าใจในหลักการปฏิบัติงาน
5. การกำหนดกฎระเบียบอื่นๆ เพิ่มเติมจากข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดหรือไม่	ไม่มี	การรับสมัครกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ได้กำหนดคุณสมบัติผู้สมัคร	ไม่มี
6. กิจกรรมที่สามารถส่งผลให้เกิดความเป็นชุมชนน่าอยู่มากที่สุด	ประชุมใหญ่สามัญเจ้าของร่วม	ทุกกิจกรรมสามารถส่งเสริมให้เกิดความเป็นชุมชนน่าอยู่ได้	กิจกรรมที่ไม่เป็นทางการ และรู้จักผ่อนคลาย เช่น ดนตรีในสวน ลอยกระทง
7. ปัญหาในการจัดกิจกรรม	การเตรียมความพร้อมในการจัดกิจกรรม และการประชาสัมพันธ์	- ผู้เข้ามีความหลากหลายของเชื้อชาติ อาทิ จีน เกาหลี ฝรั่งเศส ทำให้ไม่เข้าใจในภาษา - ผู้เข้าไม่ให้ความสนใจในการจัดกิจกรรมชุมชน	ก่อน การตอบรับไม่ทราบจำนวนผู้เข้าร่วมกิจกรรมระหว่าง มีการปรับเปลี่ยนรูปแบบ หลัง การตอบแบบสอบถาม ความพึงพอใจน้อย
8. กิจกรรมที่มีผู้เข้าร่วมมากที่สุด	ประชุมใหญ่สามัญเจ้าของร่วม	กิจกรรมช้อปปิ้งไฟ และการประชุมใหญ่สามัญเจ้าของร่วม	กิจกรรมลอยกระทง
9. การยกเลิกกิจกรรมชุมชน	ไม่มี	กิจกรรมจัดเลี้ยงปีใหม่ (ช่วงกลางคืน)	งานสังสรรค์ปีใหม่ (มีผู้ร่วมน้อยและใช้งบประมาณสูง
10. การริเริ่มกิจกรรมใหม่ๆ	ประสานงานกับฝ่ายประชาสัมพันธ์บริษัท เพื่อจัดกิจกรรมใหม่ๆ	- เปลี่ยนรูปแบบการประชาสัมพันธ์ - ติดสื่อประชาสัมพันธ์หน้าประตูห้อง - ติดสื่อเชิญชวนหน้าไม้กันทางเข้า-ออก	ไม่มี

รายการ	ลุ่มพินี สวีท พระราม 8	ลุ่มพินี วิลล์ บางแค	ลุ่มพินี คอนโดทาวน์ ฯ
11. เจ้าของร่วมมีการรณรงค์พลังงานสิ่งแวดล้อม ตามที่โครงการรณรงค์	- มีการรณรงค์ปิดไฟ 1 ชั่วโมง ปีละ 2-3 ครั้ง - มีการรณรงค์การเปลี่ยนหลอดไฟแบบประหยัด เจ้าของร่วมบางห้องชุดไม่ให้ความร่วมมือ	- รณรงค์ปิดไฟ 1 ชั่วโมง ทุกวัน พุธ และปิดไฟ 1 วัน ปีละ 1 ครั้ง มีการลงทะเบียนเข้าร่วมประมาณ 30 ห้องชุด - รณรงค์การเปลี่ยนหลอดไฟ โดยนำบิลค่าไฟที่มีหน่วยลดลงติดต่อกัน 3 เดือนมาแลกเปลี่ยนหลอดไฟแบบประหยัด	- มีการรณรงค์ปิดไฟ 1 ชั่วโมง ปีละ 1 ครั้ง ภายในห้องชุด - ปิดไฟในพื้นที่ส่วนกลาง 1 ชั่วโมงต่อวัน - การนำน้ำเสียมาบำบัดใช้รดน้ำต้นไม้
12. ความปลอดภัยของโครงการเจ้าของร่วมให้ความร่วมมืออย่างไร	- ประตูดาคารชุดเป็นระบบปิดอัตโนมัติ	- ประตูดาคารชุดเป็นระบบปิดอัตโนมัติ	- ประตูดาคารชุดเป็นระบบปิดอัตโนมัติ
13. คำติชมในการบริหารชุมชน	การทำงานด้วยความรวดเร็ว และสามารถตอบสนองความต้องการของเจ้าของร่วมได้	การดูแลเอาใจใส่ ยิ้มแย้มแจ่มใส	ใส่ใจในการแก้ปัญหา และมีการบริการที่ดี
14. ข้อร้องเรียนในการบริหารชุมชน	ที่จอดรถภายในอาคารชุดไม่เพียงพอ	บุหรี	สิ่งอำนวยความสะดวกเพียงพอ

บทที่ 6

สรุปอภิปรายผลการศึกษา และข้อเสนอแนะ

จากการศึกษาเรื่อง “บทบาทหน้าที่และการมีส่วนร่วมในการบริหารอาคารชุดของเจ้าของร่วม กรณีศึกษา : บริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) สามารถวิเคราะห์ตามวัตถุประสงค์ในการวิจัยและสรุปผลได้ดังนี้

6.1 สรุป

6.1.1 กระบวนการสร้างการมีส่วนร่วมของเจ้าของร่วมเพื่อการบริหารอาคารชุด ของบริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

จากการศึกษาโดยการสัมภาษณ์ (แสดงในบทที่ 4) สามารถสรุปได้ดังนี้

กระบวนการสร้างการมีส่วนร่วมของเจ้าของร่วมเพื่อการบริหารอาคารชุด แบ่งออกได้เป็น 4 ช่วง คือ ช่วงก่อนการก่อสร้าง ช่วงระหว่างการก่อสร้าง ช่วงหลังการก่อสร้าง และช่วงการอยู่อาศัย ซึ่งในแต่ละช่วงนั้น บริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอป จำกัด (มหาชน) ได้มีขั้นตอนการสร้างการมีส่วนร่วม ดังนี้

1. ช่วงก่อนการก่อสร้าง โดยเจ้าหน้าที่โครงการจะทำให้ผู้ซื้อที่สนใจจะซื้อห้องชุดได้รู้จักกับโครงการอาคารชุดลุ่มพินีที่สำนักงานขาย และเมื่อผู้ซื้อสนใจซื้อ เจ้าหน้าที่โครงการจะทำการลงทะเบียน และทำการออกหมายเลข (Tag) เพื่อจับสลากห้องชุด (ในกรณีที่มีผู้ซื้อสนใจมาก)

2. ช่วงระหว่างการก่อสร้าง เมื่อมีผู้สนใจซื้อและตกลงซื้อนั้น ระหว่างการก่อสร้างอาคารชุด ผู้ซื้อห้องชุดจะทราบข้อมูลความก้าวหน้าการก่อสร้างอาคารชุด ตั้งแต่วันที่เริ่มจองจนถึงวันที่ก่อสร้างอาคารชุดแล้วเสร็จ

3. ช่วงหลังการก่อสร้าง เมื่อก่อสร้างอาคารชุดแล้วเสร็จ เจ้าหน้าที่จะนัดเจ้าของร่วม (ผู้ซื้อ) เข้ามาทำการโอนห้องชุด ซึ่งจะทำการโอนห้องชุด ณ สำนักงานอาคารชุด และจะเริ่มต้นการสร้างปฏิสัมพันธ์ที่ดีต่อเจ้าของร่วม (ผู้ซื้อ) ซึ่งเจ้าของร่วม (ผู้ซื้อ) จะได้ตรวจรับสภาพห้องชุดอย่างละเอียด โดยจะมีทีมงานฝ่ายโอน และทีมงานฝ่ายส่งมอบงาน เป็นผู้รับผิดชอบดูแล และในวันที่รับมอบห้องชุด เจ้าของร่วม (ผู้ซื้อ) จะได้รับข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด และระเบียบการอยู่อาศัยในอาคารชุด ในลำดับต่อมาที่ทีมงานด้านการอยู่อาศัย จะเริ่มมีการสร้างความเข้าใจกับเจ้าของร่วม ทั้งในเรื่อง นิติบุคคลอาคารชุด การสร้างชุมชน การจ่ายค่าส่วนกลาง ค่าที่จอดรถ การทิ้งขยะ ระเบียบการอยู่อาศัย และอื่นๆ ตามที่ปรากฏใน “คู่มือการอยู่อาศัย” ซึ่งเจ้าของร่วมจะได้รับทุกคน ในขั้นตอนนี้จะถือได้ว่าเป็นกระบวนการสื่อสาร และการรับรู้ในระยะแรก ลำดับต่อเจ้าหน้าที่โครงการจะมีการนัดหมายการประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ซึ่งจะจัดประชุม 180 วัน จากที่มีการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งต้องมีผู้เข้าประชุมมากกว่า 50% เพื่อให้เจ้าของร่วมได้รับรู้ และรับรอง ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด และระเบียบการอยู่อาศัยที่ได้กำหนดร่วมกันในชุมชน และเจ้าของร่วมจะต้องเลือกคณะกรรมการบริหารชุมชน ซึ่งเป็นตัวแทนของเจ้าของร่วมทั้งหมดในการดูแลแนวทางการปฏิบัติงานของนิติบุคคลอาคารชุด เมื่อเจ้าของร่วมทุกคนได้รับข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด ระเบียบการอยู่อาศัย และคู่มือการอยู่

อาศัย เจ้าของร่วมทุกคนถือว่ารับทราบข้อปฏิบัติในการอยู่อาศัย แต่ก็จะมีเจ้าของร่วมบางกลุ่มที่เลือกปฏิบัติในบางกรณีเท่านั้น อาจจะไม่เข้าใจ หรือไม่รับรู้ ซึ่งวิธีที่จะทำให้เจ้าของร่วมปฏิบัติ คือ ทำให้เกิดการรับรู้ โดยการสื่อสารหลายๆ ช่องทาง เช่น การประชาสัมพันธ์ภายในอาคารชุด กลุ่มรับจดหมาย การทำหนังสือแจ้ง เป็นต้น

4. ช่วงการเข้าอยู่อาศัย จะเริ่มการสร้างความสัมพันธ์ในชุมชน ระหว่างนิติบุคคลกับเจ้าของร่วม และระหว่างเจ้าของร่วมกันเอง โดยจะมีการจัดกิจกรรมเป็นตัวสร้างความสัมพันธ์ อาทิ การประชุมใหญ่ การซ่อมหนีไฟ กิจกรรมตามประเพณี กิจกรรมเพื่อสิ่งแวดล้อม กีฬาประชาคมลุมพินีงาน Family Day เป็นต้น ซึ่งนิติบุคคลจะมีการวัดการเข้าร่วมกิจกรรมของเจ้าของร่วม เมื่อมีการสร้างความสัมพันธ์ระหว่างเจ้าของร่วมในชุมชนแล้ว จะทำให้เกิดเครือข่ายภายในชุมชน มีการแลกเปลี่ยนความคิดเห็น การรวมกลุ่มทำกิจกรรมอาสา และชมรมต่างๆ โดยการใช้สื่อหลายๆ ประเภทในการสื่อสารกันภายในเครือข่าย ในการมีส่วนร่วมของเจ้าของร่วมภายในชุมชนนั้น สามารถแบ่งออกได้เป็น 3 ประเภท คือ กลุ่มคนทำงานที่ขับเคลื่อนชุมชน, กลุ่มคนที่ต้องมีการกระตุ้น และกลุ่มคนที่ไม่สนใจเลย

6.1.2 การปฏิบัติงานในการบริหารอาคารชุดของนิติบุคคลอาคารชุด ลุมพินี สวีท พระราม 8, ลุมพินี วิลล์ บางแค และลุมพินี คอนโดทาวน์ บางแค

การปฏิบัติงานในการบริหารอาคารชุด นิติบุคคลอาคารชุด ทั้ง 3 โครงการ คือ โครงการ ลุมพินี สวีท พระราม 8, ลุมพินี วิลล์ บางแค และลุมพินี คอนโดทาวน์ บางแค เพื่อให้การบริการด้านบริหารจัดการชุมชนที่ครบวงจร ภายใต้แนวทางการดำเนินงานที่พัฒนามาเป็นลำดับได้แก่ F-B-L-E-S-P ซึ่งแสดงการปฏิบัติงานดังนี้

1. การบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง (Facility Management) ทั้ง 3 โครงการ มีการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางให้คงประสิทธิภาพพร้อมใช้งานอยู่เสมอ ทั้งงานสถาปัตยกรรม สิ่งอำนวยความสะดวก และงานระบบต่างๆ เช่น การซ่อมแซมแบตเตอรี่ระบบไฟฉุกเฉิน, เดินสายไฟบ่อบำบัดน้ำเสีย เป็นต้น

2. การบริหารจัดการงบประมาณ (Budget Management) ทั้ง 3 โครงการ มีการบริหารงบประมาณให้เป็นไปตามมติของเจ้าของร่วม บริหารเงินกองทุน และความมั่นคงทางการเงินของโครงการ มีการจัดทำรายงานการเงินแจ้งให้เจ้าของทราบ และสร้างรายได้เพื่อลดค่าใช้จ่ายส่วนกลางของนิติบุคคล และเพิ่มเงินกองทุน เช่น โรงพยาบาลสุขสวัสดิ์ เข้ามาใช้พื้นที่ส่วนกลาง, บริษัทประกันภัยรถยนต์ เข้ามาใช้พื้นที่ส่วนกลาง ซึ่งก่อให้เกิดรายได้เข้าสู่นิติบุคคล

3. การบริหารจัดการคุณภาพชีวิต (Life Quality Management) ทั้ง 3 โครงการ มีการจัดการคุณภาพชีวิต การรักษาความสะอาด รักษาภูมิละเอียดของบึงค์บับ และสร้างกิจกรรมต่างๆ รายละเอียดในการจัดกิจกรรมจะมีความแตกต่างกันบ้าง เช่น ทางด้านกายภาพของอาคาร ที่ตั้งอาคาร จำนวนห้องชุด จำนวนเจ้าของร่วม งบประมาณ และอื่นๆ อาทิ การจัดกิจกรรมลอยกระทง โครงการลุมพินี คอนโดทาวน์ บาง มีลำคลองติดอยู่กับโครงการทำให้มีการจัดกิจกรรมได้ ส่วนอีก 2 โครงการไม่สามารถจัดได้ หรือบางกิจกรรมต้องใช้งบประมาณในการจัดกิจกรรมเยอะ โครงการที่จำนวนห้องชุดน้อย ก็อาจไม่สามารถจัดกิจกรรมนั้นได้

4. การบริหารจัดการสิ่งแวดล้อม (Environment Management) ทั้ง 3 โครงการ มีการดูแลสิ่งแวดล้อมที่มีผลกระทบต่อผู้อยู่อาศัยและสังคมโดยรอบ การบำบัดน้ำเสีย การขุดล้างพื้นที่ส่วนกลาง การเพิ่มพื้นที่สีเขียว การกำจัดขยะ เช่น งานสุขสิ่งปฏิภูม, จัดเก็บน้ำทิ้ง, ขุดล้างพื้นที่ส่วนกลาง เป็นต้น

5. การบริหารจัดการระบบความปลอดภัย (Security Management) ทั้ง 3 โครงการ มีหน่วยงานการรักษาความปลอดภัยเข้ามาจัดการความปลอดภัยชุมชน การติดตั้งกล้องวงจรปิด ระบบเตือนภัย และระบบสื่อสาร การอบรมเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยประจำวัน

6. การบริหารจัดการศักยภาพบุคลากร (People Management) ทั้ง 3 โครงการ มีการพัฒนาศักยภาพบุคลากร พนักงาน เจ้าหน้าที่ เพื่อให้เกิดความพึงพอใจของเจ้าของร่วม ให้ความรู้ความเข้าใจในการบริหารชุมชนของคณะกรรมการนิติบุคคล

จากแนวทางการปฏิบัติงานที่ได้กล่าวมาข้างต้น สามารถสรุปได้ว่า โครงการลุมพินี สวีท พระราม 8 โครงการลุมพินี วิลล์ บางแค และโครงการลุมพินี คอนโดทาวน์ บางแค ใช้รูปแบบการปฏิบัติงานการบริหารชุมชน รูปแบบเดียวกัน แต่จะมีแตกต่างในเรื่องกิจกรรม ซึ่งขึ้นอยู่กับลักษณะกายภาพของโครงการ

6.1.3 บทบาทหน้าที่และการเข้ามามีส่วนร่วมในการบริหารอาคารชุดของเจ้าของร่วม

จากการศึกษาเกี่ยวกับ บทบาทหน้าที่และการมีส่วนร่วมในการบริหารอาคารชุดของเจ้าของร่วม กรณีศึกษา : บริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) โดยเลือกกรณีศึกษา 3 โครงการ คือ ลุมพินี สวีท พระราม 8, ลุมพินี วิลล์ บางแค และลุมพินี คอนโดทาวน์ บางแค โดยการสรุปนี้แบ่งเป็น 4 ส่วน คือ

1. ลักษณะทั่วไป และการอยู่อาศัย
2. การมีส่วนร่วมที่ส่งผลต่อการบริหารอาคารชุด
3. การมีส่วนร่วมในข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด
4. ทิศคติของการอยู่อาศัยของเจ้าของร่วม

โดยมีการสรุปผลดังนี้

1. ลักษณะทั่วไป และการอยู่อาศัย

1.1 ลักษณะทั่วไป พบว่า

ผู้ตอบแบบสอบถามโครงการลุมพินี สวีท พระราม 8 เป็นเพศชายมากกว่าเพศหญิง ส่วนมากมีอายุระหว่าง 40-49 ปี สมรส จบการศึกษาระดับปริญญาตรี และสูงกว่าปริญญาตรี ประกอบอาชีพเป็นรับราชการ และเป็นเจ้าของกิจการ มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือน 60,001-80,000 และ มากกว่า 100,000 บาท

ผู้ตอบแบบสอบถามโครงการลุมพินี วิลล์ บางแค เป็นเพศหญิงมากกว่าเพศชาย ส่วนมากมีอายุระหว่าง 30-39 ปี โสด จบการศึกษาระดับปริญญาตรี และสูงกว่าปริญญาตรี ประกอบอาชีพเป็นพนักงานบริษัทเอกชน และเป็นเจ้าของกิจการ มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือน 20,00-60,000

ผู้ตอบแบบสอบถามโครงการลุมพินี คอนโดทาวน์ บางแค เป็นเพศหญิงมากกว่าเพศชาย ส่วนมากมีอายุระหว่าง 30-39 ปี โสด จบการศึกษาระดับปริญญาตรี ประกอบอาชีพเป็นพนักงานบริษัทเอกชน และรับราชการ มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือน 20,00-60,000

1.2 ลักษณะการอยู่อาศัย พบว่า

เจ้าของร่วมโครงการลุมพินี สวีท พระราม 8 มีระยะเวลาการอยู่อาศัยตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป โดยส่วนมากแล้วพักอาศัยอยู่ 2-3 คนขึ้นไป เหตุผลที่ซื้อห้องชุดแห่งนี้ก็เพราะทำเลที่ตั้งของโครงการ ความสัมพันธ์ระหว่างเพื่อนบ้านภายในอาคารชุดส่วนมากรู้จักกัน มีตั้งแต่ 1-5 ครอบครัว

เจ้าของร่วมโครงการลุมพินี วิลลัส บางแค มีระยะเวลาการอยู่อาศัยตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป โดยส่วนมากแล้วพักอยู่ 1-2 คนขึ้นไป เหตุผลที่ซื้อห้องชุดแห่งนี้ก็เพราะทำเลที่ตั้งของโครงการ ความสัมพันธ์ระหว่างเพื่อนบ้านภายในอาคารชุดส่วนมากรู้จักกัน มีตั้งแต่ 1-5 ครอบครัว

เจ้าของร่วมโครงการลุมพินี คอนโดทาวน์ บางแค มีระยะเวลาการอยู่อาศัยตั้งแต่ 2 ปีขึ้นไป โดยส่วนมากแล้วพักอยู่ 1-2 คนขึ้นไป เหตุผลที่ซื้อห้องชุดแห่งนี้ก็เพราะทำเลที่ตั้งของโครงการ ความสัมพันธ์ระหว่างเพื่อนบ้านภายในอาคารชุดส่วนมากรู้จักกัน มีตั้งแต่ 1-5 ครอบครัว

2. การมีส่วนร่วมของเจ้าของร่วมในการบริหารอาคารชุด ตามแนวทางการดำเนินงาน การบริหารชุมชน

การสรุปผลการมีส่วนร่วมที่ส่งผลต่อการบริหารอาคารชุด ได้สรุปตามแนวทางการดำเนินงาน ของบริหารอาคารชุด F-B-L-E-S-P โดยมีการจัดลำดับการมีส่วนร่วมในการบริหารอาคารชุดของ เจ้าของนั้น ได้มีการกำหนดเกณฑ์การพิจารณาไว้ทั้งหมด 23 ข้อ โดยการให้ “ลำดับ 1, ลำดับ 2 และ ลำดับ 3” เกิดจากการเปรียบเทียบค่าร้อยละของแต่ละโครงการ (ตามตารางที่ 5.6 - 5.15)

ตารางที่ 6.1 การสรุปลำดับการมีส่วนร่วมในการบริหารอาคารชุดของเจ้าของร่วม

ลำดับการมีส่วนร่วม	ลุมพินี สวีท พระราม 8	ลุมพินี วิลล์ บางแค	ลุมพินี คอนโด ทาวน์ บางแค
1. การบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง			
1.1 การรับรู้ในทรัพย์สินส่วนกลาง	ลำดับ 1	ลำดับ 2	ลำดับ 3
1.2 การแจ้งนิติบุคคล เมื่อทรัพย์สินส่วนกลางชำรุด	ลำดับ 2	ลำดับ 1	ลำดับ 3
1.3 ลักษณะการใช้บริการสันทนการ	ลำดับ 2	ลำดับ 1	ลำดับ 3
2. การบริหารจัดการงบประมาณ			
2.1 การรับรู้การจ่ายค่าส่วนกลาง	ลำดับ 1	ลำดับ 2	ลำดับ 3
2.2 การรับรู้การนำค่าส่วนกลางไปดำเนินการ	ลำดับ 1	ลำดับ 2	ลำดับ 3
2.3 ความเหมาะสมของอัตราค่าส่วนกลาง	ลำดับ 2	ลำดับ 1	ลำดับ 3
2.4 การจ่ายอัตราค่าส่วนกลางมากขึ้น เมื่อมีการบริการที่ดีขึ้น	ลำดับ 1	ลำดับ 2	ลำดับ 3
2.5 ลักษณะการจ่ายค่าส่วนกลาง	ลำดับ 1	ลำดับ 2	ลำดับ 3
2.6 การรับรู้การสรุปงบประมาณ รายรับ-รายจ่าย	ลำดับ 1	ลำดับ 2	ลำดับ 3
2.7 ความเหมาะสมในการจัดการงบประมาณ	ลำดับ 2	ลำดับ 1	ลำดับ 3
2.8 การเข้ามาช่วยดูแลจัดการงบประมาณ	ลำดับ 1	ลำดับ 2	ลำดับ 3
3. การบริหารจัดการคุณภาพชีวิต			
3.1 การเข้าร่วมกิจกรรมชุมชนทุกกิจกรรม	ลำดับ 3	ลำดับ 2	ลำดับ 1
3.2 การเข้าร่วมกิจกรรมสามารถสร้างความสัมพันธ์ที่ดี	ลำดับ 2	ลำดับ 1	ลำดับ 3
3.3 การเข้าร่วมกิจกรรมซ่อมหนีไฟ	ลำดับ 2	ลำดับ 1	ลำดับ 3
3.4 การเข้าร่วมการประชุมใหญ่สามัญประจำปี	ลำดับ 2	ลำดับ 1	ลำดับ 3
3.5 การเข้าร่วมลงคะแนนเสียงเลือกตั้งคณะกรรมการชุมชน	ลำดับ 1	ลำดับ 3	ลำดับ 2
4. การบริหารจัดการสิ่งแวดล้อม			
4.1 การคัดแยกขยะก่อนนำมาทิ้ง	ลำดับ 3	ลำดับ 1	ลำดับ 2
4.3 การมีส่วนร่วมช่วยในการอนุรักษ์พลังงาน	ลำดับ 2	ลำดับ 1	ลำดับ 3
5. การบริหารจัดการรักษาความปลอดภัย			
5.1 การตรวจสอบการปิดประตูหลังเข้าอาคาร	ลำดับ 2	ลำดับ 1	ลำดับ 3
5.2 การแจ้งเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย เมื่อมีคนแปลกหน้า	ลำดับ 2	ลำดับ 1	ลำดับ 3
6. การบริหารจัดการศักยภาพบุคลากร			
6.1 การรับรู้คณะกรรมการบริหารอาคารชุด	ลำดับ 2	ลำดับ 1	ลำดับ 3
6.2 ความสนใจในการเป็นคณะกรรมการบริหารอาคารชุด	ลำดับ 2	ลำดับ 1	ลำดับ 3
รวมทั้งหมด	(8)	(13)	(1)

จากการสรุประดับการมีส่วนร่วมในการบริหารอาคารชุดของเจ้าของร่วม ตามตารางที่ 6.1 สามารถสรุปได้ คือ

การบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง โครงการลุมพินี วิลล์ บางแค เป็นโครงการที่เจ้าของร่วมมีส่วนร่วมในการบริหาร “ลำดับ 1” จำนวนมากที่สุด เมื่อเปรียบเทียบกับทั้ง 3 โครงการ ซึ่งการเข้าใช้ทรัพย์สินส่วนกลางหรือบริการสันทนการที่มากที่สุด ทั้ง 3 โครงการ 5 อันดับแรก คือ ห้องออกกำลังกาย ห้องสมุด สนามเด็กเล่น สวนพักผ่อน สระว่ายน้ำ จากการสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคล เจ้าของร่วมบางรายคิดว่าไม่ใช่ทรัพย์สินของตนเองจึงไม่ดูแลรักษา ทำให้เกิดความเสียหาย ซึ่งทรัพย์สินส่วนกลางที่มีการชำรุดบ่อยที่สุด คือ เครื่องออกกำลังกาย เมื่อมีการชำรุดเจ้าของร่วมจะมีการแจ้งนิติบุคคล แต่ยังมีเจ้าของร่วมบางรายที่ไม่แจ้ง เพราะคิดว่าเป็นหน้าที่ของนิติบุคคลที่ต้องตรวจสอบดูแลให้พร้อมใช้งานอยู่เสมอ ซึ่งจากการสำรวจทำให้ทราบว่า เจ้าของร่วมมีการรับรู้ในทรัพย์สินส่วนกลางที่

น้อย เมื่อพิจารณาจากความถี่และร้อยละ คือ ทราบทุกอย่าง ร้อยละ 45.2, ทราบเป็นบางอย่าง ร้อยละ 48.3 และไม่ทราบเลย 6.5

การบริหารจัดการงบประมาณ โครงการลุมพินี สวีท พระราม 8 เป็นโครงการที่เจ้าของร่วมมีส่วนร่วมในการบริหาร “ลำดับ 1” จำนวนมากที่สุด เมื่อเปรียบเทียบกับทั้ง 3 โครงการ จากการสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคล เจ้าของร่วมจ่ายค่าส่วนกลางครบทุกห้อง จะมีเกินกำหนดเวลาแค่เพียงระยะเวลาสั้นๆ ส่วนโครงการลุมพินี วิลล์ บางแค เจ้าของร่วมไม่จ่ายค่าส่วนกลาง 1 ห้อง อยู่ในขั้นตอนการดำเนินทางกฎหมาย และจ่ายค่าส่วนตรงตามกำหนด 85% และโครงการลุมพินี คอนโดทาวน์ บางแค เจ้าของร่วมส่วนใหญ่จ่ายค่าส่วนกลางไม่ตรงตามกำหนด บางรายจ่ายไม่ครบ และไม่พอใจเมื่อมีการเรียกค่าปรับ

การบริหารจัดการคุณภาพชีวิต โครงการลุมพินี วิลล์ บางแค เป็นโครงการที่เจ้าของร่วมมีส่วนร่วมในการเข้าร่วมกิจกรรม “ลำดับ 1” จำนวนมากที่สุด เมื่อเปรียบเทียบกับทั้ง 3 โครงการ จากการสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคล กิจกรรมที่เจ้าของร่วมเข้าร่วมมากที่สุด คือ กิจกรรมซ้อมหนีไฟ และการประชุมใหญ่สามัญเจ้าของร่วม ซึ่งจำนวนเจ้าของร่วมเข้าร่วมน้อย เจ้าของร่วมไม่สนใจในการจัดกิจกรรมของชุมชน สาเหตุหลักที่ไม่เข้าร่วมกิจกรรม คือ ไม่มีเวลาในการเข้าร่วมกิจกรรม และกิจกรรมไม่มีความน่าสนใจ

การบริหารจัดการสิ่งแวดล้อม โครงการลุมพินี วิลล์ บางแค เป็นโครงการที่เจ้าของร่วมมีส่วนร่วมในการบริหาร “ลำดับ 1” จำนวนมากที่สุด เมื่อเปรียบเทียบกับทั้ง 3 โครงการ จากการสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคล เจ้าของร่วมมีการปฏิบัติตามที่มีการณรงค์ ปิดไฟ 1 ชั่วโมง ทุกวันพุธ และปิดไฟ 1 วัน ปีละ 1 ครั้ง อีกทั้งยังมีการเปลี่ยนหลอดไฟแบบประหยัดภายในห้องชุด ส่วนโครงการลุมพินี สวีท พระราม 8 และลุมพินี คอนโดทาวน์ บางแค เจ้าของร่วมให้ความร่วมมือในลำดับ 2 และลำดับ 3

การบริหารจัดการระบบความปลอดภัย โครงการลุมพินี วิลล์ บางแค เป็นโครงการที่เจ้าของร่วมมีส่วนร่วมในการบริหาร “ลำดับ 1” มากที่สุด เมื่อเปรียบเทียบกับทั้ง 3 โครงการ จากการสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคล เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย และจากการสังเกตของผู้วิจัย เจ้าของร่วมเมื่อเปิดประตูและจะไม่มีมาตรการตรวจสอบปิดสนิทของประตู เพราะประตูติดตั้งระบบใช้คีย์การ์ด ประตูจะปิดเองอัตโนมัติ แต่ก็ยังมีเจ้าของร่วมบางรายที่มีการผลักประตูเพื่อให้ปิดสนิท ส่วนการแจ้งเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยเมื่อมีคนแปลกหน้าเข้ามาภายในอาคารนั้น เจ้าหน้าที่ไม่เคยได้รับการแจ้งใดๆ ส่วนมากแล้วบุคคลแปลกหน้าจะมาพร้อมกับเจ้าของร่วม ซึ่งอาจเป็นญาติ หรือเพื่อน

การบริหารจัดการศักยภาพบุคลากร โครงการลุมพินี วิลล์ บางแค เป็นโครงการที่เจ้าของร่วมมีส่วนร่วมในการบริหาร “ลำดับ 1” มากที่สุด เมื่อเปรียบเทียบกับทั้ง 3 โครงการ จากการสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคล ทำให้ทราบว่านิติบุคคลได้มีการประชาสัมพันธ์ และแจ้งให้เจ้าของร่วมทราบว่าเจ้าของร่วมท่านใดดำรงตำแหน่งคณะกรรมการบริหารอาคารชุด ซึ่งการสมัครเข้ามาเป็นคณะกรรมการบริหารอาคารชุดของเจ้าของร่วมนั้น เมื่อพิจารณาจากร้อยละ ทั้ง 3 โครงการ คือ โครงการลุมพินี สวีท พระราม 8, ลุมพินี วิลล์ บางแค และลุมพินี คอนโดทาวน์ บางแค ร้อยละ 13.2, 14.0 และ 9.0 ตามลำดับ มีความสนใจเป็นคณะกรรมการบริหารชุมชนน้อยมาก ผู้จัดการนิติบุคคล จึงใช้วิธีเชิญเจ้าของร่วมเป็นรายบุคคลมาเป็นคณะกรรมการบริหารชุมชน ซึ่งเหตุผลที่ไม่สนใจเข้ามาเป็นเพราะไม่มีเวลา และไม่มีความรู้ในด้านนี้

สรุปได้ว่าการมีส่วนร่วมในการบริหารอาคารชุดของเจ้าของร่วมตามแนวทางการปฏิบัติงาน การบริหารชุมชน (F-B-L-E-S-P) นั้น เมื่อนำมาวิเคราะห์และสรุปรวมกัน โครงการลุมพินี วิลล์ บางแค เป็นโครงการที่เจ้าของร่วมมีส่วนร่วมในการบริหารอาคารชุด “ลำดับ 1” จำนวนมากที่สุด ส่วน โครงการลุมพินี คอนโดทาวน์ บางแค เจ้าของร่วมมีส่วนร่วมในการบริหารอาคารชุด “ลำดับ 3”

3. สรุปผลจากการรับรู้ และการปฏิบัติตามข้อบังคับนิติบุคคล

จากผลการวิเคราะห์การรับรู้ และการปฏิบัติตามข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด ตามตารางที่ 5.14 และ 5.15 ซึ่งผู้วิจัยได้มีการจัดลำดับการรับรู้ และการปฏิบัติตามข้อบังคับนิติบุคคล โดยกำหนดเกณฑ์การพิจารณาไว้ทั้งหมด 22 ข้อ และทำการเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยการรับรู้ และการปฏิบัติตามของข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด แต่ละโครงการ เมื่อเปรียบเทียบทั้ง 3 โครงการ พบว่า

การรับรู้ข้อบังคับนิติบุคคล โครงการลุมพินี สวีท พระราม 8 มีค่าเฉลี่ยการรับรู้ ร้อยละ 99.3 ซึ่งมีเพียงข้อบังคับ 2 ข้อ ที่เจ้าของร่วมไม่รับรู้ ส่วนโครงการลุมพินี วิลล์ บางแค มีค่าเฉลี่ยการรับรู้ ร้อยละ 98.9 มีข้อบังคับ จำนวน 4 ข้อ ที่เจ้าของร่วมไม่รับรู้ และโครงการลุมพินี คอนโดทาวน์ บางแค มีค่าเฉลี่ยการรับรู้ ร้อยละ 95.8 มีข้อบังคับ จำนวน 22 ข้อ ที่เจ้าของร่วมบางคนไม่รับรู้

เมื่อจัดลำดับค่าเฉลี่ยการรับรู้ข้อบังคับนิติบุคคล โครงการลุมพินี สวีท พระราม 8 เป็นลำดับ 1, โครงการลุมพินี วิลล์ บางแค เป็นลำดับ 2 และโครงการลุมพินี คอนโดทาวน์ บางแค เป็นลำดับ 3

การปฏิบัติตามข้อบังคับนิติบุคคล โครงการลุมพินี สวีท พระราม 8 มีค่าเฉลี่ยการปฏิบัติ ร้อยละ 99.3 มีข้อบังคับ จำนวน 2 ข้อ ที่ไม่ปฏิบัติตาม ส่วนโครงการลุมพินี วิลล์ บางแค มีค่าเฉลี่ยการปฏิบัติ ร้อยละ 98.8 มีข้อบังคับ จำนวน 5 ข้อที่ไม่ปฏิบัติตาม และโครงการลุมพินี คอนโดทาวน์ บางแค มีค่าเฉลี่ยการปฏิบัติ ร้อยละ 97.9 มีข้อบังคับ จำนวน 12 ข้อ ที่ไม่ปฏิบัติตาม

เมื่อจัดลำดับค่าเฉลี่ยการรับรู้ข้อบังคับนิติบุคคล โครงการลุมพินี สวีท พระราม 8 เป็นลำดับ 1, โครงการลุมพินี วิลล์ บางแค เป็นลำดับ 2 และโครงการลุมพินี คอนโดทาวน์ บางแค เป็นลำดับ 3

และเมื่อพิจารณารวมกันทั้งการรับรู้ และการปฏิบัติ ตามข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด และจัดลำดับ โครงการลุมพินี สวีท พระราม 8 เป็นลำดับ 1, โครงการลุมพินี วิลล์ บางแค เป็นลำดับ 2 และโครงการลุมพินี คอนโดทาวน์ บางแค เป็นลำดับ 3

แต่อย่างไรก็ตาม พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้กำหนดไว้ว่า เจ้าของร่วมมีหน้าที่ จะต้องปฏิบัติตามข้อบังคับหรือตามมติของการประชุมเจ้าของร่วมตามที่ระบุไว้ ซึ่งนั่นแสดงให้เห็นว่า เจ้าของร่วมทุกคนจะต้องปฏิบัติ และให้ความร่วมมือตามข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดนั้นๆ

4. ทศคติของการอยู่อาศัยของเจ้าของร่วม

ตามแนวความคิดการบริหารชุมชน และวิสัยทัศน์ในการดำเนินงานของ บริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) คือ มุ่งมั่นในการสร้างสรรค์และส่งมอบ “ความสุขที่แท้จริงของการอยู่อาศัย” ให้สมาชิกทุกคนในครอบครัว “ลุมพินี” เพื่อนำไปสู่ “ชุมชนที่ผู้อยู่อาศัยจะสามารถอยู่ร่วมกันอย่างมีความสุข” โดยมีองค์ประกอบที่เหมาะสม มีคุณภาพชีวิตภายใต้สังคมและสิ่งแวดล้อมที่วัฒนธรรมอันดีงาม

ซึ่งผู้วิจัยได้ทำการวัดระดับทัศนคติของการอยู่อาศัยตามแนวความคิดการบริหารชุมชน เพื่อให้ทราบผลการดำเนินงานบริหารอาคารชุด โดยมีการกำหนดเกณฑ์การวิเคราะห์ระดับทัศนคติ ซึ่งแสดงในตารางที่ 5.16 และตารางที่ 5.17 มีการหาค่าเฉลี่ยเพื่อกำหนดช่วงของระดับ โดยแบ่งเป็นมากที่สุด มาก ปานกลาง น้อย และน้อยที่สุด จากการวิเคราะห์สรุปผลได้ว่า จากการบริหารอาคารชุดของนิติบุคคล เมื่อพิจารณาทั้ง 3 โครงการ โครงการลุมพินี สวีท พระราม 8 และลุมพินี วิลล์ บางแค เจ้าของร่วมได้แสดงทัศนคติในการอยู่อาศัยภายในชุมชนโดยรวมใน “ระดับมาก” และลุมพินี คอนโดทาวน์ บางแค เจ้าของร่วมได้แสดงทัศนคติในการอยู่อาศัยภายในชุมชนโดยรวมใน “ระดับปานกลาง” แต่พิจารณาระดับความพึงพอใจในการปฏิบัติงานของนิติบุคคล โครงการลุมพินี คอนโดทาวน์ บางแค มีความพึงพอใจใน “ระดับปานกลาง”



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

ตารางที่ 6.2 การสรุปเปรียบเทียบ ลักษณะโครงการ ลักษณะกลุ่มตัวอย่าง ผลของการมีส่วนร่วมในการบริหารอาคารชุดของเจ้าของร่วม ผลการรับรู้การปฏิบัติตามข้อบังคับ และผลการดำเนินงาน

รายการ	ลุมพินี สวีท พระราม 8	ลุมพินี วิลล์ บางแค	ลุมพินี คอนโดทาวน์ บางแค
แนวทางการปฏิบัติงานบริหารอาคารชุด	F-B-L-E-S-P	F-B-L-E-S-P	F-B-L-E-S-P
รายละเอียดโครงการ	- จำนวนห้องชุด 182 ยูนิต - จำนวนผู้พักอาศัย 336 คน - 1 อาคาร - 12 ชั้น	- จำนวนห้องชุด 271 ยูนิต - จำนวนผู้พักอาศัย 462 คน - 1 อาคาร - 22 ชั้น	- จำนวนห้องชุด 795 ยูนิต - จำนวนผู้พักอาศัย 1,045 คน - 4 อาคาร - 8 ชั้น
ลักษณะทั่วไปของกลุ่มตัวอย่าง	- เพศชาย (57.9) - อายุระหว่าง 40-49 ปี (44.7) - สมรสแล้ว (57.9) - การศึกษา ปริญญาตรี (55.3) >ปริญญาตรี (36.8) <ปริญญาตรี (7.9) - อาชีพ รับราชการ (39.5) เจ้าของกิจการ (28.9) - รายได้ (บาท/เดือน) 60,000-80,000 (23.7) > 100,000 (21.1) - ระยะเวลาการอยู่อาศัย 3 ปีขึ้นไป (39.3) - จำนวนสมาชิก 3 คนขึ้นไป (44.7) - รู้จักเพื่อนบ้านในอาคารชุด (76.3) - ปัจจัยการตัดสินใจซื้อห้องชุดคือ ทำเล/ที่ตั้ง (50.7)	- เพศหญิง (75.4) - อายุระหว่าง 30-39 ปี (43.9) - โสด (70.2) - การศึกษา ปริญญาตรี (54.4) >ปริญญาตรี (35.1) <ปริญญาตรี (10.5) - อาชีพ พนักงานบริษัทเอกชน (52.6) เจ้าของกิจการ (21.1) - รายได้ (บาท/เดือน) 20,000-40,000 (42.1) 40,001-60,000 (28.1) - ระยะเวลาการอยู่อาศัย 3 ปีขึ้นไป (57.9) - จำนวนสมาชิก 1 คนขึ้นไป (54.4) - รู้จักเพื่อนบ้านในอาคารชุด (66.7) - ปัจจัยการตัดสินใจซื้อห้องชุดคือ ทำเล/ที่ตั้ง (44.2)	- เพศหญิง (65.7) - อายุระหว่าง 30-39 ปี (69.3) - โสด (67.5) - การศึกษา ปริญญาตรี (75.3) >ปริญญาตรี (21.7) <ปริญญาตรี (3.0) - อาชีพ พนักงานบริษัทเอกชน (60.2) รับราชการ (21.1) - รายได้ (บาท/เดือน) 20,000-40,000 (50.0) 40,001-60,000 (24.7) - ระยะเวลาการอยู่อาศัย 2 ปีขึ้นไป (38.0) - จำนวนสมาชิก 2 คนขึ้นไป (45.8) - รู้จักเพื่อนบ้านในอาคารชุด (78.3) - ปัจจัยการตัดสินใจซื้อห้องชุดคือ ทำเล/ที่ตั้ง (33.9)
จำนวนเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารชุมชน	1. ผู้จัดการชุมชน (1) 2. อธิการ (1) 3. ช่างซ่อมบำรุง (1) รวม 3 คน	1. ผู้จัดการชุมชน (1) 2. อธิการ (1) 3. ช่างซ่อมบำรุง (1) รวม 3 คน	1. ผู้จัดการชุมชน (1) 2. อธิการ (2) 3. ช่างซ่อมบำรุง (2) รวม 5 คน
การมีส่วนร่วมในการบริหารอาคารชุด (F-B-E-L-S-P)	ลำดับ 2 (8)	ลำดับ 1 (13)	ลำดับ 3 (1)
การรับรู้และการปฏิบัติตามข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด	ลำดับ 1 (การรับรู้ : 99.3, การปฏิบัติ : 99.3)	ลำดับ 2 (การรับรู้ : 98.9, การปฏิบัติ : 98.8)	ลำดับ 3 (การรับรู้ : 95.8, การปฏิบัติ : 97.9)
ผลการดำเนินงานบริหารอาคารชุด	มาก (3.59)	มาก (3.62)	ปานกลาง (3.33)
การวัดผลการดำเนินงานนิติบุคคล (KPI)	ไม่ผ่านเกณฑ์บริษัท และไม่ผ่านเกณฑ์โครงการ (15.0)	ไม่ผ่านเกณฑ์บริษัท และไม่ผ่านเกณฑ์โครงการ (19.0)	ไม่ผ่านเกณฑ์บริษัท และไม่ผ่านเกณฑ์โครงการ (31.0)

เมื่อพิจารณาตามตารางที่ 6.2 โครงการทั้ง 3 โครงการ คือ ลุมพินี สวีท พระราม 8, ลุมพินี วิลล์ บางแค และลุมพินี คอนโดทาวน์ บางแค มีแนวทางการดำเนินงานในการบริหารอาคารชุดในทิศทางเดียวกันภายใต้กลยุทธ์ F-B-L-E-S-P ได้แก่ การบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง (Facility Management) การบริหารจัดการงบประมาณ (Budget Management) การบริหารจัดการคุณภาพ

ชีวิต (Life Quality Management) การบริหารจัดการสิ่งแวดล้อม (Environment Management) การบริหารจัดการระบบความปลอดภัย (Security Management) และการบริหารจัดการศักยภาพบุคลากร (People Management) โดยมีการวัดคุณภาพการดำเนินงานของนิติบุคคล และรายงานผลให้บริษัท และคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดรับทราบ

จำนวนห้องชุด จำนวนอาคาร และจำนวนประชากร มีขนาดไม่เท่ากัน ลักษณะทั่วไปของกลุ่มตัวอย่างมีความแตกต่างกัน อาทิ อาชีพ รายได้เฉลี่ยต่อเดือน เมื่อเปรียบเทียบผลการมีส่วนร่วมในการบริหารอาคารชุด โครงการลุมพินี วิลล์ บางแค มีส่วนร่วมเป็น “ลำดับ 1” การรับรู้และการปฏิบัติตามข้อบังคับนิติบุคคล โครงการลุมพินี สวีท พระราม 8 มีผลการรับรู้และการปฏิบัติเป็น “ลำดับ 1” การดำเนินงานของนิติบุคคลโดยการวัดผลระดับทัศนคติของเจ้าของร่วมโครงการลุมพินี สวีท พระราม 8 และลุมพินี วิลล์ บางแค มีผลความพึงพอใจ “ระดับมาก” ซึ่งโครงการลุมพินี คอนโดทาวน์ บางแค เป็นโครงการที่มีผลการมีส่วนร่วมในการบริหารอาคารชุดของเจ้าของร่วม ผลการรับรู้และการปฏิบัติตามข้อบังคับนิติบุคคล อยู่ใน “ลำดับ 3” ผลการดำเนินการบริหารอาคารชุด (เจ้าของร่วม) “ระดับปานกลาง” และการวัดผลการดำเนินนิติบุคคล (KPI) ไม่ผ่านเกณฑ์ตามที่ตั้งเป้าหมายไว้ คิดเป็นร้อยละ 31.0

6.2 อภิปรายผล

รูปแบบการบริหารอาคารชุด ทั้ง 3 โครงการ คือ ลุมพินี สวีท พระราม 8, ลุมพินี วิลล์ บางแค และลุมพินี คอนโดทาวน์ บางแค นั้น ตามงานวิจัยของ “พัศตราภรณ์ มีศิริ” ได้ศึกษารูปแบบการบริหารอาคารชุด โดยปัจจุบันมีการบริหารอาคารชุด 4 รูปแบบ ซึ่งทั้ง 3 โครงการของบริษัท ได้ใช้รูปแบบ “การจ้างบริษัทบริหารอาคารชุด โดยผู้จัดการนิติบุคคลมาจากบริษัท แต่ไม่อยู่ประจำโครงการ และมีผู้จัดการอาคารจากบริษัทอยู่ประจำโครงการ” ซึ่งการบริหารอาคารชุดด้วยรูปแบบดังกล่าวจะมีปัญหาในการบริหาร ดังนี้ การจ่ายค่าส่วนกลางไม่ตรงเวลา ขาดการประสานงานภายในโครงการ งานบริการและการจัดกิจกรรมไม่เหมาะสม ขาดการรายงานผลการปฏิบัติงานของนิติบุคคล และจัดการประชุมไม่ได้ตามกำหนด เมื่อพิจารณาจากทั้ง 3 โครงการ ปัญหาที่พบจะมีลักษณะเดียวกัน

กระบวนการสร้างการมีส่วนร่วมของบริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ได้มีการสร้างการมีส่วนร่วมตั้งแต่แรกเริ่มโครงการ ตั้งแต่ก่อนการก่อสร้าง ระหว่างการก่อสร้าง หลังการก่อสร้าง และหลังการเข้าอยู่อาศัย จากแนวคิดการมีส่วนร่วมสามารถแบ่งได้เป็น 7 ระดับ จากระดับต่ำสุดไปหาระดับสูงสุด แต่ในการวิจัยครั้งนี้กำหนดไว้เพียง 4 ระดับ คือ ระดับการรับรู้ ระดับการร่วมประชุม ระดับการร่วมแสดงความคิดเห็น และระดับการร่วมปฏิบัติ โดยขั้นตอนการสร้างการมีส่วนร่วมของบริษัทที่สามารถเห็นได้ชัด คือ ช่วงหลังการก่อสร้าง และช่วงหลังการเข้าอยู่ ซึ่งเจ้าหน้าที่จะสร้างความเข้าใจกับเจ้าของร่วมในเรื่อง นิติบุคคลอาคารชุด การจ่ายค่าส่วนกลาง การใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง การปฏิบัติตามระเบียบ และคู่มือการอยู่อาศัย ในขั้นตอนนี้ถือว่าเจ้าของร่วมได้เข้ามามีส่วนร่วมในระดับ “การรับรู้” และหลังจากนั้นจะมีการนัดหมายประชุมใหญ่เจ้าของร่วม เพื่อให้เจ้าของร่วมได้รับรองข้อบังคับ ระเบียบการอยู่อาศัย และมีการออกเสียงเลือกคณะกรรมการบริหารชุมชน ขั้นตอนนี้เจ้าของร่วมได้เข้ามามีส่วนร่วมในระดับ “การเข้าร่วมประชุม” และ “การร่วมแสดงความคิดเห็น”

คิดเห็น” เมื่อมีการเข้าอยู่อาศัย เจ้าของร่วมทุกคนถือว่าต้องปฏิบัติตามระเบียบ ข้อบังคับ และการเข้าร่วมกิจกรรมต่างๆ ซึ่งในขั้นตอนนี้เจ้าของร่วมได้เข้ามามีส่วนร่วมในระดับ “การร่วมปฏิบัติ” โดยทั้ง 3 โครงการใช้แนวทางการปฏิบัติงานบริหารอาคารชุดเดียวกัน คือ F-B-L-E-S-P

ซึ่งการศึกษาวิจัยครั้งนี้ ได้ทำงานศึกษาใน “ช่วงหลังการเข้าอยู่อาศัย” ซึ่งเจ้าของร่วมมีส่วนร่วมในระดับมาก ทั้ง 3 โครงการ โดยเมื่อพิจารณาการมีส่วนร่วมที่ส่งผลต่อการบริหารอาคารชุดของเจ้าของร่วม โครงการลุมพินี คอนโดทาวน์ บางแค เจ้าของร่วมมีส่วนร่วมใน “ลำดับ 3” และการมีส่วนร่วมในการรับรู้และการปฏิบัติตามข้อบังคับนิติบุคคลใน “ลำดับ 3” ซึ่งส่งผลให้ระดับทัศนคติการอยู่อาศัย มีค่าเฉลี่ยอยู่ใน “ระดับปานกลาง” โดยโครงการลุมพินี สวิท พระราม 8 มีการมีส่วนร่วมที่ส่งผลต่อการบริหารอาคารชุดของเจ้าของร่วมใน “ลำดับ 2” และการมีส่วนร่วมในการรับรู้และการปฏิบัติตามข้อบังคับนิติบุคคลใน “ลำดับ 1” ซึ่งส่งผลให้ระดับทัศนคติการอยู่อาศัย มีค่าเฉลี่ยอยู่ใน “ระดับมาก” และโครงการลุมพินี วิลล์ บางแค มีการมีส่วนร่วมที่ส่งผลต่อการบริหารอาคารชุดของเจ้าของร่วมใน “ลำดับ 1” และการมีส่วนร่วมในการรับรู้และการปฏิบัติตามข้อบังคับนิติบุคคลใน “ลำดับ 2” ซึ่งส่งผลให้ระดับทัศนคติการอยู่อาศัย มีค่าเฉลี่ยอยู่ใน “ระดับมาก” จึงสังเกตได้ว่า เมื่อโครงการมีระดับการมีส่วนร่วมของเจ้าของร่วมมาก จะสัมพันธ์กับการมีผลด้านการบริหารอาคารชุดดี

เมื่อพิจารณาความแตกต่างรายละเอียดโครงการ (ตารางที่ 6.3) จำนวนห้องชุด จำนวนประชากรที่อยู่อาศัยภายในโครงการ และจำนวนเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารชุมชน โครงการลุมพินี คอนโดทาวน์ บางแค เป็นโครงการที่มีจำนวนห้องชุดมาก และจำนวนประชากรมาก แต่มีเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารใกล้เคียงกัน เมื่อเปรียบเทียบสัดส่วนระหว่างโครงการลุมพินี สวิท พระราม 8 และลุมพินี วิลล์ บางแค ทำให้เจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารชุมชน โครงการลุมพินี คอนโดทาวน์ บางแค มีภาระงาน หน้าที่ และความรับผิดชอบมากกว่าซึ่งอาจส่งผลให้เจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารชุมชนปฏิบัติงานไม่ทั่วถึง และเมื่อพิจารณาจากความพึงพอใจในการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารชุมชน เจ้าของร่วมได้แสดงความพึงพอใจในระดับ “ปานกลาง” นั้นแสดงว่าอาจมีความสอดคล้องกันในเรื่องของจำนวนเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหาร

และยังมีอีกประเด็น คือ จากกระบวนการสร้างการมีส่วนร่วมในการบริหารอาคารชุดของเจ้าของร่วม บริษัทได้มีการสร้างความเข้าใจในการอยู่อาศัยกับเจ้าของร่วม ทั้ง 3 โครงการ คือ ลุมพินี สวิท พระราม 8 ลุมพินี วิลล์ บางแค และลุมพินี คอนโดทาวน์ บางแค โดยมีการแจกเอกสารการเข้าอยู่อาศัยในอาคารชุด เช่น ระเบียบการอยู่อาศัย ข้อบังคับนิติบุคคล คู่มือการอยู่อาศัย และอีกทั้งยังมีการชี้แจงให้ทราบในที่ประชุม แต่ก็มีเจ้าของร่วมบางกลุ่มมีการเลือกปฏิบัติในบางกรณี ทั้งๆ ที่เจ้าของร่วมเองทราบในบทบาทและหน้าที่ของตนเองอยู่แล้ว แต่ไม่ปฏิบัติตาม เช่น การชำระค่าส่วนกลางล่าช้า ไม่เข้าร่วมประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ไม่เข้าร่วมการซ่อมหนีไฟ และอื่นๆ ตามที่ระบุไว้ อาจทำให้เกิดปัญหาทางการเงินและกระทบต่อการวางแผนและการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางของนิติบุคคล แต่ด้วยสาเหตุที่ไม่ให้ความร่วมมือ หรือไม่ปฏิบัติตามนั้น เจ้าของร่วมเองอาจไม่เข้าใจในเนื้อหา และเจ้าของร่วมบางคนไม่ได้เข้าร่วมประชุมใหญ่ในครั้งแรก ทำให้ไม่รับทราบตามคำชี้แจงข้อปฏิบัติในการอยู่อาศัย

6.3 ข้อเสนอแนะ

6.3.1 ข้อเสนอแนะที่ได้จากการศึกษา

1. โครงการลุ่มพินี คอนโดทาวน์ บางแค เป็นโครงการที่มีจำนวนห้องชุด และจำนวนผู้อาศัยเป็นจำนวนมาก และมีเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารชุมชนใกล้เคียงกับอีกทั้ง 2 โครงการ โดยเสนอให้ปรับปรุงแบบการบริหารจัดการอาคารที่มีจำนวนหน่วยมาก ดังนี้

1.1 มีนิติบุคคลอาคารชุด 1 ชุด และมีฝ่ายบริหารชุมชนหลายชุด

1.2 มีนิติบุคคลอาคารชุดหลายนิติฯ และมีฝ่ายบริหารหลายชุด และการดูแลเจ้าของร่วม เป็นไปอย่างทั่วถึง

2. บริษัท ควรเพิ่มกระบวนการสร้างการมีส่วนร่วมให้เจ้าของร่วมตระหนักในบทบาทหน้าที่ของเจ้าของร่วมเอง ให้เจ้าของร่วมเข้ามามีส่วนร่วมในการคิด

3. เจ้าของร่วม ควรมีการศึกษาและให้ความสนใจในเรื่องของระเบียบ ข้อบังคับ และคู่มือการอยู่อาศัย ภายในอาคารชุดให้มากขึ้น และเข้าร่วมประชุมใหญ่สามัญประจำปี เพื่อที่จะได้ทราบบทบาทหน้าที่และสิทธิต่างๆ ของเจ้าของร่วม รวมถึงเข้าร่วมกิจกรรมอื่นๆ

6.3.2 ข้อเสนอแนะในการทำวิจัยครั้งต่อไป

1. การกำหนดกลุ่มตัวอย่างในการวิจัยครั้งนี้ ผู้วิจัยเลือกเจาะจงเจ้าของร่วมที่ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด และอาศัยอยู่เอง ไม่ได้กำหนดกลุ่มตัวอย่างที่เป็นผู้เช่า ซึ่งหากมีการเก็บข้อมูลผู้เช่า และทำการศึกษาอาจพบข้อค้นพบ อื่นๆ

2. ควรศึกษาการมีส่วนร่วมของคณะกรรมการบริหารอาคารชุด

3. ช่วงการเก็บข้อมูลเจ้าของร่วม โดยใช้แบบสอบถาม เป็นช่วงที่ตรงกับ บริษัท แอล.พี.เอ็น ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) มีการเก็บข้อมูลโดยใช้แบบสอบถามเช่นเดียวกัน ทำให้ผู้ตอบแบบสอบถามเกิดความสับสนในการตอบแบบสอบถาม หากมีการเก็บข้อมูลในครั้งต่อไปควรมีการประสานงานระหว่างบริษัท และโครงการก่อน

รายการอ้างอิง

- Allport Gordon. *Personality : A Psychological Interpretation*. . New York: Hot, 1937.
- Eric Hoyle. *The Role of the Teacher*. . London: Rutledge and Kegan Pual, 1969.
- Herbert Arkin & Raymond R Colton. *Statistics Methods: As Applied to Economics Business Psychology Education and Biology Education*. . New York: Barnes & Nobels Inc, 1963.
- Keith Davis. *Human Relation at Work*. . New York: McGraw-Hill Book, 1969.
- L.P.N. Development Public Company Limited. *Annual Report 2012* Bangkok: L.P.N., 2013.
- Pual F Secord and Carl W. Backman. *Social Psychology*. New York: McGraw-Hill Book, 1964.
- กาญจนเพ็ญ, อนงค์นาถ. "การอยู่ร่วมกันในอาคารชุดอย่างมีความสุข."
<http://www.dol.go.th/estate/images/medias/estate/pro2.pdf>.
- ชุมพล สุรินทรบุรณ และคณะ. คู่มือคอนโดมิเนียม กรุงเทพมหานคร: ศูนย์การพิมพ์พลชัย, 2533.
- ถวิลวดี บุรีกุล. การมีส่วนร่วม แนวคิด ทฤษฎีและกระบวนการ. กรุงเทพมหานคร: พาณิชพระนคร (2535), 2548.
- ทองคุณ หงส์พันธุ์. "บทบาทของหัวหน้าฝ่ายปกครองและสวัสดิการของสถาบันฝึกหัดครู." *วิทยานิพนธ์ปริญญาวิทยาศาสตรบัณฑิต, ภาควิชาบริหารการศึกษา บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย*, 2513.
- ธันท์เอก หวานฉ่ำ. "การจัดเก็บค่าส่วนกลางยังเป็นปัญหาเรื้อรัง."
<http://www.dailynews.co.th/article/950/184831>.
- ธานินทร์ ศิลป์จารุ. การวิจัยและวิเคราะห์ข้อมูลทางสถิติ *Spss และ Amos*. . กรุงเทพมหานคร: เอส. อาร์. พรินติ้ง แมสโปรดักส์, 2555.
- นรินทร์ สกุกกลานวัฒน์ และคณะ. คอนโดมิเนียม กฎหมาย สถานการณ์ปัจจุบัน มาตรฐานการลงทุน การตลาดและการบริหารงาน. . กรุงเทพมหานคร: การเคหะแห่งชาติ, 2526.
- บัณฑิต จุลาสัย และเสรีชัย โชติพานิช. การบริหารทรัพยากรกายภาพ กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2547.
- ปานสุนทร, กฤษณา. "การมีส่วนร่วมของเจ้าของห้องชุดในการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลาง." *วิทยานิพนธ์ปริญญาวิทยาศาสตรบัณฑิต, ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย*, 2541.
- พงษ์ศักดิ์ สัมภาคปต์. การอบรมทางวิชาการภาคฤดูร้อนการออกแบบและการบริหารโครงการอาคารขนาดใหญ่ กรุงเทพมหานคร: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2526.
- พัสดราภรณ์ มีศิริ. "การบริหารอาคารชุดระดับราคาปานกลางในเขตกรุงเทพมหานครชั้นใน", *วิทยานิพนธ์ปริญญาวิทยาศาสตรบัณฑิต, ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย*, 2542.

- เพ็ญนิภา แสงชื่น. "ศักยภาพของชุมชนเทพประทานในการจัดการที่อยู่อาศัยเพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยอย่างยั่งยืน." วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, สาขาวิชาเคหการ ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2548.
- ภาณุวัฒน์ สินธวัช. "ข้อคิดเพื่อการอยู่อาศัยในอาคารชุดอย่างยั่งยืน " <http://www.dailynews.co.th/article/950/138122>
- มธุศรี, นคร. การบริหารโครงการหลังการขายให้ประสบความสำเร็จ. กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2537.
- มนตรี ล้อเลิศสกุล. "การจัดกิจกรรมชุมชนของโครงการอาคารชุดพักอาศัย : กรณีศึกษาโครงการอาคารชุดพักอาศัยในเขตกรุงเทพมหานครชั้นใน จำนวน 20 โครงการ." วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, สาขาวิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2553.
- มนรดา ภาณุสิทธิกร. "การบริหารจัดการอาคารชุดพักอาศัยของบริษัทจัดการอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำในประเทศไทย." วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, สาขาวิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2554.
- มานพ พงศทัต. รวมเรื่องอาคารชุดของประเทศไทย กรุงเทพมหานคร: ภาควิชาผังเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2547.
- รัตน์สุดา ทองเจิม. "การมีส่วนร่วมของชุมชนในการบริหารจัดการงานประชาสัมพันธ์แหล่งท่องเที่ยวทางประวัติศาสตร์เวียงกุมกาม." วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, สาขาวิชาการประชาสัมพันธ์ ภาควิชาการประชาสัมพันธ์ คณะนิเทศศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2549.
- วิไลวรรณ อินทปັນตี. ข้อมูลคอนโดมิเนียม. กรุงเทพมหานคร: โปรเฟซชั่นแนลพับลิชชิง.
- สมเกียรติ โล่เพชรรัตน์ และคณะ. คู่มือคอนโดมิเนียม กรุงเทพมหานคร: ศูนย์การพิมพ์, 2532.
- สมยศ แสงสุธรรม. การบริหารอาคารชุด กรุงเทพมหานคร: ศรีบุญอุตสาหกรรมการพิมพ์ (19880), 2542.
- สมาคมนักบริหารอาคารชุด. "การบริหารอาคารชุดอย่างมืออาชีพ ". สถาบันอบรมแมนพาวเวอร์ ดีกซิ่ง, 2541.
- สุชาติ มงคลเลิศพล. กฎหมายที่ดินและธุรกิจการค้าอสังหาริมทรัพย์ กรุงเทพมหานคร: บพิธการพิมพ์, 2544.
- สุวรรณิ มหาณรงค์ชัย และคณะ. พลัส พร็อพเพอร์ตี้ โปกัส รายงานผลการวิจัยรายครึ่งปี 2555 กรุงเทพมหานคร: พลัส พร็อพเพอร์ตี้, 2556.
- โสภณ พรโชคชัย. การบริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย กรุงเทพมหานคร: ส.วีริชการพิมพ์, 2556.
- อนันต์ ปิยะตันติ. การจัดตั้งนิติบุคคลบ้านจัดสรร และอาคารชุด กรุงเทพมหานคร: โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, 2556.
- อรจนิยา วงศ์กิจการวานิช. "การบริหารจัดการพื้นที่ส่วนกลางหมู่อาคารชุดพักอาศัย กรณีศึกษาโครงการอาคารชุดพักอาศัยเขตห้วยขวาง-ดินแดง." วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, สาขาวิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2554.
- อรัญ จิตตะเสโน และคณะ. หลักการและวิธีการบริหารจัดการชุมชน. . สงขลา: สถาบันวิจัยระบบสุขภาพภาคใต้ มหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์.

อรุณ ศิริงานุสรณ์. เทคนิคเบื้องต้นการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ กรุงเทพมหานคร: เฟิสท์ ออฟเวท 1993, 2555.

อารี เลาะเหม็ง. "การบริหารทรัพย์สินส่วนกลางร่วมโครงการอาคารชุดพักอาศัยโครงการเคหะชุมชนหลักสี่ของการเคหะแห่งชาติ เขตหลักสี่." วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2544.



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY



ภาคผนวก

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY



แบบสอบถามการทำวิทยานิพนธ์

เรื่อง การมีส่วนร่วมในการบริหารอาคารชุดของเจ้าร่วม

โดย นายภานุพงศ์ นิลตะโก นิสิตระดับปริญญาโท โทร. 087-7007307 ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

การกรอกแบบสอบถามนี้ ข้อมูลต่างๆ ผู้วิจัยจะเก็บไว้เป็นความลับ การนำเสนอข้อมูลจะทำทสรูปเป็นภาพรวม โดยไม่ได้แสดงข้อมูลที่เกี่ยวข้องเป็นรายบุคคล แต่อย่างไรก็ตาม ผู้วิจัยขอขอบพระคุณท่านเป็นอย่างสูงไว้ ณ ที่นี้ด้วย

คำชี้แจง : โปรดทำเครื่องหมาย ✓ ใน เพื่อตอบคำถามดังต่อไปนี้

- ลักษณะการอยู่อาศัย

<input type="checkbox"/> 1) เจ้าของอยู่เอง	<input type="checkbox"/> 2) เช่าอาศัย	<input type="checkbox"/> 3) อื่นๆ (โปรดระบุ).....
--	---------------------------------------	---
- ระยะเวลาที่ท่านอยู่อาศัยในห้องชุดนี้

<input type="checkbox"/> 1) 1-11 เดือน	<input type="checkbox"/> 2) 1 ปีขึ้นไป	<input type="checkbox"/> 3) 2 ปีขึ้นไป
<input type="checkbox"/> 4) 3 ปีขึ้นไป	<input type="checkbox"/> 5) 4 ปีขึ้นไป	<input type="checkbox"/> 6) 5 ปีขึ้นไป
- จำนวนสมาชิกที่อาศัยอยู่ในห้องชุดนี้

<input type="checkbox"/> 1) 1 คน (ข้ามไปตอบข้อ 5)	<input type="checkbox"/> 2) 2 คน	<input type="checkbox"/> 3) 3 คน ขึ้นไป
---	----------------------------------	---
- สมาชิกที่ท่านอาศัยอยู่ด้วยในห้องชุดนี้ (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

<input type="checkbox"/> 1) คนเดียว	<input type="checkbox"/> 2) คู่สามี/ภรรยา	<input type="checkbox"/> 3) บุตร.....คน --> อายุ.....ปี
<input type="checkbox"/> 4) บิดา/มารดา --> อายุ.....ปี	<input type="checkbox"/> 5) เพื่อน	<input type="checkbox"/> 6) อื่นๆ (โปรดระบุ).....
- ท่านรู้จักเพื่อนบ้านในอาคารชุดนี้กี่ครอบครัว

<input type="checkbox"/> 1) ไม่รู้จัก	<input type="checkbox"/> 2) 1 ครอบครัว	<input type="checkbox"/> 3) 2 ครอบครัว
<input type="checkbox"/> 4) 3 ครอบครัว	<input type="checkbox"/> 5) 4 ครอบครัว	<input type="checkbox"/> 6) 5 ครอบครัวขึ้นไป
- สาเหตุที่ท่านตัดสินใจซื้ออาคารชุด หรือพักอาศัยในอาคารชุดแห่งนี้ (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

<input type="checkbox"/> 1) แบบดี "LPN-ลุมพินี"	<input type="checkbox"/> 2) การบริหารอาคารชุด "ชุมชนน่าอยู่"	<input type="checkbox"/> 3) ทำเล/ที่ตั้งอาคารชุด
<input type="checkbox"/> 4) คุณภาพและวัสดุก่อสร้าง	<input type="checkbox"/> 5) ราคา/โปรโมชั่น	<input type="checkbox"/> 6) อื่นๆ (โปรดระบุ).....
- ท่านเป็นคณะกรรมการบริหารชุมชนหรือไม่

<input type="checkbox"/> 1) เป็นอยู่ในปัจจุบัน	<input type="checkbox"/> 2) ไม่เป็น	<input type="checkbox"/> 3) เคยเป็น
--	-------------------------------------	-------------------------------------
- ท่านทราบหรือไม่ว่าใครเป็นคณะกรรมการบริหารชุมชน

<input type="checkbox"/> 1) ทราบ	<input type="checkbox"/> 2) ไม่ทราบ
----------------------------------	-------------------------------------
- ในอนาคตท่านมีความสนใจในการลงสมัครเป็นคณะกรรมการบริหารชุมชนหรือไม่

<input type="checkbox"/> 1) สนใจ เพราะ (โปรดระบุ).....
<input type="checkbox"/> 2) ไม่สนใจ เพราะ (โปรดระบุ).....
- ท่านทราบหรือไม่ว่า "ทรัพย์สินส่วนกลาง" มีอะไรบ้าง

<input type="checkbox"/> 1) ทราบ	<input type="checkbox"/> 2) ทราบเป็นบางอย่าง	<input type="checkbox"/> 3) ไม่ทราบเลย
----------------------------------	--	--
- เมื่อท่านเห็นว่า "ทรัพย์สินส่วนกลาง" มีการชำรุด ท่านได้แจ้งนิติบุคคลหรือไม่

<input type="checkbox"/> 1) แจ้ง	<input type="checkbox"/> 2) ไม่แจ้ง เพราะ	<input type="checkbox"/> ไม่มีเวลา	<input type="checkbox"/> แก้ไขด้วยตนเอง
		<input type="checkbox"/> มีผู้อื่นแจ้งแล้ว	<input type="checkbox"/> เป็นหน้าที่ของนิติบุคคล
		<input type="checkbox"/> อื่นๆ (โปรดระบุ).....	
- ท่านมีลักษณะการใช้บริการสันทนการอย่างไร

<input type="checkbox"/> 1) ใช้เป็นประจำ	<input type="checkbox"/> 2) ใช้เป็นบางครั้ง	<input type="checkbox"/> 3) ไม่ได้ใช้เลย เพราะ (โปรดระบุ).....
--	---	--
- บริการ "สันทนการ" ของโครงการที่ท่านเคยเข้าใช้มีอะไรบ้าง (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

<input type="checkbox"/> 1) ลานกีฬา	<input type="checkbox"/> 2) ห้องสมุด	<input type="checkbox"/> 3) ห้องออกกำลังกาย	<input type="checkbox"/> 4) สระว่ายน้ำ
<input type="checkbox"/> 5) สนามเด็กเล่น	<input type="checkbox"/> 6) สวนพักผ่อน	<input type="checkbox"/> 7) ลู่วิ่งภายในโครงการ	<input type="checkbox"/> 8) ห้องซาวน่า/ห้องอบไอน้ำ
<input type="checkbox"/> 9) อื่นๆ (โปรดระบุ).....			

14. ก่อนการตัดสินใจซื้อห้องชุดโครงการนี้ ท่านทราบหรือไม่ว่าจะต้องมีการจ่าย “ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง”
 1) ทราบ 2) ไม่ทราบ เพราะ (โปรดระบุ).....
15. ท่านทราบหรือไม่ว่า “ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง” นำไปใช้ทำอะไร
 1) ทราบ 2) ไม่ทราบ
16. ท่านมีการระดมจ่ายค่าส่วนกลางต่อตารางเมตรเท่าไร
 1) 20-30 บาท/ตร.ม. 2) 31-40 บาท/ตร.ม. 3) 41-50 บาท/ตร.ม. 4) มากกว่า 50 บาท/ตร.ม.
17. ท่านคิดว่าอัตราค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ท่านจ่ายมีความเหมาะสมแล้วหรือไม่
 1) เหมาะสมแล้ว 2) มากเกินไป (ควรเก็บน้อยลง) 3) น้อยเกินไป (ควรเก็บเพิ่มขึ้น)
18. หากมีการปรับปรุงคุณภาพการบริการและการบริหารอาคาร ของนิติบุคคลที่สร้างขึ้น ท่านยินดีจ่ายค่าส่วนกลางในอัตราที่มากกว่าเดิมหรือไม่
 1) ยินดีจ่ายเพิ่ม 2) ไม่ยินดีจ่ายเพิ่ม เพราะ (โปรดระบุ).....
19. ท่านมีการจ่ายค่าใช้จ่ายส่วนกลางลักษณะใด
 1) จ่ายภายในเดือนที่เรียกเก็บทุกครั้ง 2) จ่ายเกินกำหนดเวลาที่เรียกเก็บ
 3) มีการค้างค่าใช้จ่ายส่วนกลางบ้าง 4) คิดว่าไม่ควรควรจ่าย
 5) อื่นๆ (โปรดระบุ).....
20. ท่านทราบการสรุปประมาณ รายรับ-รายจ่าย ของโครงการหรือไม่
 1) ทราบ **จาก** แจ้งให้ทราบในที่ประชุม บอร์ดประชาสัมพันธ์ อื่นๆ (โปรดระบุ).....
 2) ไม่ทราบ เพราะ (โปรดระบุ).....
21. ท่านคิดว่าการจัดการงบประมาณที่ผ่านมามีความเหมาะสมแล้วหรือไม่
 1) เหมาะสม 2) ไม่เหมาะสม อย่างไร (โปรดระบุ).....
22. หากมีโอกาสท่านจะเข้ามาช่วยดูแลการจัดการงบประมาณหรือไม่
 1) เข้า 2) ไม่เข้า เพราะ (โปรดระบุ).....
23. ระยะเวลาที่ผ่านมา ท่านได้เข้าร่วมกิจกรรมของชุมชนหรือไม่
 1) เข้าร่วมทุกครั้ง (100%) ไม่ได้รับข้อมูลข่าวสาร กิจกรรมไม่น่าสนใจ
 2) เข้าร่วมบางครั้ง (50%) **เพราะ** ไม่มีเวลาในการเข้าร่วม ไม่กล้าที่จะเข้าร่วมกิจกรรม
 3) ไม่เข้าร่วม **เพราะ** อื่นๆ (โปรดระบุ).....
24. ท่านคิดว่าเหตุผลใดเป็นสิ่งสำคัญที่จะทำให้เข้าร่วมกิจกรรมชุมชน (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)
 1) มีของรางวัลดึงดูดผู้เข้าร่วม 2) กิจกรรมมีความเหมาะสมน่าสนใจ 3) การประชาสัมพันธ์กิจกรรม
 4) วันและเวลาในการจัดกิจกรรม 5) อื่นๆ (โปรดระบุ).....
25. ท่านคิดว่ากรเข้าร่วมกิจกรรมต่างๆ สามารถสร้างความสัมพันธ์ที่ดีต่อผู้อยู่อาศัย และทำให้เกิดเป็น “ชุมชนที่น่าอยู่” ได้หรือไม่
 1) ได้ อย่างไร (โปรดระบุ).....
 2) ไม่ได้ อย่างไร (โปรดระบุ).....
26. ระยะเวลาที่ผ่านมา ท่านได้เข้าร่วม “กิจกรรมช้อปปิ้ง” หรือไม่
 1) เข้าร่วมทุกครั้ง (100%) ไม่ได้รับข้อมูลข่าวสาร กิจกรรมไม่น่าสนใจ
 2) เข้าร่วมบางครั้ง (50%) **เพราะ** ไม่มีเวลาในการเข้าร่วม ไม่กล้าที่จะเข้าร่วมกิจกรรม
 3) ไม่เข้าร่วม **เพราะ** อื่นๆ (โปรดระบุ).....
27. ระยะเวลาที่ผ่านมา ท่านได้เข้าร่วม “การประชุมใหญ่สามัญประจำปี” หรือไม่
 1) เข้าร่วมทุกครั้ง (100%) คิดว่าไม่จำเป็น ไม่มีเวลาในการเข้าร่วม
 2) เข้าร่วมบางครั้ง (50%) **เพราะ** ไม่ได้รับแจ้งให้เข้าร่วม ไม่กล้าที่จะเข้าร่วมกิจกรรม
 3) ไม่เข้าร่วม **เพราะ** อื่นๆ (โปรดระบุ).....
28. ระยะเวลาที่ผ่านมา ท่านได้เข้าร่วม “การลงคะแนนเสียงการเลือกตั้งคณะกรรมการชุมชน” หรือไม่
 1) ลงคะแนนเลือกตั้ง 2) ไม่ได้ลงคะแนนเลือกตั้ง
29. ในการทิ้งขยะจากห้องชุด ท่านมีการคัดแยกขยะหรือไม่
 1) มีการคัดแยกขยะ และนำไปทิ้งในถังขยะแต่ละประเภท 2) ไม่มีการคัดแยกขยะ เพราะ.....
30. ท่านทำความสะอาดห้องชุดของท่านด้วยวิธีใด
 1) ทำความสะอาดด้วยตนเอง 2) จ้างแม่บ้านทำความสะอาด 3) อื่นๆ.....

31. ท่านมีส่วนช่วยในการ “อนุรักษ์พลังงาน” ภายในโครงการหรือไม่
- 1) มี (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ) ร่วมมือในการรณรงค์ปิดไฟ
- เปลี่ยนหลอดไฟแบบประหยัด
- อื่นๆ (โปรดระบุ).....
- 2) ไม่มี
32. หลังจากท่านเปิดประตูคีย์การ์ดแล้ว ท่านได้ตรวจสอบการปิดประตูให้สนิททุกครั้งหรือไม่
- 1) ตรวจสอบประตูทุกครั้ง 2) ไม่ได้ตรวจสอบ เพราะ.....
33. เมื่อมีบุคคลแปลกหน้ารอเดินตามเข้าประตู ท่านจะแจ้งให้บุคคลนั้นติดต่อกับเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยก่อนหรือไม่
- 1) แจ้ง 2) ไม่แจ้ง เพราะ.....



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

คำชี้แจง : โปรดทำเครื่องหมาย ✓ ในระดับที่ท่านเข้ามามีส่วนร่วมของแต่ละกิจกรรม ดังต่อไปนี้ (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

กิจกรรม	ระดับการมีส่วนร่วม				
	(0) ไม่เข้าร่วมกิจกรรม	(1) รับรู้ว่ามีกิจกรรม	(2) ร่วมแสดงความคิดเห็น	(3) ร่วมประชุมและวางแผน	(4) เข้าร่วมทำกิจกรรมนั้นๆ
ตัวอย่าง : การประชุมใหญ่สามัญประจำปี	<input type="checkbox"/> เพราะ.....	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
34. การประชุมใหญ่สามัญประจำปี	<input type="checkbox"/> เพราะ.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
35. การลงคะแนนเสียงเลือกตั้งคณะกรรมการชุมชน	<input type="checkbox"/> เพราะ.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
36. กิจกรรมการซื้อหนังสือ	<input type="checkbox"/> เพราะ.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
37. กิจกรรมการทำบุญอาคาร	<input type="checkbox"/> เพราะ.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
38. กิจกรรมตามเทศกาล เช่น วันปีใหม่	<input type="checkbox"/> เพราะ.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
39. กิจกรรมตลาดนัดชุมชน	<input type="checkbox"/> เพราะ.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
40. กิจกรรมการแข่งขันกีฬาร่วมกัน "Lumpini Community Game"	<input type="checkbox"/> เพราะ.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
41. กิจกรรมแอโรบิค	<input type="checkbox"/> เพราะ.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
42. กิจกรรมโยคะ	<input type="checkbox"/> เพราะ.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
43. กิจกรรมวิ่งมาราธอน	<input type="checkbox"/> เพราะ.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
44. กิจกรรมด้านศิลปะหรือดนตรี	<input type="checkbox"/> เพราะ.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
45. การตรวจสุขภาพจากโรงพยาบาล	<input type="checkbox"/> เพราะ.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
46. กิจกรรมทำบุญ ฟังธรรม นั่งสมาธิ	<input type="checkbox"/> เพราะ.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
47. กิจกรรมทำบุญ 9 วัด	<input type="checkbox"/> เพราะ.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
48. กิจกรรมการท่องเที่ยวเชิงพุทธ	<input type="checkbox"/> เพราะ.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
49. กิจกรรมรณรงค์ให้สมาชิกกรวมบริจาคโลหิต	<input type="checkbox"/> เพราะ.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
50. กิจกรรมร่วมเพิ่มพื้นที่สีเขียวภายในโครงการ	<input type="checkbox"/> เพราะ.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

หมายเหตุ (4) = ร่วมทำ หมายถึง ร่วมทำกิจกรรมนั้น (3) = ร่วมประชุมและวางแผน หมายถึง ร่วมประชุมวางแผนเตรียมกิจกรรมนั้นๆ (2) = ร่วมแสดงความคิดเห็น หมายถึง ร่วมแสดงความคิดเห็นและเสนอแนะในกิจกรรมนั้นๆ

(1) = รับรู้ หมายถึง การรับรู้ว่ามีกิจกรรมนั้นๆ อาจมาจากการประชาสัมพันธ์ 3) = ไม่เข้าร่วมกิจกรรม หมายถึง ไม่ได้มีส่วนร่วมในระดัใด ๆ เลย

51. จากกิจกรรมตามข้างต้น ท่านคิดว่ากิจกรรมใดเป็นประโยชน์ต่อคนในชุมชนมากที่สุด (เลือก 3 ลำดับ)

หมายเหตุ โปรดใส่ตัวเลข 26-42 ตามตารางกิจกรรมด้านบน

1)..... 2)..... 3).....

52. จากกิจกรรมตามข้างต้น ท่านคิดว่ากิจกรรมใดไม่สมควรจัดมากที่สุด (เลือก 3 ลำดับ)

หมายเหตุ โปรดใส่ตัวเลข 26-42 ตามตารางกิจกรรมด้านบน

1)..... 2)..... 3).....

คำชี้แจง: โปรดทำเครื่องหมาย ✓ ในส่วนของ “การรับรู้” และ “การปฏิบัติ” ตามข้อบังคับมีติดอาคารชุด

ข้อ	ข้อบังคับมีติดอาคารชุด	การรับรู้		การปฏิบัติ	
		รับรู้	ไม่รับรู้	ปฏิบัติ	ไม่ปฏิบัติ
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ตัวอย่าง :	ห้ามกระทำการใดๆ ในทรัพย์สินส่วนกลางที่จะส่งผลกระทบต่อโครงสร้างอาคารชุด	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
53.	เจ้าของร่วมต้องให้ทรัพย์สินส่วนกลางด้วยความระมัดระวัง	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
54.	ห้ามกระทำการใดๆ ในทรัพย์สินส่วนกลางที่จะส่งผลกระทบต่อโครงสร้างอาคารชุด	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
55.	ห้ามกระทำการใดๆ เป็นการกีดขวาง รบกวน และสร้างความรำคาญแก่เจ้าของร่วมคนอื่น	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
56.	ห้ามให้บุคคลใดๆ ที่เป็นโรคภัยเรื้อรัง หรือโรคที่ส่งผลกระทบต่อสุขภาพของผู้อื่น	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
57.	ห้ามบุคคลใดๆ ที่แต่งกายไม่เรียบร้อย ประพฤติตัวไม่สุภาพ ขัดต่อความเรียบร้อย เข้าใจทรัพย์สินส่วนกลาง	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
58.	หากฝ่าฝืนระเบียบข้อบังคับไม่ปฏิบัติตาม ผู้จัดการอำนาจมีให้เข้าใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
59.	ห้ามกระทำการใดๆ ในทรัพย์สินส่วนกลางที่อาจเกิดผลกระทบต่อโครงสร้างอาคารชุด	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
60.	ห้ามเจาะรูพื้นห้อง เพดานห้อง ผนังกันห้อง หรือกระแทกการใส่ประโชติกันของเจ้าของห้องข้างเคียง	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
61.	การใส่และติดตั้ง อุปกรณ์ไฟฟ้า หรืออื่นๆ ต้องเป็นไปตามข้อบังคับ และมีการป้องกันความปลอดภัย	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
62.	การติดตั้งเครื่องปรับอากาศ ต้องอยู่ภายในห้องชุดหรือบริเวณระเบียงห้องชุด ต้องไม่ก่อให้เกิดทัศนียภาพที่ไม่ดี	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
63.	การติดตั้งเครื่องปรับอากาศ ต้องติดตั้งตามระบียบความร้อนในพื้นที่กำหนดไว้	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
64.	ห้ามบนเสี้ยวลิ้นชักทุกชนิดก่อนเกิดอันตรายและเกิดเสียงรบกวนเข้ามาในห้องชุด และบริเวณอาคารชุด	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
65.	ห้ามวางสิ่งของใดๆ ในบริเวณทรัพย์สินส่วนกลาง และห้ามเคี้ยว/แปะขนมเข้าบริเวณระเบียงห้องชุด	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
66.	ห้ามบนเสี้ยวลิ้นชักทุกชนิด ทั้งขณะ หรือวัสดุอื่นๆ ออกไปจากห้องชุด	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
67.	ห้ามทิ้งขยะ ฝ้าน้ำมันย หรือวัสดุอื่นๆ ลงในโถส้วมหรือท่อระบายน้ำ	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
68.	ห้ามใช้ห้องชุดเป็นที่เก็บวัสดุที่อาจเกิดการระเบิด วัสดุที่ง่ายในการเป็นเชื้อเพลิง เช่น เทกาน แก๊สสูงที่มี	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
69.	ห้ามใช้ห้องชุดเป็นสถานที่เก็บ เศษ ภาชนะสกปรก หรือสารเสพติด	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
70.	เจ้าของห้องชุดต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายต่อทรัพย์สินส่วนกลาง ในทรัพย์สินของห้องชุดข้างเคียง	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
71.	เจ้าของร่วมจะต้องยินยอมให้ความสะดวกแก่ผู้จัดการ เข้าไปในห้องชุดเพื่อบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
72.	เจ้าของร่วมต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายต่อความเสียหายต่อทรัพย์สินส่วนกลาง ต้องปฏิบัติตามข้อบังคับของนิติบุคคล	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
73.	หากเจ้าของร่วมไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับหรือระเบียบอื่นๆ ผู้จัดการมีอำนาจสั่งให้ระงับการดำเนินการที่ฝ่าฝืน และมีอำนาจริบเงินค่าประกัน และเรียกให้ชดเชยค่าเสียหาย	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
74.		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

คำชี้แจง : โปรดทำเครื่องหมาย ✓ ใน ตามระดับทัศนคติการอยู่อาศัยในชุมชนแห่งนี้ (เลือกเพียงระดับเดียวเท่านั้น)

ทัศนคติของการอยู่อาศัย		(5) มากที่สุด	(4) มาก	(3) ปานกลาง	(2) น้อย	(1) น้อยที่สุด
75.	ระดับของความเป็น “ชุมชนน่าอยู่”	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
76.	ระดับของ “ความสุข” ที่อาศัยอยู่ในชุมชนแห่งนี้	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
77.	ระดับของ “ความสัมพันธ์ที่ดี” ของผู้อาศัยอยู่ในชุมชน	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
78.	ระดับของ “คุณภาพชีวิต” ของท่านที่อาศัยอยู่ในชุมชนนี้	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
79.	ระดับของ “สิ่งแวดล้อม” ภายในชุมชนแห่งนี้	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
80.	ระดับของ “ความปลอดภัย” ภายในชุมชนแห่งนี้	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
81.	ระดับการมี “ส่วนร่วม” ของท่านในการเข้าร่วมกิจกรรม	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
82.	ระดับการมี “ส่วนร่วม” ของเจ้าของร่วมคนอื่นๆ ในการเข้าร่วมกิจกรรม	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
83.	ระดับความพึงพอใจในการปฏิบัติงานของ “นิติบุคคลอาคารชุด”	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

84. เพศ

- 1) ชาย 2) หญิง 3) เพศทางเลือก

85. อายุ

- 1) 20-29 ปี 2) 30-39 ปี 3) 40-49 ปี
 4) 50-59 ปี 5) 60 ปีขึ้นไป

86. สถานภาพการสมรส

- 1) โสด 2) สมรส จำนวนบุตร คน 3) หม้าย/หย่าร้าง

87. ระดับการศึกษา

- 1) ต่ำกว่าปริญญาตรี 2) ปริญญาตรี 3) สูงกว่าปริญญาตรี

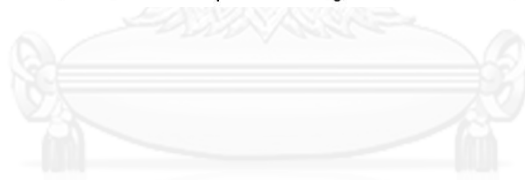
88. อาชีพ

- 1) รับราชการ/รัฐวิสาหกิจ 2) พนักงานบริษัทเอกชน 3) เจ้าของกิจการ
 4) นิสิต/นักศึกษา 5) พ่อบ้าน/แม่บ้าน 6) อื่นๆ (โปรดระบุ).....

89. รายได้เฉลี่ยต่อเดือนของครอบครัว

- 1) ต่ำกว่า 20,000 บาท 2) 20,000-40,000 บาท 3) 40,001-60,000 บาท
 4) 60,001-80,000 บาท 5) 80,001-100,000 บาท 6) 100,000 บาทขึ้นไป

ขอขอบพระคุณเป็นอย่างสูงที่ให้ความร่วมมือ



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

นายภานุพงศ์ นิลตะโก เกิดวันพุธ ที่ 1 กรกฎาคม 2530 ที่จังหวัดสุพรรณบุรี สำเร็จ การศึกษาระดับปริญญาตรี สาขาวิชาการประเมินราคาทรัพย์สิน คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัย เทคโนโลยีราชมงคลกรุงเทพ เมื่อ ปี พ.ศ. 2553 และได้เข้าศึกษาต่อในระดับบัณฑิตศึกษา หลักสูตร “เคหพัฒนาศาสตรมหาบัณฑิต” สาขาวิชาการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ภาควิชาเคหการ คณะ สถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ในปี พ.ศ. 2555

เข้าทำงานในบริษัท เอเจนซี ฟอว์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด ตำแหน่งพนักงาน ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และบริษัท โมเดิร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอลลิแดนท์ จำกัด ตำแหน่งพนักงาน ประเมินราคาทรัพย์สินและนักวิจัย



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY