

ค่าใช้จ่ายในการจัดการและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรระดับราคากลาง



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.

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหพัฒนาศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชาการพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์ ภาควิชาเคหการ
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ปีการศึกษา 2559
ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

EXPENSE IN MANAGEMENT AND MAINTENANCE FOR PUBLIC FACILITIES OF HOUSING
ESTATE JURISTIC PERSONS IN THE MEDIUM PRICE SEGMENT

Miss Ticha Khongraksa



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

Development

Department of Housing

Faculty of Architecture

Chulalongkorn University

Academic Year 2016

Copyright of Chulalongkorn University

หัวข้อวิทยานิพนธ์	ค่าใช้จ่ายในการจัดการและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรระดับบราคากกลาง
โดย	นางสาวทิวา คงรักษา
สาขาวิชา	การพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก	รองศาสตราจารย์ ยุวดี ศิริ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้หัวข้อวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็น
ส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบริหารธุรกิจ

.....คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
(รองศาสตราจารย์ ดร. ปิ่นรัชฎ์ กาญจนนัฐิ)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

.....ประธานกรรมการ
(ศาสตราจารย์ ดร.บัณฑิต จุลาสัย)

.....อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก
(รองศาสตราจารย์ ยุวดี ศิริ)

.....กรรมการ
(รองศาสตราจารย์ นาวาโทไตรวัฒน์ วิริยะศิริ)

.....กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย
(รองศาสตราจารย์ ดร.บรรณโสภิษฐ์ เมฆวิชัย)

ทิวา คงรักษา : ค่าใช้จ่ายในการจัดการและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรระดับราคา
กลาง (EXPENSE IN MANAGEMENT AND MAINTENANCE FOR PUBLIC FACILITIES OF HOUSING
ESTATE JURISTIC PERSONS IN THE MEDIUM PRICE SEGMENT) อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก: รศ. ยูวดี
ศิริ, 163 หน้า.

การจัดการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะหมู่บ้านจัดสรรเป็นหนึ่งในหน้าที่หลักของการจัดการนิติบุคคล
หมู่บ้านจัดสรรที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการจัดให้มีการดำเนินการดูแลและรักษาสภาพของสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ
ภายในหมู่บ้าน ซึ่งการดำเนินการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจำเป็นต้องมีต้นทุนค่าใช้จ่ายตามความจำเป็นเพื่อใช้ในการดูแล
รักษาการใช้ประโยชน์ของสาธารณูปโภคส่วนกลางและบริการสาธารณะ ดังนั้นการเข้าใจถึงที่มาและลักษณะของค่าใช้จ่ายจึง
มีความจำเป็นอย่างมากต่อการจัดเตรียมงบประมาณอย่างเหมาะสมและเพียงพอ การศึกษาในครั้งนี้จึงมีวัตถุประสงค์ที่จะ
ศึกษาและรวบรวมค่าใช้จ่ายในการจัดการและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เพื่อแสดงให้เห็นความ
แตกต่างของสัดส่วนสาธารณูปโภคและสัดส่วนค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง

จากการเก็บข้อมูลค่าใช้จ่ายในการจัดการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรรจาก
เอกสารงบการเงินแสดงรายรับ-รายจ่าย ซึ่งเป็นการตรวจสอบบัญชีและรายงานโดยผู้ตรวจสอบบัญชีประจำปีของนิติบุคคล
หมู่บ้านจัดสรรกลุ่มตัวอย่างทั้ง 3 โครงการ ได้แก่ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ฮาบิทาวน์ วัชรพล นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
ทาวน์พาส เกษตร-นวมินทร์ และนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ชัยพฤกษ์ วัชรพล ได้แจกแจงบัญชีรายการค่าใช้จ่ายออกเป็น 5
หมวด ประกอบด้วย ค่าบริหารและบริการที่มีสัญญา ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ ค่าซ่อมแซม
บำรุงรักษา และค่าเสื่อมราคาทรัพย์สินหรือค่าใช้จ่ายอื่นๆ

จึงสรุปผลการศึกษาได้ว่า นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะสามารถจัดเตรียมงบประมาณอย่างเหมาะสมและเพียงพอ
ตามสัดส่วนค่าใช้จ่ายดังต่อไปนี้ หมวดค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าบริหารและบริการที่มีสัญญามีสัดส่วนค่าใช้จ่าย 76.67% -
87.51% หมวดค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคมีสัดส่วนค่าใช้จ่าย 6.12% - 12.24% หมวดค่าใช้จ่ายในการดำเนินการมีสัดส่วน
ค่าใช้จ่าย 2.64% - 5.50% และหมวดค่าซ่อมแซมบำรุงรักษามีสัดส่วนค่าใช้จ่าย 1.66% - 8.01% และเมื่อพิจารณาค่าใช้จ่าย
เกี่ยวกับค่าบริหารและจัดการกับรูปแบบการบริหารของแต่ละนิติบุคคลฯ พบว่าหมู่บ้านที่มีการบริหารชุมชนโดย
คณะกรรมการหมู่บ้าน ซึ่งมีการจัดจ้างพนักงานในตำแหน่งผู้จัดการหมู่บ้านและพนักงานบัญชีในลักษณะบุคคลธรรมดา
ภายใต้การดูแลของคณะกรรมการหมู่บ้าน ผลที่ตามมาจึงทำให้สัดส่วนในค่าบริหารและจัดการอยู่ที่ 17.32%-18.19% ซึ่ง
เป็นอัตราที่ต่ำกว่านิติบุคคลที่บริหารชุมชนโดยการจ้างบริษัทเอกชนเข้ามาบริหารจัดการ จากอัตราค่าใช้จ่ายในการ
บำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในการบริหารงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ผลการศึกษาที่ได้
สามารถบอกสัดส่วนของค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภคในการบริหารงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
ซึ่งทำให้คณะกรรมการ ผู้จัดการหมู่บ้าน หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องในการบริหารชุมชนของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรระดับราคา
กลางและเป็นโครงการหมู่บ้านจัดสรรขนาดกลางสามารถเตรียมงบประมาณให้เหมาะสมในอนาคตสำหรับนำไปพัฒนาในการ
บริหารต้นทุนและค่าใช้จ่ายของโครงการได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ภาควิชา เคหการ ปลายมือชื่อนิสิต

สาขาวิชา การพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์ ปลายมือชื่อ อ.ที่ปรึกษาหลัก

ปีการศึกษา 2559

5873339025 : MAJOR HOUSING AND REAL ESTATE DEVELOPMENT

KEYWORDS: EXPENSE / MANAGEMENT AND MAINTENANCE FEES / PUBLIC FACILITIES / HOUSING ESTATE JURISTIC PERSONS

TICHA KHONGRAKSA: EXPENSE IN MANAGEMENT AND MAINTENANCE FOR PUBLIC FACILITIES OF HOUSING ESTATE JURISTIC PERSONS IN THE MEDIUM PRICE SEGMENT. ADVISOR: ASSOC. PROF. YUWADEE SIRI, 163 pp.

Managing the public facilities and services of housing estates is one of the primary responsibilities of juristic persons who manage housing estates since they are directly involved in taking care of and maintaining the public facilities and services. The management process requires necessary expenses for maintaining public facilities and services. Consequently, gaining insights into sources and types of expenses is essential for preparing appropriate and sufficient budgets. This research aims to analyze the expenses for the management and maintenance of public facilities that housing-estate juristic persons are responsible for in order to identify the differences in the proportions of public facilities of all types and the proportions of actual expenses for public facilities.

Data on managing the public facilities and services of housing estates obtained from financial statements audited by annual auditors reporting to three housing-estate juristic persons – namely Habitown Watcharapol, Townplus Kaset Nawamindra, and Chaiyapruet Watcharapol – showed that expenses could be divided into five categories: administrative and contract service expense, public facilities expense, repair and maintenance expense, management expense, and asset depreciation expense and others.

The results demonstrates that housing-estate budgets which are prepared appropriately and proportionately by juristic persons are typically broken down into the first four identified expense areas as follows: administrative and contract service expense accounting for 76.67% - 87.51% of the total expenses, public facilities expense constituting 6.12% - 12.24%, management expense making up 2.64% - 5.50%, and repair and maintenance expense comprising 1.66% - 8.01%. Furthermore, it was found that housing estates administered by housing committees who hired housing managers and accountants as ordinary persons under the supervision of housing committees incurred an administrative and contract service expense of 17.32% - 18.19%, which was lower than the expense incurred by juristic persons who hired private companies to administer housing estates.

With regard to expenses for maintenance and management of public facilities and services under the administration of housing-estate juristic persons, the findings indicated the proportion of these expenses, which can be used by many groups of people – such as housing committees, housing managers, and people involved in the administration of communities by juristic persons of housings estates which are in the medium price segment, as well as medium-sized housing estates – to plan appropriate budgets for effective management of costs and expenses for housing estates in the future.

Department: Housing Student's Signature

Field of Study: Housing and Real Estate Development Advisor's Signature

Academic Year: 2016

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จได้ด้วยความอนุเคราะห์ของ รองศาสตราจารย์ ยุวดี ศิริ อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ที่ได้กรุณาสละเวลาอันมีค่าให้คำปรึกษาช่วยเหลือ คำแนะนำ ตรวจสอบ และแก้ไขข้อบกพร่องต่างๆ รวมทั้งติดตามความก้าวหน้าในการดำเนินงานวิจัยทุก ขั้นตอน เพื่อให้วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จตามที่มุ่งหมาย ผู้วิจัยรู้สึกซาบซึ้งในความกรุณาของ อาจารย์เป็นอย่างยิ่งและขอขอบพระคุณอาจารย์เป็นอย่างสูงไว้ ณ โอกาสนี้

ขอขอบพระคุณประธานกรรมการและกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ทุกท่าน ที่ได้สละเวลา สอบและได้ให้ข้อเสนอแนะเพิ่มเติมที่ทำให้วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สมบูรณ์มากยิ่งขึ้น

ขอขอบพระคุณคณาจารย์ในภาคเคหการทุกท่าน ที่ได้ประสิทธิ์ประสาทวิชาความรู้แก่ ผู้วิจัยตลอดระยะเวลาที่เข้าศึกษา ซึ่งส่งผลให้ผู้วิจัยมีความรู้ต่างๆในการดำเนินการจัดทำ วิทยานิพนธ์ฉบับนี้จนสำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดี ตลอดจนขอขอบคุณเจ้าหน้าที่ในภาคเคหการทุก ท่านที่อำนวยความสะดวกในด้านต่างๆเป็นอย่างดี

ขอขอบพระคุณการสนับสนุนข้อมูลจากสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน และบุคลากรทุกท่านที่คอยช่วยเหลือและอำนวยความสะดวกตลอดการเก็บข้อมูลในการทำ วิทยานิพนธ์ฉบับนี้

ขอขอบพระคุณ คุณนพดล โรจนบุรานนท์ ผู้อำนวยการฝ่ายบริหาร บริษัท ไอคิว แมเนจเม้นท์ จำกัด สำหรับความรู้ ข้อแนะนำ และข้อมูลต่างๆที่เป็นประโยชน์ต่องานวิจัยอย่างสูง

ขอขอบพระคุณคณะกรรมการหมู่บ้าน ผู้จัดการหมู่บ้าน และเจ้าหน้าที่ทุกท่านที่เกี่ยวข้องกับการบริหารงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร สำหรับข้อมูลและเอกสารที่เป็นประโยชน์ กับวิทยานิพนธ์ฉบับนี้

สุดท้ายนี้ขอขอบพระคุณบิดา มารดา ครอบครัว และคุณชาคร สุทธิวงศ์พันธ์ ที่คอย สนับสนุนและให้กำลังใจมาโดยตลอด ขอขอบคุณเพื่อนๆพี่น้องๆ C28 และพี่ๆร่วมกลุ่มอาจารย์ที่ ปรึกษา ที่คอยช่วยเหลือจนวิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงจนสามารถสำเร็จการศึกษาตามความ มุ่งหวังและตั้งใจทุกประการ

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	จ
กิตติกรรมประกาศ	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	ฎ
สารบัญรูปภาพ.....	ฏ
สารบัญแผนภูมิ.....	ณ
บทที่ 1 บทนำ	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา	1
1.2 วัตถุประสงค์ของงานวิจัย.....	8
1.3 ขอบเขตด้านเนื้อหาที่ใช้ในการศึกษา	8
1.4 ข้อจำกัดในงานวิจัย.....	8
1.5 นิยามศัพท์เฉพาะ	10
1.6 วิธีดำเนินการวิจัย.....	11
1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	12
บทที่ 2 แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	13
2.1 แนวคิดเกี่ยวกับสาธารณสุขโรคและบริการสาธารณสุขในหมู่บ้านจัดสรร	14
2.2 แนวคิดเกี่ยวกับการดูแลและบริหารชุมชนหมู่บ้านจัดสรร	17
2.3 ความหมายของค่าใช้จ่ายในการดูแลสาธารณสุขโรคส่วนกลาง	18
2.3.1 ค่าใช้จ่ายตามความหมายของระเบียบคณะกรรมการการจัดสรรที่ดินกลาง	18
2.3.2 ค่าใช้จ่ายตามความหมายของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543	19
2.4 การจัดประเภทค่าใช้จ่าย	20

2.4.1 การจัดแยกประเภทค่าใช้จ่ายตามความรับผิดชอบ	20
2.4.2 การจัดแยกประเภทค่าใช้จ่ายตามความสัมพันธ์ระหว่างค่าใช้จ่ายและปริมาณงาน	21
2.4.3 การจัดแยกประเภทค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่อยู่ในงบประมาณของบ้านจัดสรรและ คอนโดมิเนียม	23
2.5 วัตถุประสงค์ในการจัดทำแผนงบประมาณค่าใช้จ่าย	24
2.6 ลักษณะการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลาง	24
2.7 แนวคิดเกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพ (Facility Management)	25
2.7.1 หลักการการบริหารทรัพยากรกายภาพ (Facilities Management Principle and Concept).....	25
2.7.2 ต้นทุนค่าใช้จ่าย งบประมาณ และการลงทุนในงานบริหารทรัพยากรกายภาพ (Cost, Budgeting and Investment in FM).....	27
บทที่ 3 วิธีดำเนินการวิจัยและการคัดเลือกกลุ่มประชากร	28
3.1 วิธีดำเนินการวิจัย.....	28
3.1.1 ศึกษาและเก็บข้อมูลเบื้องต้น.....	28
3.1.2 ออกแบบเครื่องมือวิจัย.....	28
3.1.3 การเก็บรวบรวมข้อมูล.....	29
3.1.4 การวิเคราะห์ข้อมูล.....	29
3.2 เครื่องมือในการวิจัย.....	30
3.3 การคัดเลือกกลุ่มประชากร	30
3.3.1 ข้อกำหนดในงานวิจัย	31
บทที่ 4 ลักษณะทั่วไปของโครงการที่นำมาศึกษาและ รายละเอียดของสาธารณูปโภคและบริการ สาธารณะภายในโครงการ	35
4.1 ลักษณะทั่วไปของโครงการที่นำมาศึกษา	36
4.1.1 นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโครงการ ฮาปีทาวน์ วัชรพล.....	36

4.1.2	นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทาวน์พลัส เกษตร-นวมินทร์	43
4.1.3	นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ชัยพฤกษ์ วัชรพล	50
4.2	รายละเอียดของสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะภายในโครงการ.....	55
4.2.1	สาธารณูปโภคภายในโครงการ	55
4.2.2	บริการสาธารณะภายในโครงการ	59
บทที่ 5	ผลการศึกษา.....	65
5.1	รายการค่าใช้จ่ายในการจัดการและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ..	66
5.1.1	รายการค่าใช้จ่ายในการจัดการและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ฮาบิทาวน์ วัชรพล	66
5.1.2	รายการค่าใช้จ่ายในการจัดการและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทาวน์พลัส เกษตร-นวมินทร์.....	68
5.1.3	ค่าใช้จ่ายในการจัดการและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ชัยพฤกษ์ วัชรพล.....	71
5.2	รายรับและรายจ่ายของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามเอกสารงบการเงินของโครงการ.....	74
5.2.1	รายรับและรายจ่ายของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ฮาบิทาวน์ วัชรพล	74
5.2.2	รายรับและรายจ่ายของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทาวน์พลัส เกษตร-นวมินทร์.....	76
5.2.3	รายรับและรายจ่ายของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ชัยพฤกษ์ วัชรพล.....	78
5.3	ค่าใช้จ่ายในการจัดการและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจำแนก หมวดค่าใช้จ่ายตามเอกสารงบการเงิน	80
5.2.1	ค่าใช้จ่ายในการจัดการและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคจำแนกหมวดค่าใช้จ่ายตาม เอกสารงบการเงินของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ฮาบิทาวน์ วัชรพล	80

5.2.2 ค่าใช้จ่ายในการจัดการและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคจำแนกหมวดค่าใช้จ่ายตาม เอกสารงบประมาณของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทาวน์พลัส เกษตร-นวมินทร์.....	87
5.2.3 ค่าใช้จ่ายในการจัดการและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคจำแนกหมวดค่าใช้จ่ายตาม เอกสารงบประมาณของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ชัยพฤกษ์ วัชรพล	95
บทที่ 6 สรุปผลการศึกษาและข้อเสนอแนะ.....	103
6.1 สรุปผลการศึกษา	103
6.2 ข้อค้นพบจากการศึกษา.....	117
6.3 ประโยชน์ที่ได้รับจากการศึกษาในครั้งนี้	119
6.4 ข้อเสนอแนะในการศึกษาครั้งต่อไป	119
รายการอ้างอิง.....	120
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์.....	163

สารบัญตาราง

ตารางที่ 1 แสดงรายชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในงานวิจัย	9
ตารางที่ 2 แสดงรายชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในงานวิจัยเรื่อง “วิธีและมาตรการที่ใช้ในการจัดเก็บค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร”	31
ตารางที่ 3 แสดงรายชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในงานวิจัยเรื่อง “วิธีและมาตรการที่ใช้ในการจัดเก็บค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร”	32
ตารางที่ 4 แสดงรายชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในงานวิจัย	33
ตารางที่ 5 แสดงสัดส่วนพื้นที่ภายในโครงการหมู่บ้าน ฮาบิทาวัน วัชรพล	37
ตารางที่ 6 แสดงบัญชีรายรับโครงการหมู่บ้าน ฮาบิทาวัน วัชรพล	41
ตารางที่ 7 แสดงบัญชีรายจ่ายโครงการหมู่บ้าน ฮาบิทาวัน วัชรพล	42
ตารางที่ 8 แสดงสัดส่วนพื้นที่ภายในโครงการหมู่บ้าน ทาวน์พลัส เกษตร-นวมินทร์	44
ตารางที่ 9 แสดงบัญชีรายรับโครงการหมู่บ้าน ทาวน์พลัส เกษตร-นวมินทร์	48
ตารางที่ 10 แสดงบัญชีรายจ่ายโครงการหมู่บ้าน ทาวน์พลัส เกษตร-นวมินทร์	49
ตารางที่ 11 แสดงสัดส่วนพื้นที่ภายในโครงการหมู่บ้าน ชัยพฤกษ์ วัชรพล	51
ตารางที่ 12 แสดงบัญชีรายรับโครงการหมู่บ้าน ชัยพฤกษ์ วัชรพล	54
ตารางที่ 13 แสดงบัญชีรายจ่ายโครงการหมู่บ้าน ชัยพฤกษ์ วัชรพล	54
ตารางที่ 14 สรุปรายละเอียดของโครงการที่นำมาศึกษา ได้ดังนี้	63
ตารางที่ 15 แสดงรายการค่าใช้จ่ายในการจัดการและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ฮาบิทาวัน วัชรพล ประจำปี 2557-2558	67
ตารางที่ 16 แสดงรายการค่าใช้จ่ายในการจัดการและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทาวน์พลัส เกษตร-นวมินทร์ ประจำปี 2557-2558	69
ตารางที่ 17 แสดงรายการค่าใช้จ่ายในการจัดการและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ชัยพฤกษ์ วัชรพล ประจำปี 2557-2558	72
ตารางที่ 18 แสดงบัญชีรายรับโครงการหมู่บ้าน ฮาบิทาวัน วัชรพล	74

ตารางที่ 19 แสดงบัญชีรายจ่ายโครงการหมู่บ้าน ฮาภิทาวน์ วัชรพล.....	75
ตารางที่ 20 แสดงบัญชีรายจ่ายโครงการหมู่บ้าน ฮาภิทาวน์ วัชรพล.....	75
ตารางที่ 21 แสดงบัญชีรายรับโครงการหมู่บ้าน ฮาภิทาวน์ วัชรพล.....	76
ตารางที่ 22 แสดงบัญชีรายจ่ายโครงการหมู่บ้าน ทาวน์พลัส เกษตร-นวมินทร์.....	77
ตารางที่ 23 แสดงบัญชีรายจ่ายโครงการหมู่บ้าน ฮาภิทาวน์ วัชรพล.....	77
ตารางที่ 24 แสดงบัญชีรายรับโครงการหมู่บ้าน ชัยพฤกษ์ วัชรพล.....	78
ตารางที่ 25 แสดงบัญชีรายจ่ายโครงการหมู่บ้าน ชัยพฤกษ์ วัชรพล.....	79
ตารางที่ 26 แสดงบัญชีรายจ่ายโครงการหมู่บ้าน ฮาภิทาวน์ วัชรพล.....	79
ตารางที่ 27 แสดงรายการค่าใช้จ่ายในหมวดค่าบริหารและบริการที่มีสัญญาของนิติบุคคลหมู่บ้าน จัดสรร ฮาภิทาวน์ วัชรพล.....	80
ตารางที่ 28 แสดงรายการค่าใช้จ่ายในหมวดค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ฮาภิทาวน์ วัชรพล.....	82
ตารางที่ 29 แสดงรายการค่าใช้จ่ายในหมวดค่าใช้จ่ายในการดำเนินการของนิติบุคคลหมู่บ้าน จัดสรร ฮาภิทาวน์ วัชรพล.....	83
ตารางที่ 30 แสดงรายการค่าใช้จ่ายในหมวดค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ฮาภิทาวน์ วัชรพล.....	85
ตารางที่ 31 แสดงรายการค่าใช้จ่ายในหมวดค่าบริหารและบริการที่มีสัญญาของนิติบุคคลหมู่บ้าน ทาวน์พลัส เกษตร-นวมินทร์.....	87
ตารางที่ 32 แสดงรายการค่าใช้จ่ายในหมวดค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทาวน์พลัส เกษตร-นวมินทร์.....	88
ตารางที่ 33 แสดงรายการค่าใช้จ่ายในหมวดค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ ของนิติบุคคลหมู่บ้าน จัดสรร ทาวน์พลัส เกษตร-นวมินทร์.....	90
ตารางที่ 34 แสดงรายการค่าใช้จ่ายในหมวดค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทาวน์พลัส เกษตร-นวมินทร์.....	93
ตารางที่ 35 แสดงรายการค่าใช้จ่ายในหมวดค่าบริหารและบริการที่มีสัญญาของนิติบุคคลหมู่บ้าน ชัยพฤกษ์ วัชรพล.....	95

ตารางที่ 36 แสดงรายการค่าใช้จ่ายในหมวดค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ชัยพฤกษ์ วัชรพล	97
ตารางที่ 37 แสดงรายการค่าใช้จ่ายในหมวดค่าใช้จ่ายในการดำเนินการของนิติบุคคลหมู่บ้าน จัดสรร ชัยพฤกษ์ วัชรพล	98
ตารางที่ 38 แสดงรายการค่าใช้จ่ายในหมวดค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ชัยพฤกษ์ วัชรพล	101
ตารางที่ 39 แสดงรายการค่าใช้จ่ายในหมวดค่าใช้จ่ายอื่นๆ ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ชัยพฤกษ์ วัชรพล	102
ตารางที่ 40 แสดงสรุปสัดส่วนค่าใช้จ่ายหมวดค่าบริหารและบริการสาธารณะ	105
ตารางที่ 41 แสดงสรุปสัดส่วนค่าใช้จ่ายหมวดค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค	108
ตารางที่ 42 แสดงสรุปสัดส่วนค่าใช้จ่ายหมวดค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ	110
ตารางที่ 43 แสดงสรุปสัดส่วนค่าใช้จ่ายหมวดค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา	113

สารบัญรูปภาพ

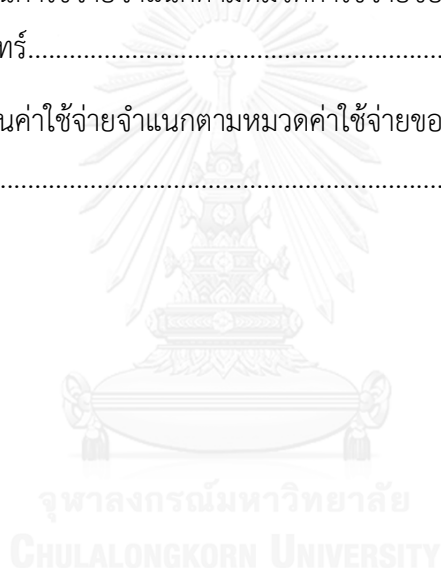
รูปภาพที่ 1 แสดงสภาพหมู่บ้านจัดสรรที่มีสภาพถนนและทางเท้าทรุดโทรม.....	2
รูปภาพที่ 2 แสดงป้ายชื่อโครงการหมู่บ้าน ฮาบิทาวัน วัชรพล.....	36
รูปภาพที่ 3 แสดงที่ตั้งโครงการหมู่บ้าน ฮาบิทาวัน วัชรพล	36
รูปภาพที่ 4 แสดงผังภายในโครงการหมู่บ้าน ฮาบิทาวัน วัชรพล	38
รูปภาพที่ 5 แสดงถนน-ทางเท้าโครงการหมู่บ้าน ฮาบิทาวัน วัชรพล	39
รูปภาพที่ 6 แสดงสวนสาธารณะและสวนหย่อมโครงการหมู่บ้าน ฮาบิทาวัน วัชรพล.....	39
รูปภาพที่ 7 แสดงที่ตั้งสำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ฮาบิทาวัน วัชรพล.....	39
รูปภาพที่ 8 แสดงประตูทางเข้า-ออกโครงการหมู่บ้าน ฮาบิทาวัน วัชรพล.....	40
รูปภาพที่ 9 แสดงอาคารสโมสรโครงการหมู่บ้าน ฮาบิทาวัน วัชรพล	40
รูปภาพที่ 10 แสดงป้ายชื่อโครงการหมู่บ้าน ทาวน์พลัส เกษตร-นวมินทร์.....	43
รูปภาพที่ 11 แสดงที่ตั้งโครงการหมู่บ้าน ทาวน์พลัส เกษตร-นวมินทร์.....	43
รูปภาพที่ 12 แสดงผังภายในโครงการหมู่บ้าน ทาวน์พลัส เกษตร-นวมินทร์	45
รูปภาพที่ 13 แสดงถนน-ทางเท้าโครงการหมู่บ้าน ทาวน์พลัส เกษตร-นวมินทร์	46
รูปภาพที่ 14 แสดงสวนสาธารณะโครงการหมู่บ้าน ทาวน์พลัส เกษตร-นวมินทร์.....	46
รูปภาพที่ 15 แสดงที่ตั้งสำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทาวน์พลัส เกษตร-นวมินทร์	46
รูปภาพที่ 16 แสดงประตูทางเข้า-ออกโครงการหมู่บ้าน ทาวน์พลัส เกษตร-นวมินทร์.....	47
รูปภาพที่ 17 แสดงอาคารสโมสรโครงการหมู่บ้าน ทาวน์พลัส เกษตร-นวมินทร์	47
รูปภาพที่ 18 แสดงป้ายประกาศช่องทางการติดต่อระหว่างสำนักงานนิติบุคคลและสมาชิก.....	48
รูปภาพที่ 19 แสดงป้ายชื่อโครงการหมู่บ้าน ชัยพฤกษ์ วัชรพล.....	50
รูปภาพที่ 20 แสดงที่ตั้งโครงการหมู่บ้าน ชัยพฤกษ์ วัชรพล	50
รูปภาพที่ 21 แสดงผังภายในโครงการหมู่บ้าน ชัยพฤกษ์ วัชรพล	52
รูปภาพที่ 22 แสดงถนน-ทางเท้าโครงการหมู่บ้าน ชัยพฤกษ์ วัชรพล	52

รูปภาพที่ 23 แสดงสวนสาธารณะและสนามเด็กเล่นโครงการหมู่บ้าน ชัยพฤกษ์ วัชรพล	52
รูปภาพที่ 24 แสดงประตูทางเข้า-ออกโครงการหมู่บ้าน ชัยพฤกษ์ วัชรพล.....	53
รูปภาพที่ 25 แสดงอาคารสโมสรโครงการหมู่บ้าน ชัยพฤกษ์ วัชรพล	53
รูปภาพที่ 26 แสดงตัวอย่างรูปแบบของถนนและทางเท้า	56
รูปภาพที่ 27 แสดงตัวอย่างสวนสาธารณะภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรร.....	57
รูปภาพที่ 28 แสดงตัวอย่างเครื่องเล่นสนามกลางแจ้งภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรร	57
รูปภาพที่ 29 แสดงตัวอย่างที่ตั้งสำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	58
รูปภาพที่ 30 แสดงตัวอย่างระบบการควบคุมการผ่านเข้า-ออกโครงการ.....	60
รูปภาพที่ 31 แสดงตัวอย่างการรักษาการณ์และตรวจการณ์ของพนักงานรักษาความปลอดภัย	60
รูปภาพที่ 32 แสดงตัวอย่างการให้บริการรักษาความสะอาด	61
รูปภาพที่ 33 แสดงตัวอย่างการปรับเปลี่ยนชนิดของหลอดไฟ LED.....	61
รูปภาพที่ 34 แสดงตัวอย่างการให้บริการอาคารสโมสร	62
รูปภาพที่ 35 แสดงตัวอย่างการให้บริการช่างซ่อมบำรุงของช่างประจำโครงการ	63

สารบัญแผนภูมิ

แผนภูมิที่ 1 แสดงงานวิจัยที่เกี่ยวข้องในการทำวิจัย.....	7
แผนภูมิที่ 2 แสดงภาพรวมกายภาพและการบริการ	25
แผนภูมิที่ 3 แสดงความสัมพันธ์ระหว่าง People Place Process.....	26
แผนภูมิที่ 4 แสดงภาพรวมกายภาพและการบริการ	27
แผนภูมิที่ 5 แสดงขั้นตอนการคัดเลือกกลุ่มประชากร	34
แผนภูมิที่ 6 แสดงรายรับและรายจ่ายของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กลุ่มตัวอย่างจำแนกตามเอกสารงบการเงินของโครงการ	104
แผนภูมิที่ 7 แสดงสัดส่วนแยกรายการค่าใช้จ่ายหมวดค่าบริหารและบริการที่มีสัญญาของนิติ บุคคลหมู่บ้านจัดสรร ฮาบีทาวน์ วัชรพล.....	106
แผนภูมิที่ 8 แสดงสัดส่วนแยกรายการค่าใช้จ่ายหมวดค่าบริหารและบริการที่มีสัญญาของนิติ บุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทาวน์พาร์ค เกษตร-นวมินทร์	106
แผนภูมิที่ 9 แสดงสัดส่วนแยกรายการค่าใช้จ่ายหมวดค่าบริหารและบริการที่มีสัญญาของนิติ บุคคลหมู่บ้านจัดสรร ชัยพฤกษ์ วัชรพล	107
แผนภูมิที่ 10 แสดงสัดส่วนแยกรายการค่าใช้จ่ายหมวดค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคของนิติบุคคล หมู่บ้านจัดสรร ฮาบีทาวน์ วัชรพล.....	108
แผนภูมิที่ 11 แสดงสัดส่วนแยกรายการค่าใช้จ่ายหมวดค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคของนิติบุคคล หมู่บ้านจัดสรร ทาวน์พาร์ค เกษตร-นวมินทร์	109
แผนภูมิที่ 12 แสดงสัดส่วนแยกรายการค่าใช้จ่ายหมวดค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคของนิติบุคคล หมู่บ้านจัดสรร ชัยพฤกษ์ วัชรพล	109
แผนภูมิที่ 13 แสดงสัดส่วนแยกรายการค่าใช้จ่ายหมวดค่าใช้จ่ายในการดำเนินการของนิติบุคคล หมู่บ้านจัดสรร ฮาบีทาวน์ วัชรพล.....	111
แผนภูมิที่ 14 แสดงสัดส่วนแยกรายการค่าใช้จ่ายหมวดค่าใช้จ่ายในการดำเนินการของนิติบุคคล หมู่บ้านจัดสรร ทาวน์พาร์ค เกษตร-นวมินทร์	112
แผนภูมิที่ 15 แสดงสัดส่วนแยกรายการค่าใช้จ่ายหมวดค่าใช้จ่ายในการดำเนินการของนิติบุคคล หมู่บ้านจัดสรรชัยพฤกษ์ วัชรพล	112

แผนภูมิที่ 16 แสดงสัดส่วนแยกรายการค่าใช้จ่ายหมวดค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาของนิติบุคคล หมู่บ้านจัดสรร ฮาบิทาวัน วัชรพล.....	114
แผนภูมิที่ 17 แสดงสัดส่วนแยกรายการค่าใช้จ่ายหมวดค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาของนิติบุคคล หมู่บ้านจัดสรรทาวน์พลัส เกษตร-นวมินทร์	115
แผนภูมิที่ 18 แสดงสัดส่วนแยกรายการค่าใช้จ่ายหมวดค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาของนิติบุคคล หมู่บ้านจัดสรรชัยพฤกษ์ วัชรพล	115
แผนภูมิที่ 19 แสดงสัดส่วนค่าใช้จ่ายจำแนกตามหมวดค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ฮาบิ ทาวน์ วัชรพล.....	116
แผนภูมิที่ 20 แสดงสัดส่วนค่าใช้จ่ายจำแนกตามหมวดค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทาวน์พลัส เกษตร-นวมินทร์.....	116
แผนภูมิที่ 21 แสดงสัดส่วนค่าใช้จ่ายจำแนกตามหมวดค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ชัยพฤกษ์ วัชรพล	117



บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ในพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 กำหนดให้ “ผู้จัดสรรที่ดินจัดสรร” หรือ “เจ้าของโครงการ” สามารถพ้นจากหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค เมื่อได้มีการดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ตามมาตรา 23 (5) แล้วตามลำดับดังต่อไปนี้¹

(1) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้ หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา ภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน

(2) ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

(3) ผู้จัดสรรที่ดินจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์

การดำเนินการตาม (1) และ (2) ให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด² ทั้งนี้โดยต้องกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนหนึ่งด้วย

ดังนั้น จะเห็นได้ว่าในเบื้องต้นเป็นหน้าที่ของ “ผู้จัดสรรที่ดิน” หรือ “เจ้าของโครงการ” ที่ต้องดูแลบำรุงรักษา และเมื่อ “ผู้จัดสรรที่ดิน” หรือ “เจ้าของโครงการ” มีความประสงค์จะพ้นภาระจากหน้าที่ในการดูแลก็ดำเนินการตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 และหากคณะกรรมการหมู่บ้านมีความเห็นว่า “ผู้จัดสรรที่ดิน” หรือ “เจ้าของโครงการ” ได้ดำเนินการถูกต้องและครบถ้วนคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรก็ควรที่จะรับโอนทรัพย์สินดังกล่าว สิ่งที่เกิดขึ้นตามมาหลังจากการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร คือรูปแบบในการดูแลสาธารณูปโภคภายในโครงการที่มีความหลากหลาย ซึ่งรูปแบบเหล่านี้ก็ขึ้นอยู่กับวิธีการบริหารจัดการหรือการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางของแต่ละโครงการหมู่บ้านจัดสรร เป็นต้น

¹ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543, หมวด 4 มาตรา 44.

² ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง, ว่าด้วยการเก็บรักษาเงิน การนำส่งเงิน และการเบิกจ่ายเงินตามสัญญาค้ำประกันหรือหนังสือรับรองการจัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ หรือการปรับปรุงที่ดินและการรักษาสาธารณูปโภค พ.ศ. 2544.

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจึงเป็นกลไกหลักใน “การจัดการทรัพย์สินส่วนกลางและบริการส่วนรวม การดูแลความเรียบร้อยและรักษาระเบียบ ดูแลกิจการและการดำเนินการต่างๆที่เป็นประโยชน์และคงรักษาหรือเพิ่มมูลค่าทรัพย์สินให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรฯและเจ้าของร่วม” ด้วยการประสาน ประโยชน์และความเห็นชอบของหมู่สมาชิกการดำเนินงานนี้ ครอบคลุมตั้งแต่การกำหนดนโยบายและระเบียบการ การออกแบบและวางแผน การจัดให้มีการดำเนินงาน การจัดการงานดูแลทรัพย์สิน ส่วนกลางการประเมินสภาพ และนำเสนอแผนการปรับปรุงและดำเนินการที่จำเป็น³

เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีความยินดีที่จะตกลงรับโอนที่ดินหรือทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภค ตามที่ผู้จัดสรรที่ดิน หรือเจ้าของโครงการจัดทำขึ้นตามแผนผังโครงการมาบำรุงรักษาด้วยตนเอง โดย จัดให้มีตัวแทนผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในฐานะ “คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร” เป็นฝ่ายทำหน้าที่กำกับ ควบคุม ดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่างๆ ให้อยู่ในสภาพที่ดี และการ ดำเนินการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรย่อมต้องมีค่าใช้จ่ายเกิดขึ้นตามภาระความจำเป็นในการดูแล รักษา ซึ่งก็เป็นหน้าที่ของสมาชิกที่ต้องจ่ายค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคแก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตามจำนวนหรืออัตราที่กำหนดโดยที่ประชุมใหญ่ หากไม่จ่ายอาจถูกระงับการใช้สาธารณูปโภค เสีย ค่าปรับ หรือหากค้างชำระหกเดือนติดต่อกัน นิติบุคคลสามารถแจ้งเจ้าพนักงานที่ดินให้ระงับการโอน ที่ดินแปลงที่ค้างชำระได้ นอกจากนี้ด้วยอำนาจแห่งมูลหนี้นิติบุคคลสามารถฟ้องคดีแพ่งเรียกให้ผู้ค้าง ชำระได้ด้วย

ดังนั้นจึงเห็นได้ว่าหมู่บ้านจัดสรรที่มีสภาพแวดล้อมที่ไม่ดีและทรุดโทรมนั้นส่วนหนึ่งมีสาเหตุ มาจากการขาดแผนงบประมาณในการจัดการและดำเนินการที่เพียงพอและเหมาะสม จึงเป็นความ จำเป็นที่สมาชิกและกรรมการหมู่บ้านควรได้มีความเข้าใจถึงค่าใช้จ่ายที่จำเป็น ที่มาและลักษณะของ ค่าใช้จ่ายเหล่านี้เพื่อสามารถจัดเตรียมงบประมาณได้อย่างเพียงพอและเหมาะสม ซึ่งจะส่งผลไป ยังเรื่องของอัตราค่าใช้จ่ายที่ต้องร่วมกันชำระและแนวทางการจัดการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร



รูปภาพที่ 1 แสดงสภาพหมู่บ้านจัดสรรที่มีสภาพถนนและทางเท้าทรุดโทรม

³ เสรีชัย โชติพาณิชย์, การจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์โฮมบายเออร์ไกด์, 2559).

เมื่อผู้วิจัยได้ศึกษางานวิจัยที่เกี่ยวข้องในเรื่องการบริหารชุมชนที่อยู่อาศัย สามารถจำแนกออกเป็น 2 ประเภท คือ การบริหารอาคารชุดและการบริหารชุมชนหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งแต่ละประเภทมีวิธีการบริหารที่แตกต่างกัน และจากการศึกษางานวิจัยที่เกี่ยวข้องก็ได้มีการพูดถึงกระบวนการที่เกี่ยวข้องกับการบริหารชุมชนตั้งแต่การจัดตั้งนิติบุคคล การบริหารงานของนิติบุคคล วิธีและมาตรการในการจัดเก็บค่าบำรุงรักษาฯ และรวมถึงเรื่องของการใช้จ่ายในการจัดการฯ เมื่อนางานวิจัยดังกล่าวมาเรียงตามกระบวนการของการบริหารชุมชนที่อยู่อาศัย

ในส่วนของการบริหารงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ได้แก่

ต้นข้าว พันธุ์ครุฑ (2552) ได้ทำการวิจัยเรื่อง “กระบวนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการจัดสรรขนาดใหญ่ : กรณีศึกษา โครงการบ้านพัก 15 จังหวัดสมุทรปราการ”⁴

ผลการศึกษาพบว่า การดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโครงการจัดสรรขนาดใหญ่ ผู้ประกอบการได้ดำเนินการตามขั้นตอนที่กฎหมายกำหนดไว้ทุกขั้นตอน แต่ได้มีการเพิ่มเติมขั้นตอนขึ้นมาในช่วง

1. การประกาศจัดตั้งฯ
2. การรวบรวมเสียงลูกบ้าน
3. การจดทะเบียนนิติบุคคล
4. การแต่งตั้งคณะกรรมการ
5. การดำเนินการโอนฯ

เพื่อช่วยให้การดำเนินการเป็นไปตามเป้าหมายที่ได้วางไว้ และใช้ระยะเวลารวมทั้งสิ้น 6 ปี ตั้งแต่เริ่มเปิดขายโครงการจนกระทั่งโอนส่งมอบอาคารอุปโภคให้แก่นิติบุคคลฯ ในส่วนค่าใช้จ่ายผู้ประกอบการได้วางแผนในเรื่องค่าใช้จ่ายทั้งหมดตั้งแต่เริ่มวางแผนทำโครงการ โดยวิธีการดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลพบว่า โครงการหมู่บ้านจัดสรรหมู่บ้านขนาดใหญ่มีจำนวนลูกบ้านมาก ทำให้ผู้ประกอบการเองจะไม่เผชิญหน้ากับลูกบ้านทั้งโครงการเอง แต่จะหาคนกลางที่มีคุณสมบัติเหมาะสมในแต่ละช่วงการดำเนินการมาเป็นผู้ร่วมประสานงานไปยังลูกบ้านทั้งโครงการเพื่อย่นระยะเวลาดำเนินการได้รวดเร็วขึ้น และทำให้ลดปัญหาที่จะเกิดขึ้นจากความขัดแย้งระหว่างผู้ประกอบการกับลูกบ้านได้

⁴ ต้นข้าว พันธุ์ครุฑ, "กระบวนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการจัดสรรขนาดใหญ่ : กรณีศึกษา โครงการบ้านพัก 15 จังหวัดสมุทรปราการ" (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2552).

ประภัสสร ใจกล้า (2553) ได้ทำการวิจัยเรื่อง “การบริหารชุมชนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โครงการจัดสรรขนาดกลาง : กรณีศึกษา หมู่บ้านเบญญาภาวพฤกษ์ และณัฐชากรินวิลส์ จังหวัดนนทบุรี”⁵

ผลการศึกษาพบว่า การบริหารชุมชนให้มีประสิทธิภาพจำเป็นต้องมีต้นทุนในการดำเนินการ ซึ่งก็คือ ค่าส่วนกลาง ปัจจัยที่มีผลทำให้สมาชิกยินดีจ่ายค่าส่วนกลางจนครบ 100% ประกอบด้วย

1. คณะกรรมการหมู่บ้านบริหารชุมชนให้มีประสิทธิภาพ
2. การติดตามทวงถามอย่างมีระบบและต่อเนื่องเพื่อกระตุ้นให้สมาชิกรู้ถึงหน้าที่และความรับผิดชอบ
3. สถานที่ในการติดต่อสื่อสารระหว่างนิติบุคคลกับสมาชิกที่สะดวกสบาย คือ สำนักงานนิติบุคคล
4. สาธารณูปโภคที่สอดคล้องกับการอยู่อาศัยมีผลทำให้อัตราการจัดเก็บเหมาะสม
5. ขนาดของหมู่บ้านที่มีจำนวนสมาชิกไม่มากเกินไป การประชาสัมพันธ์ข้อมูลข่าวสารจะทำให้เกิดความเข้าใจง่าย

แสนสิน ว่องกลีกร (2558) ได้ทำการวิจัยเรื่อง “วิธีและมาตรการที่ใช้ในการจัดเก็บค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร”⁶

ผลการศึกษาพบว่า รูปแบบมาตรการบังคับที่ใช้ในการจัดเก็บค่าบำรุงฯ มี 2 ลักษณะ คือ

1. มาตรการในทางปฏิบัติ ได้แก่ การติดสติ๊กเกอร์หน้าบ้านสมาชิกที่ชำระค่าบำรุงฯแล้ว การกำหนดเบี้ยปรับ การระงับการใช้บริการเข้าออกโครงการแก่สมาชิกที่ค้างชำระ การระงับการให้บริการเข้าโครงการของนิติบุคคลภายนอกที่เข้ามาติดต่อสมาชิกที่ค้างชำระ การระงับการให้บริการอาคารสโมสรแก่สมาชิกที่ค้างชำระ การงดการเก็บขยะแก่สมาชิกที่ค้างชำระ และมองส่วนลดแก่สมาชิกที่ชำระค่าบำรุงฯภายในกำหนดเวลา

2. มาตรการในทางกฎหมาย ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มาตรา 50 ได้แก่ การระงับการให้บริการหรือการใช้สิทธิในสาธารณูปโภค เมื่อค้างชำระติดต่อกัน 3 เดือน การระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินเมื่อค้างชำระติดต่อกัน 6 เดือน การฟ้องร้องดำเนินคดีในลักษณะคดีผู้บริโภคนิติบุคคลแก่สมาชิกที่ค้างชำระ

ในส่วนของการบริหารงานของนิติบุคคลอาคารชุด ได้แก่

⁵ ประภัสสร ใจกล้า, "การบริหารชุมชนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โครงการจัดสรรขนาดกลาง : กรณีศึกษา หมู่บ้านเบญญาภาวพฤกษ์ และณัฐชากรินวิลส์ จังหวัดนนทบุรี" (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2553).

⁶ แสนสิน ว่องกลีกร, "วิธีและมาตรการที่ใช้ในการจัดเก็บค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร" (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2558).

กฤษฎา ปานสุนทร (2541) ได้ทำการวิจัยเรื่อง “การมีส่วนร่วมของเจ้าของห้องชุดในการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลาง”⁷

ผลการศึกษาพบว่า ปัญหาที่สำคัญในการบริหารทรัพย์สินส่วนกลาง คือนิติบุคคลอาคารชุดไม่สามารถเก็บเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลางรายเดือนได้ครบ ทำให้มีปัญหาการเงินและกระทบต่อการวางแผนและดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง ทั้งนี้สาเหตุหลัก คือเจ้าของห้องชุดไม่ให้ความร่วมมือต่างๆ ที่ทราบบทบาทและหน้าที่ของตนเองตามข้อบังคับอาคารชุดอาทิ ไม่เข้าร่วมประชุมใหญ่เจ้าของร่วม และไม่จ่ายเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลางรายเดือนนอกจากนี้แล้วยังพบโครงการที่ไม่มีเงินกองทุน ซึ่งขัดกับหลักปฏิบัติของพระราชบัญญัติอาคารชุด 2522 และยังมีผลกระทบถึงการขาดการสำรองเงินไว้เพื่อดูแลทรัพย์สินส่วนกลางในระยะยาวอีกด้วย เพื่อเป็นการแก้ปัญหาในการจัดซ่อมแซมบริหารทรัพย์สินส่วนกลางที่เสื่อมสภาพในสถานการณ์ต่างๆ อย่างไรก็ตาม ควรจะมีวิธีและมาตรการต่างๆ ที่จะกระตุ้นให้ทั้งนิติบุคคลอาคารชุดและเจ้าของร่วม ตระหนักถึงปัญหาและมีส่วนร่วมในการบริหารอาคารชุดมากขึ้น

พัสดราภรณ์ มีศรี (2542) ได้ทำการวิจัยเรื่อง “การบริหารอาคารชุดระดับราคาปานกลางในเขตกรุงเทพมหานครชั้นใน”⁸

ผลการศึกษาพบว่า การบริหารอาคารชุดระดับราคาปานกลางมี 4 รูปแบบ ได้แก่ รูปแบบที่ 1 เจ้าของร่วมบริหารเองโดยคัดเลือกตัวแทนจากเจ้าของร่วมมาเป็นผู้จัดการนิติบุคคล รูปแบบที่ 2 เจ้าของร่วมบริหารเองโดยจ้างบุคคลภายนอกเข้ามาเป็นผู้จัดการนิติบุคคล รูปแบบที่ 3 จ้างบริษัทบริหารอาคารชุด โดยผู้จัดการนิติบุคคลมาจากบริษัทและอยู่ประจำโครงการ และรูปแบบที่ 4 จ้างบริษัทบริหารอาคารชุด โดยผู้จัดการนิติบุคคลมาจากบริษัทแต่ไม่อยู่ประจำโครงการและมีผู้จัดการอาคารมาอยู่ประจำโครงการ ซึ่งแต่ละรูปแบบมีปัญหาทางการบริหารแตกต่างกัน และรูปแบบการบริหารจัดการอาคารชุดที่เหมาะสมไม่ได้มีแบบเดียวแต่มีทั้ง 4 รูปแบบ ตามผลวิจัยไม่มีรูปแบบใดที่ดีที่สุดหรือมีปัญหาทั้งหมด การนำรูปแบบการบริหารมาใช้ในแต่ละโครงการขึ้นอยู่กับความต้องการและความเหมาะสมของโครงการ

⁷ กฤษฎา ปานสุนทร, "การมีส่วนร่วมของเจ้าของห้องชุดในการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลาง" (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2541).

⁸ พัสดราภรณ์ มีศรี, "การบริหารอาคารชุดระดับราคาปานกลางในเขตกรุงเทพมหานครชั้นใน" (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2542).

พงศ์ชัย ประภาสุทธิ์ (2546) ได้ทำการวิจัยเรื่อง “ค่าใช้จ่ายในการใช้งานและดูแลทรัพย์สินส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุดกรณีศึกษา : โครงการเดอะพาร์คแลนด์”⁹

ผู้วิจัยแบ่งค่าใช้จ่ายออกเป็น 3 หมวด คือ หมวดอาคารสถานที่ หมวดระบบอาคาร และหมวดสำนักงาน และสรุปแยกออกเป็น 5 ประเด็นคือ

1. สัดส่วนค่าใช้จ่าย
2. การจำแนกค่าใช้จ่ายออกตามประเภทของการใช้งาน
3. ค่าใช้จ่ายคงที่ และแปรผัน
4. แนวโน้มค่าใช้จ่าย
5. ค่าใช้จ่ายต่อตารางเมตร

วาทิต เหมไทรณย์ (2558) ได้ทำการวิจัยเรื่อง “โครงสร้างค่าใช้จ่ายในการจัดการและดูแลทรัพย์สินส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุด : กรณีศึกษา โครงการลุมพินี พาร์ค ปิ่นเกล้า”¹⁰

ผลการศึกษาพบว่า หมวดค่าใช้จ่ายประกอบด้วย 4 หมวดค่าใช้จ่าย คือ

1. หมวดงานรายจ่ายในการบริหารและจัดการ มีสัดส่วนค่าใช้จ่ายระหว่าง 61% - 64%
2. หมวดรายจ่ายค่าสาธารณูปโภค มีสัดส่วนค่าใช้จ่าย 24% - 29%
3. หมวดรายการในการดำเนินการ มีสัดส่วน 7% - 9%
4. หมวดรายการในการซ่อมแซมบำรุงรักษาและอะไหล่ มีสัดส่วน 1% - 5%

จากการศึกษางานวิจัยที่เกี่ยวข้องที่มีเนื้อหาของงานวิจัยใกล้เคียงกับหัวข้อที่ทำการศึกษา เพื่อที่จะขยายองค์ความรู้ให้เพิ่มขึ้นโดยไม่ไปซ้ำซ้อนกับงานวิจัยที่ผ่านมา จึงสรุปได้ว่างานวิจัยกล่าวมาทั้งหมดนั้นไม่ได้พูดถึงว่านิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีการเรียกเก็บค่าส่วนกลางเพื่อใช้เป็นค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการในหมวดค่าใช้จ่ายใด และมีสัดส่วนของค่าใช้จ่ายในการดูแลแต่ละหมวดเป็นเท่าไร ผู้วิจัยจึงมีความสนใจที่จะศึกษาและรวบรวมค่าใช้จ่ายในการจัดการและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในแต่ละโครงการ เพื่อแสดงให้เห็นความแตกต่างของสัดส่วนสาธารณูปโภคและสัดส่วนค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง

⁹ พงศ์ชัย ประภาสุทธิ์, "ค่าใช้จ่ายในการใช้งานและดูแลทรัพย์สินส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุดกรณีศึกษา : โครงการเดอะพาร์คแลนด์" (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2546).

¹⁰ วาทิต เหมไทรณย์, "โครงสร้างค่าใช้จ่ายในการจัดการและดูแลทรัพย์สินส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุด : กรณีศึกษาโครงการลุมพินี พาร์ค ปิ่นเกล้า" (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2558).

การจัดตั้งมีต้นบุคคล	การบริหารมีต้นบุคคล	วิธีแผนมตการในการจัดตั้งกับค่าบารุท	ค่าใช้จ่ายในการจัดการ
<p>กระบวนการจัดตั้งมีต้นบุคคล หมู่บ้านจัดสรรของโครงการ จัดสรรขนาดใหญ่ : กรณีศึกษา โครงการพญา 15 จังหวัด สมุทรปราการ</p>	<p>การบริหารชุมชนมีต้นบุคคล หมู่บ้านจัดสรร โครงการ จัดสรรขนาดกลาง : กรณีศึกษา หมู่บ้านบุญญา การชพทกซ์ และนิวซทกรีน วิลส์ จังหวัดนนทบุรี</p>	<p>วิธีแผนมตการที่ใช้ในการจัดตั้งกับ ค่าบารุทรักษาและการจัดการ สาธารณูปโภคของมีต้นบุคคล หมู่บ้านจัดสรร</p>	
<p>2552 ต้นข้าว พันธุ์ครุฑ</p>	<p>2553 ประภัสสร ใจกล้า</p>	<p>2558 แสนสิน ว่องกลีกร</p>	
<p>มีต้นบุคคล หมู่บ้านจัดสรร</p>	<p>2541 กฤษฎา ปานสุนทร</p>		<p>2546 ประภาสุทธิ์ พมคัซย เหมไพโรณย์</p> <p>2558 โครงการค่าใช้จ่ายใ โครงการและดูแล ทรัพย์สินส่วนกลางของ มีต้นบุคคลอาคารชุด: กรณีศึกษา โครงการ เดอะพาร์คแลนด์</p>
<p>มีต้นบุคคล อาคารชุด</p>	<p>การมีส่วนร่วมของเจ้าของห้อง ชุดใโครงการบริหารทรัพย์ ส่วนกลางของอาคารชุดพัก อาศัยระดับราคาปานกลาง</p>		<p>ค่าใช้จ่ายในการใช้บาน และดูแลกรัพย ส่วนกลางของมีต้น บุคคลอาคารชุด กรณีศึกษา โครงการ เดอะพาร์คแลนด์</p>

แผนภูมิที่ 1 แสดงงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการทำวิจัย

1.2 วัตถุประสงค์ของงานวิจัย

1.2.1 เพื่อศึกษาค่าใช้จ่ายในการดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่อยู่ในการดูแลของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

1.2.2 เพื่อศึกษาสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

1.2.3 เพื่อศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะกับค่าใช้จ่ายในการดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

1.3 ขอบเขตด้านเนื้อหาที่ใช้ในการศึกษา

1.3.1 ตัวแปรด้านค่าใช้จ่ายภายในนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ได้แก่ ค่าบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ค่าจ้างพนักงานรักษาความปลอดภัย ค่าจ้างพนักงานดูแลสวนและกวาดถนน ค่าจ้างช่างบำรุงรักษาโครงการ ค่าดูแลสโมสรโครงการ ค่าไฟฟ้า ค่าประปา ค่าบริการจัดเก็บขยะ เป็นต้น

1.3.2 ตัวแปรด้านสัดส่วนค่าใช้จ่าย ได้แก่ ค่าใช้จ่ายคิดสัดส่วนแยกตามประเภทของค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง

1.3.3 ตัวแปรด้านสัดส่วนพื้นที่ ได้แก่ สัดส่วนพื้นที่สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะภายในโครงการ

1.3.4 ตัวแปรด้านระดับราคาโครงการ ได้แก่ โครงการหมู่บ้านจัดสรรระดับราคากลาง

1.3.5 ตัวแปรด้านการบริหารโครงการ ได้แก่ การบริหารโดยคณะกรรมการหมู่บ้าน และการบริหารโดยจัดจ้างบริษัทรับบริหาร

1.4 ข้อยกจำกัดในงานวิจัย

1.4.1 เนื่องจากค่าใช้จ่ายในการจัดการและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของหมู่บ้านจัดสรรจะผันแปรกับความเสื่อมโทรม ดังนั้น เพื่อในการพิจารณาไปในทิศทางเดียวกัน ผู้วิจัยจึงกำหนดช่วงระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรอยู่ในช่วงระยะเวลาที่ใกล้เคียงกันคือ ช่วงปี พ.ศ. 2555-2557

1.4.2 การศึกษาเบื้องต้นผู้วิจัยพบว่าระดับราคาของโครงการน่าจะมีผลกับงานวิจัย ในครั้งนี้ ผู้วิจัยจึงคัดเลือกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจากงานวิจัยเรื่อง “วิธีและมาตรการที่ใช้ในการจัดเก็บค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร” โดยใช้หลักเกณฑ์ในการจำแนกตามระดับของโครงการหมู่บ้านจัดสรรตามระดับราคาปานกลาง ได้แก่ ระดับราคากลาง - ล่าง ราคา 2 - 3 ล้านบาท และระดับราคากลาง - บน ราคา 3 - 5 ล้านบาท จากข้อมูลของฝ่ายวิจัยและฐานข้อมูล Agency for Real Estate Affairs (AREA)

เมื่อนำกลุ่มประชากรของงานวิจัยเรื่อง “วิธีและมาตรการที่ใช้ในการจัดเก็บค่าบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภคของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร” มาจำแนกใหม่ตามระดับของโครงการหมู่บ้านจัดสรรเพื่อใช้ในงานวิจัยครั้งนี้ เพื่อนำมาวิเคราะห์ตามวัตถุประสงค์ของงานวิจัย พบว่ากลุ่มประชากรบางส่วนสามารถนำมาใช้เก็บข้อมูลต่อเนื่องได้และใช้เป็นกลุ่มประชากรในงานวิจัยครั้งนี้รวมทั้งสิ้น 3 โครงการ (ตามตารางที่ 1) ดังนี้

ตารางที่ 1 แสดงรายชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในงานวิจัย

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	ระดับราคาขาย (ล้านบาท)	ขนาดโครงการ	ปีจดทะเบียนนิติฯ
1. ฮาบิทาวน์ วัชรพล	3 - 5 ล้านบาท	ขนาดกลาง	ปี 2557
2. ทาวน์พาร์ค เกษตร นวมินทร์	4 - 6 ล้านบาท	ขนาดกลาง	ปี 2555
3. ชัยพฤกษ์ วัชรพล	5 - 10 ล้านบาท	ขนาดกลาง	ปี 2556

1.5 นิยามศัพท์เฉพาะ

“**การจัดสรรที่ดิน**” หมายถึง การจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียว หรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกัน โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน และหมายความรวมถึงการดำเนินการดังกล่าวที่ได้มีการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยไว้ไม่ถึงสิบแปลง และต่อมาได้แบ่งที่ดินแปลงเดิมเพิ่มเติมภายในสามปีเมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปด้วย

“**การบริหารชุมชนหมู่บ้านจัดสรร**” หมายถึง การบริหารและจัดการเกี่ยวกับสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่ทุกคนในหมู่บ้านต้องใช้ร่วมกันให้มีประสิทธิภาพตลอดจนสามารถอำนวยความสะดวกแก่ผู้อยู่อาศัยในโครงการหมู่บ้านจัดสรร โดยมีรูปแบบของคณะกรรมการหมู่บ้านที่มีกฎหมายรับรอง

“**สาธารณูปโภค**” หมายถึง สิ่งอำนวยความสะดวกที่ผู้จัดสรรที่ดินจัดให้มีขึ้น เพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรใช้ประโยชน์ร่วมกันตามสัญญาหรือแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาต

“**บริการสาธารณะ**” หมายถึง การให้บริการหรือสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการจัดสรรที่ดินที่กำหนดไว้ในโครงการที่ขออนุญาตจัดสรรที่ดิน ตามมาตรา 23(4)

“**นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร**” หมายถึง นิติบุคคลที่ตั้งขึ้นและมีสิทธิตามกฎหมายโดยต้องมาจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่มีจำนวนไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงที่ดินจัดสรรทั้งหมด โดยมีวัตถุประสงค์ที่จะรับโอนสาธารณูปโภคของนิติบุคคล

“**คณะกรรมการหมู่บ้าน**” หมายถึง คณะบุคคลที่ได้รับความยินยอมโดยการเลือกตั้ง หรือวิธีการอื่นใดจากสมาชิกในหมู่บ้านจัดสรรแต่ละแห่ง ให้มีหน้าที่รับผิดชอบดำเนินการหรือร่วมรับผิดชอบดำเนินการประสานงานให้มี หรือควบคุมดูแลการให้บริการสาธารณะขั้นพื้นฐานในหมู่บ้านจัดสรร

“**ค่าใช้จ่าย¹¹**” หมายถึง ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภค

¹¹ ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง, ว่าด้วยการกำหนดค่าใช้จ่าย หลักเกณฑ์และวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภค และการจัดทำบัญชี พ.ศ.2545.

1.6 วิธีดำเนินการวิจัย

1.6.1 เก็บรวบรวมข้อมูลด้านทฤษฎี

การศึกษาจากเอกสาร วิทยานิพนธ์ บทความ และข้อกำหนดกฎหมายเพื่อให้เข้าใจถึงรูปแบบการบริหารชุมชนของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในการดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรร

การศึกษาจากวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง เพื่อศึกษาและรวบรวมข้อมูลหมู่บ้านที่มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จากวิทยานิพนธ์ “วิธีและมาตรการที่ใช้ในการจัดเก็บค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร¹²” เพื่อคัดเลือกกลุ่มประชากร

การคัดเลือกกลุ่มประชากรที่จะทำการศึกษาต้องเป็นโครงการที่มีการบริหารโดยนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจากวิทยานิพนธ์ที่กล่าวถึงข้างต้น เนื่องด้วยเป็นโครงการที่มีการจัดเก็บเงินค่าส่วนกลางได้ไม่ต่ำกว่าแปดสิบบเปอร์เซ็นต์ ซึ่งถือว่ามีต้นทุนในการดำเนินการที่ดี พบจำนวน 26 หมู่บ้าน โดยมีการคัดเลือกกลุ่มประชากรเพียง 3 โครงการ เพื่อศึกษาค่าใช้จ่ายในการดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร คือ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ฮาพิทาวน์ วัชรพล, นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทาวน์พลาซ่า เกษตร-นวมินทร์ และนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ชัยพฤกษ์ วัชรพล

1.6.2 เก็บรวบรวมข้อมูลด้านปฐมภูมิ

การสำรวจโครงการในขอบเขตกลุ่มประชากรที่ศึกษา โดยวิธีการสังเกตและบันทึกภาพสภาพโครงการหมู่บ้านจัดสรรในปัจจุบันเกี่ยวกับการดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ เพื่อดูสภาพแวดล้อมปัจจุบันที่เกี่ยวข้องกับการบริหารชุมชนของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

การศึกษาข้อมูลจากเอกสารทางราชการ ได้แก่ เอกสารบัญชีงบการเงินของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกลุ่มประชากรทั้ง 3 จากสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน

การสัมภาษณ์แบบกึ่งมีโครงสร้าง โดยกำหนดประเด็นที่ได้จากเอกสารของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่เกี่ยวข้องกับการจัดเก็บค่าใช้จ่าย เพื่อทำการสัมภาษณ์ผู้บริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เช่น ผู้จัดการหมู่บ้านจัดสรร คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารโครงการหมู่บ้านจัดสรร เป็นต้น

1.6.3 การนำเสนอและสรุปผลการศึกษา

นำข้อมูลที่ได้จากการวิเคราะห์มาสรุปผลเป็นประเด็นสำคัญต่างๆ ประมวลผลและรวบรวมแยกตามขนาดของโครงการเพื่อสรุปและอภิปรายตามข้อค้นพบ โดยนำเสนอผลการวิจัยเป็นรูปแบบตามวัตถุประสงค์ของงานวิจัย ดังต่อไปนี้

¹² แสนสิน ว่องกสิกร.

ข้อมูลเชิงคุณภาพ ได้แก่ ข้อมูลที่ได้จากการสำรวจตัวแปรด้านสาธารณสุขโรคและบริการสาธารณสุข รายการค่าใช้จ่ายด้านสาธารณสุขโรคและบริการสาธารณสุข โดยการบันทึกข้อมูล และการบันทึกภาพ

ข้อมูลเชิงปริมาณ ได้แก่ สัดส่วนค่าใช้จ่ายในการดูแลสาธารณสุขโรคและบริการสาธารณสุขที่เกิดขึ้นจริงภายในโครงการ โดยมีการแสดงเป็นรูปแบบสัดส่วนตัวเลข แผนภูมิ และตารางร่วมด้วย

ข้อมูลเชิงคุณภาพที่เป็นเหตุเป็นผล นำเสนอเป็นตัวแปรที่จะส่งผลกระทบต่องานวิจัย ได้แก่ สัดส่วนของพื้นที่สาธารณสุขโรค สัดส่วนค่าใช้จ่ายในการดูแลสาธารณสุขโรค ระดับของโครงการ และรูปแบบการบริหารโครงการ

1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

ศึกษาและรวบรวมค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณสุขโรคและบริการสาธารณสุขของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่ละโครงการ เพื่อแสดงให้เห็นความแตกต่างของสัดส่วนสาธารณสุขโรคและสัดส่วนค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงของแต่ละโครงการ ทำให้สามารถบอกช่วงของค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณสุขโรคและบริการสาธารณสุขในการบริหารงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เพื่อนำไปพัฒนาในการบริหารต้นทุนและค่าใช้จ่ายต่างๆของโครงการให้สามารถจัดการได้อย่างมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

บทที่ 2

แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาในครั้งนี้จำเป็นต้องศึกษาแนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง นำมาใช้ประกอบการศึกษาเพื่อสรุปรวบรวมไว้เป็นส่วนหนึ่งขององค์ความรู้ตามวัตถุประสงค์ที่ได้ตั้งเอาไว้ ซึ่งในบทนี้ผู้วิจัยได้สรุปกรอบแนวคิดในงานวิจัยตามรายการหัวเรื่องดังต่อไปนี้

2.1 แนวคิดเกี่ยวกับสาธารณสุขปโภคและบริการสาธารณสุขในหมู่บ้านจัดสรร

2.2 แนวคิดเกี่ยวกับการดูแลและบริหารชุมชนหมู่บ้านจัดสรร

2.3 ความหมายและลักษณะของค่าใช้จ่ายในการดูแลสาธารณสุขปโภคส่วนกลาง

2.3.1 ค่าใช้จ่ายตามความหมายของระเบียบคณะกรรมการการจัดสรรที่ดินกลาง พ.ศ.2545

2.3.2 ค่าใช้จ่ายตามความหมายของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543

2.4 การจัดประเภทค่าใช้จ่าย

2.4.1 การจัดแยกประเภทค่าใช้จ่ายตามความรับผิดชอบ

2.4.2 การจัดแยกประเภทค่าใช้จ่ายตามความสัมพันธ์ระหว่างค่าใช้จ่ายและปริมาณงาน

2.4.3 การจัดแยกประเภทค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่อยู่ในงบประมาณของบ้านจัดสรร และคอนโดมิเนียม

2.5 วัตถุประสงค์ในการจัดทำแผนงบประมาณค่าใช้จ่าย

2.6 ลักษณะการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการดูแลสาธารณสุขปโภคส่วนกลาง

2.7 แนวคิดเกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพ (Facility Management)

2.7.1 หลักการการบริหารทรัพยากรกายภาพ (Facilities Management Principle and Concept)

2.7.2 ต้นทุนค่าใช้จ่าย งบประมาณ และการลงทุนในงานบริหารทรัพยากรกายภาพ (Cost, Budgeting and Investment in FM)

2.1 แนวคิดเกี่ยวกับสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในหมู่บ้านจัดสรร

เมื่อมีการประกาศใช้พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 การประกาศใช้ข้อกำหนดการจัดสรรที่ดินฉบับใหม่จึงเกิดขึ้นตามมา แต่ด้วยนโยบายกระจายการปกครองสู่ท้องถิ่นการประกาศใช้ข้อกำหนดควบคุมการจัดสรรที่ดินภายใต้กรอบกฎหมายการจัดสรรที่ดินฉบับปัจจุบัน จึงมีการประกาศใช้แยกเป็นรายจังหวัดโดยอาศัยกรอบข้อกำหนดการจัดสรรที่ดินกลางเป็นบรรทัดฐาน และเมื่อใดที่มีการจัดสรรที่ดินด้วยการแบ่งแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไป ผู้ทำการจัดสรรต้องจัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะตามที่ระบุไว้ในข้อกำหนด

การจัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะตามกรอบกฎหมาย จะแบ่งมาตรฐานตามขนาดของโครงการ คือ

โครงการขนาดเล็ก ที่มีการจัดสรรที่ดินแปลงย่อยเพื่อจำหน่ายไม่เกิน 99 แปลง หรือมีเนื้อที่โครงการต่ำกว่า 19 ไร่ ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยต้องมีความกว้างของเขตทางต่ำกว่า 9.00 เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า 6.00 เมตร

โครงการขนาดกลาง หรือโครงการที่มีการแบ่งที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 100-299 แปลง หรือมีเนื้อที่ 19-50 ไร่ ถนนที่เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 12.00 เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า 8.00 เมตร แต่หากเป็นโครงการขนาดกลางที่มีการแบ่งที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 300-499 แปลง หรือมีเนื้อที่จัดสรรเกินกว่า 50 ไร่ แต่ไม่เกิน 100 ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 16.00 เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า 12.00 เมตร

โครงการขนาดใหญ่ ที่มีการแบ่งแปลงย่อยตั้งแต่ 500 แปลงขึ้นไป หรือมีเนื้อที่จัดสรรมากกว่า 100 ไร่ขึ้นไป ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 18.00 เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า 13.00 เมตร นอกจากนี้ยังต้องมีเกาะกลางถนนกว้างไม่น้อยกว่า 1.00 เมตร และมีความกว้างเท้าข้างละ 2.00 เมตร

นอกจากเรื่องของการกำหนดมาตรฐานถนนซึ่งเป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินจัดสรรในทุกแปลง และกฎหมายยังกำหนดให้ผู้เป็นเจ้าของโครงการจัดให้มีระบบไฟฟ้า ระบบประปา เข้าสู่ที่ดินจัดสรรในทุกแปลงด้วย โดยในส่วนของโครงการจัดให้มีระบบประปานั้นหากโครงการจัดสรรซึ่งตั้งอยู่ในเขตที่การประปานครหลวง การประปาสวนภูมิภาค หรือการประปาส่วนท้องถิ่นสามารถให้บริการได้ต้องใช้บริการของหน่วยงานนั้นๆ แต่หากเป็นโครงการจัดสรรที่อยู่นอกเขตการให้บริการของ 3 หน่วยงานที่กล่าวมา ผู้จัดสรรต้องจัดให้มีระบบประปาหรือระบบน้ำสะอาดให้แก่ผู้ที่อยู่ในโครงการ ส่วนระบบโทรศัพท์ในข้อกำหนดไม่ได้ระบุไว้ว่าเป็นสิ่งที่ผู้ประกอบการต้องจัดให้มี แต่ในปัจจุบันโครงการส่วนใหญ่จะระบุไว้ในการโฆษณาขายโครงการซึ่งถือเป็นผลผูกพันให้ผู้ประกอบการต้องจัดให้มีตามที่โฆษณาไว้

ในทางกฎหมายยังกำหนดไว้ด้วยว่าผู้จัดสรรที่ดินหรือเจ้าของโครงการต้องจัดให้มีระบบระบายน้ำ และระบบบำบัดน้ำเสีย เพื่อระบายน้ำฝนและน้ำเสียที่ผ่านการบำบัดน้ำเสียแล้วออกสู่แหล่งรองรับน้ำ ซึ่งระบบดังกล่าวต้องมีการคำนวณอย่างถูกต้องตามหลักวิศวกรรม เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดปัญหาน้ำท่วมภายในโครงการจัดสรรที่มีการยื่นขออนุญาตอย่างถูกต้องตามกฎหมาย

ส่วนในเรื่องสวนสาธารณะ สวนหย่อม สนามเด็กเล่น และสนามกีฬา โครงการจัดสรรทุกโครงการที่ขออนุญาตถูกต้องตามกฎหมายต้องจัดให้มีสวน สนามเด็กเล่น และสนามกีฬา ขนาดพื้นที่ไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 โดยคำนวณจากพื้นที่จัดจำหน่ายทั้งหมด ซึ่งสวน สนามเด็กเล่น และสนามกีฬาที่จัดให้มีนั้นต้องมีขนาดรูปแปลงที่เหมาะสม สะดวกต่อการใช้ประโยชน์ได้จริง ที่สำคัญคือต้องไม่แบ่งแปลงย่อยออกเป็นหลายแปลง ยกเว้นแต่มีการกั้นพื้นที่เพื่อจัดทำสวน สนามเด็กเล่น หรือสนามกีฬาในแต่ละแห่งไว้ไม่ต่ำกว่า 1 ไร่ ต้องเป็นโครงการขนาดใหญ่ ดังนั้นนอกจากจะต้องกั้นพื้นที่ไว้เพื่อเป็นส่วนของสวนสาธารณะ และในข้อกำหนดฉบับเดียวกันนี้ยังกำหนดไว้ด้วยว่าหากเป็นโครงการขนาดใหญ่ต้องกั้นพื้นที่ไว้สำหรับเป็นที่ตั้งโรงเรียนอนุบาลอีก 1 แห่ง โดยที่ดินที่กั้นไว้นั้นต้องมีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 200 ตารางวา

การจัดพื้นที่ให้เป็นที่ตั้งสำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 8(1) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดนโยบาย เรื่องการจัดพื้นที่ให้เป็นที่ตั้งสำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลกฎหมายอื่นอย่างใดอย่างหนึ่ง ไว้ดังนี้¹³

ข้อ 1 ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินรายใดมีความประสงค์ จะให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ผู้จัดสรรที่ดิน จะต้องจัดพื้นที่ให้เป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น อย่างใดอย่างหนึ่ง ดังนี้

1.1 ที่ดินเปล่าต้องจัดให้มีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 20 ตารางวา และมีความกว้างไม่น้อยกว่า 8.00 เมตร ความยาวไม่น้อยกว่า 10.00 เมตร เมตร เว้นแต่ข้อบัญญัติของท้องถิ่นใดกำหนดไว้สูงกว่า ก็ให้เป็นไปตามข้อบัญญัติของท้องถิ่นนั้น โดยตำแหน่งที่ดินให้มีเขตติดต่อกับสาธารณูปโภคอื่น ๆ เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น สนามกีฬา พื้นที่ส่วนกลางสำหรับการจัดจำหน่ายผลิตผลทางการเกษตรหรือการสหกรณ์ การจอดรถส่วนกลาง ศูนย์ฝึกอบรมพนักงาน ห้องอาหารสำหรับพนักงาน สถานพยาบาลเบื้องต้นและหรือสาธารณูปโภค อื่นที่ใช้ประโยชน์ลักษณะเดียวกัน

¹³ ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง, เรื่องกำหนดนโยบายการจัดพื้นที่ให้เป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ในการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม การจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม.

1.2 ที่ดินพร้อมอาคาร ต้องมีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 16 ตารางวา และมีความกว้างไม่น้อยกว่า 4.00 เมตร

1.3 พื้นที่ส่วนอื่นซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดไว้ เพื่อเป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแล้ว เช่น สำนักงาน สโมสร เป็นต้น ต้องจัดให้มีพื้นที่ใช้สอยสำหรับ สำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นในอาคารดังกล่าวไม่น้อยกว่า 64 ตารางเมตร อาคารดังกล่าวจะต้องอยู่บนที่ดิน แปลงบริการสาธารณะในโครงการจัดสรรที่ดินและจะ เก็บค่าใช้จ่ายสำหรับการใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นไม่ได้ ทั้งนี้ไม่นับรวมถึงค่าใช้จ่าย สาธารณูปโภคสิ้นเปลือง

ข้อ 2 เมื่อตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแล้วให้ถือว่าที่ดิน ดังกล่าวตามข้อ 1 (1) หรือที่ดินพร้อมอาคารตามข้อ 1 (2) เป็นสาธารณูปโภค ส่วนที่ดินที่เป็นที่ตั้ง สำนักงาน สโมสร ฯลฯ ผู้จัดสรรที่ดินต้องโอนให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตาม กฎหมายอื่น เนื้อที่ไม่น้อยกว่า 20 ตารางวา และให้เป็นสาธารณูปโภคด้วย

พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ได้บัญญัติเกี่ยวกับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและ บริการสาธารณะไว้ในหมวด 4 ซึ่งได้ให้คำนิยามคำว่า “บริการสาธารณะ” หมายความว่า การ ให้บริการหรือสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการจัดสรรที่ดิน ที่กำหนดไว้ในโครงการที่ขออนุญาตที่ดิน ตามมาตรา 23(4) จากหลักกฎหมายดังกล่าวจะเห็นได้ว่า บริการสาธารณะแตกต่างจาก สาธารณูปโภค กล่าวคือ บริการสาธารณะกฎหมายไม่บังคับให้ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดให้มี แต่เป็น ความสมัครใจของผู้จัดสรรที่ดินเองที่จะจัดให้มีบริการสาธารณะอย่างไร เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวก แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร เช่น บริการรักษาความปลอดภัย, ไฟฟ้าส่องสว่าง, ทำความสะอาดถนน, เก็บขยะ เป็นต้น แต่เมื่อตกลงใจกำหนดสิ่งใดให้เป็นบริการสาธารณะในการจัดสรรที่ดินแล้ว ผู้จัดสรร ที่ดินมีภาระหน้าที่ตามกฎหมายที่ต้องจัดให้มีบริการสาธารณะดังกล่าว

อนึ่งกฎหมายไม่สามารถให้คำจำกัดความของคำว่า “บริการสาธารณะ” ได้ครอบคลุมชัดเจน ในตัว เพราะถ้ากำหนดความหมายของบริการสาธารณะลงไปตายตัวแล้ว ก็จะไม่ยืดหยุ่นเพียงพอที่จะ นำไปใช้สำหรับการจัดการที่ดินทั่วประเทศได้อย่างเหมาะสม เนื่องจากการจัดสรรที่ดินแบ่งออกได้ หลายประเภท ตามลักษณะ ตามสภาพท้องถิ่น ทุนทรัพย์ และความต้องการของผู้ซื้อ ฯลฯ ดังนั้นจึง ให้ผู้จัดสรรที่ดินเป็นผู้กำหนดเองว่าจะจัดให้มีบริการสาธารณะอะไรบ้าง โดยระบุไว้ในโครงการที่ขอ อนุญาตจัดสรรที่ดินตามมาตรา 23(4) ซึ่งจะมีผลต่อเนื่องไปว่าจะต้องจัดให้มีและบำรุงรักษาบริการ สาธารณะเหล่านั้น¹⁴

¹⁴ สำนักคณะกรรมการกฤษฎีกา, การพิจารณาพระราชบัญญัติการจัดการที่ดิน พ.ศ. 2543.

ส่วน “สาธารณูปโภค” นั้นหมายถึง สิ่งที่ทางโครงการต้องจัดให้มีตามมาตรา 23(4) เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น ท่อระบายน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสีย เป็นต้น ซึ่งสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินจัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครหรือจังหวัด ให้ถือว่าเป็นภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรทุกแปลงตามกฎหมาย ทั้งนี้โดยไม่จำเป็นต้องจดทะเบียนว่าเป็นภาระจำยอม กล่าวคือถือว่าเป็นภาระจำยอมโดยปริยายตามบัญญัติของกฎหมาย เมื่อตกเป็นภาระจำยอมแก่ที่ดินทุกแปลงแล้ว ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกแปลงย่อมมีสิทธิจะใช้สาธารณูปโภคดังกล่าวได้ตลอดไป และมาตรา 43 ได้กำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป และจะต้องกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้นอกจากนี้ผู้จัดสรรที่ดินยังมีภาระหน้าที่ต้องจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันกับคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครหรือจังหวัด ว่าผู้จัดสรรที่ดินจะทำการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตลอดไปจนพ้นภาระหน้าที่ตามมาตรา 44 และให้นำบทบัญญัติมาตรา 24 มาใช้บังคับโดยอนุโลม คือ ถ้าผู้จัดสรรไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคต่อไปให้อยู่ในสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น ผู้ค้ำประกัน คือ ธนาคารหรือสถาบันการเงินก็ยินดีจะรับผิดชอบแทน มิฉะนั้นประธานคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครหรือจังหวัด มีหน้าที่ต้องฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายจากผู้ค้ำประกัน และว่าจ้างให้บุคคลอื่นบำรุงรักษาสาธารณูปโภคเหล่านั้นต่อไปตามมาตรา 24 การที่กฎหมายกำหนดไว้เช่นนี้เพื่อเป็นหลักประกันว่าจะต้องมีผู้รับผิดชอบดูแลรักษาสาธารณูปโภคให้อยู่ในสภาพที่ดีต่อไป

2.2 แนวคิดเกี่ยวกับการดูแลและบริหารชุมชนหมู่บ้านจัดสรร

แม้พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 จะได้กำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินเป็นผู้มีหน้าที่ในการดูแลสาธารณูปโภค แต่หากจะให้ผู้จัดสรรที่ดินเป็นผู้มีหน้าที่ดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตลอดไปโดยไม่สิ้นสุดย่อมเป็นการฝืนธรรมชาติและไม่เป็นธรรม ดังนั้นกฎหมายได้กำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา 43 ได้โดยเมื่อได้มีการดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งอย่างใด ภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค มาตรา 23(5) แล้ว ตามลำดับดังนี้

1. ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้ หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา ภายใเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนด ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน
2. ผู้จัดสรรที่ดินเป็นผู้ดูแลสาธารณูปโภคเอง ปกติในระหว่างที่ผู้จัดสรรที่ดินยังดำเนินโครงการไม่แล้วเสร็จ หรือยังโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อไม่หมด ส่วนใหญ่เจ้าของโครงการจะเป็น

ผู้รับผิดชอบในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคเอง หรือในบางโครงการเจ้าของอาจว่าจ้างบริษัทที่มีความชำนาญเข้ามาดูแล

3. ผู้จัดสรรที่ดินจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์

การดำเนินการตามข้อ 1 และ 2 ให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด ทั้งนี้โดยกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนหนึ่งด้วยตามมาตรา 44

2.3 ความหมายของค่าใช้จ่ายในการดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลาง

2.3.1 ค่าใช้จ่ายตามความหมายของระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

ว่าด้วยการกำหนดค่าใช้จ่าย หลักเกณฑ์และวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภค และการจัดทำบัญชี พ.ศ.2545 อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 8(2) และมาตรา 4 วรรคหนึ่ง และวรรคห้า แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางจึงกำหนดระเบียบไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการกำหนดค่าใช้จ่าย หลักเกณฑ์และวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภค และการทำบัญชี พ.ศ.2545”

ข้อ 2 ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ข้อ 3 ในระเบียบนี้

“ค่าใช้จ่าย¹⁵” หมายความว่า ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภค

“นิติบุคคลตามกฎหมายอื่น” หมายความว่า นิติบุคคลตามกฎหมายอื่นที่จัดตั้งขึ้นเพื่อรับโอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา ตามมาตรา 44(1) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

ข้อ 4 ให้อธิบดีกรมที่ดินรักษาการตามระเบียบนี้ และในกรณีที่มีปัญหาเกี่ยวกับการปฏิบัติตามระเบียบนี้ ให้อธิบดีกรมที่ดินเสนอให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางเป็นผู้วินิจฉัยชี้ขาด

หมวด 1 ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค

ข้อ 5 นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น หรือผู้ซึ่งดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการตามมาตรา 44(2) อาจกำหนดค่าใช้จ่ายที่

¹⁵ ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง, ว่าด้วยการกำหนดค่าใช้จ่าย หลักเกณฑ์และวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภค และการจัดทำบัญชี พ.ศ.2545.

จะจัดเก็บจากที่ดินแปลงย่อยในโครงการจัดสรรที่ดินทุกแปลง ในอัตราตามประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือขนาดพื้นที่ ดังต่อไปนี้

- (1) ที่ดินที่ใช้เพื่อประกอบการอุตสาหกรรม
- (2) ที่ดินที่ใช้เพื่อประกอบการพาณิชย์กรรม
- (3) ที่ดินที่ใช้เพื่อเกษตรกรรม
- (4) ที่ดินที่ใช้เพื่ออยู่อาศัย
- (5) ที่ดินเปล่า

2.3.2 ค่าใช้จ่ายตามความหมายของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543

หมวด 4 การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

มาตรา 49 ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค ให้จัดเก็บเป็นรายเดือนจากที่ดินแปลงย่อยในโครงการจัดสรรที่ดินทุกแปลง ทั้งนี้ อาจกำหนดค่าใช้จ่ายในอัตราที่แตกต่างกันตามประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือขนาดพื้นที่ได้ตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรกลางกำหนด

ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรออกค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคสำหรับที่ดินจัดสรรที่ดินซื้อ และให้ผู้จัดสรรที่ดินออกค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคสำหรับที่ดินแปลงย่อยที่ยังไม่มีผู้ซื้อ

การกำหนดและการแก้ไขอัตราค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคจะต้องได้รับความเห็นชอบจากมติที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกตามมาตรา 44(1) หรือคณะกรรมการตามมาตรา 44(2)

ให้เริ่มเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคเมื่อเริ่มจัดตั้งนิติบุคคลตามมาตรา 44(1) หรือเมื่อได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการตามมาตรา 44(2) โดยให้นิติบุคคลตามมาตรา 44(1) หรือผู้ซึ่งดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการตามมาตรา 44(2) ที่มีหน้าที่ในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคมีอำนาจในการจัดเก็บ

หลักเกณฑ์ในการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคและการจัดทำบัญชีให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

2.4 การจัดประเภทค่าใช้จ่าย

เพื่อให้การจัดทำและการใช้แผนงบประมาณค่าใช้จ่ายได้ผล จึงควรจะได้พิจารณาถึงการจัดประเภทและลักษณะค่าใช้จ่าย ซึ่งอาจแบ่งการจัดประเภทค่าใช้จ่ายได้ตามวิธีการต่างๆ ดังต่อไปนี้

2.4.1 การจัดแยกประเภทค่าใช้จ่ายตามความรับผิดชอบ

ในการจัดแยกประเภทค่าใช้จ่ายตามความรับผิดชอบในการก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายอาจแบ่งค่าใช้จ่ายออกได้เป็น 2 ประเภทดังนี้

(1) ค่าใช้จ่ายที่ควบคุมได้ (Controllable Expenses)

(2) ค่าใช้จ่ายที่ควบคุมไม่ได้ (Non-Controllable Expenses)

ในการใช้คำว่า “ควบคุมได้” หรือ “ควบคุมไม่ได้” จะหมายถึงว่าควบคุมได้หรือไม่ได้โดยหัวหน้าหน่วยงานใดภายในระยะเวลาสั้นหรือยาว เช่นตัวอย่างเงินเดือนผู้ควบคุมคนงานฝ่ายการผลิตที่กำหนดให้ฝ่ายบุคคลากรหรือค่าเสื่อมราคาเครื่องจักร เครื่องอุปกรณ์ในการผลิตที่คิดในอัตราเส้นตรง จะเป็นค่าใช้จ่ายที่ควบคุมไม่ได้โดยหัวหน้าฝ่ายผลิต แต่เงินเดือนผู้ควบคุมงานจะเป็นค่าใช้จ่ายที่ควบคุมได้ในระดับผู้บริหารชั้นสูงเพราะเป็นผู้กำหนดนโยบายเกี่ยวกับโครงสร้างอัตราเงินเดือนภายในกิจการ เช่นเดียวกับการกำหนดอัตราค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์ต่างๆซึ่งขึ้นอยู่กับนโยบายของฝ่ายบริหารเช่นกันว่าจะกำหนดอายุใช้งานสินทรัพย์นั้นๆเร็วช้าอย่างไร หรือในกรณีของสัญญาเช่าสำนักงานที่มีกำหนดระยะเวลาการเช่าและอัตราค่าเช่าไว้แน่นอน เช่นระยะเวลาการเช่า 3 ปี และผู้เช่าจะบอกเลิกสัญญาก่อนกำหนดไม่ได้ ในกรณีเช่นนี้ค่าเช่าสำนักงานก็เป็นค่าใช้จ่ายที่เปลี่ยนแปลงไม่ได้ในระยะเวลาของอายุสัญญาเช่า แต่เมื่อหมดอายุสัญญาเช่า กิจการอาจจะบอกเลิกและย้ายไปเช่าที่อื่นในอัตราค่าเช่าที่ต่างออกไปได้ ดังนั้นอาจกล่าวได้ว่า โดยทั่วไปแล้วค่าใช้จ่ายต่างๆจะเป็นค่าใช้จ่ายที่ควบคุมได้โดยฝ่ายบริหารระดับสูงภายในระยะเวลาสั้นหรือยาว เช่นการย้ายโรงงานให้ไปอยู่ในท้องถิ่นที่ระดับค่าใช้จ่ายจะต่ำกว่าที่เป็นอยู่ในปัจจุบันก็เป็นสิ่งที่เป็นไปได้ แต่อาจจะต้องการระยะเวลาในการเตรียมการเคลื่อนย้ายให้เป็นผลสำเร็จเรียบร้อย ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในขณะที่ยังไม่สามารถเคลื่อนย้ายได้จึงเป็นค่าใช้จ่ายที่ควบคุมไม่ได้ในช่วงระยะเวลานั้น

การที่สามารถแยกออกว่าค่าใช้จ่ายใดเป็นค่าใช้จ่ายที่ควบคุมได้ในหน่วยงานใดและควบคุมไม่ได้ในหน่วยงานใดจะช่วยให้การใช้งบประมาณเพื่อการติดตามผลการดำเนินงานของหน่วยงานต่างๆ ดำเนินไปอย่างได้ผลยิ่งขึ้น โดยที่ในรายงานผลการปฏิบัติงานของแต่ละหน่วยงานจะระบุให้เห็นชัดว่าค่าใช้จ่ายใดเป็นค่าใช้จ่ายที่ควบคุมได้และควบคุมไม่ได้ของหน่วยงานนั้น

เพื่อประโยชน์ในการติดตามผลการดำเนินงานของแต่ละหน่วยงาน ผังบัญชีค่าใช้จ่ายจึงต้องสอดคล้องกับผังการจัดสายงาน เช่น ให้รหัสค่าใช้จ่ายแต่ละประเภทแยกตามหน่วยงาน และในบางกรณีค่าใช้จ่ายที่มีลักษณะเดียวกัน แต่บางส่วนเป็นค่าใช้จ่ายที่ควบคุมได้ของหน่วยงานนั้นในขณะที่บางส่วนเป็นค่าใช้จ่ายที่ที่ควบคุมไม่ได้ บัญชีที่เป็นค่าใช้จ่ายก็ควรแยกบันทึกค่าใช้จ่ายส่วนที่ควบคุมได้ของหน่วยงานออกจากส่วนที่ควบคุมไม่ได้ของหน่วยงานนั้นด้วย ตัวอย่างเช่นเงินเดือนผู้ควบคุมงานและหัวหน้าฝ่ายผลิตเป็นผู้รับผิดชอบในการดูแลจ้างแรงงานทางอ้อม แม้ว่าทั้งสองรายการนี้จัดว่าเป็นแรงงานทางอ้อมในการผลิต ก็อาจจะให้มีสองบัญชีเพื่อแยกการบันทึกรายการตามความรับผิดชอบในค่าใช้จ่ายนี้โดยแยกเป็นบัญชีเงินเดือนผู้ควบคุมงานบัญชีหนึ่งและแรงงานทางอ้อมอีกบัญชีหนึ่ง

2.4.2 การจัดแยกประเภทค่าใช้จ่ายตามความสัมพันธ์ระหว่างค่าใช้จ่ายและปริมาณงาน¹⁶

การจัดแยกประเภทค่าใช้จ่ายตามความสัมพันธ์ระหว่างค่าใช้จ่ายและปริมาณงาน กระทำโดยการศึกษาว่าค่าใช้จ่ายประเภทใดเปลี่ยนแปลงตามปริมาณงานในลักษณะใด จากลักษณะการแปรเปลี่ยนของค่าใช้จ่ายตามปริมาณงานนี้อาจแบ่งค่าใช้จ่ายออกได้เป็น 3 ประเภทดังนี้

(1) ค่าใช้จ่ายคงที่ (Fixed Expenses)

ค่าใช้จ่ายคงที่ คือ ค่าใช้จ่ายที่ไม่แปรเปลี่ยนตามปริมาณงานสำหรับช่วงปริมาณงานช่วงหนึ่ง เมื่อพ้นช่วงปริมาณงานนี้ไปแล้วค่าใช้จ่ายนั้นก็อาจจะเปลี่ยนไป ตัวอย่างเช่น ค่าเช่าโรงงานซึ่งกว้างขวางพอที่จะผลิตสินค้าได้ 300,000 หน่วยในอัตราค่าเช่าปีละ 12,000 บาท トラバドที่โรงงานผลิตระหว่าง 0 – 300,000 หน่วย และอัตราค่าเช่าตามสัญญาไม่เปลี่ยนแปลง ค่าใช้จ่ายประเภทนี้ก็ยังคงเป็น 12,000 บาทต่อปี หากโรงงานมีความประสงค์จะผลิตมากกว่า 300,000 หน่วยและต้องไปเช่าสถานที่เพิ่มในอัตราค่าเช่าปีละ 8,000 บาท ซึ่งจะทำให้ โรงงานสามารถผลิตเพิ่มได้อีก 200,000 หน่วย เมื่อทำสัญญาเช่า โรงงานที่ 2 นี้แล้วค่าเช่าก็จะเป็นปีละ 20,000 บาท และเป็นค่าใช้จ่ายคงที่ไม่ว่ากิจการจะผลิตในปริมาณใดระหว่าง 0 – 500,000 หน่วย จนกว่าอัตราค่าเช่าจะเปลี่ยนแปลง ดังนั้นอัตราค่าใช้จ่ายคงที่ต่อหน่วยจะต่ำเมื่อปริมาณสูง และอัตราต่อหน่วยจะสูงเมื่อปริมาณงานต่ำ

นอกจากจะต้องคำนึงว่าค่าใช้จ่ายนั้นจะไม่แปรเปลี่ยนในระหว่างช่วงปริมาณงานช่วงใดแล้ว ระยะเวลานโยบายของฝ่ายบริหารและบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องก็ยังเป็นสิ่งที่ช่วย กำหนดว่าค่าใช้จ่ายประเภทนี้จะเป็นอย่างใด เช่น ตัวอย่างการกำหนดระยะเวลาในงานของสินทรัพย์เพื่อนำมาคำนวณอัตราค่าเสื่อมราคาในกรณีที่คำนวณค่าเสื่อมราคาแบบอัตราเส้นตรง การกำหนดอายุการใช้งานของ

¹⁶ เพ็ญแข สนิทวงศ์ ณ อยุธยา, การงบประมาณ (กรุงเทพฯ: คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2532).

สินทรัพย์มีผลโดยตรงต่อจำนวนเงินค่าเสื่อม ราคาประจำปี เช่นการกำหนดอายุการใช้งานของรถยนต์ที่ใช้ในกิจการบางแห่งถือเป็นนโยบายว่าจะใช้งานเพียง 3 ปี บางแห่งจะใช้งาน 5 ปี เป็นต้น หรือในกรณีของค่าแรงทางอ้อมซึ่งไม่เกี่ยวข้องกับการผลิตโดยตรงไม่เปลี่ยนแปลงตามปริมาณการผลิต อัตราค่าแรงทางอ้อมในระหว่างปีอาจจะต้องเปลี่ยนแปลงตามอัตราค่าแรงขั้นต่ำที่กำหนดใหม่โดยรัฐบาลหรือตามนโยบายของฝ่ายบริหาร

(2) ค่าใช้จ่ายผันแปร (Variable Expenses)

ค่าใช้จ่ายผันแปรเป็นค่าใช้จ่ายที่แปรเปลี่ยนตามปริมาณงานในอัตราส่วนโดยตรง เมื่อปริมาณงานเพิ่มขึ้นค่าใช้จ่ายนี้จะเพิ่มขึ้นในอัตราส่วนเดียวกัน และเมื่อไม่มีปริมาณงานค่าใช้จ่ายนี้ก็จะไม่เกิดขึ้น ดังนั้นอัตราค่าใช้จ่ายผันแปรต่อหน่วยจะคงที่ เช่นตัวอย่างการใช้วัตถุดิบในการผลิตสินค้าต่อหน่วยหรือการใช้แรงงานทางตรงหรือกำลังไฟในการผลิต เป็นต้น

(3) ค่าใช้จ่ายกึ่งผันแปร (Semivariable Expenses)

ค่าใช้จ่ายกึ่งผันแปรเป็นค่าใช้จ่ายที่แปรเปลี่ยนตามปริมาณงานแต่ไม่แปรเปลี่ยนในอัตราส่วนโดยตรง ค่าใช้จ่ายประเภทนี้จึงมีลักษณะของค่าใช้จ่ายคงที่และค่าใช้จ่ายผันแปรรวมกันอยู่ กล่าวคือ ค่าใช้จ่ายประเภทนี้จะคงอยู่สำหรับปริมาณงานช่วงหนึ่งและแปรเปลี่ยนไปตามปริมาณงานแล้วจะคงที่ไปอีกช่วงหนึ่ง เช่นตัวอย่างเงินเดือนผู้ควบคุมคนงาน ผู้ควบคุมคนงานหนึ่งคนจะควบคุมการทำงานของคนงานได้ในปริมาณเท่านั้นๆคน หากคนงานเพิ่มปริมาณขึ้นก็ต้องเพิ่มจำนวนผู้ควบคุมงานซึ่งเมื่อเพิ่มแล้วก็จะยังคงใช้ไปได้ไปอีกช่วงระดับการผลิตช่วงหนึ่ง ค่าใช้จ่ายประเภทนี้จึงมีลักษณะเหมือนเป็นขั้นบันได คือคงที่อยู่สำหรับปริมาณงานช่วงหนึ่งเพิ่มสูงขึ้นแล้วคงที่ไปอีกสำหรับช่วงปริมาณงานอีกช่วงหนึ่งในการประมาณการ ค่าใช้จ่ายประเภทนี้จึงมักจะแยกออกกว่าส่วนที่คงที่เป็นเท่าใดและส่วนที่ผันแปรจะผันแปรในอัตราใด

การแยกประเภทค่าใช้จ่ายตามความสัมพันธ์ระหว่างค่าใช้จ่ายและปริมาณงานดังที่กล่าวมาข้างต้นจะช่วยในการวางแผนงบประมาณค่าใช้จ่าย เพราะสามารถแยกได้ว่าค่าใช้จ่ายใดคงที่สำหรับปริมาณระดับใด และค่าใช้จ่ายใดจะผันแปรตามปริมาณงานในอัตราใด นอกจากนี้ในด้านการติดตามควบคุมผลการปฏิบัติงาน ในกรณีที่ปริมาณงานที่ทำจริงต่างจากแผนที่วางไว้ก็สามารถจะจัดทำงบประมาณค่าใช้จ่ายสำหรับระดับงานที่ทำจริงเพื่อเปรียบเทียบกับค่าใช้จ่ายจริงที่เกิดขึ้นได้ ทำให้การควบคุมการดำเนินงานเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น

2.4.3 การจัดแยกประเภทค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่อยู่ในงบประมาณของบ้านจัดสรรและคอนโดมิเนียม¹⁷

ค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่อยู่ในงบประมาณของบ้านจัดสรร และของคอนโดมิเนียมนั้นคล้ายกันเกือบจะทุกโครงการไม่ว่าจะเป็นประเภทใดส่วนใหญ่มักจะมีอยู่ 5 หมวด คือ

(1) ค่าบริการที่มีสัญญาจ้าง

ตั้งแต่การดูแลรักษาความปลอดภัยและความสะอาด การดูแลบำรุงรักษาสวนและต้นไม้ รวมทั้งการกำจัดปลวกแมลง และการใส่สารเคมีสระว่ายน้ำ ฯลฯ

(2) เงินเดือน

ตั้งแต่แต่ละโครงการจะมีจำนวนมากหรือน้อยก็ขึ้นอยู่กับขนาดของชุมชนนั้นๆ รวมทั้งสภาพงานของฝ่ายต่างๆ ว่าจำเป็นต้องมีผู้ปฏิบัติงานมากน้อยเท่าใด

(3) ค่าสาธารณูปโภค

ประกอบด้วยค่าน้ำประปาดน้ำสวนและต้นไม้ รวมทั้งที่ใช้ในสุขาส่วนกลาง ค่า ไฟ ฟ้ำ ที่ใช้เป็นแสงสว่างทางเดินและใช้กับอุปกรณ์บางชนิด เช่น ลิฟต์ ปั้มน้ำ และบ่อบำบัดน้ำเสียของโครงการ นอกจากนี้ยังเป็นค่าโทรศัพท์ที่ใช้ติดต่อประสานงานของผู้บริหารซึ่งมีมากน้อยขึ้นอยู่กับสถานการณ์และค่าจัดเก็บขยะของทางเทศบาล

(4) ค่าดูแลบำรุงรักษาและพัฒนาซ่อมแซมแก้ไข

หมวดนี้ในระยะแรกๆอาจจะไม่มีมากนักแต่พออายุประมาณตั้งแต่ 4-5 ปีขึ้นไป ทั้งถนน ทั้งอาคารชุดเริ่มทรุดแตกกร้าว และอุปกรณ์เครื่องมือเครื่องใช้มีการชำรุดเสียหาย ถึงตอนนั้นจำเป็นต้องบูรณะซ่อมแซมกันเป็นครั้งใหญ่ งบประมาณในส่วนนี้จึงต้องจัดตั้งเอาไว้ให้เหมาะสมกับอายุโครงการด้วย

(5) ค่าภาษีอากร

ค่าใช้จ่ายประเภทนี้บางรายการรัฐอาจจะบวกเพิ่มไว้แล้ว เช่น ค่าไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ภาษีมูลค่าเพิ่ม ฯลฯ แต่บางส่วนจะมีการเรียกเก็บแยกใหม่จากผู้อยู่อาศัยและผู้ใช้ประโยชน์เป็นเรื่อยๆ ไป

¹⁷ นคร มุธุศรี, ไขปัญหาคอนโดฯ เล่ม 2 (กรุงเทพฯ: บริษัท บางกอก พับลิค มีเดีย จำกัด, 2540).

2.5 วัตถุประสงค์ในการจัดทำแผนงบประมาณค่าใช้จ่าย

อาจกล่าวได้ว่าวัตถุประสงค์ในการจัดทำแผนงบประมาณค่าใช้จ่ายมีดังต่อไปนี้

2.5.1 เพื่อสามารถทราบผลการดำเนินงานโดยประมาณ จากการนำรายได้และรายจ่ายที่ได้ประมาณการไว้มาเปรียบเทียบกัน

2.5.2 เพื่อเป็นแนวทางในการจัดทำแผนงบประมาณเงินสด

2.5.3 เพื่อกำหนดเป้าหมายของการใช้จ่ายในแต่ละแผนกว่าควรจะก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายประเภทใดประมาณเท่าใดเพื่อให้การดำเนินงานเป็นไปตามแผนที่วางไว้

2.5.4 เพื่อใช้เป็นมาตรฐานในการวัดการปฏิบัติงานของแต่ละแผนกว่าแตกต่างไปจากที่วางแผนไว้หรือไม่ เพียงใด ด้วยเหตุผลใด

เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ดังกล่าวข้างต้น แผนงบประมาณค่าใช้จ่ายจึงต้องแสดงการประมาณค่าใช้จ่ายแยกแสดงตามหน่วยงานต่างๆ ซึ่งเป็นผู้รับผิดชอบในการก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายนั้น ในการงบประมาณค่าใช้จ่ายสำหรับแต่ละหน่วยงานจะต้องคำนึงถึงเป้าหมายในการดำเนินงานของแต่ละหน่วยงานนั้นว่ามีเช่นใด และจำเป็นต้องก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายประเภทใดเท่าใด

2.6 ลักษณะการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลาง

การจัดเก็บค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคในโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่ได้รับความนิยมแบ่งตามประเภทของเงิน ดังนี้

2.6.1 เงินกองทุน

จัดเก็บค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคทีละครั้งและใช้เงินกองทุนหมดแล้วจึงจัดเก็บอีกครั้ง โดยวัตถุประสงค์ของเงินกองทุนนี้เพื่อสำรองการใช้จ่ายในกรณีฉุกเฉิน เช่น น้ำท่วม การใช้จ่ายในรายการใหญ่ๆ เช่น ซ่อมถนนใช้จ่ายตามมติที่ประชุม เป็นต้น

2.6.2 จัดเก็บรายปี ปีละครั้ง เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายส่วนกลาง โดยมีวิธีการจัดเก็บดังนี้

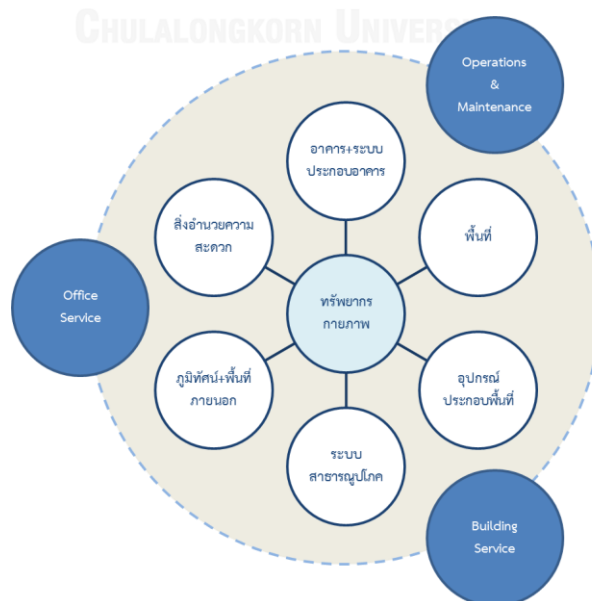
- (1) จัดเก็บรายปี ซึ่งเป็นวิธีที่นิยมมากเนื่องจากสะดวก
- (2) จัดเก็บราย 6 เดือน
- (3) จัดเก็บรายเดือน ซึ่งเป็นวิธีที่นิยมมากที่สุด

2.6.3 จัดเก็บตามมติที่ประชุม เช่น เรียกเก็บค่าประกัน

2.7 แนวคิดเกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพ (Facility Management)

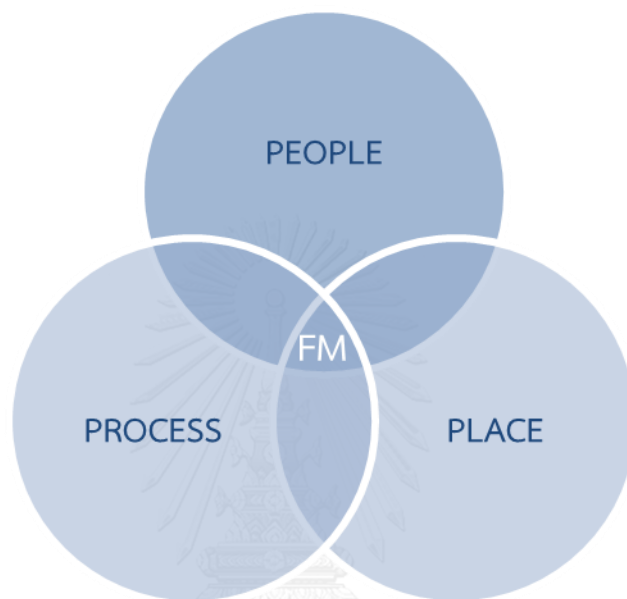
2.7.1 หลักการการบริหารทรัพยากรกายภาพ (Facilities Management Principle and Concept)

การบริหารทรัพยากรกายภาพ (Facility Management) คือ กระบวนการทำงานบริหารจัดการกำกับการใช้ และดูแลซ่อมบำรุงอาคาร ซึ่งได้แก่ สิ่งปลูกสร้าง อุปกรณ์อาคาร อุปกรณ์สำนักงาน สถานที่ และสภาพแวดล้อม ให้มีความพร้อมตอบสนองการใช้งาน เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ใช้อาคารและเจ้าของอาคารโดยกำหนดให้กิจกรรมและเป้าหมายขององค์กรเป็นศูนย์กลาง และอาคารเป็นเครื่องมือสนับสนุนองค์การในการเพิ่มประสิทธิภาพและประสิทธิผลให้คงอยู่ในสภาพที่ดี อย่างต่อเนื่องและยาวนาน บรรลุตามความต้องการทางธุรกิจ มีความสัมพันธ์ผลในด้านการบริหารงานของ องค์กร และตอบสนองต่อความต้องการของผู้ใช้อาคารได้อย่างมีประสิทธิภาพ การให้ความสำคัญกับอาคารเปลี่ยนจากแนวคิดที่ว่าอาคารเป็นเพียงสถานที่ทำงานและเป็นที่ยอมรับที่ผู้คนที่ไม่ต้องให้ความสำคัญในการดูแล และการบริหารจัดการที่ตีกลายมาสู่แนวความคิดที่ว่าอาคารจะต้องกลายมาเป็นเครื่องมือหรืออาวุธทางธุรกิจที่สำคัญเพื่อให้แข่งขันกับอาคารที่อยู่รอบๆได้ที่จะสามารถเพิ่มศักยภาพ และผลผลิตให้กับองค์กร ทั้งนี้ความสัมพันธ์ระหว่างอาคาร องค์กรมนุษย์ และประสิทธิภาพอาคาร จึงกลายเป็นสิ่งสำคัญที่ต้องคำนึงถึงในการดำเนินธุรกิจขององค์กร มุ่งเน้นการให้บริการต่อผู้คนที่อยู่ในอาคาร (People) การทำงาน (Process) และอาคารสถานที่ (Place) ให้สามารถทำงานร่วมกันได้อย่างสอดคล้องเพื่อบรรลุผลสำเร็จที่องค์กรได้กำหนดไว้ ทรัพยากรกายภาพจะเกิดขึ้นก็ต่อเมื่อมีความต้องการใช้ประโยชน์จากอาคารและสถานที่ Facility Supply ประกอบด้วย 2 ส่วน คือ 1) ทรัพยากรกายภาพ 2) การดำเนินงานหรือการบริการ



แผนภูมิที่ 2 แสดงภาพรวมกายภาพและการบริการ

เสรีชัย โชติพาณิชย์ (2547) กล่าวถึง แนวคิดพื้นฐานของ Facilities Management (FM) คือ การประสานระบบกายภาพให้สอดคล้องตอบสนองกับความต้องการการทำงานและกิจกรรมขององค์กร (Process) และผู้ใช้อาคาร (People) ดังนั้น Facilities Management (FM) จึงมีบทบาทเป็น กลไกกำกับสถานที่ (Place) ทำหน้าที่สอดคล้องกับความต้องการและการทำงานของผู้ใช้อาคารและ กิจกรรมที่เกิดขึ้น



แผนภูมิที่ 3 แสดงความสัมพันธ์ระหว่าง People Place Process และงาน Facilities Management (FM)

ดังนั้นจึงสรุปได้ว่า การบริหารงานทรัพยากรกายภาพ มุ่งเน้นการให้บริการต่อผู้คนในอาคาร การทำงาน และอาคารสถานที่ ให้สามารถทำงานร่วมกันได้อย่างสอดคล้องเพื่อให้บรรลุผลสำเร็จที่ องค์กรกำหนดไว้

2.7.2 ต้นทุนค่าใช้จ่าย งบประมาณ และการลงทุนในงานบริหารทรัพยากรกายภาพ (Cost, Budgeting and Investment in FM)¹⁸

ตลอดวงจรชีวิตอาคารมีค่าใช้จ่ายเกิดขึ้นตลอดเวลา เริ่มตั้งแต่การก่อสร้างอาคารไปจนถึงการเลิกใช้อาคาร ค่าใช้จ่ายด้านอาคารสถานที่ เป็นต้นทุนสำคัญขององค์กร เนื่องจากจำนวนค่าใช้จ่ายที่สูง ทั้งยังเกิดขึ้นตลอดเวลาจึงเป็นปัจจัยที่ส่งผลต่อการเงิน งบดุล และความน่าเชื่อถือด้านสภาพการเงินขององค์กร

ทั้งนี้ การใช้ประโยชน์พื้นที่และอาคารหรือทรัพยากรกายภาพนั้นก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายทั้งทางตรงและทางอ้อม ค่าใช้จ่ายอาคารทางตรง ได้แก่ ค่าเช่าพื้นที่ ค่าซ่อมบำรุงและดูแลรักษา ค่าใช้จ่ายในการรักษาความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน ค่ารักษาความสะอาด ค่าดูแลสวน ค่าใช้จ่ายในการลงทุนด้านทรัพยากรกายภาพ เป็นต้น ค่าใช้จ่ายอาคารทางอ้อม ได้แก่ การสูญเสียจากการใช้พื้นที่ที่ไม่มีคุณภาพ การสิ้นเปลืองพลังงานไฟฟ้าโดยเปล่าประโยชน์จากการขาดการดูแลบำรุงรักษาระบบประกอบอาคาร การสูญเสียจากการขาดงานของผู้ใช้อาคารเนื่องจากเจ็บป่วย รวมทั้งการลดลงของมูลค่าทรัพย์สินของอาคาร เป็นต้น

การที่จำนวนค่าใช้จ่ายด้านอาคารสถานที่ที่มีปริมาณเพิ่มขึ้นอย่างมากรุนั้น เป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้การบริหารอาคารสถานที่ได้รับความสำคัญมากขึ้นจากผู้บริหารองค์กร ประกอบกับความไม่เพียงพอของงบประมาณด้านอาคารสถานที่ที่สามารถส่งผลกระทบต่อสภาพ ประสิทธิภาพ มูลค่าอาคาร ความสะดวกและปลอดภัยของผู้ใช้ ตลอดจนคุณภาพลักษณะอาคารและองค์กร การบริหารทรัพยากรกายภาพ (FM) จึงมีส่วนสำคัญในการบริหารจัดการ ค่าใช้จ่าย/ต้นทุน และรายได้ ที่เกิดจากการครอบครองและใช้ทรัพยากรกายภาพให้เกิดประสิทธิภาพและได้ประสิทธิผลสูงสุด

LCC = Development/Acquisition Cost + Operating Cost + Renovation Cost		
Development /Acquisition Cost <ul style="list-style-type: none"> • Land Cost • Construction Cost • Fee : Arch. + Eng. • Miscellaneous 	Building Operating Cost <ul style="list-style-type: none"> • Utility • Operating Maintenance • Services • Management fee + Administration • Rent • Taxes 	Alteration & Renovation Cost <ul style="list-style-type: none"> • Replacement • Renovation • Modification • Alteration • Demolition

แผนภูมิที่ 4 แสดงภาพรวมกายภาพและการบริการ

¹⁸ เสรีชัย โชติพานิช, การบริหารทรัพยากรกายภาพ หลักการและทฤษฎี (กรุงเทพฯ: คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2553).

บทที่ 3

วิธีดำเนินการวิจัยและการคัดเลือกกลุ่มประชากร

การวิจัยครั้งนี้จะศึกษาและรวบรวมค่าใช้จ่ายในการจัดการและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในแต่ละโครงการ เพื่อแสดงให้เห็นสัดส่วนค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงทำให้สามารถบอกช่วงของค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในการบริหารงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เพื่อนำไปพัฒนาในการบริหารต้นทุนและค่าใช้จ่ายต่างๆ ของโครงการให้สามารถจัดการได้อย่างมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น จึงได้มีการกำหนดวิธีการดำเนินการวิจัยไว้ดังนี้

3.1 วิธีดำเนินการวิจัย

3.1.1 ศึกษาและเก็บข้อมูลเบื้องต้น

(1) เก็บรวบรวมข้อมูลด้านทฤษฎี มีขั้นตอนในการศึกษาดังนี้

ศึกษาจากเอกสาร บทความ และข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้เข้าใจถึงรูปแบบการการบริหารชุมชนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในการดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรร

ศึกษาจากวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง ที่มีเนื้อหาของงานวิจัยที่ใกล้เคียงกับหัวข้อที่ทำการศึกษา เพื่อที่จะขยายองค์ความรู้ให้เพิ่มขึ้นโดยไม่ไปซ้ำซ้อนกับงานวิจัยที่ผ่านมา และเพื่อคัดเลือกกลุ่มประชากรจากงานวิจัยเรื่อง “วิธีและมาตรการที่ใช้ในการจัดเก็บค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร¹⁹”

3.1.2 ออกแบบเครื่องมือวิจัย

(1) ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

ผังโครงการหมู่บ้านจัดสรร ประกอบด้วย ผังโครงการหมู่บ้านจัดสรรกลุ่มตัวอย่างทั้ง 3 โครงการ ได้แก่ หมู่บ้านฮาบิทาว์น วัชรพล, หมู่บ้านทาว์นพลัส เกษตร-นวมินทร์ และหมู่บ้านชัยพฤกษ์ วัชรพล

บัญชีค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต้องจัดทำงบการเงิน และมีผู้สอบบัญชีรับอนุญาตตรวจสอบงบการเงินเพื่อยืนยันงบการเงินต่อกรมที่ดิน ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

¹⁹ แสนสิน ว่องกสิกร.

ผู้บริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เช่น ผู้จัดการหมู่บ้านจัดสรร คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร หรือเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารโครงการหมู่บ้านจัดสรร เป็นต้น

3.1.3 การเก็บรวบรวมข้อมูล

(1) เก็บรวบรวมข้อมูลด้านปฐมภูมิ มีขั้นตอนในการศึกษาดังนี้

การสำรวจและถ่ายรูป ลงพื้นที่โครงการในขอบเขตกลุ่มประชากรที่ศึกษาทั้ง 3 โครงการ ได้แก่ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ฮาพิทาวน์ วัชรพล, นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทาวน์พัส เกษตร - นวมินทร์ และนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ชัยพฤกษ์ วัชรพล โดยวิธีการสังเกตและบันทึกสภาพสภาพโครงการหมู่บ้านจัดสรรในปัจจุบันเกี่ยวกับการดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ เพื่อดูสภาพแวดล้อมปัจจุบันที่เกี่ยวข้องกับการบริหารชุมชนของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

การเก็บรวบรวมข้อมูลจากเอกสารทางราชการ ได้แก่ เอกสารบัญชีงบการเงินของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกลุ่มประชากรทั้ง 3 จากสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน

การสัมภาษณ์ โดยกำหนดประเด็นที่ได้จากเอกสารของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่เกี่ยวข้องกับการจัดเก็บค่าใช้จ่าย เพื่อทำการสัมภาษณ์ผู้บริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เช่น ผู้จัดการหมู่บ้านจัดสรร คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารโครงการหมู่บ้านจัดสรร เป็นต้น

3.1.4 การวิเคราะห์ข้อมูล

นำข้อมูลที่ได้จากการวิเคราะห์มาสรุปผลเป็นประเด็นสำคัญต่างๆ ประมวลผลและรวบรวมตามแต่ละโครงการเพื่อสรุปและอภิปรายผลตามข้อค้นพบ โดยนำเสนอผลการวิจัยเป็นรูปแบบดังต่อไปนี้

ข้อมูลเชิงคุณภาพ ได้แก่ ข้อมูลที่ได้จากการสำรวจตัวแปรด้านสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ รายการค่าใช้จ่ายด้านสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ โดยการบันทึกข้อมูล และการบันทึกภาพ

ข้อมูลเชิงปริมาณ ได้แก่ สัดส่วนค่าใช้จ่ายในการดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่เกิดขึ้นจริงภายในโครงการ โดยมีการแสดงเป็นรูปแบบสัดส่วนตัวเลข แผนภูมิ และตารางร่วมด้วย

ข้อมูลเชิงคุณภาพที่เป็นเหตุเป็นผล นำเสนอเป็นตัวแปรที่จะส่งผลกระทบต่องานวิจัย ได้แก่ สัดส่วนของพื้นที่สาธารณูปโภค สัดส่วนค่าใช้จ่ายในการดูแลสาธารณูปโภค ระดับของโครงการ และรูปแบบการบริหารโครงการ

3.2 เครื่องมือในการวิจัย

การศึกษาลักษณะทางกายภาพของโครงการที่เลือกใช้ในการสำรวจ โดยแบบบันทึกข้อมูลจากการสังเกตและบันทึกภาพสภาพโครงการหมู่บ้านจัดสรรในปัจจุบันเกี่ยวกับการดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

การศึกษาในครั้งนี้เป็นการวิจัยเชิงเอกสาร (Document Research) ได้แก่ เอกสารบัญชีงบการเงินของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ในการวิเคราะห์ค่าใช้จ่ายในการจัดการและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในแต่ละโครงการ เพื่อแสดงให้เห็นความสัดส่วนค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง

การสัมภาษณ์ผู้บริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เช่น ผู้จัดการหมู่บ้านจัดสรร คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารโครงการหมู่บ้านจัดสรร เป็นต้น โดยกำหนดประเด็นที่ได้จากเอกสารของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่เกี่ยวข้องกับค่าใช้จ่ายในการจัดการและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

3.3 การคัดเลือกกลุ่มประชากร

ในการคัดเลือกกลุ่มประชากรเพื่อจะใช้ศึกษาและรวบรวมค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่ละโครงการ กลุ่มประชากรที่ทำการวิจัยครั้งนี้ได้คัดเลือกหมู่บ้านจัดสรรที่มีเกณฑ์พิจารณา คือ เป็นโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่เป็นกลุ่มประชากรในงานวิจัยเรื่อง “วิธีและมาตรการที่ใช้ในการจัดเก็บค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร” ซึ่งโครงการดังกล่าวเป็นโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรสามารถเก็บค่าบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภคได้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 โดยค้นคว้าข้อมูลจากบัญชีรายรับ จากสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน

พบว่ากลุ่มตัวอย่างในงานวิจัยข้างต้นใช้เกณฑ์ในการจำแนกตามการบริหารโครงการได้ 2 ลักษณะ จำนวนรวมทั้งสิ้น 26 โครงการ ดังนี้

(1) นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่บริหารโดยจัดจ้างบริษัทรับบริหารโครงการ จำนวน 13 โครงการ คัดเลือกจากโครงการที่บริษัทบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่อยู่ในการดูแลและพบว่ามีการจัดเก็บค่าบำรุงฯได้มากกว่าร้อยละ 80

(2) นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่บริหารโดยคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร คัดเลือกจากนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จัดเก็บค่าบำรุงฯได้มากกว่าร้อยละ 80 โดยค้นคว้าข้อมูลจากบัญชีรายรับ ณ สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน และคัดเลือกโครงการที่ผู้วิจัยสามารถเข้าไปเก็บข้อมูลได้ และกระจายอยู่ในทุกขนาดโครงการ จำนวน 13 โครงการ

ตารางที่ 2 แสดงรายชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในงานวิจัยเรื่อง “วิธีและมาตรการที่ใช้ในการจัดเก็บค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร”

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่บริหารโดย บริษัทบริหารฯ	นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่บริหารโดย คณะกรรมการฯ
1. เดอะ คอนเนค 9 เกษตร-นวมินทร์	1. ภัทรา วิลล่า 8
2. ฮาบีทาวน์ วัชรพล	2. เปี่ยมสุข บางบัวทอง
3. พลัส ซิตี้พาร์ค สนามบินน้ำ	3. บ้านนวลจันทร์ ถนนนวลจันทร์
4. พลัส ซิตี้พาร์ค เอกมัย-รามอินทรา	4. พิชชานันท์ เฟสซี
5. ทาวน์พลัส เกษตร-นวมินทร์	5. นันทวัน รามคำแหง
6. ชัยพฤกษ์ วัชรพล	6. พฤษภาวิลล์ 5
7. ลดาวัลย์ เกษตร-นวมินทร์	7. คาซ่า ซิตี้ สุขคนธสวัสดิ์ 1
8. มั่นหนา วัชรพล	8. ลดาวัลย์ ประชาชื่น
9. บางกอก บูเลอวาร์ด รามอินทรา	9. รสา สเปนนิช คอร์ทยาร์ด
10. เศรษฐสิริ สนามบินน้ำ	10. ชลลดา บางบัวทอง
11. โลพี บางกอก บูเลอวาร์ด รามอินทรา 23	11. มั่นหนา วงแหวน-ปิ่นเกล้า
12. นันทวัน วัชรพล	12. บุครินทร์ รามอินทรา
13. มั่นหนา ปิ่นเกล้า-พระราม 5	13. บ้านแม่ไม้ รามอินทรา

3.3.1 ข้อจำกัดในงานวิจัย

(1) เนื่องจากค่าใช้จ่ายในการจัดการและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของหมู่บ้านจัดสรรจะผันแปรกับความเสื่อมโทรม ดังนั้น เพื่อในการพิจารณาไปในทิศทางเดียวกัน ผู้วิจัยจึงกำหนดช่วงระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรอยู่ในช่วงระยะเวลาที่ใกล้เคียงกันคือ ช่วงปี พ.ศ. 2555-2557

(2) การศึกษาเบื้องต้นผู้วิจัยพบว่าระดับราคาของโครงการน่าจะมีผลกับงานวิจัย ในครั้งนี้ ผู้วิจัยจึงคัดเลือกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจากงานวิจัยเรื่อง “วิธีและมาตรการที่ใช้ในการจัดเก็บค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร” โดยใช้หลักเกณฑ์ในการจำแนกตามระดับของโครงการหมู่บ้านจัดสรรตามราคาระดับกลาง ได้แก่ ระดับราคากลาง - ล่าง ราคา 2 - 3 ล้านบาท และระดับราคากลาง - บน ราคา 3 - 5 ล้านบาท จากข้อมูลของฝ่ายวิจัยและฐานข้อมูล Agency for Real Estate Affairs (AREA)

ตารางที่ 3 แสดงรายชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในงานวิจัยเรื่อง “วิธีและมาตรการที่ใช้ในการจัดเก็บค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร”

	ชื่อโครงการ	ขออนุญาตจัดสรร	จดทะเบียนนิติฯ	ระดับราคาขาย	ขนาด
1	เดอะคอนเนค 9 เกษตร-นวมินทร์	2553	2556	2,000,000-4,000,000	กลาง
2	ฮาปีทาวน์ วิชรพล	2555	2557	3,000,000-5,000,000	กลาง
3	พลัส ซิตี้ พาร์ค สยามบิมน้ำ	2548	2552	4,000,000-6,000,000	กลาง
4	พลัส ซิตี้ พาร์ค เอกมัย-รามอินทรา	2548	2552	4,000,000-6,000,000	กลาง
5	ทาวน์พาร์ค เกษตร นวมินทร์	2553	2555	4,000,000-6,000,000	กลาง
6	ชัยพฤกษ์ วิชรพล	2552	2556	5,000,000-10,000,000	กลาง
7	ลดาวัลย์ เกษตร นวมินทร์	2551	2556	25,000,000-60,000,000	กลาง
8	มณฑนา วิชรพล	2545	2548	6,000,000-10,000,000	กลาง
9	บางกอก บูเลอวาร์ด รามอินทรา	2546	2551	12,000,000-30,000,000	กลาง
10	เศรษฐสิริ สยามบิมน้ำ	2548	2551	10,000,000-22,000,000	กลาง
11	ไลฟ์ บางกอก บูเลอวาร์ด รามอินทรา 23	2553	2555	9,000,000-15,000,000	กลาง
12	นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร นันทวัน วิชรพล	2541	2549	8,000,000-15,000,000	ใหญ่
13	มณฑนา ปิ่นเกล้า พระราม 5	2550	2556	8,000,000-15,000,000	ใหญ่
14	ภัทรา วิลล่า 8	2553	2557	4,000,000-5,000,000	เล็ก
15	เปี่ยมสุข - บางบัวทอง	2552	2553	1,800,000-2,500,000	เล็ก
16	บ้านนวลจันทร์ ถนนนวลจันทร์	2549	2553	5,000,000-10,000,000	เล็ก
17	พิชชาพันธ์ เฟสซี	2551	2553	6,000,000-8,000,000	เล็ก
18	นันทวัน รามคำแหง	2547	2552	15,000,000-30,000,000	กลาง
19	พฤษภา วิลล่า 5	2551	2553	1,000,000-3,000,000	กลาง
20	คชา ซิตี้ สุขนครสวัสดิ์ 1	2550	2552	5,000,000-8,000,000	กลาง
21	ลดาวัลย์ ประชาชื่น	2540	2548	20,000,000-100,000,000	กลาง
22	รสา สเปนซ์ คอร์ทยาร์ด	2547	2553	10,000,000-15,000,000	กลาง
23	ชลลดา บางบัวทอง	2528	2551	5,000,000-10,000,000	ใหญ่
24	มณฑนา วงแหวน-ปิ่นเกล้า	2540	2547	5,000,000-10,000,001	ใหญ่
25	บุศรินทร์ รามอินทรา	2538	2549	2,000,000-4,000,000	ใหญ่
26	บ้านแมกไม้	2536	2547	6,000,000-10,000,000	ใหญ่

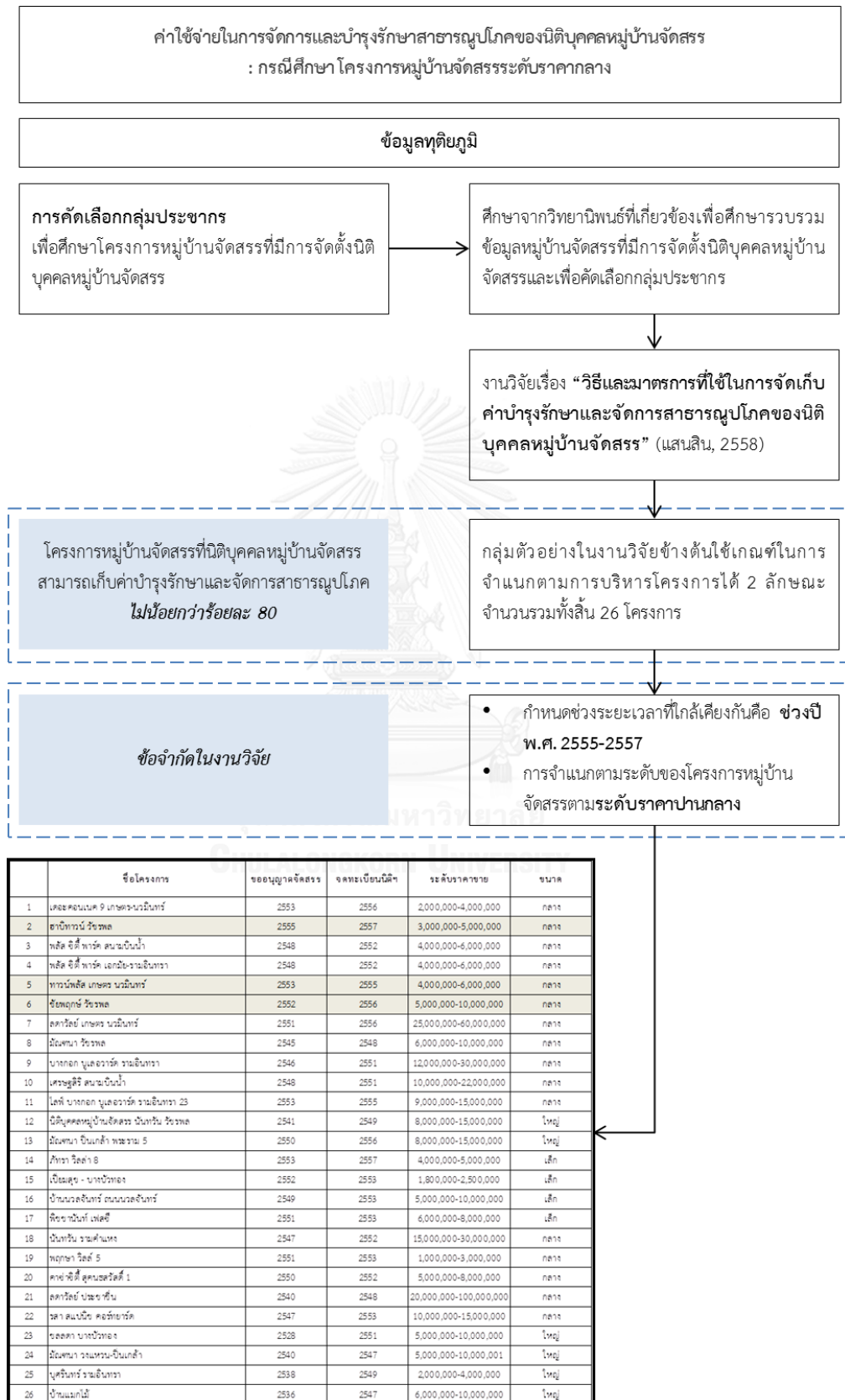
เมื่อนำกลุ่มประชากรของงานวิจัยเรื่อง “วิธีและมาตรการที่ใช้ในการจัดเก็บค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร” มาจำแนกใหม่ตามระดับของโครงการหมู่บ้านจัดสรรเพื่อใช้ในงานวิจัยครั้งนี้ เพื่อนำมาวิเคราะห์ตามวัตถุประสงค์ของงานวิจัย พบว่ากลุ่มประชากรบางส่วนสามารถนำมาใช้เก็บข้อมูลต่อเนื่องได้และใช้เป็นกลุ่มประชากรในงานวิจัยครั้งนี้รวมทั้งสิ้น 3 โครงการ (ตามตารางที่ 4) ดังนี้

ตารางที่ 4 แสดงรายชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในงานวิจัย

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	ระดับราคาขาย (ล้านบาท)	ขนาดโครงการ	ปีจดทะเบียนนิติฯ
1. ฮาปิทาวน์ วัชรพล	3 - 5 ล้านบาท	ขนาดกลาง	ปี 2557
2. ทาวน์พلاس เกษตร นวมินทร์	4 - 6 ล้านบาท	ขนาดกลาง	ปี 2555
3. ชัยพฤกษ์ วัชรพล	5 - 10 ล้านบาท	ขนาดกลาง	ปี 2556



แผนภูมิที่ 5 แสดงขั้นตอนการคัดเลือกกลุ่มประชากร



บทที่ 4

ลักษณะทั่วไปของโครงการที่นำมาศึกษาและ รายละเอียดของสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะภายในโครงการ

การศึกษาเรื่องค่าใช้จ่ายในการจัดการและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยมีนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรระดับราคากลางเป็นกลุ่มตัวอย่าง เป็นการศึกษาโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาและรวบรวมค่าใช้จ่ายในการจัดการและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในแต่ละโครงการที่แสดงให้เห็นความแตกต่างของสัดส่วนค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง โดยการเก็บรวบรวมข้อมูลในครั้งนี้เป็นการเก็บข้อมูลด้านเอกสาร ภาพถ่าย การสำรวจ และการสัมภาษณ์บุคลากรที่ทำหน้าที่ในการบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยทำการศึกษาในหัวข้อดังต่อไปนี้

4.1 ลักษณะทั่วไปของโครงการที่นำมาศึกษา

- (1) ข้อมูลทั่วไปของโครงการ
- (2) การแบ่งพื้นที่ภายในโครงการ
- (3) การบริหารชุมชนของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
- (4) การจัดเก็บค่าบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภค
- (5) ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภค

4.2 รายละเอียดของสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะภายในโครงการ

- (1) สาธารณูปโภคภายในโครงการ
- (2) บริการสาธารณะภายในโครงการ

4.1 ลักษณะทั่วไปของโครงการที่นำมาศึกษา

4.1.1 นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโครงการ ฮาบิทาวน์ วัชรพล



รูปภาพที่ 2 แสดงป้ายชื่อโครงการหมู่บ้าน ฮาบิทาวน์ วัชรพล



รูปภาพที่ 3 แสดงที่ตั้งโครงการหมู่บ้าน ฮาบิทาวน์ วัชรพล

(1) ข้อมูลทั่วไปของโครงการ

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ฮาบิทาว์น วัชรพล ได้จัดตั้งขึ้นเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 เมื่อวันที่ 11 มิถุนายน 2557

วัตถุประสงค์ : เพื่อรับโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาให้คงไว้ซึ่งประโยชน์ร่วมกันของสมาชิกภายในหมู่บ้านจัดสรร และให้มีอำนาจกระทำการใดๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าวตามที่ประชุมใหญ่ ภายใต้ข้อบังคับแห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543

สถานที่ตั้งสำนักงานนิติบุคคลฯ : เลขที่ 188 หมู่บ้านฮาบิทาว์น วัชรพล ถนนวัชรพล แขวงคลองถนน เขตสายไหม กรุงเทพมหานคร

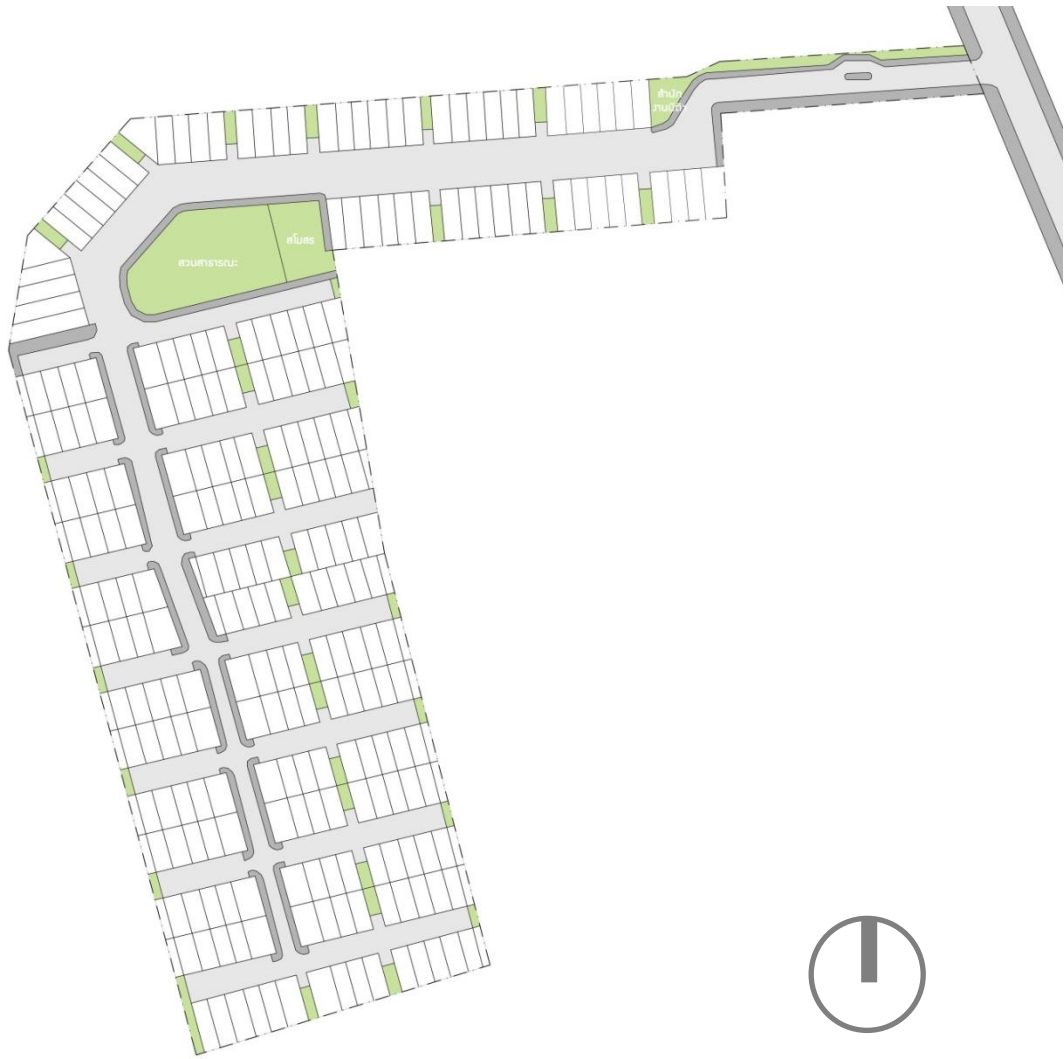
ข้อมูลของโครงการ : ประเภทโครงการบ้านแถว 2 ชั้น จำนวนสมาชิกทั้งหมด 238 แปลง ขนาดแปลงที่ดินตั้งแต่ 20-30 ตารางวา จัดเป็นหมู่บ้านจัดสรรขนาดกลาง

(2) การแบ่งพื้นที่ภายในโครงการ

โครงการหมู่บ้านจัดสรร ฮาบิทาว์น วัชรพล ที่ตั้งโครงการจัดสรรอยู่ที่ แขวงคลองถนน เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดิน 130653 (บางส่วน), 18639 (บางส่วน) เลขที่ดิน 2516, 2500, 16 หน้าสำรวจ 15915, 5110, 18 แขวงคลองถนน เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร รวม 3 โฉนด เนื้อที่ดินขออนุญาตประมาณ 26 ไร่ 2 งาน 20.36 ตารางวา พื้นที่สาธารณูปโภคภายในโครงการร้อยละ 5 ของพื้นที่จัดจำหน่าย

ตารางที่ 5 แสดงสัดส่วนพื้นที่ภายในโครงการหมู่บ้าน ฮาบิทาว์น วัชรพล

หมู่บ้าน	พื้นที่รวมทั้งหมดของโครงการ	พื้นที่จัดจำหน่าย (ตารางวา)	พื้นที่ส่วนกลาง (ตารางวา)
ฮาบิทาว์น วัชรพล	26-2-20.36 ไร่ (10,620 ตารางวา)	6,055.40 ตารางวา (57% ของพื้นที่ทั้งหมด)	4,564.60 ตารางวา (43% ของพื้นที่ทั้งหมด)



รูปภาพที่ 4 แสดงผังภายในโครงการหมู่บ้าน ฮาบิทาวัน วัชรพล



รูปภาพที่ 5 แสดงถนน-ทางเท้าโครงการหมู่บ้าน ฮาบิทาวน์ วัชรพล



รูปภาพที่ 6 แสดงสวนสาธารณะและสวนหย่อมโครงการหมู่บ้าน ฮาบิทาวน์ วัชรพล



รูปภาพที่ 7 แสดงที่ตั้งสำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ฮาบิทาวน์ วัชรพล



รูปภาพที่ 8 แสดงประตูทางเข้า-ออกโครงการหมู่บ้าน ฮาบิทาวน์ วิชรพล



รูปภาพที่ 9 แสดงอาคารสโมสรโครงการหมู่บ้าน ฮาบิทาวน์ วิชรพล

(3) การบริหารชุมชนของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ฮาพิทาวน์ วัชรพล มีการบริหารชุมชนโดยการจัดจ้างบริษัทเข้ามาบริหารนับตั้งแต่เริ่มจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร แต่ปัจจุบันบริษัทที่จัดจ้างเข้ามาบริหารโครงการเป็นบริษัทที่เข้ามาบริหารเมื่อช่วงปี 2559 เนื่องจากบริษัทบริหารเดิมหมดสัญญาในการจัดจ้าง

(4) การจัดเก็บค่าบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภค

การจัดเก็บค่าบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภคของโครงการ มีอัตราเรียกเก็บค่าบำรุงฯ เฉลี่ยตามพื้นที่อาศัยในอัตราตารางวาละ 50 บาทต่อเดือน ลักษณะการจัดเก็บจากสมาชิกส่วนใหญ่เป็นรายปี และรายเดือน 6 เดือน แต่สามารถปรับเปลี่ยนได้ขึ้นอยู่กับความจำเป็นและเหมาะสมของสภาพเศรษฐกิจขึ้นอยู่กับความเห็นชอบจากการประชุมร่วมกัน ทำให้มีการเพิ่มลักษณะการจัดเก็บเป็นแบบราย 3 เดือน เนื่องจากในที่ประชุมเห็นว่ายังไม่มีผลกระทบกับการจัดการและถือเป็นความประนีประนอมระหว่างฝ่ายบริหารและสมาชิกฯ โดยร้อยละที่ทางนิติบุคคลสามารถจัดเก็บค่าส่วนกลางได้อยู่ที่ประมาณ 95%

ตารางที่ 6 แสดงบัญชีรายรับโครงการหมู่บ้าน ฮาพิทาวน์ วัชรพล

รายการ	รายรับ (หน่วย : บาท)	
	ปี 2557	ปี 2558
รายรับค่าบริการสาธารณะส่วนกลาง	1,816,620.00	3,633,240.00
รายรับเงินสนับสนุนจาก บมจ.แสนสิริ	637,455.00	70,000.00
รายรับเงินรางวัลสลากออมสิน	1,500.00	14,400.00
รายรับอื่นๆ	16,336.00	14,503.47
ดอกเบี้ยรับ	3,601.79	2,030.84
รวมรายรับ	2,475,512.79	3,734,174.31

(5) ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภค

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ฮาภิทาวน์ วัชรพล โดยมีการบันทึกบัญชีรายจ่ายเป็นหมวดหมู่ ค่าใช้จ่ายที่แบ่งตามเอกสารงบการเงิน ดังนี้

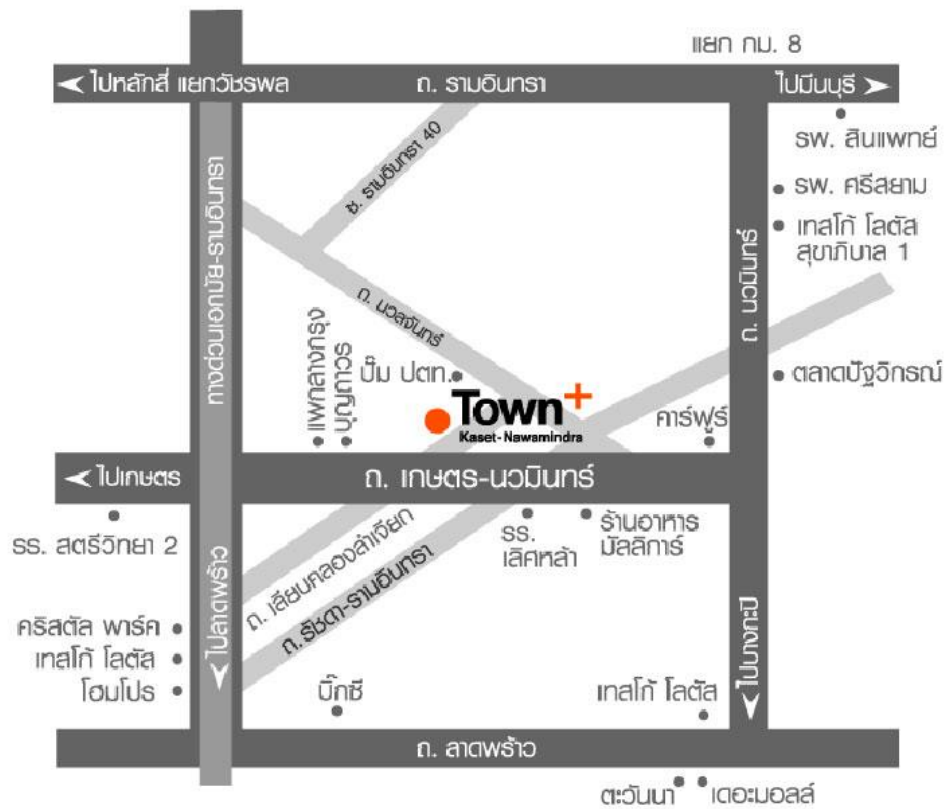
ตารางที่ 7 แสดงบัญชีรายจ่ายโครงการหมู่บ้าน ฮาภิทาวน์ วัชรพล

รายการ	รายจ่าย (หน่วย : บาท)	
	ปี 2557	ปี 2558
หมวดค่าบริหารและบริการที่มีสัญญา	1,541,936.34	3,075,840.00
หมวดค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค	210,554.71	477,243.59
หมวดค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ	104,020.34	214,410.95
หมวดค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา	154,630.00	130,792.17
หมวดค่าเสื่อมราคาทรัพย์สิน	12,506.71	97,222.19
รวมค่าใช้จ่าย	2,023,648.10	3,995,508.90

4.1.2 นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทาวน์พลัส เกษตร-นวมินทร์



รูปภาพที่ 10 แสดงป้ายชื่อโครงการหมู่บ้าน ทาวน์พลัส เกษตร-นวมินทร์



รูปภาพที่ 11 แสดงที่ตั้งโครงการหมู่บ้าน ทาวน์พลัส เกษตร-นวมินทร์

(1) ข้อมูลทั่วไปของโครงการ

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทาวน์พลัส เกษตร-นวมินทร์ ได้จัดตั้งขึ้นเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 เมื่อวันที่ 19 เมษายน 2555

วัตถุประสงค์ : เพื่อรับโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาให้คงไว้ซึ่งประโยชน์ร่วมกันของสมาชิกภายในหมู่บ้านจัดสรร และให้มีอำนาจกระทำการใดๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าวตามที่ประชุมใหญ่ ภายใต้ข้อบังคับแห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543

สถานที่ตั้งสำนักงานนิติบุคคลฯ : เลขที่ 55 หมู่ 9 ถนนคลองลำเจียก แขวงนวลจันทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพฯ 10230

ข้อมูลของโครงการ : ประเภทโครงการบ้านแถว 3 ชั้น จำนวนสมาชิกทั้งหมด 376 แปลง ขนาดแปลงที่ดินตั้งแต่ 19.4 – 57.3 ตารางวา จัดเป็นหมู่บ้านจัดสรรขนาดกลาง

(2) การแบ่งพื้นที่ภายในโครงการ

โครงการหมู่บ้านจัดสรร ทาวน์พลัส เกษตร-นวมินทร์ มีที่ดินแปลงสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรรับมอมมาจากผู้จัดสรรที่ดิน รวม 4 โฉนด ได้แก่

โฉนดที่ดินเลขที่ 20284 สาธารณูปโภคประเภทถนนในโครงการ และสวนหย่อม

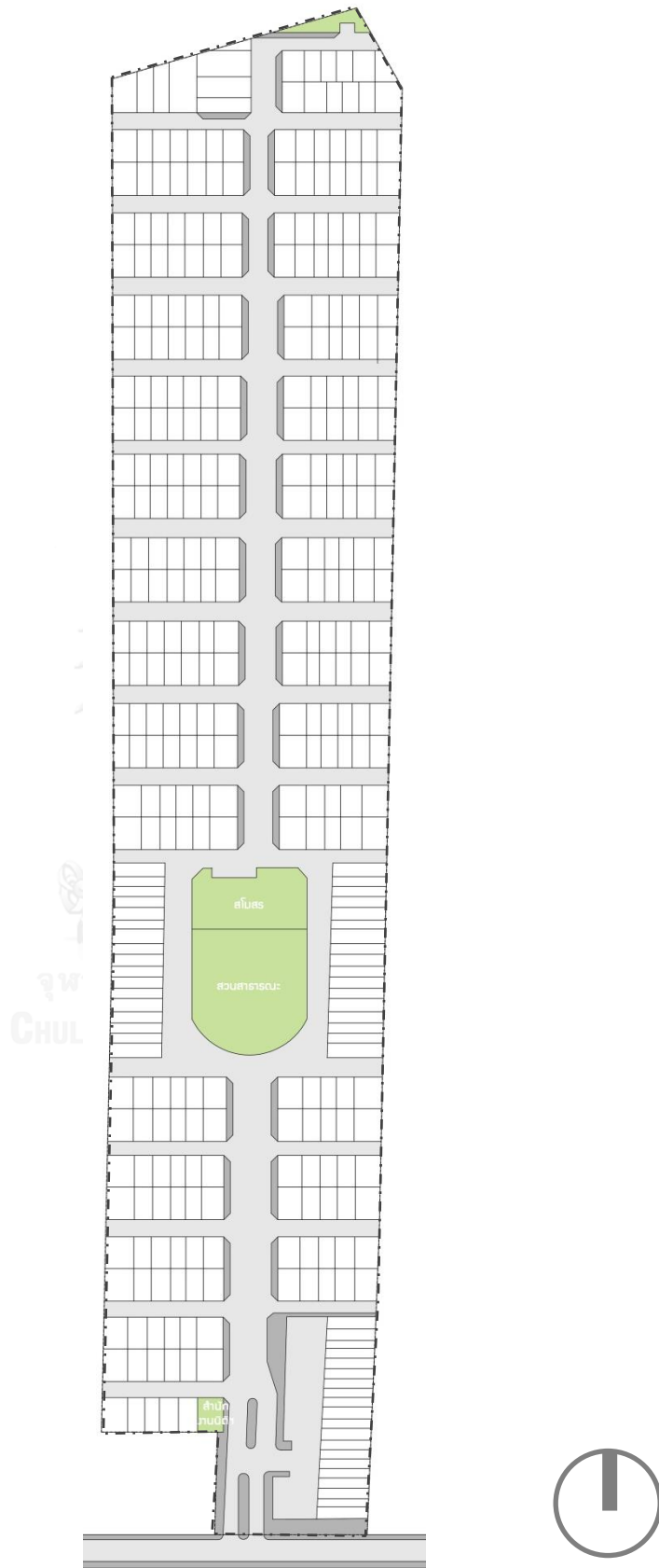
โฉนดที่ดินเลขที่ 20686 สาธารณูปโภคประเภทที่ตั้งสำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้าน

โฉนดที่ดินเลขที่ 20786 สาธารณูปโภคประเภทสวนสาธารณะ

โฉนดที่ดินเลขที่ 20786 บริการสาธารณะประเภทสโมสรและสระว่ายน้ำ

ตารางที่ 8 แสดงสัดส่วนพื้นที่ภายในโครงการหมู่บ้าน ทาวน์พลัส เกษตร-นวมินทร์

หมู่บ้าน	พื้นที่รวมทั้งหมดของโครงการ	พื้นที่จัดจำหน่าย (ตารางวา)	พื้นที่ส่วนกลาง (ตารางวา)
ทาวน์พลัส เกษตร-นวมินทร์	40-1-92 ไร่ (16,192 ตารางวา)	9,179 ตารางวา (56.7% ของพื้นที่ทั้งหมด)	7,013 ตารางวา (43.3% ของพื้นที่ทั้งหมด)



รูปภาพที่ 12 แสดงผังภายในโครงการหมู่บ้าน ทาวน์พลัส เกษตร-นวมินทร์



รูปภาพที่ 13 แสดงถนน-ทางเท้าโครงการหมู่บ้าน ทาวน์พลาส์ เกษตร-นวมินทร์



รูปภาพที่ 14 แสดงสวนสาธารณะโครงการหมู่บ้าน ทาวน์พลาส์ เกษตร-นวมินทร์



รูปภาพที่ 15 แสดงที่ตั้งสำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทาวน์พลาส์ เกษตร-นวมินทร์



รูปถ่ายที่ 16 แสดงประตูทางเข้า-ออกโครงการหมู่บ้าน ทาวน์พลัส เกษตร-นวมินทร์



รูปถ่ายที่ 17 แสดงอาคารสโมสรโครงการหมู่บ้าน ทาวน์พลัส เกษตร-นวมินทร์

(3) การบริหารชุมชนของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทาวน์พลัส เกษตร-นวมินทร์ มีการบริหารชุมชนโดยการจัดจ้างบริษัทเข้ามาบริหารงานนับตั้งแต่เริ่มจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในปี 2555 โดยบริษัทที่มีหน้าที่บริหารชุมชน คือ บริษัท ไอคิว แมเนจเม้นท์ จำกัด จึงทำให้การบริหารงานมีความต่อเนื่องและมีการจัดการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้อยู่ในสภาพที่ดี ผู้จัดการหมู่บ้านจึงมีความคุ้นเคยกับสมาชิกเป็นอย่างดี นอกจากนี้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้เพิ่มช่องทางการติดต่อระหว่างสำนักงานนิติบุคคลและสมาชิกโดย Facebook และ Official Line ของหมู่บ้าน เพื่อให้สมาชิกสามารถติดตามข่าวสารและแสดงความคิดเห็นได้สะดวก



รูปภาพที่ 18 แสดงป้ายประกาศช่องทางการติดต่อระหว่างสำนักงานนิติบุคคลและสมาชิก

(4) การจัดเก็บค่าบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภค

การจัดเก็บค่าบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภคของโครงการ มีอัตราเรียกเก็บค่าบำรุงฯ เฉลี่ยตามพื้นที่อาศัยในอัตราตารางวาละ 50 บาทต่อเดือน โดยอัตรารวบรวมนี้ เป็นอัตราที่จัดเก็บตั้งแต่เริ่มจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ลักษณะการจัดเก็บเป็นรายเดือน 6 เดือนเท่านั้น โดยร้อยละ 98% ที่ทางนิติบุคคลสามารถจัดเก็บค่าส่วนกลางได้อยู่ที่ประมาณ 98%

ตารางที่ 9 แสดงบัญชีรายรับโครงการหมู่บ้าน ทาวน์พลัส เกษตร-นวมินทร์

รายการ	รายรับ (หน่วย : บาท)	
	ปี 2557	ปี 2558
รายรับค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภค	6,608,8800.00	6,608,880.00
รายรับเงินรางวัลสลากออมสิน	33,600.00	28,500.00
รายรับอื่น	172,662.01	245,633.62
ดอกเบี้ยรับ	8,311.38	8,422.37
รวมรายรับ	6,823,453.39	6,891,435.99

(5.) ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภค

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทาวน์พลัส เกษตร-นวมินทร์ โดยมีการบันทึกบัญชีรายจ่ายเป็นหมวดหมู่ค่าใช้จ่ายที่แบ่งตามเอกสารงบประมาณ ดังนี้

ตารางที่ 10 แสดงบัญชีรายจ่ายโครงการหมู่บ้าน ทาวน์พลัส เกษตร-นวมินทร์

รายการ	รายจ่าย (หน่วย : บาท)	
	ปี 2557	ปี 2558
หมวดค่าบริหารและบริการที่มีสัญญา	5,446,435.72	5,449,147.32
หมวดค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค	414,003.35	398,972.09
หมวดค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ	259,892.30	328,969.92
หมวดค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา	103,553.77	339,259.55
หมวดค่าเสื่อมราคาทรัพย์สิน	145,484.97	172,632.25
รวมค่าใช้จ่าย	6,369,370.11	6,688,981.13

4.1.3 นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ชัยพฤกษ์ วัชรพล



รูปภาพที่ 19 แสดงป้ายชื่อโครงการหมู่บ้าน ชัยพฤกษ์ วัชรพล



รูปภาพที่ 20 แสดงที่ตั้งโครงการหมู่บ้าน ชัยพฤกษ์ วัชรพล

(1) ข้อมูลทั่วไปของโครงการ

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ชัยพฤกษ์ วัชรพล ได้จัดตั้งขึ้นเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 เมื่อวันที่ 26 พฤศจิกายน 2556

วัตถุประสงค์ : เพื่อรับโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาให้คงไว้ซึ่งประโยชน์ร่วมกันของสมาชิกภายในหมู่บ้านจัดสรร และให้มีอำนาจกระทำการใดๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าวตามที่ประชุมใหญ่ ภายใต้ข้อบังคับแห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543

สถานที่ตั้งสำนักงานนิติบุคคลฯ : เลขที่ 100/370 ถนนสุขาภิบาล 5 แขวงออเงิน เขตสายไหม กรุงเทพมหานคร

ข้อมูลของโครงการ : ประเภทโครงการประเภทบ้านเดี่ยว 2 ชั้น จำนวนสมาชิกทั้งหมด 369 แปลง ขนาดแปลงที่ดินตั้งแต่ 60-200 ตารางวา จัดเป็นหมู่บ้านจัดสรรขนาดกลาง

(2) การแบ่งพื้นที่ภายในโครงการ

โครงการหมู่บ้านจัดสรร ชัยพฤกษ์ วัชรพล มีที่ดินแปลงสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรรับมอมมาจากผู้จัดสรรที่ดิน รวม 5 โฉนด ได้แก่

โฉนดที่ดินเลขที่ 15079 สาธารณูปโภคประเภทสวนสาธารณะ

โฉนดที่ดินเลขที่ 13058 สาธารณูปโภคประเภทถนนในโครงการ

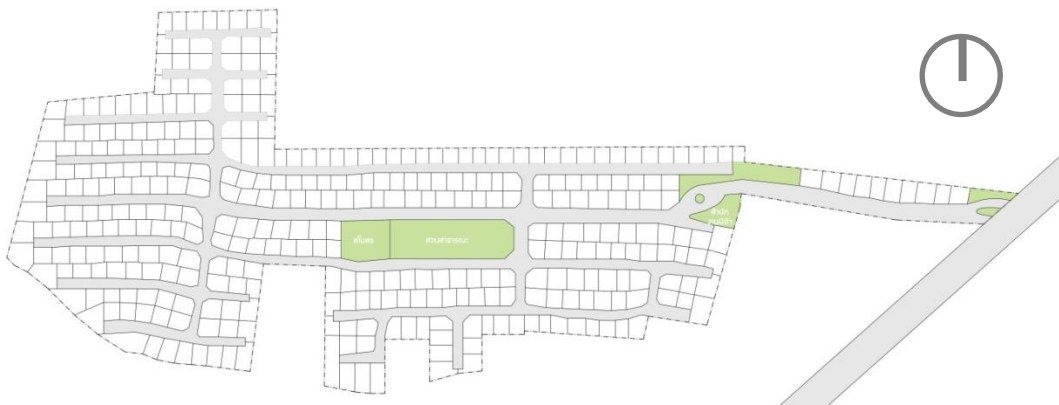
โฉนดที่ดินเลขที่ 31036 สาธารณูปโภคประเภทถนนในโครงการ

โฉนดที่ดินเลขที่ 15080 บริการสาธารณะประเภทสโมสรและสระว่ายน้ำ

โฉนดที่ดินเลขที่ 15078 สาธารณูปโภคประเภทที่ตั้งสำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้าน

ตารางที่ 11 แสดงสัดส่วนพื้นที่ภายในโครงการหมู่บ้าน ชัยพฤกษ์ วัชรพล

หมู่บ้าน	พื้นที่รวมทั้งหมดของโครงการ	พื้นที่จัดจำหน่าย (ตารางวา)	พื้นที่ส่วนกลาง (ตารางวา)
ชัยพฤกษ์ วัชรพล	91-0-77 ไร่ (36,477 ตารางวา)	23,050 ตารางวา (63% ของพื้นที่ทั้งหมด)	13,427 ตารางวา (37% ของพื้นที่ทั้งหมด)



รูปภาพที่ 21 แสดงผังภายในโครงการหมู่บ้าน ชัยพฤกษ์ วัชรพล



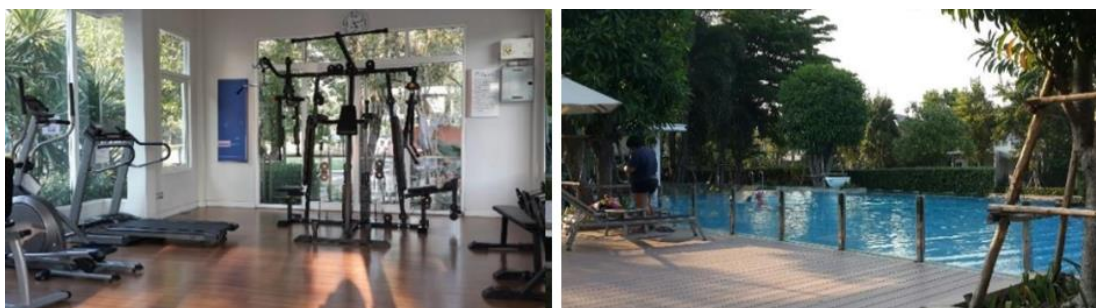
รูปภาพที่ 22 แสดงถนน-ทางเท้าโครงการหมู่บ้าน ชัยพฤกษ์ วัชรพล



รูปภาพที่ 23 แสดงสวนสาธารณะและสนามเด็กเล่นโครงการหมู่บ้าน ชัยพฤกษ์ วัชรพล



รูปภาพที่ 24 แสดงประตูทางเข้า-ออกโครงการหมู่บ้าน ชัยพฤกษ์ วัชรพล



รูปภาพที่ 25 แสดงอาคารสโมสรโครงการหมู่บ้าน ชัยพฤกษ์ วัชรพล

(3) การบริหารชุมชนของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ชัยพฤกษ์ วัชรพล บริหารชุมชนด้วยการจัดจ้างบริษัทเข้ามาบริหารงาน ตั้งแต่เริ่มมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ปี 2556 แต่ปัจจุบันในปี 2560 ทางนิติบุคคลฯปรับเปลี่ยนการบริหารชุมชนของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นการบริหารโดยคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้บริหาร และมีการจัดจ้างพนักงานในตำแหน่งผู้จัดการหมู่บ้านในลักษณะบุคคลธรรมดา โดยการบริหารภาพรวมส่วนใหญ่ยังอยู่ภายใต้การดูแลของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้ดูแล

(4) การจัดเก็บค่าบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภค

การจัดเก็บค่าบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภคของโครงการฯ ปัจจุบันมีอัตราการจัดเก็บค่าบำรุงฯ ตารางวาละ 26 บาทต่อเดือน โดยอัตราการจัดเก็บนี้เป็นอัตราที่มีการปรับลดค่าบำรุงฯ ตั้งแต่ปี 2557 ที่แต่เดิมมีอัตราการจัดเก็บอยู่ที่ ตารางวาละ 33 บาท เหตุผลเนื่องมาจากสมาชิกมีความเห็นว่าอัตราการจัดเก็บราคาเดิมมีอัตราสูงเกินไป ทำให้ทางนิติบุคคลฯต้องปรับลดพนักงานรักษาความปลอดภัย ผลที่ตามมาจากการปรับลดทำให้จัดเก็บค่าบำรุงฯได้มากขึ้นกว่าเดิม ลักษณะการ

จัดเก็บส่วนมากจัดเก็บเป็นแบบรายปี หรือล่วงหน้า 12 เดือน โดยร้อยละที่ทางนิติบุคคลสามารถจัดเก็บค่าส่วนกลางได้ปัจจุบันอยู่ที่ 92%

ตารางที่ 12 แสดงบัญชีรายรับโครงการหมู่บ้าน ชัยพฤกษ์ วัชรพล

รายการ	รายรับ (หน่วย : บาท)	
	ปี 2557	ปี 2558
รายรับค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภค	6,078,072.00	7,183,176.00
รายรับจากการดำเนินงานอื่นๆ	234,477.70	5,701.88
ดอกเบี้ยวรับ	10,818.45	28,145.92
รวมรายรับ	6,323,368.15	7,217,023.80

(5.) ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภค

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ชัยพฤกษ์ วัชรพล โดยมีการบันทึกบัญชีรายจ่ายเป็นหมวดหมู่ ค่าใช้จ่ายที่แบ่งตามเอกสารงบประมาณ ดังนี้

ตารางที่ 13 แสดงบัญชีรายจ่ายโครงการหมู่บ้าน ชัยพฤกษ์ วัชรพล

รายการ	รายจ่าย (หน่วย : บาท)	
	ปี 2557	ปี 2558
หมวดค่าบริการและบริการที่มีสัญญา	4,423,396.55	5,150,955.88
หมวดค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค	509,606.01	654,389.01
หมวดค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ	75,492.49	140,375.65
หมวดค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา	401,099.41	520,574.50
หมวดค่าใช้จ่ายอื่นๆ	104,923.84	72,012.27
รวมค่าใช้จ่าย	5,514,518.30	6,538,307.31

4.2 รายละเอียดของสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะภายในโครงการ

4.2.1 สาธารณูปโภคภายในโครงการ

สาธารณูปโภคภายในโครงการเป็นสิ่งอำนวยความสะดวกประโยชน์เพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินได้ใช้ประโยชน์ร่วมกันตามสัญญาหรือแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาต ประกอบไปด้วย (1) ระบบไฟฟ้า (2) ระบบประปา (3) ระบบการระบายน้ำ (4) ระบบบำบัดน้ำเสีย (5) ระบบถนนและทางเท้า (6) สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น สนามกีฬา (7) ระบบอื่นๆที่เกี่ยวข้อง²⁰ จากการศึกษานิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกลุ่มตัวอย่างทั้ง 3 โครงการ จัดให้มีสาธารณูปโภคภายในโครงการ ดังนี้

(1) ระบบไฟฟ้า

กฎหมายได้กำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดให้มีระบบไฟฟ้า และดำเนินการจัดทำตามแบบแปลนแผนผังที่ได้รับความเห็นชอบจากหน่วยงานหรือองค์การของรัฐซึ่งมีหน้าที่ควบคุมเรื่องไฟฟ้า²¹

จากการศึกษาระบบไฟฟ้าพบว่า นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรทั้ง 3 โครงการจัดให้มีไฟฟ้าในที่ดินจัดสรรแบบระบบไฟฟ้าบนดิน โดยจะทำการปักเสาพาดสายผ่านที่ดินจัดสรรทุกแปลงในโครงการพร้อมระบบไฟฟ้าส่องสว่าง โดยให้การไฟฟ้านครหลวงเป็นผู้ดำเนินการ

(2) ระบบประปา

จากการศึกษาระบบประปาพบว่า ที่ดินจัดสรรทั้ง 3 โครงการ ตั้งอยู่บริเวณที่การประปานครหลวงสามารถให้บริการได้ การจัดให้มีน้ำประปาในที่ดินจัดสรรด้วยการจัดให้มีท่อจ่ายน้ำผ่านที่ดินจัดสรรทุกแปลงพร้อมต่อกับตัวบ้านได้ทันที

(3) ระบบระบายน้ำและระบบบำบัดน้ำเสีย

จากการศึกษาระบบระบายน้ำและระบบบำบัดน้ำเสียพบว่า สาธารณูปโภคทั้งสองระบบมีความเกี่ยวเนื่องกันพอสมควร การระบายน้ำโดยใช้ท่อคอนกรีตอัดแรงฝังใต้ดินเรียงขนานไปกับถนนทุกสายเพื่อใช้เป็นทางระบายน้ำฝน และน้ำที่ผ่านการใช้ทุกกิจกรรมจากที่ดินจัดสรรแต่ละแปลงซึ่งได้ผ่านการบำบัดแล้ว โดยใช้ระบบบำบัดน้ำเสียในครัวเรือน และจัดให้มีบ่อพักตรวจการระบายน้ำทุกระยะตามที่กฎหมายกำหนด น้ำเสียทั้งหมดไหลลงผ่านบ่อตรวจคุณภาพน้ำรวมพร้อมระบายออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะต่อไป

²⁰ ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2550 ข้อ 6.4

²¹ ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2550 ข้อ 29

(4) ระบบถนนและทางเท้า

ในกรณีของขนาดถนนและทางเท้า กฎหมายกำหนดว่าขนาดของถนนต้องจัดให้มีการจัดสรรที่ดิน แต่ละโครงการให้มีความกว้างของเขตทางและผิวจราจรเป็นสัดส่วนกับที่ดินแปลงย่อย นั่นก็คือถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกของโครงการเพื่อไปสู่ที่ดินแปลงย่อยไม่เกิน 99 แปลง หรือเนื้อที่ดินต่ำกว่า 19 ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 9 เมตร โดยความกว้างของผิวจราจรจึงไม่น้อยกว่า 6 เมตร²²



รูปภาพที่ 26 แสดงตัวอย่างรูปแบบของถนนและทางเท้า

(5) สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น สนามกีฬา

กฎหมายกำหนดให้กันพื้นที่เพื่อจัดทำสวน สนามเด็กเล่น และหรือสนามกีฬา โดยคำนวณจากพื้นที่จำหน่ายไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ซึ่งต้องมีที่ตั้ง ขนาด และรูปแปลงที่เหมาะสมสะดวกแก่การเข้าใช้ประโยชน์และมีระยะแต่ละด้านไม่ต่ำกว่า 10.00 เมตร และไม่ให้แบ่งแยกออกเป็นแปลงย่อยหลายแห่ง เว้นแต่เป็นการกันพื้นที่แต่ละแห่งไว้ไม่ต่ำกว่า 1 ไร่ และให้ปลูกไม้ยืนต้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 ของพื้นที่สวน ตามหลักวิชาการของภูมิสถาปัตยกรรมและพื้นที่สวน สนามเด็กเล่น สนามกีฬา ข้างต้น ต้องปลอดจากการะผูกผันและการรอนสิทธิใดๆ²³

จากการศึกษาสวน สนามเด็กเล่น และสนามกีฬาพบว่า ทั้ง 3 โครงการมีที่ตั้งของสวนสาธารณะอยู่ตำแหน่งกลางค่อนข้างหน้าของโครงการและไม่มีการแบ่งแยกออกเป็นหลายแปลง จึงมีความเหมาะสมแก่การเข้าถึงและการเข้าใช้ประโยชน์ และพบว่าหมู่บ้านทาวน์พลัส เกษตร-นวมินทร์ และหมู่บ้านชัยพฤกษ์ วัชรพล ภายในสวนสาธารณะของทั้งสองโครงการจะเพิ่มเติมเครื่องเล่นสนามกลางแจ้งสำหรับเด็กและเครื่องออกกำลังกายกลางแจ้งสำหรับผู้ใหญ่นอกเหนือไปจากการปลูกไม้ยืนต้นและไม่ประดับอย่างเดียว

²² ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2550 ข้อ 17

²³ ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2550 ข้อ 33



รูปภาพที่ 27 แสดงตัวอย่างสวนสาธารณะภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรร



รูปภาพที่ 28 แสดงตัวอย่างเครื่องเล่นสนามกลางแจ้งภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรร

(6) ที่ตั้งสำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

กฎหมายกำหนดให้ต้องจัดหาพื้นที่ให้เป็นที่ตั้งสำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยวิธีการอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้

ที่ดินเปล่า ต้องจัดให้มีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 20 ตารางวา และมีความกว้างไม่น้อยกว่า 8.00 เมตร ความยาวไม่น้อยกว่า 10.00 เมตร

ที่ดินพร้อมอาคาร ต้องมีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 16 ตารางเมตร และมีความกว้างไม่น้อยกว่า 4.00 เมตร

พื้นที่ส่วนอื่นซึ่งผู้จัดสรรที่ดินจัดไว้ เพื่อเป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว เช่น สำนักงาน สโมสร เป็นต้น และต้องจัดให้มีพื้นที่ใช้สอยสำหรับสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในอาคารดังกล่าวไม่น้อยกว่า 64 ตารางเมตร โดยอาคารดังกล่าวจะต้องตั้งอยู่บนที่ดินแปลงบริการสาธารณะในโครงการจัดสรรที่ดิน



รูปภาพที่ 29 แสดงตัวอย่างที่ตั้งสำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

(7) ระบบกำจัดขยะมูลฝอย

จากการศึกษาระบบกำจัดขยะมูลฝอยพบว่า ทุกโครงการจัดให้มีการกำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล โดยสำนักงานเขตหรือเทศบาลที่ดูแลพื้นที่ของโครงการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้ดำเนินการ และมีการจ่ายค่าธรรมเนียมจัดเก็บขยะให้กับสำนักงานเขตหรือเทศบาล

4.2.2 บริการสาธารณะภายในโครงการ

วัตถุประสงค์ของการบริการสาธารณะแตกต่างจากสาธารณูปโภค เนื่องจากกฎหมายไม่ได้บังคับให้ผู้จัดสรรต้องจัดให้มี แต่เป็นความสมัครใจของผู้จัดสรรที่ดินเองที่จะจัดให้มีบริการสาธารณะเพื่อเป็นการให้บริการ หรืออำนวยความสะดวกแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โดยผู้จัดสรรที่ดินจะจัดให้มีบริการสาธารณะประเภทใดประเภทหนึ่งหรือหลายประเภทในแต่ละโครงการ เช่น การให้บริการรักษาความปลอดภัย การให้บริการรักษาความสะอาด การให้บริการจ่ายกระแสไฟฟ้าส่องสว่างบริเวณส่วนกลาง การให้บริการจัดเก็บขยะ การให้บริการน้ำประปาสำหรับพนักงานเพื่ออุปโภคบริโภค การให้บริการสโมสรและสระว่ายน้ำ การบริหารจัดการการบริการสาธารณะ ได้แก่ จัดจ้างพนักงานเพื่อกำกับควบคุมดูแลการให้บริการสาธารณะประเภทต่างๆ ให้เป็นไปด้วยความเรียบร้อยรวมทั้งการจัดทำบัญชี²⁴ จากการศึกษานิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกลุ่มตัวอย่างทั้ง 3 โครงการ พบว่าจัดให้มีบริการสาธารณะภายในโครงการ ดังนี้

(1) การให้บริการรักษาความปลอดภัย

จากการศึกษานิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกลุ่มตัวอย่างทั้ง 3 โครงการ พบว่า ทุกโครงการจะให้ความสำคัญและใส่ใจกับระบบรักษาความปลอดภัย เพื่อป้องกันอันตรายที่จะเกิดขึ้นแก่ร่างกายและทรัพย์สินของสมาชิกภายในโครงการ โดยทั่วไปแล้วการให้บริการรักษาความปลอดภัยในหมู่บ้านสามารถแบ่งการดำเนินการได้ต่อไปนี้เป็น

การควบคุมการผ่านเข้า-ออกโครงการ

จากการศึกษาพบว่า การควบคุมการผ่านเข้า-ออกโครงการ มี 2 ลักษณะ ได้แก่ ระบบการเข้า-ออกโครงการแบบไม้กระดกแบบไฟฟ้า โดยมีสวิทช์ควบคุมในการสั่งการเปิดและปิดไม้กระดก และระบบการเข้า-ออกโครงการแบบแตะสัมผัสด้วยคีย์การ์ด สามารถ ควบคุมให้บัตรหมดอายุตามความต้องการ ซึ่งนิติบุคคลฯสามารถควบคุมการใช้คีย์การ์ดได้ในกรณีที่สมาชิกมีการค้างชำระค่าส่วนกลางได้

²⁴ หนังสือเวียนที่ มท 0517.2/ว 20707 เรื่อง การบริการสาธารณะตามบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543, สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย



รูปภาพที่ 30 แสดงตัวอย่างระบบการควบคุมการผ่านเข้า-ออกโครงการ

การรักษาการณ์และตรวจการณ์

โครงการหมู่บ้านจัดสรรจะมีบริการพนักงานรักษาความปลอดภัยเพื่อดูแลความปลอดภัยภายในหมู่บ้าน จากการศึกษานิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกลุ่มตัวอย่าง พบว่านิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะจัดจ้างพนักงานรักษาความปลอดภัย โดยมีหน้าที่ตรวจตราความปลอดภัย ดูแลความสงบเรียบร้อยของหมู่บ้านตลอดเวลา 24 ชั่วโมง และตรวจตราการเข้า-ออกของบุคคลภายนอก โดยการรักษาความปลอดภัยจะแบ่งการดูแลเป็นผลัดกลางวันและผลัดกลางคืน



รูปภาพที่ 31 แสดงตัวอย่างการรักษาการณ์และตรวจการณ์ของพนักงานรักษาความปลอดภัย

นอกเหนือจากการควบคุมการผ่านเข้า-ออกด้วยระบบประตู และการรักษาการณ์และตรวจการณ์ของพนักงานรักษาความปลอดภัย พบว่ามีการให้บริการรักษาความปลอดภัยควบคู่ไปกับการรักษาความปลอดภัยที่ได้กล่าวมาข้างต้นนั้น ได้แก่ การจัดตำรวจสายตรวจในการเข้าตรวจสอบภายในหมู่บ้านและการติดตั้งกล้องโทรทัศน์วงจรปิดตามจุดต่างๆภายในหมู่บ้าน

(2) การให้บริการรักษาความสะอาด

การให้บริการรักษาความสะอาดโดยการจัดจ้างพนักงานทำความสะอาด สามารถแบ่งได้ 2 รูปแบบ คือ พนักงานแม่บ้าน ทำหน้าที่ดูแล ทำความสะอาดพื้นที่ส่วนกลางของหมู่บ้าน ได้แก่ สโมสร สำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และพนักงานกวาดถนน มีหน้าที่กวาดไปมาบริเวณถนน-ทางเท้า สวนสาธารณะ โดยส่วนมากการจัดจ้างพนักงานกวาดถนนมักจะเป็นการจัดจ้างชุดเดียวกับพนักงานดูแลสวนสาธารณะ



รูปภาพที่ 32 แสดงตัวอย่างการให้บริการรักษาความสะอาด

(3) การให้บริการจ่ายกระแสไฟฟ้าส่องสว่างบริเวณส่วนกลาง

การให้บริการจ่ายกระแสไฟฟ้าส่องสว่างบริเวณส่วนกลางของหมู่บ้าน เช่น ถนน สวนสาธารณะ อาคารสโมสร สำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เป็นต้น โดยในบางโครงการมีการปรับเปลี่ยนชนิดของหลอดไฟเป็นหลอดไฟชนิด LED เพื่อประสิทธิภาพในการทำงานในระยะยาวที่สามารถลดค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมบำรุงรักษาและลดค่าไฟฟ้าของส่วนกลางลง



รูปภาพที่ 33 แสดงตัวอย่างการปรับเปลี่ยนชนิดของหลอดไฟ LED

(4) การให้บริการอาคารสโมสร

จากการศึกษาการให้บริการอาคารสโมสรจะประกอบไปด้วย สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย ส่วนพักผ่อนและห้องประชุม โดยรูปแบบการบริหารอาคารสโมสรนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้บริหาร เพื่อดูแลรักษาและสามารถเรียกเก็บค่าใช้จ่ายรายครั้งหรือรายเดือนจากสมาชิก



รูปภาพที่ 34 แสดงตัวอย่างการให้บริการอาคารสโมสร

(5) การให้บริการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

จากนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกลุ่มตัวอย่าง สามารถแบ่งการให้บริการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้เป็น 2 ลักษณะ คือ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่บริหารโดยบริษัทรับจ้างบริหารโครงการ จำนวน 2 โครงการ คือ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทาวน์พลัส เกษตร-นวมินทร์ และนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ฮาบิทาว์น วัชรพล การจัดจ้างบริษัทเอกชนเข้ามาเพื่อกำกับดูแลภาพรวมของโครงการ สาธารณูปโภค บริการสาธารณะ การเงิน การบัญชี การจัดเก็บค่าบำรุงฯ การติดต่อสื่อสารกับสมาชิก เป็นต้น และนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่บริหารโดยคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้บริหาร ซึ่งมีการจัดจ้างพนักงานในตำแหน่งผู้จัดการหมู่บ้านในลักษณะบุคคลธรรมดา จำนวน 1 โครงการ คือ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ชัยพฤกษ์ วัชรพล

(6) การให้บริการช่างซ่อมบำรุง

จากการศึกษาการให้บริการช่างซ่อมบำรุงภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรรเมื่อมีปัญหาการชำรุดทรุดโทรมของสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจำเป็นต้องมีช่างซ่อมบำรุงเพื่อทำการซ่อมแซมให้สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะดังกล่าวให้กลับมาอยู่ในสภาพดีและพร้อมใช้งาน การให้บริการช่างซ่อมบำรุง สามารถแบ่งได้ 2 ลักษณะ ได้แก่ ช่างประจำโครงการ มักจะเป็นช่างที่มาพร้อมกับการจัดจ้างบริษัทรับบริหารโครงการ และอีกลักษณะคือช่างที่จัดจ้างภายนอกเป็นการจัดจ้างเพื่อซ่อมแซมสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะเป็นกรณีไป การจัดจ้าง

ลักษณะนี้อาจที่สาเหตุจากความชำนาญในการซ่อมแซมและความพร้อมของวัสดุอุปกรณ์งานช่างที่มีมากกว่าช่างประจำโครงการ



รูปภาพที่ 35 แสดงตัวอย่างการให้บริการช่างซ่อมบำรุงของช่างประจำโครงการ

ตารางที่ 14 สรุปรายละเอียดของโครงการที่นำมาศึกษา ได้ดังนี้

	ฮาปีทาวน์ วัชรพล	ทาวนพลัส เกษตร-นวมินทร์	ชัยพฤกษ์ วัชรพล
1. ปีที่ขออนุญาตจัดสรรที่ดิน	ปี 2555	ปี 2553	ปี 2552
ปีจดทะเบียนนิติบุคคลฯ	ปี 2557	ปี 2555	ปี 2556
3. ขนาดที่ดินโครงการ	26-2-20.36 ไร่ (10,620 ตารางวา)	40-1-92 ไร่ (16,192 ตารางวา)	91-0-77 ไร่ (36,477 ตารางวา)
4. พื้นที่ขาย : พื้นที่ส่วนกลาง	57 : 43	56.70 : 44.30	63 : 37
5. จำนวนหน่วย	238 แปลง	355 แปลง	369 แปลง
6. รูปแบบการบริหารชุมชน	บริหารโดย จัดจ้างบริษัทบริหาร	บริหารโดย จัดจ้างบริษัทบริหาร	บริหารโดยคณะ กรรมการหมู่บ้าน
7. การจัดเก็บค่าบำรุงรักษา			
7.1 อัตราการจัดเก็บ	50 บาท/ตารางวา	60 บาท/ตารางวา	26 บาท/ตารางวา
7.2 วิธีการจัดเก็บ	รายปี/6 เดือน/ 3เดือน	ราย 6 เดือน	รายปี
7.3 อัตราที่จัดเก็บได้	95%	98%	92%

จากตารางที่ 14 แสดงรายละเอียดของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกลุ่มตัวอย่าง โดยสามารถสรุปประเด็นเกี่ยวกับลักษณะทั่วไปของโครงการที่ทำการศึกษาดังนี้

(1) ช่วงระยะเวลาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของกลุ่มตัวอย่างทั้ง 3 โครงการ พบว่ามีช่วงระยะเวลาที่ใกล้เคียงกันคือ พ.ศ. 2555-2557 โดยนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทาวน์พลัส เกษตร-นวมินทร์ จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลฯ ปี 2555 นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ชัยพฤกษ์ วัชรพล จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลฯ ปี 2556 และนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ฮาพิทาวน์ วัชรพล จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลฯ ปี 2557

(2) นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรทั้ง 3 โครงการจัดเป็นหมู่บ้านจัดสรรขนาดกลาง เนื่องจากมีการแบ่งจำนวนแปลงจัดสรร ดังนี้ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ฮาพิทาวน์ วัชรพล มีจำนวนสมาชิก 238 แปลง นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทาวน์พลัส เกษตร-นวมินทร์ มีจำนวนสมาชิก 355 แปลง และนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ชัยพฤกษ์ วัชรพล มีจำนวนสมาชิก 369 แปลง

(3) รูปแบบการบริหารชุมชน พบว่าสามารถแบ่งการให้บริการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้เป็น 2 ลักษณะ คือ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่บริหารโดยบริษัทรับจ้างบริหารโครงการ จำนวน 2 โครงการ คือ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทาวน์พลัส เกษตร-นวมินทร์ และนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ฮาพิทาวน์ วัชรพล การจัดจ้างบริษัทเอกชนเข้ามาเพื่อกำกับดูแลภาพรวมของโครงการ สาธารณูปโภค บริการสาธารณะ การเงิน การบัญชี การจัดเก็บค่าบำรุงฯ การติดต่อสื่อสารกับสมาชิก เป็นต้น และนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่บริหารโดยคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้บริหาร คือ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ชัยพฤกษ์ วัชรพล

(4) อัตราการจัดเก็บและวิธีการจัดเก็บค่าบำรุงรักษา จะเห็นว่านิติบุคคลฯทั้ง 3 มีอัตราการจัดเก็บและวิธีการจัดเก็บที่แตกต่างกัน เนื่องจากจากสภาพมาตรฐานของหมู่บ้านและระดับคุณภาพของงานที่ต้องการตามแต่ที่สมาชิกภายในหมู่บ้านเห็นชอบตามแผนดำเนินงานเพื่อคงสภาพสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะภายในโครงการ แต่จะเห็นว่าทุกโครงการมีอัตราที่สามารถจัดเก็บได้อยู่ในอัตราที่สูงระหว่าง 92% - 98%

บทที่ 5

ผลการศึกษา

ในบทนี้เป็นการวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการจัดการและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยมีนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรระดับราคากลางเป็นกลุ่มตัวอย่าง รวมทั้งสิ้น 3 โครงการ ได้แก่

1. นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ฮาบีทาวน์ วัชรพล
2. นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทาวน์พلاس เกษตร-นวมินทร์
3. นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ชัยพฤกษ์ วัชรพล

ผู้วิจัยได้นำเสนอข้อมูลลักษณะทั่วไปของโครงการและรายละเอียดของสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะภายในโครงการในบทที่ผ่านมา และในบทนี้ประกอบด้วยผลการศึกษารายการค่าใช้จ่ายในการจัดการและบำรุงรักษาสาธารณูปโภค โดยนำเสนอผลการศึกษาออกเป็น 3 ส่วน ดังนี้

- 5.1 รายการค่าใช้จ่ายในการจัดการและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
- 5.2 รายรับและรายจ่ายของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามเอกสารงบการเงินของโครงการ
- 5.3 ค่าใช้จ่ายในการจัดการและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจำแนกตามหมวดค่าใช้จ่ายตามเอกสารงบการเงิน

5.1 รายการค่าใช้จ่ายในการจัดการและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

จากการศึกษาเอกสารรายงานงบการเงินเพื่อศึกษารายการค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกลุ่มตัวอย่าง จำนวน 3 โครงการ พบว่าแต่ละโครงการบันทึกค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่อยู่ในงบการเงินของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะปรากฏอยู่ 5 หมวด ดังนี้

- (1) หมวดค่าบริหารและบริการที่มีสัญญา
- (2) หมวดค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค
- (3) หมวดค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ
- (4) หมวดค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา
- (5) หมวดค่าเสื่อมราคาทรัพย์สิน หรือหมวดค่าใช้จ่ายอื่นๆ

การศึกษาในครั้งนี้มุ่งเน้นในการศึกษาค่าใช้จ่ายในการจัดการและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ผู้วิจัยจึงไม่นำรายการค่าใช้จ่ายในหมวดค่าเสื่อมราคาทรัพย์สินมาศึกษา เนื่องจากเป็นการลงรายการทางระบบบัญชีที่นอกเหนือจากค่าใช้จ่ายตามรายการปกติ

5.1.1 รายการค่าใช้จ่ายในการจัดการและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ฮาบิทาวน์ วัชรพล

จากการศึกษาค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ฮาบิทาวน์ วัชรพล ตั้งแต่ปี 2557 ถึงปี 2558 พบว่านิติบุคคลฯมีการแบ่งประเภทค่าใช้จ่ายในงบการเงินออกเป็นหมวด ได้แก่

รายการค่าใช้จ่ายหมวดค่าบริหารและบริการที่มีสัญญา เป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดจากลักษณะงานที่มีการว่าจ้างเหมา และการจ้างงานประเภทรายปี รายเดือน หรือรายครั้ง ประกอบด้วย ค่าบริหารและการจัดการ ค่าบริการรักษาความปลอดภัย ค่าบริการดูแลสวน กวาดถนน ทำความสะอาดสโม่สตร และค่าบริการดูแลสระว่ายน้ำ

รายการค่าใช้จ่ายหมวดค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค ประกอบด้วย ค่าไฟฟ้า ค่าน้ำประปา ค่าโทรศัพท์

รายการค่าใช้จ่ายหมวดค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ ประกอบด้วย ค่าเครื่องเขียนแบบพิมพ์ ค่าถ่ายเอกสาร ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าพาหนะ ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุม งานประเพณี หรือเทศกาลสำคัญต่างๆ ค่าไปรษณีย์และอากร ค่าพิมพ์สติ๊กเกอร์ ค่าสอบบัญชี ค่าธรรมเนียมเก็บขยะรายปี ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด

รายการค่าใช้จ่ายหมวดค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายงานไฟฟ้า งานสวน ปรับปรุงภูมิทัศน์ และงานช่าง ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาสระว่ายน้ำ

ดังรายการค่าใช้จ่าย แสดงไว้ในตารางที่ 15

ตารางที่ 15 แสดงรายการค่าใช้จ่ายในการจัดการและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ฮาบิทาวน์ วัชรพล ประจำปี 2557-2558

รายการค่าใช้จ่าย	ประจำปี	
	2557	2558
หมวดค่าบริการและบริการที่มีสัญญา		
ค่าบริการและการจัดการ	✓	✓
ค่าบริการรักษาความปลอดภัย	✓	✓
ค่าบริการดูแลสวน/กวาดถนน และทำความสะอาดสโมสร	✓	✓
ค่าบริการดูแลสระว่ายน้ำ	✓	✓
หมวดค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค		
ค่าไฟฟ้า	✓	✓
ค่าน้ำประปา	✓	✓
ค่าโทรศัพท์	✓	✓
หมวดค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ		
ค่าเครื่องเขียนแบบพิมพ์	✓	✓
ค่าถ่ายเอกสาร	✓	✓
ค่าธรรมเนียมธนาคาร	✓	✓
ค่าพาหนะ	✓	✓
ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุม	✓	✓
ค่าใช้จ่ายในงานประเพณี/เทศกาล	✓	✓
ค่าไปรษณีย์และอากร		✓
ค่าพิมพ์สติ๊กเกอร์	✓	✓
ค่าสอบบัญชี	✓	✓
ค่าธรรมเนียมเก็บขยะรายปี		✓
ค่าใช้จ่ายงานกฎหมาย		✓
ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด	✓	✓
หมวดค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา		
ค่าใช้จ่าย – งานไฟฟ้า		✓
ค่าใช้จ่าย – งานสวน/ปรับปรุงภูมิทัศน์	✓	✓
ค่าใช้จ่าย – งานช่าง	✓	✓
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง	✓	✓
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาสระว่ายน้ำ	✓	✓

จากตารางที่ 15 จากผลการศึกษาแสดงให้เห็นว่านิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ฮาบิทาวน์ วัชรพล มีรายการค่าใช้จ่ายประจำปี 2557-2558 จำนวน 5 หมวด รวมทั้งสิ้น 24 รายการ ในปี 2557 มีรายการค่าใช้จ่าย 20 รายการ และในปี 2558 มีรายการค่าใช้จ่าย 24 รายการ โดยรายการที่เพิ่มเติมจากปี 2557 ได้แก่ ค่าไปรษณีย์และอากร ค่าธรรมเนียมเก็บขยะรายปี ค่าใช้จ่ายงานกฎหมาย และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับงานไฟฟ้า

5.1.2 รายการค่าใช้จ่ายในการจัดการและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทาวน์พาส เกษตร-นวมินทร์

จากการศึกษาค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทาวน์พาส เกษตร-นวมินทร์ ตั้งแต่ปี 2557 ถึงปี 2558 พบว่านิติบุคคลกลุ่มตัวอย่างมีการแบ่งประเภทค่าใช้จ่ายในงบการเงินออกเป็นหมวด ได้แก่

รายการค่าใช้จ่ายหมวดค่าบริการและบริการที่มีสัญญา เป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดจากลักษณะงานที่มีการว่าจ้างเหมา และการจ้างงานประเภทรายปี รายเดือน หรือรายครั้ง ประกอบด้วย ค่าบริหารและการจัดการ ค่าบริการรักษาความปลอดภัย ค่าบริการดูแลสวน ทำความสะอาด กวาดถนน ค่าบริการดูแลสระว่ายน้ำ ค่าบริการกำจัดปลวกและแมลง

รายการค่าใช้จ่ายหมวดค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค ประกอบด้วย ค่าไฟฟ้า ค่าน้ำประปา ค่าโทรศัพท์

รายการค่าใช้จ่ายหมวดค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ ประกอบด้วย ค่าเครื่องเขียนแบบพิมพ์ ค่าวัสดุสิ้นเปลืองสำนักงาน ค่าถ่ายเอกสาร ค่าสติ๊กเกอร์และบัตรผ่านเข้าออก ค่าไปรษณีย์ ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าพาหนะ ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุม ค่าสอบบัญชี ค่าใช้จ่ายในงานประเพณี และเทศกาล ค่าธรรมเนียมเก็บขยะ ค่าบริการกำจัดขยะและน้ำยาฉีดพ่นยุง ค่าใช้จ่ายงานกฎหมาย ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด

รายการค่าใช้จ่ายหมวดค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายงานไฟฟ้า งานสวน ปรับปรุงภูมิทัศน์ งานช่าง และงานบ่อบำบัดน้ำเสีย ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง

ดังรายการค่าใช้จ่าย แสดงไว้ในตารางที่ 16

ตารางที่ 16 แสดงรายการค่าใช้จ่ายในการจัดการและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทาวน์พาร์ค เกษตร-นวมินทร์ ประจำปี 2557-2558

รายการค่าใช้จ่าย	ประจำปี	
	2557	2558
หมวดค่าบริการและบริการที่มีสัญญา		
ค่าบริการและการจัดการ	✓	✓
ค่าบริการรักษาความปลอดภัย	✓	✓
ค่าบริการดูแลสวน, ทำความสะอาด และกวาดถนน	✓	✓
ค่าบริการดูแลสระว่ายน้ำ	✓	✓
ค่าบริการกำจัดปลวกและแมลง	✓	✓
หมวดค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค		
ค่าไฟฟ้า	✓	✓
ค่าน้ำประปา	✓	✓
ค่าโทรศัพท์	✓	✓
หมวดค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ		
ค่าเครื่องเขียนแบบพิมพ์	✓	✓
ค่าวัสดุสิ้นเปลืองสำนักงาน	✓	✓
ค่าถ่ายเอกสาร	✓	✓
ค่าสติ๊กเกอร์และบัตรผ่านเข้าออก	✓	✓
ค่าไปรษณีย์	✓	✓
ค่าธรรมเนียมธนาคาร	✓	✓
ค่าพาหนะ	✓	✓
ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุม	✓	✓
ค่าบริการสอบบัญชี	✓	✓
ค่าใช้จ่ายในงานประเพณี/เทศกาล	✓	✓
ค่าธรรมเนียมเก็บขยะ	✓	✓
ค่าบริการกำจัดยูง/น้ำยาฉีดพ่นยุง	✓	✓
ค่าใช้จ่ายงานกฎหมาย		✓
ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด	✓	✓
หมวดค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา		
ค่าใช้จ่าย - งานไฟฟ้า	✓	✓
ค่าใช้จ่าย - งานสวน/ปรับปรุงภูมิทัศน์	✓	✓
ค่าใช้จ่าย - งานช่าง	✓	✓
ค่าใช้จ่าย - งานสระว่ายน้ำ		✓
ค่าใช้จ่าย - งานบ่อบำบัดน้ำเสีย		✓
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง	✓	✓

จากตารางที่ 16 จากผลการศึกษาแสดงให้เห็นว่า นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทาวน์พلاس เกษตร-นวมินทร์ มีรายการค่าใช้จ่ายประจำปี 2557-2558 รวมทั้งสิ้น 28 รายการ ในปี 2557 มีรายการค่าใช้จ่าย 25 รายการ และในปี 2558 มีรายการค่าใช้จ่าย 28 รายการ ซึ่งรายการค่าใช้จ่ายที่เพิ่มเติมจากปี 2557 ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายงานกฎหมาย ในหมวดค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ และ ค่าใช้จ่ายงานสระว่ายน้ำ ค่าใช้จ่ายงานบ่อบำบัดน้ำเสีย ในหมวดค่าซ่อมแซมและซ่อมบำรุงรักษา



5.1.3 ค่าใช้จ่ายในการจัดการและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ชัยพฤกษ์ วัชรพล

จากการศึกษาค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ชัยพฤกษ์ วัชรพล ตั้งแต่ปี 2557 ถึงปี 2558 พบว่านิติบุคคลทุกกลุ่มตัวอย่างมีการแบ่งประเภทค่าใช้จ่ายในงบการเงินออกเป็นหมวด ได้แก่

รายการค่าใช้จ่ายหมวดค่าบริหารและบริการที่มีสัญญา เป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดจากลักษณะงานที่มีการว่าจ้างเหมา และการจ้างงานประเภทรายปี รายเดือน หรือรายครั้ง ประกอบด้วย ค่าบริหารและการจัดการ ค่าบริการรักษาความปลอดภัย ค่าบริการจัดเก็บขยะ ค่าบริการกวาดถนนและดูแลสวน ค่าบริการดูแลสระว่ายน้ำและสโมสร ค่าบริการแม่บ้านสโมสร

รายการค่าใช้จ่ายหมวดค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค ประกอบด้วย ค่าไฟฟ้า ค่าน้ำประปา ค่าโทรศัพท์ และค่าอินเทอร์เน็ต

รายการค่าใช้จ่ายหมวดค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ ประกอบด้วย ค่าเครื่องเขียนแบบพิมพ์ ค่าจัดพิมพ์บัตรผ่านประตูเข้าออก ค่าธรรมเนียมธนาคารและอากรแสตมป์ ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับหมู่บ้าน ค่าส่งเอกสารและค่าไปรษณีย์อากร ค่าวัสดุสิ้นเปลืองสำนักงาน ค่าถ่ายเอกสาร ค่ารับรอง ค่าพาหนะ ค่าบริการสอบบัญชี ค่าเบี้ยปรับเงินเพิ่ม ค่าสวัสดิการพนักงาน ค่าน้ำมันเชื้อเพลิง ค่าป้ายประชาสัมพันธ์ ค่าดอกเบียเช่าซื้อ ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด ค่าส่วนต่างการชำระ ค่าเงินเดือนเจ้าหน้าที่ตรวจตรา

รายการค่าใช้จ่ายหมวดค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา ประกอบด้วย ค่าวัสดุสิ้นเปลืองงานสระว่ายน้ำและงานช่าง ค่าซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนกลาง ค่าซ่อมแซมและพัฒนาไฟฟ้าสาธารณะ ค่าซ่อมแซมและพัฒนาสระว่ายน้ำ ค่าซ่อมแซมเครื่องปรับอากาศ ค่าซ่อมแซมอุปกรณ์สำนักงาน ค่าซ่อมแซมอุปกรณ์ออกกำลังกาย ค่าซ่อมแซมระบบโทรศัพท์ศูนย์กลางปิด ค่าซ่อมแซมเบ็ดเตล็ด ค่าใช้จ่ายงานสวน ค่าวัสดุสิ้นเปลืองทำความสะอาด ระบบซ่อมแซมบริเวณหมู่บ้าน ระบบงานสระว่ายน้ำ

รายการค่าใช้จ่ายหมวดรายจ่ายอื่นๆ ประกอบด้วย รายจ่ายในการจัดกิจกรรม รายจ่ายในการจัดประชุม

ดังรายการค่าใช้จ่าย แสดงไว้ในตารางที่ 17

ตารางที่ 17 แสดงรายการค่าใช้จ่ายในการจัดการและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของนิติบุคคลหมู่บ้าน
จัดสรร ชัยพฤกษ์ วัชรพล ประจำปี 2557-2558

รายการค่าใช้จ่าย	ประจำปี	
	2557	2558
หมวดค่าบริการและบริกรที่มีสัญญา		
ค่าบริการและการจัดการ	✓	✓
ค่าบริการรักษาความปลอดภัย	✓	✓
ค่าบริการจัดเก็บขยะ	✓	✓
ค่าบริการกวาดถนนและดูแลสวน	✓	✓
ค่าบริการดูแลสระว่ายน้ำและสโมสร	✓	✓
ค่าบริการแม่บ้านสโมสร	✓	✓
หมวดค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค		
ค่าไฟฟ้า	✓	✓
ค่าน้ำประปา	✓	✓
ค่าโทรศัพท์ – อินเทอร์เน็ต	✓	✓
หมวดค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ		
ค่าเครื่องเขียนแบบพิมพ์	✓	✓
ค่าจัดพิมพ์บัตรผ่านประตูเข้าออก	✓	✓
ค่าธรรมเนียมธนาคารและอากรแสตมป์	✓	✓
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับหมู่บ้าน		✓
ค่าส่งเอกสารและค่าไปรษณีย์อากร	✓	✓
ค่าวัสดุสิ้นเปลืองสำนักงาน	✓	
ค่าถ่ายเอกสาร	✓	✓
ค่ารับรอง	✓	
ค่าพาหนะ	✓	✓
ค่าบริการสอบบัญชี	✓	✓
ค่าเบี้ยปรับเงินเพิ่ม	✓	
ค่าสวัสดิการพนักงาน	✓	
ค่าน้ำมันเชื้อเพลิง	✓	
ค่าป้ายประชาสัมพันธ์	✓	
ค่าดอกเบียเช่าซื้อ	✓	✓
ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด		✓
ค่าส่วนต่างการชำระ	✓	
ค่าเงินเดือนเจ้าหน้าที่ตรวจตรา		✓
หมวดซ่อมแซมและบำรุงรักษา		
ค่าวัสดุสิ้นเปลือง – งานสระว่ายน้ำ	✓	✓
ค่าวัสดุสิ้นเปลือง – งานช่าง	✓	✓
ค่าซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนกลาง	✓	
ค่าซ่อมแซมและพัฒนาไฟฟ้าสาธารณะ	✓	✓
ค่าซ่อมแซมและพัฒนาสระว่ายน้ำ	✓	✓
ค่าซ่อมแซม – เครื่องปรับอากาศ		✓
ค่าซ่อมแซม – อุปกรณ์สำนักงาน		✓

ตารางที่ 17 (ต่อ) แสดงรายการค่าใช้จ่ายในการจัดการและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของนิติบุคคล
หมู่บ้านจัดสรร ชัยพฤกษ์ วัชรพล ประจำปี 2557-2558

รายการค่าใช้จ่าย	ประจำปี	
	2557	2558
หมวดซ่อมแซมและบำรุงรักษา (ต่อ)		
ค่าซ่อมแซม - อุปกรณ์ออกกำลังกาย		✓
ค่าซ่อมแซม		✓
ค่าซ่อมแซม - ระบบโทรทัศน์วงจรปิด		✓
ค่าซ่อมแซม - เบ็ดเตล็ด		✓
ค่าใช้จ่ายงานสวน	✓	✓
ค่าวัสดุสิ้นเปลืองทำความสะอาด	✓	✓
ระบบซ่อมแซมบริเวณหมู่บ้าน		✓
ระบบงานสระว่ายน้ำ		✓
หมวดรายจ่ายอื่นๆ		
รายจ่ายในการจัดกิจกรรม	✓	✓
รายจ่ายในการจัดประชุม	✓	✓

จากตารางที่ 17 จากผลการศึกษาแสดงให้เห็นว่า นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ชัยพฤกษ์ วัชรพล มีรายการค่าใช้จ่ายประจำปี 2557-2558 จำนวน 5 หมวด รวมทั้งสิ้น 44 รายการ ในปี 2557 มีรายการค่าใช้จ่าย 33 รายการ และในปี 2558 มีรายการค่าใช้จ่าย 36 รายการ ซึ่งรายการที่พบในเฉพาะปี 2558 ส่วนมากจะถูกบันทึกอยู่ในหมวดซ่อมแซมและบำรุงรักษา ยกตัวอย่างเช่น ค่าซ่อมแซมเครื่องปรับอากาศ อุปกรณ์สำนักงาน อุปกรณ์ออกกำลังกาย ระบบโทรทัศน์วงจรปิด รวมถึงงานระบบภายในหมู่บ้าน และระบบสระว่ายน้ำ เป็นต้น

5.2 รายรับและรายจ่ายของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามเอกสารงบการเงินของโครงการ

จากเอกสารงบการเงินแสดงรายการรายรับ-รายจ่าย ซึ่งเป็นการตรวจสอบบัญชีและรายงาน โดยผู้ตรวจสอบบัญชีประจำปีของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยมุ่งเน้นที่ค่าใช้จ่ายในการจัดการ สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรร พร้อมทั้งศึกษารายรับค่า ส่วนกลางที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรสามารถจัดเก็บได้เพื่อประกอบการพิจารณาผลการดำเนินงานของ โครงการ

5.2.1 รายรับและรายจ่ายของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ฮาปี ทาวน์ วัชรพล

ตารางที่ 18 แสดงบัญชีรายรับโครงการหมู่บ้าน ฮาปีทาวน์ วัชรพล

รายการ	รายรับ (หน่วย : บาท)	
	ปี 2557	ปี 2558
รายรับค่าบริการสาธารณะส่วนกลาง	1,816,620.00	3,633,240.00
รายรับเงินสนับสนุนจาก บมจ.แสนสิริ	637,455.00	70,000.00
รายรับเงินรางวัลสลากออมสิน	1,500.00	14,400.00
รายรับอื่นๆ	16,336.00	14,503.47
ดอกเบี้ยยืม	3,601.79	2,030.84
รวมรายรับ	2,475,512.79	3,734,174.31

จากตารางที่ 18 บัญชีรายรับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ฮาปีทาวน์ วัชรพล พบว่าเนื่องจาก ทางโครงการจดทะเบียนนิติบุคคลฯในช่วงเดือนมิถุนายน 2557 จึงทำให้การบันทึกรายรับและ รายจ่ายในงบการเงินในปี 2557 มีแค่เดือนมิถุนายน – เดือนธันวาคม มีผลทำให้ในปี 2558 รายจ่าย เพิ่มขึ้นร้อยละ 97 จาก 2,011,141.39 บาท เป็น 3,898,286.71 บาท เมื่อเทียบกับปี 2557 ในส่วน ของรายรับปี 2558 เพิ่มขึ้นจากปี 2557 ร้อยละ 51 จาก 2,475,512.79 บาท เป็น 3,734,174.31 บาท โดยสามารถแบ่งประเภทรายการรายรับดังนี้

รายรับค่าบริการสาธารณะส่วนกลาง มีอัตราเรียกเก็บค่าบำรุงฯเฉลี่ยตามพื้นที่อาศัยในอัตรา ตารางวละ 50 บาทต่อเดือน ลักษณะการจัดเก็บจากสมาชิกส่วนใหญ่เป็นรายปี รายเดือน 6 เดือน และรายเดือน 3 เดือน ในปี 2557 มีรายรับค่าบริการสาธารณะส่วนกลาง 1,816,620.00 บาท และ ในปี 2558 มีรายรับค่าบริการสาธารณะส่วนกลาง 3,633,240.00 บาท

รายรับรายการอื่นๆ นอกเหนือจากรายรับค่าบริการสาธารณสุขส่วนกลาง ได้แก่ รายรับเงินสนับสนุนจาก บมจ.แสนสิริ รายรับเงินรางวัลสลากออมสิน รายรับอื่นๆ และดอกเบี้ยรับ ในปี 2557 คิดเป็น 658,892.79 และปี 2558 คิดเป็น 100,934.31 บาท

ตารางที่ 19 แสดงบัญชีรายจ่ายโครงการหมู่บ้าน ฮาพิทาวน์ วัชรพล

รายการ	รายจ่าย (หน่วย : บาท)	
	ปี 2557	ปี 2558
หมวดค่าบริหารและบริการที่มีสัญญา	1,541,936.34	3,075,840.00
หมวดค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค	210,554.71	477,243.59
หมวดค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ	104,020.34	214,410.95
หมวดค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา	154,630.00	130,792.17
หมวดค่าเสื่อมราคาทรัพย์สิน	-12,506.71	-97,222.19
รวมค่าใช้จ่าย	2,011,141.39	3,898,286.71

จากตารางที่ 19 นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ฮาพิทาวน์ วัชรพล โดยมีการบันทึกบัญชีรายจ่ายเป็นหมวดหมู่ค่าใช้จ่ายที่แบ่งตามเอกสารงบการเงิน ดังนี้ หมวดค่าบริหารและบริการที่มีสัญญา หมวดค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค หมวดค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ หมวดค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา และหมวดค่าเสื่อมราคาทรัพย์สิน แต่ผู้วิจัยจะไม่นำรายการค่าใช้จ่ายในหมวดค่าเสื่อมราคาทรัพย์สินมาศึกษา ทำให้ค่าใช้จ่ายในการจัดการและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของปี 2557 คิดเป็น 2,011,141.39 บาท และในปี 2558 คิดเป็น 3,898,286.71 บาท

ตารางที่ 20 แสดงบัญชีรายจ่ายโครงการหมู่บ้าน ฮาพิทาวน์ วัชรพล

รายการ	(หน่วย : บาท)	
	ปี 2557	ปี 2558
รวมรายรับ	2,475,512.79	3,734,174.31
รวมค่าใช้จ่าย	2,011,141.39	3,898,286.71
รายรับสูงกว่ารายจ่ายงวดนี้	464,371.40	-164,112.40

จากตารางที่ 20 แสดงให้เห็นว่าถึงแม้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรฮาพิทาวน์ วัชรพล จะสามารถจัดเก็บค่าส่วนกลางได้อยู่ที่ประมาณ 95% แต่เมื่อเปรียบเทียบกับรายจ่ายในปี 2558 พบว่ามีรายจ่ายที่สูงกว่ารายรับ 164,112.40 บาท

5.2.2 รายรับและรายจ่ายของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทาว์นพลัส เกษตร-นวมินทร์

จากข้อมูลงบแสดงรายการค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทาว์นพลัส เกษตร-นวมินทร์ ในปี 2557 มีค่าใช้จ่ายเริ่มเกิดขึ้นตั้งแต่เดือนมกราคม 2557 จนถึงเดือนธันวาคม 2558

ตารางที่ 21 แสดงบัญชีรายรับโครงการหมู่บ้าน ฮาปีทาว์น วัชรพล

รายการ	รายรับ (หน่วย : บาท)	
	ปี 2557	ปี 2558
รายรับค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภค	6,608,880.00	6,608,880.00
รายรับเงินรางวัลสลากออมสิน	33,600.00	28,500.00
รายรับอื่น	172,662.01	245,633.62
ดอกเบี้ยยรับ	8,311.38	8,422.37
รวมรายรับ	6,823,453.39	6,891,435.99

จากตารางที่ 21 บัญชีรายรับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทาว์นพลัส เกษตร-นวมินทร์ พบว่าการบันทึกรายรับจากเอกสารงบการเงินเริ่มเกิดขึ้นตั้งแต่เดือนมกราคม 2557 จนถึงเดือนธันวาคม 2558 ในปี 2558 รายจ่ายเพิ่มขึ้นร้อยละ 1 จาก 6,823,453.39 บาท เป็น 6,891,435.99 บาท เนื่องจากนิติบุคคลหมู่บ้านทาว์นพลัส เกษตร-นวมินทร์ จัดตั้งนิติบุคคลตั้งแต่ปี 2555 จึงทำให้อัตราการจัดเก็บค่าส่วนกลางเริ่มคงที่ โดยสามารถแบ่งประเภทรายการรายรับดังนี้

รายรับค่าบริการสาธารณะส่วนกลาง มีอัตราเรียกเก็บค่าบำรุงฯเฉลี่ยตามพื้นที่อาศัยในอัตราตารางวาละ 50 บาทต่อเดือน โดยอัตราการจัดเก็บนี้เป็นอัตราที่จัดเก็บตั้งแต่เริ่มจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ลักษณะการจัดเก็บเป็นรายเดือน 6 เดือนเท่านั้น

รายรับรายการอื่นๆ นอกเหนือจากรายรับค่าบริการสาธารณะส่วนกลาง ได้แก่ เงินรางวัลสลากออมสิน รายรับอื่นๆ และดอกเบี้ยยรับ ในปี 2557 คิดเป็น 214,573.39 และปี 2558 คิดเป็น 282,555.99 บาท

ตารางที่ 22 แสดงบัญชีรายจ่ายโครงการหมู่บ้าน ทาวน์พลัส เกษตร-นวมินทร์

รายการ	รายจ่าย (หน่วย : บาท)	
	ปี 2557	ปี 2558
หมวดค่าบริหารและบริการที่มีสัญญา	5,446,435.72	5,449,147.32
หมวดค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค	414,003.35	398,972.09
หมวดค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ	259,892.30	328,969.92
หมวดค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา	103,553.77	339,259.55
หมวดค่าเสื่อมราคาทรัพย์สิน	-145,484.97	-172,632.25
รวมค่าใช้จ่าย	6,223,885.14	6,516,348.88

จากตารางที่ 22 นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทาวน์พลัส เกษตร-นวมินทร์ โดยมีการบันทึกบัญชีรายจ่ายเป็นหมวดหมู่ค่าใช้จ่ายที่แบ่งตามเอกสารงบการเงิน ดังนี้ หมวดค่าบริหารและบริการที่มีสัญญา หมวดค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค หมวดค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ หมวดค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา และหมวดค่าเสื่อมราคาทรัพย์สิน แต่ผู้วิจัยจะไม่นำรายการค่าใช้จ่ายในหมวดค่าเสื่อมราคาทรัพย์สิน มาศึกษา เนื่องจากเป็นการลงรายการทางระบบบัญชีที่นอกเหนือจากค่าใช้จ่ายตามรายการปกติ ทำให้ค่าใช้จ่ายในการจัดการและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของปี 2557 คิดเป็น 6,223,885.14 บาท และในปี 2558 คิดเป็น 6,516,348.88 บาท

ตารางที่ 23 แสดงบัญชีรายจ่ายโครงการหมู่บ้าน ฮาบิทาว์น วัชรพล

รายการ	(หน่วย : บาท)	
	ปี 2557	ปี 2558
รวมรายรับ	6,823,453.39	6,891,435.99
รวมค่าใช้จ่าย	6,223,885.14	6,516,348.88
รายรับสูงกว่ารายจ่ายงวดนี้	599,568.25	375,087.11

จากตารางที่ 23 แสดงให้เห็นว่าถึงแม้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรฮาบิทาว์น วัชรพล จะสามารถจัดเก็บค่าส่วนกลางได้อยู่ที่ประมาณ 98% แต่เมื่อเปรียบเทียบกับรายจ่ายในปี 2557-2558 พบว่าทั้งสองปีนิติบุคคลมีรายรับสูงกว่ารายจ่ายอยู่ที่ 599,568.25 บาท และ 375,087.11 บาทตามลำดับปี

5.2.3 รายรับและรายจ่ายของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ชัยพฤกษ์ วัชรพล

จากข้อมูลงบแสดงรายการค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ชัยพฤกษ์ วัชรพล ในปี 2557 มีค่าใช้จ่ายเริ่มเกิดขึ้นตั้งแต่เดือนมกราคม 2557 จนถึงเดือนธันวาคม 2558

ตารางที่ 24 แสดงบัญชีรายรับโครงการหมู่บ้าน ชัยพฤกษ์ วัชรพล

รายการ	รายรับ (หน่วย : บาท)	
	ปี 2557	ปี 2558
รายรับค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภค	6,078,072.00	7,183,176.00
รายรับจากการดำเนินงานอื่นๆ	234,477.70	5,701.88
ดอกเบี้ยยืม	10,818.45	28,145.92
รวมรายรับ	6,323,368.15	7,217,023.80

จากตารางที่ 24 บัญชีรายรับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ชัยพฤกษ์ วัชรพล พบว่าการบันทึกรายรับจากเอกสารงบการเงินเริ่มเกิดขึ้นตั้งแต่เดือนมกราคม 2557 จนถึงเดือนธันวาคม 2558 ในส่วนของรายรับมีอัตราเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 14 คือจาก 6,323,368.15 บาท เป็น 7,217,023.80 บาท โดยสามารถแบ่งประเภทรายการรายรับดังนี้

รายรับค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภค เนื่องจากนิติบุคคลฯ มีการปรับอัตราค่าส่วนกลางลงจาก 33 บาทต่อตารางวา เหลือ 26 บาทต่อตารางวา โดยการเปลี่ยนการบริหารจากการจัดจ้างบริษัท เอกชนเป็นการบริหารโดยคณะกรรมการหมู่บ้าน มีผลทำให้ในปี 2558 สามารถจัดเก็บค่าส่วนกลางได้เพิ่มขึ้นจากปี 2557 จาก 6,078,072.00 บาทเป็น 7,183,176.00 บาท

รายรับรายการอื่นๆ นอกเหนือจากรายรับค่าบริการสาธารณะส่วนกลาง ได้แก่ รายรับจากการดำเนินงานอื่นๆ ซึ่งประกอบไปด้วย รายรับเงินสนับสนุนการบริหารจัดการจากโครงการ ค่าเช่าพื้นที่ส่วนกลาง เงินสนับสนุนการจัดกิจกรรม ค่าศิษย์การ์ด ค่าปรับ และรายรับจากดอกเบี้ยยืม ในปี 2557 คิดเป็น 245,296.15 และปี 2558 คิดเป็น 33,847.80 บาท

ตารางที่ 25 แสดงบัญชีรายจ่ายโครงการหมู่บ้าน ชัยพฤกษ์ วัชรพล

รายการ	รายจ่าย (หน่วย : บาท)	
	ปี 2557	ปี 2558
หมวดค่าบริหารและบริการที่มีสัญญา	4,423,395.55	5,150,955.88
หมวดค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค	509,606.01	654,389.01
หมวดค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ	75,492.49	140,375.65
หมวดค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา	401,099.41	520,574.50
หมวดค่าใช้จ่ายอื่นๆ	88,401.00	30,910.00
รวมค่าใช้จ่าย	5,497,994.46	6,497,205.04

จากตารางที่ 25 นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ชัยพฤกษ์ วัชรพล โดยมีการบันทึกบัญชีรายจ่ายเป็นหมวดหมู่ค่าใช้จ่ายที่แบ่งตามเอกสารงบการเงิน ดังนี้ หมวดค่าบริหารและบริการที่มีสัญญา หมวดค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค หมวดค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ หมวดค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา และหมวดค่าใช้จ่ายอื่นๆ ซึ่งจะมีรายการค่าเสื่อมราคารวมอยู่ในหมวดนี้ด้วย แต่ผู้วิจัยจะไม่นำรายการค่าใช้จ่ายในหมวดค่าเสื่อมราคาทรัพย์สินมาศึกษา เนื่องจากเป็นการลงรายการทางระบบบัญชีที่นอกเหนือจากค่าใช้จ่ายตามรายการปกติ ทำให้ค่าใช้จ่ายในการจัดการและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของปี 2557 คิดเป็น 5,497,994.46 บาท และในปี 2558 คิดเป็น 6,497,205.04 บาท

ตารางที่ 26 แสดงบัญชีรายจ่ายโครงการหมู่บ้าน ฮาพิทาวน์ วัชรพล

รายการ	(หน่วย : บาท)	
	ปี 2557	ปี 2558
รวมรายรับ	6,323,368.15	7,217,023.80
รวมค่าใช้จ่าย	5,497,994.46	6,497,205.04
รายรับสูงกว่ารายจ่ายงวดนี้	825,373.69	719,818.76

จากตารางที่ 26 แสดงให้เห็นว่าถึงแม้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรฮาพิทาวน์ วัชรพล จะสามารถจัดเก็บค่าส่วนกลางได้อยู่ที่ประมาณ 92% แต่เมื่อเปรียบเทียบกับรายจ่ายในปี 2557-2558 พบว่าทั้งสองปีนิติบุคคลมีรายรับสูงกว่ารายจ่ายอยู่ที่ 825,373.69 บาท และ 719,818.76 บาทตามลำดับปี

5.3 ค่าใช้จ่ายในการจัดการและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจำแนกหมวดค่าใช้จ่ายตามเอกสารงบการเงิน

จากเอกสารงบการเงินแสดงรายการรายรับ-รายจ่าย ซึ่งเป็นการตรวจสอบบัญชีและรายงานโดยผู้ตรวจสอบบัญชีประจำปีของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งการศึกษาในครั้งนี้จึงมีจุดประสงค์ที่จะศึกษาและรวบรวมค่าใช้จ่ายในการจัดการและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เพื่อแสดงให้เห็นความแตกต่างของสัดส่วนสาธารณูปโภคและสัดส่วนค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นตามเอกสารงบการเงินโดยแยกตามหมวดของค่าใช้จ่ายของแต่ละโครงการ

5.2.1 ค่าใช้จ่ายในการจัดการและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคจำแนกหมวดค่าใช้จ่ายตามเอกสารงบการเงินของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ฮาบิทาวน์ วัชรพล

จากข้อมูลงบแสดงรายการค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ฮาบิทาวน์ วัชรพล มีค่าใช้จ่ายเริ่มเกิดขึ้นตั้งแต่เดือนมิถุนายน 2557 - เดือนธันวาคม 2558 มีรายการค่าใช้จ่ายตามที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรฯ ได้ทำการบันทึกไว้รวมทั้งสิ้น 24 รายการ โดยสามารถแบ่งประเภทรายการตามหมวดค่าใช้จ่ายเป็นดังนี้

(1) **หมวดค่าบริการและบริการที่มีสัญญา** เป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดจากลักษณะงานที่มีการว่าจ้างเหมา และการจ้างงานประเภทรายปี รายเดือน หรือรายครั้ง ประกอบด้วย ค่าบริหารและการจัดการ ค่าบริการรักษาความปลอดภัย ค่าบริการดูแลสวน กวาดถนน ทำความสะอาดสโม่สร และค่าบริการดูแลสระว่ายน้ำ

ตารางที่ 27 แสดงรายการค่าใช้จ่ายในหมวดค่าบริการและบริการที่มีสัญญาของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ฮาบิทาวน์ วัชรพล

		2557	2558
รายการค่าใช้จ่าย		หน่วย : บาท	หน่วย : บาท
(1) หมวดค่าบริการและบริการที่มีสัญญา			
	ค่าบริหารและการจัดการ	462,240.00	898,800.00
	ค่าบริการรักษาความปลอดภัย	679,985.00	1,361,040.00
	ค่าบริการดูแลสวน/กวาดถนน/ทำความสะอาดสโม่สร	363,711.34	720,000.00
	ค่าบริการดูแลสระว่ายน้ำ	36,000.00	96,000.00
	รวมค่าบริการและบริการที่มีสัญญา	1,541,936.34	3,075,840.00

จากตารางที่ 27 มีรายละเอียดของรายการค่าใช้จ่ายในหมวดค่าบริหารและบริการที่มีสัญญา ดังนี้

ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าบริหารและการจัดการ นิติบุคคลหมู่บ้านฯ ได้ว่าจ้างบริษัทเอกชนเข้ามาเพื่อบริหารจัดการโครงการ ด้วยจำนวนพนักงานเจ้าหน้าที่รวม 3 คน ประกอบด้วย ผู้จัดการหมู่บ้าน 1 คน เจ้าหน้าที่บัญชี 1 คน และช่างประจำโครงการ 1 คน ตามสัญญารายปีที่มีการจัดเก็บค่าบริการเป็นรายเดือน ในปี 2557 มีค่าบริหารและการจัดการ 462,240.00 บาท และในปี 2558 มีค่าใช้จ่าย 898,800.00 บาท เพิ่มขึ้นจากปี 2557 คิดเป็นร้อยละ 94.44

ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าบริการรักษาความปลอดภัย มีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยที่ให้บริการทั้งสิ้น 10 นาย แบ่งเป็น 2 ผลัด ปฏิบัติหน้าที่กลางวันจำนวน 5 นาย และกลางคืน 5 นาย ในปี 2557 มีค่าบริการรักษาความปลอดภัย 679,985.00 บาท และในปี 2558 มีค่าใช้จ่าย 1,361,040.00 บาท เพิ่มขึ้นจากปี 2557 คิดเป็นร้อยละ 100.16

ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าบริการรักษาความสะอาดพื้นที่ส่วนกลางโครงการตามแผนการปฏิบัติของบริษัทรับจ้าง ได้แก่ คูแลสวัน กวาดถนน และแม่บ้านทำความสะอาดสโม่สร ประกอบด้วยพนักงานรวม 4 คน ในปี 2557 มีค่าบริการรักษาความสะอาด 363,711.34 บาท และในปี 2558 มีค่าใช้จ่าย 720,000.00 บาท เพิ่มขึ้นจากปี 2557 คิดเป็นร้อยละ 97.96

ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าบริการดูแลสระว่ายน้ำที่ทางโครงการมีไว้เพื่อให้บริการแก่สมาชิกภายในหมู่บ้าน ค่าใช้จ่ายในส่วนนี้เป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินการตรวจเช็คสภาพ ตรวจสอบอุปกรณ์ ทำความสะอาดตัวกรอง ตรวจสอบการทำงานของปั๊มและมอเตอร์ เป็นต้น โดยมีการรอบงานของการดูแลที่กำหนดตามสัญญาของผู้ให้บริการ ในปี 2557 มีค่าบริการดูแลสระว่ายน้ำ 36,000.00 บาท และในปี 2558 มีค่าใช้จ่าย 96,000.00 บาท เพิ่มขึ้นจากปี 2557 คิดเป็นร้อยละ 166.67

สรุปค่าใช้จ่ายในหมวดค่าบริหารและบริการที่มีสัญญาของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ฮาบี ทาวน์ รัชชพล ในปี 2557 มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 1,541,936.34 บาท และในปี 2558 มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 3,075,840.00 บาท เพิ่มขึ้นจากปี 2557 คิดเป็นร้อยละ 99.48

(2) **หมวดค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค** เป็นค่าใช้จ่ายพื้นฐานของโครงการที่ทำให้พื้นที่ส่วนกลางสามารถดำเนินงานได้อย่างสมบูรณ์ ซึ่งประกอบด้วย 3 รายการ ได้แก่ ค่าไฟฟ้า ค่าน้ำประปา ค่าโทรศัพท์-อินเทอร์เน็ต ค่าใช้จ่ายในหมวดนี้มีลักษณะแปรผันตามการใช้งาน

ตารางที่ 28 แสดงรายการค่าใช้จ่ายในหมวดค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ฮาบิทาวน์ วัชรพล

		2557	2558
รายการค่าใช้จ่าย		หน่วย : บาท	หน่วย : บาท
(2) หมวดค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค			
	ค่าไฟฟ้า	159,939.31	383,760.75
	ค่าน้ำประปา	46,508.81	84,261.84
	ค่าโทรศัพท์	4,106.59	9,191.00
	รวมค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค	210,554.71	477,243.59

จากตารางที่ 28 มีรายละเอียดของรายการค่าใช้จ่ายในหมวดค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค ดังนี้
ค่าไฟฟ้าของพื้นที่ส่วนกลางภายในโครงการ โดยส่วนใหญ่เป็นการใช้งานในรายการประเภทไฟฟ้าแสงสว่างส่วนกลาง เช่น ถนน สวนสาธารณะ อาคารสโมสร และสำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เป็นต้น ซึ่งนำจ่ายที่การไฟฟ้านครหลวง ในปี 2557 มีค่าไฟฟ้า 159,939.31 บาท และในปี 2558 มีค่าใช้จ่าย 383,760.75 บาท เพิ่มขึ้นจากปี 2557 คิดเป็นร้อยละ 139.94

ค่าน้ำประปาเป็นการใช้ในรายการประเภทพื้นที่ส่วนกลาง เช่น บริเวณพื้นที่ที่ต้องใช้น้ำในการทำความสะอาด บริเวณพื้นที่สวนสาธารณะและสวนหย่อม เป็นต้น ซึ่งรายการดังกล่าวจะนำจ่ายโดยการประปาส่วนภูมิภาค ในปี 2557 มีค่าน้ำประปา 46,508.81 บาท และในปี 2558 มีค่าใช้จ่าย 84,261.84 บาท เพิ่มขึ้นจากปี 2557 คิดเป็นร้อยละ 81.17

ค่าโทรศัพท์ส่วนกลางภายในโครงการเป็นรายการใช้โทรศัพท์และรวมถึงค่าอินเทอร์เน็ต ในส่วนของสำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยค่าใช้จ่ายส่วนนี้จะผันแปรตามปริมาณการใช้งาน ในปี 2557 มีค่าโทรศัพท์และอินเทอร์เน็ต 4,106.59 บาท และในปี 2558 มีค่าใช้จ่าย 9,191.00 บาท เพิ่มขึ้นจากปี 2557 คิดเป็นร้อยละ 123.81

สรุปค่าใช้จ่ายในหมวดค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ฮาบิทาวน์ วัชรพล ในปี 2557 มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 210,554.71 บาท และในปี 2558 มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 477,243.59 บาท เพิ่มขึ้นจากปี 2557 คิดเป็นร้อยละ 126.66

(3) **หมวดค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ** เป็นค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับงานธุรการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ได้แก่ ค่าเครื่องเขียนแบบพิมพ์ ค่าตรวจสอบบัญชี ค่าพาหนะ ค่าธรรมเนียมธนาคาร หรือ ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดภายในโครงการ เป็นต้น ซึ่งรายการส่วนใหญ่เป็นรายการค่าใช้จ่ายที่มีความแปรผันตามปริมาณการใช้งาน

ตารางที่ 29 แสดงรายการค่าใช้จ่ายในหมวดค่าใช้จ่ายในการดำเนินการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ฮาบิทาว์น วัชรพล

		2557	2558
รายการค่าใช้จ่าย		หน่วย : บาท	หน่วย : บาท
(3) หมวดค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ			
	ค่าเครื่องเขียนแบบพิมพ์	9,267.00	12,416.50
	ค่าถ่ายเอกสาร	1,733.50	5,053.00
	ค่าธรรมเนียมธนาคาร	14,173.48	3,429.44
	ค่าพาหนะ	2,510.00	5,980.00
	ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุม	1,263.16	17,736.00
	ค่าใช้จ่ายในงานประเพณี/เทศกาล	37,747.00	30,052.00
	ค่าไปรษณีย์และอากร	-	2,267.00
	ค่าพิมพ์สติ๊กเกอร์	23,000.00	15,000.00
	ค่าสอบบัญชี	4,000.00	8,000.00
	ค่าธรรมเนียมเก็บขยะรายปี	-	57,120.00
	ค่าใช้จ่ายงานกฎหมาย	-	50,564.00
	ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด	10,326.20	6,793.01
	รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ	104,020.34	214,410.95

จากตารางที่ 29 มีรายละเอียดของรายการค่าใช้จ่ายในหมวดค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ ดังนี้ ค่าเครื่องเขียนแบบพิมพ์และค่าถ่ายเอกสาร เป็นค่าใช้จ่ายที่ใช้เพื่อกิจกรรมต่างๆของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรฯ โดยส่วนใหญ่จะใช้ในสำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เช่น การจัดทำเอกสารรายงานประจำเดือน เอกสารรายงานการประชุมใหญ่ประจำปี เอกสารรายงานการประชุมกรรมการหมู่บ้าน เป็นต้น โดยค่าใช้จ่ายจะเพิ่มขึ้นลดลงตามปริมาณการใช้งาน ในปี 2557 มีค่าเครื่องเขียนแบบพิมพ์ 9,267.00 บาท และในปี 2558 มีค่าใช้จ่าย 12,416.50บาท เพิ่มขึ้นจากปี 2557 คิดเป็นร้อยละ 33.90 และในปี 2557 มีค่าถ่ายเอกสาร 1,733.50 บาท และปี 2558 มีค่าใช้จ่าย 5,053.00 บาท เพิ่มขึ้นจากปี 2557 คิดเป็นร้อยละ 191.49

ค่าธรรมเนียมธนาคาร เป็นค่าใช้จ่ายประเภทการดำเนินการทางการเงิน โดยส่วนใหญ่ เป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสถาบันการเงิน เป็นค่าธรรมเนียมต่างๆที่เกิดขึ้น เช่น ค่าเปิดบัญชี ค่าใช้จ่ายในการโอนเงิน เป็นต้น ในปี 2557 มีค่าธรรมเนียมธนาคาร 14,173.48 บาท และในปี 2558 มีค่าใช้จ่าย 3,429.44 บาท ลดลงจากปี 2557 คิดเป็นร้อยละ 75.80

ค่าพาหนะ เป็นค่าใช้จ่ายประเภทการดำเนินการด้านการเดินทาง เช่น การติดต่อกับหน่วยงานภายนอก การติดต่อกับหน่วยงานราชการ การจัดซื้อของสำหรับโครงการ เป็นต้น โดยค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการเดินทางจะเพิ่มขึ้นหรือลดลงตามปริมาณการใช้งาน ในปี 2557 มีค่าพาหนะ 2,510.00 บาท และในปี 2558 มีค่าใช้จ่าย 5,980.00 บาท เพิ่มขึ้นจากปี 2557 คิดเป็นร้อยละ 138.25

ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุม เป็นค่าใช้จ่ายประเภทการดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการจัดประชุมที่เกิดขึ้นเป็นประจำทุกปี เช่นการประชุมคณะกรรมการ เป็นต้น ในปี 2557 มีค่าในการจัดประชุม 1,263.16 บาท และในปี 2558 มีค่าใช้จ่าย 17,736.00 บาท เพิ่มขึ้นจากปี 2557 คิดเป็นร้อยละ 1,304.10

ค่าใช้จ่ายในงานประเพณีหรือเทศกาล การจัดกิจกรรมถือเป็นการสร้างความสัมพันธ์อันดีระหว่างเหล่าสมาชิกภายในโครงการ อันได้แก่ กิจกรรมงานปีใหม่ งานวันเด็ก งานสงกรานต์ เป็นต้น ในปี 2557 มีค่าใช้จ่ายในงานประเพณีหรือเทศกาล 37,747.00 บาท และในปี 2558 มีค่าใช้จ่าย 30,052.00 บาท ลดลงจากปี 2557 คิดเป็นร้อยละ 20.39

ค่าไปรษณีย์และอากร สำหรับการจัดส่งเอกสารต่างๆในกิจกรรมของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรฯ เช่น การติดตามทวงถามหนี้ค้างชำระ การส่งเอกสารหรือจดหมายในการเชิญประชุม เป็นต้น โดยค่าใช้จ่ายจะแปรผันไปตามปริมาณการใช้งาน ในปี 2557 ไม่มีค่าใช้จ่ายในส่วนนี้ แต่ในปี 2558 มีค่าไปรษณีย์และอากร 2,267.00 บาท

ค่าพิมพ์สติ๊กเกอร์ เมื่อสมาชิกชำระค่าส่วนกลางแล้วทางนิติบุคคลหมู่บ้านฯจะมอบสติ๊กเกอร์สำหรับติดที่หน้าบ้านเพื่อแสดงการขอบคุณและเพื่อสร้างแรงกระตุ้นทางสังคมในการจ่ายค่าส่วนกลางของสมาชิกบ้านข้างเคียง ในปี 2557 มีค่าพิมพ์สติ๊กเกอร์ 23,000.00 บาท และในปี 2558 มีค่าใช้จ่าย 15,000.00 บาท ลดลงจากปี 2557 คิดเป็นร้อยละ 34.78

ค่าสอบบัญชี เป็นค่าใช้จ่ายที่มีไว้เพื่อตรวจสอบการเงินของกิจกรรมต่างๆของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จัดทำขึ้นเมื่อครบรอบบัญชีตามกฎหมาย เพื่อนำส่งงบการเงินให้กับกรมที่ดินและนำเข้าที่ประชุมประจำปีของหมู่บ้านแจ้งให้กับสมาชิกทราบเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น ในปี 2557 มีค่าสอบบัญชี 4,000.00 บาท และในปี 2558 มีค่าใช้จ่าย 8,000.00 บาท เพิ่มขึ้นจากปี 2557 คิดเป็นร้อยละ 100

ค่าธรรมเนียมเก็บขยะรายปี เป็นค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการดำเนินการให้บริการเก็บขยะโดยฝ่ายบริหารโครงการจะติดต่อกับสำนักงานเขตเพื่อให้รถขยะเข้ามาเก็บขยะจากหน้าบ้านของสมาชิก ซึ่งค่าธรรมเนียมเก็บขยะรายปีจะเริ่มมีในปี 2558 มีค่าใช้จ่ายในส่วนนี้ 57,120.00 บาท

ค่าใช้จ่ายงานกฎหมาย เป็นค่าใช้จ่ายประเภทการดำเนินการเกี่ยวกับการติดตามทวงถามหนี้จากสมาชิกที่ค้างชำระค่าส่วนกลาง ไปจนถึงกระบวนการฟ้องร้องเพื่อดำเนินคดีตามกฎหมาย ซึ่งค่าใช้จ่ายงานกฎหมายจะเริ่มมีในปี 2558 มีค่าใช้จ่ายในส่วนนี้ 50,564.00 บาท

ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด เป็นค่าใช้จ่ายประเภทการดำเนินการในส่วนอื่นที่นอกเหนือจากค่าใช้จ่ายอื่นๆ ซึ่งไม่สามารถรวมอยู่ในกลุ่มใดกลุ่มหนึ่งได้ ในปี 2557 มีค่าน้ำประปา 46,508.81 บาท และในปี 2558 มีค่าใช้จ่าย 84,261.84 บาท เพิ่มขึ้นจากปี 2557 คิดเป็นร้อยละ 81.17

สรุปค่าใช้จ่ายในหมวดค่าใช้จ่ายในการดำเนินการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ฮาภิทาวน์ วัชรพล ในปี 2557 มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 104,020.34 บาท และในปี 2558 มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 214,410.95 บาท เพิ่มขึ้นจากปี 2557 คิดเป็นร้อยละ 106.12

(4) **หมวดค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา** เป็นค่าใช้จ่ายตามความจำเป็นของการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงทดแทนเพื่อให้สาธารณูปโภคส่วนกลางคืนสภาพและเพื่อรักษามูลค่าของโครงการไว้ ค่าใช้จ่ายในหมวดค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาจะมีลักษณะที่เกิดขึ้นเป็นครั้งคราว

ตารางที่ 30 แสดงรายการค่าใช้จ่ายในหมวดค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ฮาภิทาวน์ วัชรพล

	2557	2558
รายการค่าใช้จ่าย	หน่วย : บาท	หน่วย : บาท
(4) หมวดค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา		
ค่าใช้จ่าย – งานไฟฟ้า	-	32,783.87
ค่าใช้จ่าย – งานสวน/ปรับปรุงภูมิทัศน์	70,755.00	7,540.00
ค่าใช้จ่าย – งานช่าง	16,945.00	16,192.30
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง	49,820.00	21,315.00
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาสระว่ายน้ำ	17,110.00	52,961.00
รวมค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา	154,630.00	130,792.17

จากตารางที่ 30 มีรายละเอียดของรายการค่าใช้จ่ายในหมวดค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา ดังนี้
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับงานไฟฟ้า ในปี 2557 ไม่มีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับงานไฟฟ้า ส่วนในปี 2558 มีค่าใช้จ่ายในส่วนนี้ 32,783.87 บาท

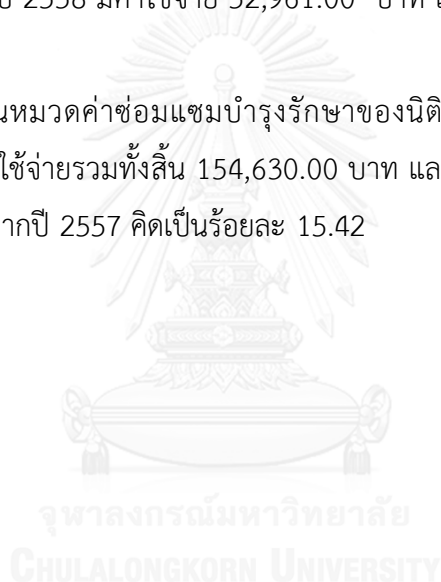
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับงานสวนหรือปรับปรุงภูมิทัศน์ ในปี 2557 มีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับงานสวนหรือปรับปรุงภูมิทัศน์ 70,755.00 บาท และในปี 2558 มีค่าใช้จ่าย 7,540.00 บาท ลดลงจากปี 2557 คิดเป็นร้อยละ 89.34

ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับงานช่าง ในปี 2557 ในปี 2557 มีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับงานช่าง 16,945.00 บาท และในปี 2558 มีค่าใช้จ่าย 16,192.30 บาท ลดลงจากปี 2557 คิดเป็นร้อยละ 4.44

ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ในปี 2557 มีค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง 49,820.00 บาท คิดเป็นร้อยละ 2.46 และในปี 2558 มีค่าใช้จ่ายลดลงจากปี 2557 เป็น 21,315.00 บาท คิดเป็นร้อยละ 0.53

ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาสระว่ายน้ำ ในปี 2557 มีค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาสระว่ายน้ำ 17,110.00 บาท และในปี 2558 มีค่าใช้จ่าย 52,961.00 บาท เพิ่มขึ้นจากปี 2557 คิดเป็นร้อยละ 209.53

สรุปค่าใช้จ่ายในหมวดค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ฮาภิทาวน์ วัชรพล ในปี 2557 มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 154,630.00 บาท และในปี 2558 มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 130,792.17 บาท ลดลงจากปี 2557 คิดเป็นร้อยละ 15.42



5.2.2 ค่าใช้จ่ายในการจัดการและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคจำแนกหมวดค่าใช้จ่ายตามเอกสารงบการเงินของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทาวน์พลัส เกษตร-นวมินทร์

จากข้อมูลงบแสดงรายการค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทาวน์พลัส เกษตร-นวมินทร์ ในปี 2557 มีค่าใช้จ่ายเริ่มเกิดขึ้นตั้งแต่เดือนมกราคม 2557 จนถึงเดือนธันวาคม 2558 มีรายการค่าใช้จ่ายตามที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรฯ ได้ทำการบันทึกไว้รวมทั้งสิ้น 28 รายการ โดยสามารถแบ่งประเภทรายการตามหมวดค่าใช้จ่ายเป็นดังนี้

(1) **หมวดค่าบริการและบริการที่มีสัญญา** เป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดจากลักษณะงานที่มีการว่าจ้างเหมา และการจ้างงานประเภทรายปี รายเดือน หรือรายครั้ง ประกอบด้วย ค่าบริหารและการจัดการ ค่าบริการรักษาความปลอดภัย ค่าบริการดูแลสวน กวาดถนน ทำความสะอาดสโม่สร ค่าบริการดูแลสระว่ายน้ำ และค่าบริการกำจัดแมลง

ตารางที่ 31 แสดงรายการค่าใช้จ่ายในหมวดค่าบริการและบริการที่มีสัญญาของนิติบุคคลหมู่บ้านทาวน์พลัส เกษตร-นวมินทร์

รายการค่าใช้จ่าย		2557	2558
		หน่วย : บาท	หน่วย : บาท
(1) หมวดค่าบริการและบริการที่มีสัญญา			
	ค่าบริหารและการจัดการ	1,091,400.00	1,091,400.00
	ค่าบริการรักษาความปลอดภัย	2,997,444.50	3,003,276.00
	ค่าบริการดูแลสวน, ทำความสะอาด และกวาดถนน	1,226,969.00	1,212,738.00
	ค่าบริการดูแลสระว่ายน้ำ	128,400.00	128,400.00
	ค่าบริการกำจัดปลวกและแมลง	2,222.22	13,333.32
	รวมค่าบริการและบริการที่มีสัญญา	5,446,435.72	5,449,147.32

จากตารางที่ 31 มีรายละเอียดของรายการค่าใช้จ่ายในหมวดค่าบริการและบริการที่มีสัญญาดังนี้

ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าบริหารและการจัดการ เป็นค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับจ้างบริษัทเอกชนเข้ามาเพื่อบริหารจัดการโครงการ ด้วยจำนวนพนักงานเจ้าหน้าที่รวม 3 คน ประกอบด้วย ผู้จัดการหมู่บ้าน 1 คน เจ้าหน้าที่บัญชี 1 คน และช่างประจำโครงการ 1 คน ตามสัญญารายปีที่มีการจัดเก็บค่าบริการเป็นรายเดือน ในปี 2557 มีค่าบริหารและการจัดการ 1,091,400.00 บาท และในปี 2558 มีค่าใช้จ่าย 1,091,400.00 บาท

ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าบริการรักษาความปลอดภัย มีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยที่ให้บริการทั้งสิ้น 13 นาย แบ่งเป็น 2 ผลัด ปฏิบัติหน้าที่กลางวันจำนวน 6 นาย และกลางคืน 7 นาย ในปี 2557

มีค่าบริการรักษาความปลอดภัย 2,997,444.50 บาท และในปี 2558 มีค่าใช้จ่าย 3,003,276.00 บาท เพิ่มขึ้นจากปี 2557 คิดเป็นร้อยละ 0.19

ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าบริการรักษาความสะอาดพื้นที่ส่วนกลางโครงการตามแผนการปฏิบัติของบริษัทรับจ้าง ได้แก่ ดูแลสวน กวาดถนน และแม่บ้านทำความสะอาดสโມสร ประกอบด้วยพนักงานรวม 4 คน ในปี 2557 มีค่าบริการดูแลสวน, ทำความสะอาด และกวาดถนน 1,226,969.00 บาท และในปี 2558 มีค่าใช้จ่าย 1,212,738.00 บาท ลดลงจากปี 2557 คิดเป็นร้อยละ 1.16

ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าบริการดูแลสระว่ายน้ำที่ทางโครงการมีไว้เพื่อให้บริการแก่สมาชิกภายในหมู่บ้าน ค่าใช้จ่ายในส่วนนี้เป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินการตรวจเช็คสภาพ ตรวจสอบอุปกรณ์ ทำความสะอาดตัวกรอง ตรวจสอบการทำงานของปั้มและมอเตอร์ เป็นต้น โดยมีการรอบงานของการดูแลที่กำหนดตามสัญญาของผู้ให้บริการ ในปี 2557 และปี 2558 มีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าบริการดูแลสระว่ายน้ำเท่ากันคือ 128,400.00 บาท

ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าบริการกำจัดปลวกและแมลง เป็นรายการที่ให้บริการเป็นรายเดือน ดำเนินการให้บริการในพื้นที่ส่วนกลางของโครงการ ในปี 2557 มีค่าบริการกำจัดปลวกและแมลง 2,222.22 บาท และในปี 2558 มีค่าใช้จ่าย 13,333.32 บาท เพิ่มขึ้นจากปี 2557 คิดเป็นร้อยละ 500

สรุปค่าใช้จ่ายในหมวดค่าบริหารและบริการที่มีสัญญาของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทาวน์พลัส เกษตร-นวมินทร์ ในปี 2557 มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 5,446,435.72 บาท และในปี 2558 มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 5,449,147.32 บาท เพิ่มขึ้นจากปี 2557 คิดเป็นร้อยละ 0.05

(2) **หมวดค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค** เป็นค่าใช้จ่ายพื้นฐานของโครงการที่ทำให้พื้นที่ส่วนกลางสามารถดำเนินได้อย่างสมบูรณ์ ซึ่งประกอบด้วย 3 รายการ ได้แก่ ค่าไฟฟ้า ค่าน้ำประปา ค่าโทรศัพท์-อินเทอร์เน็ต ค่าใช้จ่ายในหมวดนี้มีลักษณะแปรผันตามการใช้งาน

ตารางที่ 32 แสดงรายการค่าใช้จ่ายในหมวดค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทาวน์พลัส เกษตร-นวมินทร์

รายการค่าใช้จ่าย		2557	2558
		หน่วย : บาท	หน่วย : บาท
(2) หมวดค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค			
	ค่าไฟฟ้า	324,783.07	291,951.48
	ค่าน้ำประปา	75,510.34	90,926.83
	ค่าโทรศัพท์	13,709.94	16,093.78
	รวมค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค	414,003.35	398,972.09

จากตารางที่ 32 มีรายละเอียดของรายการค่าใช้จ่ายในหมวดค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค ดังนี้
ค่าไฟฟ้าของพื้นที่ส่วนกลางภายในโครงการ โดยส่วนใหญ่เป็นการใช้งานในรายการประเภท
ไฟฟ้าแสงสว่างส่วนกลาง เช่น ถนน สวนสาธารณะ อาคารสโมสร และสำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้าน
จัดสรร เป็นต้น ซึ่งนำจ่ายที่การไฟฟ้านครหลวง ในปี 2557 มีค่าไฟฟ้า 324,783.07 บาท และในปี
2558 มีค่าใช้จ่าย 291,951.48 บาท ลดลงจากปี 2557 คิดเป็นร้อยละ 10.11

ค่าน้ำประปาเป็นการใช้ในรายการประเภทพื้นที่ส่วนกลาง เช่น บริเวณพื้นที่ที่ต้องใช้น้ำใน
การทำความสะอาด บริเวณพื้นที่สวนสาธารณะและสวนหย่อม ป้อมยาม เป็นต้น ซึ่งรายการดังกล่าว
จะนำจ่ายโดยการประปานครหลวง ในปี 2557 มีค่าน้ำประปา 75,510.34 บาท และในปี 2558 มี
ค่าใช้จ่าย 90,926.83 บาท เพิ่มขึ้นจากปี 2557 คิดเป็นร้อยละ 20.42

ค่าโทรศัพท์ส่วนกลางภายในโครงการเป็นรายการใช้โทรศัพท์และรวมถึงค่าอินเทอร์เน็ต ใน
ส่วนของสำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยค่าใช้จ่ายส่วนนี้จะผันแปรตามปริมาณการใช้งาน ใน
ปี 2557 มีค่าโทรศัพท์ 13,709.94 บาท และในปี 2558 มีค่าใช้จ่าย 16,093.78 บาท เพิ่มขึ้นจากปี
2557 คิดเป็นร้อยละ 17.39

สรุปค่าใช้จ่ายในหมวดค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทาวน์พลาส
เกษตร-นวมินทร์ ในปี 2557 มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 414,003.35 บาท และในปี 2558 มีค่าใช้จ่ายรวม
ทั้งสิ้น 398,972.09 บาท ลดลงจากปี 2557 คิดเป็นร้อยละ 3.63

(3) **หมวดค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ** เป็นค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับงานธุรการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ได้แก่ ค่าเครื่องเขียนแบบพิมพ์ ค่าตรวจสอบบัญชี ค่าพาหนะ ค่าธรรมเนียมธนาคาร หรือ ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดภายในโครงการ เป็นต้น ซึ่งรายการส่วนใหญ่เป็นรายการค่าใช้จ่ายที่มีความแปรผันตามปริมาณการใช้งาน

ตารางที่ 33 แสดงรายการค่าใช้จ่ายในหมวดค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทาวน์พาร์ค เกษตร-นวมินทร์

		2557	2558
รายการค่าใช้จ่าย		หน่วย : บาท	หน่วย : บาท
(3) หมวดค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ			
	ค่าเครื่องเขียนแบบพิมพ์	8,160.00	8,157.01
	ค่าวัสดุสิ้นเปลืองสำนักงาน	12,647.38	7,805.01
	ค่าถ่ายเอกสาร	3,911.00	1,162.00
	ค่าสติ๊กเกอร์และบัตรผ่านเข้าออก	28,268.00	28,808.00
	ค่าไปรษณีย์	5,803.00	5,474.00
	ค่าธรรมเนียมธนาคาร	5,280.00	6,930.00
	ค่าพาหนะ	8,219.00	7,080.00
	ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุม	30,042.00	27,605.19
	ค่าบริการสอบบัญชี	8,000.00	8,000.00
	ค่าใช้จ่ายในงานประเพณี/เทศกาล	35,095.50	45,044.75
	ค่าธรรมเนียมเก็บขยะ	74,880.00	74,880.00
	ค่าบริการกำจัดขยะ/น้ำยาดูดพ่นยุง	11,205.40	22,538.00
	ค่าใช้จ่ายงานกฎหมาย	-	64,060.00
	ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด	28,381.02	21,425.96
	รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ	259,892.30	328,969.92

จากตารางที่ 33 มีรายละเอียดของรายการค่าใช้จ่ายในหมวดค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ ดังนี้ ค่าเครื่องเขียนแบบพิมพ์ ค่าวัสดุสิ้นเปลืองสำนักงาน และค่าถ่ายเอกสาร เป็นค่าใช้จ่ายที่ใช้เพื่อกิจกรรมต่างๆของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรฯ โดยส่วนใหญ่จะใช้ในสำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เช่น ค่าเติมหมึกเครื่องพิมพ์ กระดาษสำหรับพิมพ์เอกสาร กระดาษชำระ น้ำดื่ม ผงซักฟอก น้ำยาดับกลิ่น เป็นต้น โดยค่าใช้จ่ายจะเพิ่มขึ้นลดลงตามปริมาณการใช้งาน ในปี 2557 มีค่าเครื่องเขียนแบบพิมพ์ 8,160.00 บาท และในปี 2558 มีค่าใช้จ่าย 8,157.01 บาท ลดลงจากปี 2557 คิดเป็นร้อยละ 0.04 ส่วนค่าวัสดุสิ้นเปลืองสำนักงานของปี 2557 มีค่าใช้จ่ายเท่ากับ 12,647.38 บาท

และในปี 2558 มีค่าใช้จ่ายเท่ากับ 7,805.01 ลดลงจากปี 2557 คิดเป็นร้อยละ 38.29 และในปี 2557 มีค่าถ่ายเอกสาร 3,911.00 บาท และปี 2558 มีค่าใช้จ่าย 1,162.00 บาท ลดลงจากปี 2557 คิดเป็นร้อยละ 70.29

ค่าพิมพ์สติ๊กเกอร์และบัตรผ่านเข้าออก เมื่อสมาชิกชำระค่าส่วนกลางแล้วทางนิติบุคคลหมู่บ้านจะมอบสติ๊กเกอร์สำหรับติดที่หน้าบ้าน และคีย์การ์ดผ่านเข้าออกโครงการสำหรับรถยนต์ ในปี 2557 มีค่าพิมพ์สติ๊กเกอร์และบัตรผ่านเข้าออก 28,268.00 บาท และในปี 2558 มีค่าใช้จ่าย 28,808.00 บาท เพิ่มขึ้นจากปี 2557 คิดเป็นร้อยละ 1.91

ค่าไปรษณีย์และอากร สำหรับการจัดส่งเอกสารต่างๆในกิจกรรมของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรฯ เช่น จดหมายใบเสร็จรับเงินค่าส่วนกลางของสมาชิก เป็นต้น โดยค่าใช้จ่ายจะแปรผันไปตามปริมาณการใช้งาน ในปี 2557 มีค่าไปรษณีย์และอากร 5,803.00 บาท และในปี 2558 มีค่าใช้จ่าย 5,474.00 บาท ลดลงจากปี 2557 คิดเป็นร้อยละ 5.67

ค่าธรรมเนียมธนาคาร เป็นค่าใช้จ่ายประเภทการดำเนินการทางการเงิน โดยส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสถาบันการเงิน เป็นค่าธรรมเนียมต่างๆที่เกิดขึ้น เช่น ค่าเปิดบัญชี ค่าใช้จ่ายในการโอนเงิน เป็นต้น โดยค่าใช้จ่ายจะแปรผันไปตามปริมาณการใช้งาน ในปี 2557 มีค่าธรรมเนียมธนาคาร 5,280.00 บาท และในปี 2558 มีค่าใช้จ่าย 6,930.00 บาท เพิ่มขึ้นจากปี 2557 คิดเป็นร้อยละ 31.25

ค่าพาหนะ เป็นค่าใช้จ่ายประเภทการดำเนินการด้านการเดินทางเพื่อติดต่อกับหน่วยงานภายนอก เช่น ธนาคาร กรมสรรพากร การเดินทางเพื่อชำระค่าสาธารณูปโภค (ค่าไฟฟ้า, ค่าน้ำประปา, ค่าโทรศัพท์) การจัดซื้อของใช้สำหรับโครงการ เป็นต้น โดยค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการเดินทางจะเพิ่มขึ้นหรือลดลงตามปริมาณการใช้งาน ในปี 2557 มีค่าพาหนะ 8,219.00 บาท และในปี 2558 มีค่าใช้จ่าย 7,080.00 บาท ลดลงจากปี 2557 คิดเป็นร้อยละ 13.86

ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุม เป็นค่าใช้จ่ายประเภทการดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการจัดประชุมที่เกิดขึ้นเป็นประจำทุกปี เช่น การประชุมคณะกรรมการ เป็นต้น ในปี 2557 มีค่าในการจัดประชุม 30,042.00 บาท และในปี 2558 มีค่าใช้จ่าย 27,605.19 บาท ลดลงจากปี 2557 คิดเป็นร้อยละ 8.11

ค่าสอบบัญชี เป็นค่าใช้จ่ายที่มีไว้เพื่อตรวจสอบงบการเงินของกิจกรรมต่างๆของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จัดทำขึ้นเมื่อครบรอบบัญชีตามกฎหมาย เพื่อนำส่งงบการเงินให้กับกรมที่ดินและนำเข้าที่ประชุมประจำปีของหมู่บ้านแจ้งให้กับสมาชิกทราบเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น ในปี 2557 และปี 2558 มีค่าสอบบัญชีจำนวนเท่ากันคือ 8,000.00 บาท

ค่าใช้จ่ายในงานประเพณีหรือเทศกาล การจัดกิจกรรมถือเป็นการสร้างความสัมพันธ์อันดีระหว่างเหล่าสมาชิกภายในโครงการ อันได้แก่ กิจกรรมงานปีใหม่ งานวันเด็ก งานสงกรานต์ เป็นต้น

ในปี 2557 มีค่าใช้จ่ายในงานประเพณีหรือเทศกาล 35,095.50 บาท และในปี 2558 มีค่าใช้จ่าย 45,044.75 บาท เพิ่มขึ้นจากปี 2557 คิดเป็นร้อยละ 28.35

ค่าธรรมเนียมเก็บขยะ เป็นค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการดำเนินการให้บริการเก็บขยะโดยฝ่ายบริหาร โครงการจะติดต่อกับสำนักงานเขตเพื่อให้รถขยะเข้ามาเก็บขยะจากหน้าบ้านของสมาชิก ในปี 2557 และปี 2558 มีค่าสอบบัญชีจำนวนเท่ากันคือ 74,880.00 บาท

ค่าบริการกำจัดขยะและน้ำยาฉีดพ่นยุง เป็นค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดสำหรับพนักงานกำจัดขยะ และวัสดุสิ้นเปลืองสำหรับการกำจัดขยะ เช่น ค่าน้ำยาฉีดพ่น ผ้าปิดจมูก หัวเทียนเครื่องฉีดขยะ เป็นต้น ในปี 2557 มีค่าบริการกำจัดขยะและน้ำยาฉีดพ่นยุง 11,205.40 บาท และในปี 2558 มีค่าใช้จ่าย 22,538.00 บาท เพิ่มขึ้นจากปี 2557 คิดเป็นร้อยละ 101.14

ค่าใช้จ่ายงานกฎหมาย เป็นค่าใช้จ่ายประเภทการดำเนินการเกี่ยวกับการติดตามทวงถามหนี้ จากสมาชิกที่ค้างชำระค่าส่วนกลาง ไปจนถึงกระบวนการฟ้องร้องเพื่อดำเนินคดีตามกฎหมาย ซึ่งค่าใช้จ่ายงานกฎหมายจะเริ่มมีในปี 2558 มีค่าใช้จ่ายในส่วนนี้ 64,060.00 บาท

ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด เป็นค่าใช้จ่ายประเภทการดำเนินการในส่วนอื่นที่นอกเหนือจากค่าใช้จ่ายอื่นๆ ซึ่งไม่สามารถรวมอยู่ในกลุ่มใดกลุ่มหนึ่งได้ เช่น ค่าซ่อมแซมผ้าม่านที่อาคารสโมสร ค่าใส่ถังส้วมห้องน้ำ รปภ. ค่าเครื่องดื่มสำหรับรับรองเจ้าหน้าที่ตัดต้นไม้ใหญ่ ค่าเครื่องดื่มสำหรับรับรองเจ้าหน้าที่ธนาคาร เป็นต้น ในปี 2557 มีค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด 28,381.02 บาท และในปี 2558 มีค่าใช้จ่าย 21,425.96 บาท ลดลงจากปี 2557 คิดเป็นร้อยละ 24.51

(4) **หมวดค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา** เป็นค่าใช้จ่ายตามความจำเป็นของการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงทดแทนเพื่อให้สาธารณูปโภคส่วนกลางคืนสภาพและเพื่อรักษามูลค่าของโครงการไว้ ค่าใช้จ่ายในหมวดค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาจะมีลักษณะที่เกิดขึ้นเป็นครั้งคราว

ตารางที่ 34 แสดงรายการค่าใช้จ่ายในหมวดค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทาวน์พลาส์ เกษตร-นวมินทร์

		2557	2558
รายการค่าใช้จ่าย		หน่วย : บาท	หน่วย : บาท
(4) หมวดค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา			
	ค่าใช้จ่าย – งานไฟฟ้า	11,138.00	37,214.00
	ค่าใช้จ่าย – งานสวน/ปรับปรุงภูมิทัศน์	16,505.00	20,000.00
	ค่าใช้จ่าย – งานช่าง	2,263.00	8,554.00
	ค่าใช้จ่าย – งานสระว่ายน้ำ	-	62,156.92
	ค่าใช้จ่าย – งานบ่อบำบัดน้ำเสีย	-	75,000.00
	ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง	73,647.77	136,334.63
	รวมค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา	103,553.77	339,259.55

จากตารางที่ 34 มีรายละเอียดของรายการค่าใช้จ่ายในหมวดค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ ดังนี้ ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับงานไฟฟ้า ในปี 2557 มีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับงานไฟฟ้า 11,138.00 บาท และในปี 2558 มีค่าใช้จ่าย 37,214.00 บาท เพิ่มขึ้นจากปี 2557 คิดเป็นร้อยละ 234.12

ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับงานสวนหรือปรับปรุงภูมิทัศน์ ในปี 2557 มีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับงานสวนหรือปรับปรุงภูมิทัศน์ 16,505.00 บาท และในปี 2558 มีค่าใช้จ่าย 20,000.00 บาท เพิ่มขึ้นจากปี 2557 คิดเป็นร้อยละ 21.18

ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับงานช่าง ในปี 2557 มีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับงานช่าง 2,263.00 บาท และในปี 2558 มีค่าใช้จ่าย 8,554.00 บาท เพิ่มขึ้นจากปี 2557 คิดเป็นร้อยละ 277.99

ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับงานดูแลรักษาสระว่ายน้ำ ในปี 2557 ไม่มีค่าใช้จ่ายงานสระว่ายน้ำ ส่วนในปี 2558 มีค่าใช้จ่าย 62,156.92 บาท

ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับระบบงานบ่อบำบัดน้ำเสีย ในปี 2557 ไม่มีค่าใช้จ่ายงานบ่อบำบัดน้ำเสีย ส่วนในปี 2558 มีค่าใช้จ่าย 75,000.00 บาท

ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ในปี 2557 มีค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง 73,647.77 บาท และในปี 2558 มีค่าใช้จ่าย 136,334.63 บาท เพิ่มขึ้นจากปี 2557 คิดเป็นร้อยละ 85.12

สรุปค่าใช้จ่ายในหมวดค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทาวน์พลาซ่า
เกษตร-นวมินทร์ ในปี 2557 มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 103,553.77 บาท และในปี 2558 มีค่าใช้จ่ายรวม
ทั้งสิ้น 339,259.55 บาท เพิ่มขึ้นจากปี 2557 คิดเป็นร้อยละ 227.62



5.2.3 ค่าใช้จ่ายในการจัดการและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคจำแนกหมวดค่าใช้จ่ายตามเอกสารงบการเงินของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ชัยพฤกษ์ วัชรพล

จากข้อมูลงบแสดงรายการค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ชัยพฤกษ์ วัชรพล ในปี 2557 มีค่าใช้จ่ายเริ่มเกิดขึ้นตั้งแต่เดือนมกราคม 2557 - เดือนธันวาคม 2558 มีรายการค่าใช้จ่ายตามที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรฯ ได้ทำการบันทึกไว้รวมทั้งสิ้น 44 รายการ โดยสามารถแบ่งประเภทรายการตามหมวดค่าใช้จ่ายเป็นดังนี้

(1) **หมวดค่าบริหารและบริการที่มีสัญญา** เป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดจากลักษณะงานที่มีการว่าจ้างเหมา และการจ้างงานประเภทรายปี รายเดือน หรือรายครั้ง ประกอบด้วย ค่าบริหารและการจัดการ ค่าบริการรักษาความปลอดภัย ค่าบริการรักษาความปลอดภัย ค่าบริการกวาดถนนและดูแลสวน ค่าบริการดูแลสระว่ายน้ำและสโมสร ค่าบริการแม่บ้านสโมสร

ตารางที่ 35 แสดงรายการค่าใช้จ่ายในหมวดค่าบริหารและบริการที่มีสัญญาของนิติบุคคลหมู่บ้าน ชัยพฤกษ์ วัชรพล

รายการค่าใช้จ่าย		2557	2558
		หน่วย : บาท	หน่วย : บาท
(1) หมวดค่าบริหารและบริการที่มีสัญญา			
	ค่าบริหารและการจัดการ	766,120.00	937,066.68
	ค่าบริการรักษาความปลอดภัย	2,317,076.55	2,820,049.20
	ค่าบริการจัดเก็บขยะ	36,000.00	132,840.00
	ค่าบริการกวาดถนนและดูแลสวน	1,112,200.00	1,057,000.00
	ค่าบริการดูแลสระว่ายน้ำและสโมสร	120,000.00	180,000.00
	ค่าบริการแม่บ้านสโมสร	72,000.00	24,000.00
	รวมค่าบริหารและบริการที่มีสัญญา	4,423,395.55	5,150,955.88

จากตารางที่ 35 มีรายละเอียดของรายการค่าใช้จ่ายในหมวดค่าบริหารและบริการที่มีสัญญาดังนี้

ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าบริหารและการจัดการ นิติบุคคลหมู่บ้านฯ ได้ว่าจ้างบริษัทเอกชนเข้ามาเพื่อบริหารจัดการโครงการ ด้วยจำนวนพนักงานเจ้าหน้าที่รวม 4 คน ประกอบด้วย ผู้จัดการหมู่บ้าน 1 คน เจ้าหน้าที่ธุรการ 1 คน เจ้าหน้าที่สโมสร 1 คน และช่างประจำโครงการ 1 คน ตามสัญญารายปีที่มีการจัดเก็บค่าบริการเป็นรายเดือน ในปี 2557 มีค่าบริหารและการจัดการ 766,120.00 บาท และในปี 2558 มีค่าใช้จ่าย 937,066.68 บาท เพิ่มขึ้นจากปี 2557 คิดเป็นร้อยละ 22.31

ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าบริการรักษาความปลอดภัย มีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยที่ให้บริการทั้งสิ้น 12 นาย แบ่งเป็น 2 ผลัด ปฏิบัติหน้าที่กลางวันจำนวน 6 นาย และกลางคืน 6 นาย ในปี 2557 มีค่าบริการรักษาความปลอดภัย 2,317,076.55 บาท และในปี 2558 มีค่าใช้จ่าย 2,820,049.20 บาท เพิ่มขึ้นจากปี 2557 คิดเป็นร้อยละ 21.71

ค่าบริการจัดเก็บขยะ เป็นค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการดำเนินการให้บริการเก็บขยะโดยฝ่ายบริหารโครงการจะติดต่อกับสำนักงานเขตเพื่อให้รถขยะเข้ามาเก็บขยะจากหน้าบ้านของสมาชิก ในปี 2557 มีค่าบริการจัดเก็บขยะ 36,000.00 บาท และในปี 2558 มีค่าใช้จ่าย 132,840.00 บาท เพิ่มขึ้นจากปี 2557 คิดเป็นร้อยละ 269

ค่าบริการกวาดถนนและดูแลสวน ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าบริการรักษาความสะอาดพื้นที่ส่วนกลางโครงการตามแผนการปฏิบัติของบริษัทรับจ้าง ได้แก่ ดูแลสวน กวาดถนน ประกอบด้วยพนักงานรวม 6 คน ในปี 2557 ค่าบริการกวาดถนนและดูแลสวน 1,112,200.00 บาท และในปี 2558 มีค่าใช้จ่าย 1,057,000.00 บาท ลดลงจากปี 2557 คิดเป็นร้อยละ 4.96

ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าบริการดูแลสระว่ายน้ำและอาคารสโมสรรที่ทางโครงการมีไว้เพื่อให้บริการแก่สมาชิกภายในหมู่บ้าน ค่าใช้จ่ายในส่วนนี้เป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินการตรวจเช็คสภาพตรวจสอบอุปกรณ์ ทำความสะอาดตัวกรอง ตรวจสอบการทำงานของปั๊มและมอเตอร์ เป็นต้น โดยมีการรอบงานของการดูแลที่กำหนดตามสัญญาของผู้ให้บริการ ในปี 2557 มีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าบริการดูแลสระว่ายน้ำและอาคารสโมสรร 120,000.00 บาท และในปี 2558 มีค่าใช้จ่าย 180,000.00 บาท เพิ่มขึ้นจากปี 2557 คิดเป็นร้อยละ 50

ค่าบริการแม่บ้านสโมสรร เป็นค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าบริการรักษาความสะอาดพื้นที่บริเวณอาคารสโมสรร ประกอบด้วยพนักงานจำนวน 1 คน ในปี 2557 ค่าบริการแม่บ้านสโมสรร 72,000.00 บาท และในปี 2558 มีค่าใช้จ่าย 24,000.00 บาท ลดลงจากปี 2557 คิดเป็นร้อยละ 66.67

สรุปค่าใช้จ่ายในหมวดค่าบริหารและบริการที่มีสัญญาของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ชัยพฤกษ์ วัชรพล ในปี 2557 มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 4,423,395.55 บาท และในปี 2558 มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 5,150,955.88 บาท เพิ่มขึ้นจากปี 2557 คิดเป็นร้อยละ 16.45

(2) **หมวดค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค** เป็นค่าใช้จ่ายพื้นฐานของโครงการที่ทำให้พื้นที่ส่วนกลางสามารถดำเนินได้อย่างสมบูรณ์ ซึ่งประกอบด้วย 3 รายการ ได้แก่ ค่าไฟฟ้า ค่าน้ำประปา ค่าโทรศัพท์-อินเทอร์เน็ต ค่าใช้จ่ายในหมวดนี้มีลักษณะแปรผันตามการใช้งาน

ตารางที่ 36 แสดงรายการค่าใช้จ่ายในหมวดค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ชัยพฤกษ์ วัชรพล

		2557	2558
รายการค่าใช้จ่าย		หน่วย : บาท	หน่วย : บาท
(2) หมวดค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค			
	ค่าไฟฟ้า	444,798.06	550,406.32
	ค่าน้ำประปา	58,102.57	90,850.62
	ค่าโทรศัพท์	6,705.38	13,132.07
	รวมค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค	509,606.01	654,389.01

จากตารางที่ 36 มีรายละเอียดของรายการค่าใช้จ่ายในหมวดค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค ดังนี้ ค่าไฟฟ้าของพื้นที่ส่วนกลางภายในโครงการ โดยส่วนใหญ่เป็นการใช้งานในรายการประเภท ไฟฟ้าแสงสว่างส่วนกลาง เช่น ถนน สวนสาธารณะ อาคารสโมสร และสำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เป็นต้น ซึ่งนำจ่ายที่การไฟฟ้านครหลวง ในปี 2557 มีค่าไฟฟ้า 444,798.06 บาท และในปี 2558 มีค่าใช้จ่าย 550,406.32 บาท เพิ่มขึ้นจากปี 2557 คิดเป็นร้อยละ 23.74

ค่าน้ำประปาเป็นการใช้ในรายการประเภทพื้นที่ส่วนกลาง เช่น บริเวณพื้นที่ที่ต้องใช้น้ำในการทำความสะอาด บริเวณพื้นที่สวนสาธารณะและส่วนหย่อม เป็นต้น ซึ่งรายการดังกล่าวจะนำจ่ายโดยการประปาส่วนภูมิภาค ในปี 2557 มีค่าน้ำประปา 58,102.57 บาท และในปี 2558 มีค่าใช้จ่าย 90,850.62 บาท เพิ่มขึ้นจากปี 2557 คิดเป็นร้อยละ 56.36

ค่าโทรศัพท์ส่วนกลางภายในโครงการเป็นรายการใช้โทรศัพท์และรวมถึงค่าอินเทอร์เน็ต ในส่วนของสำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยค่าใช้จ่ายส่วนนี้จะผันแปรตามปริมาณการใช้งาน ในปี 2557 มีค่าโทรศัพท์และอินเทอร์เน็ต 6,705.38 บาท และในปี 2558 มีค่าใช้จ่าย 13,132.07 บาท เพิ่มขึ้นจากปี 2557 คิดเป็นร้อยละ 95.84

สรุปค่าใช้จ่ายในหมวดค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ชัยพฤกษ์ วัชรพล ในปี 2557 มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 509,606.01 บาท และในปี 2558 มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 654,389.01 บาท เพิ่มขึ้นจากปี 2557 คิดเป็นร้อยละ 28.41

(3) **หมวดค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ** เป็นค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับงานธุรการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ได้แก่ ค่าเครื่องเขียนแบบพิมพ์ ค่าตรวจสอบบัญชี ค่าพาหนะ ค่าธรรมเนียมธนาคาร หรือ ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดภายในโครงการ เป็นต้น ซึ่งรายการส่วนใหญ่เป็นรายการค่าใช้จ่ายที่มีความแปรผันตามปริมาณการใช้งาน

ตารางที่ 37 แสดงรายการค่าใช้จ่ายในหมวดค่าใช้จ่ายในการดำเนินการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ชัยพฤกษ์ วัชรพล

		2557	2558
รายการค่าใช้จ่าย		หน่วย : บาท	หน่วย : บาท
(3) หมวดค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ			
	ค่าเครื่องเขียนแบบพิมพ์	13,633.00	7,022.00
	ค่าจัดพิมพ์บัตรผ่านประตูเข้าออก	19,021.00	3,800.00
	ค่าธรรมเนียมธนาคารและอากรแสตมป์	3,870.00	6,090.00
	ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับหมู่บ้าน	-	43,747.00
	ค่าส่งเอกสารและค่าไปรษณีย์อากร	256.00	633.00
	ค่าวัสดุสิ้นเปลืองสำนักงาน	1,698.00	-
	ค่าถ่ายเอกสาร	13,292.24	6,584.99
	ค่ารับรอง	1,901.00	-
	ค่าพาหนะ	400.00	1,770.00
	ค่าบริการสอบบัญชี	12,000.00	12,000.00
	ค่าเบี้ยปรับเงินเพิ่ม	701.89	-
	ค่าสวัสดิการพนักงาน	1,200.00	-
	ค่าน้ำมันเชื้อเพลิง	2,150.00	-
	ค่าป้ายประชาสัมพันธ์	3,232.00	-
	ค่าดอกเบียเช่าซื้อ	2,128.00	3,648.00
	ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด	-	4,413.66
	ค่าส่วนต่างการชำระ	9.36	-
	ค่าเงินเดือนเจ้าหน้าที่ตรวจตรา	-	50,667.00
	รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ	75,492.49	140,375.65

จากตารางที่ 37 มีรายละเอียดของรายการค่าใช้จ่ายในหมวดค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ ดังนี้ ค่าเครื่องเขียนแบบพิมพ์ ค่าวัสดุสิ้นเปลืองสำนักงาน และค่าถ่ายเอกสาร เป็นค่าใช้จ่ายที่ใช้เพื่อกิจกรรมต่างๆของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรฯ โดยส่วนใหญ่จะใช้ในสำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยค่าใช้จ่ายจะเพิ่มขึ้นลดลงตามปริมาณการใช้งาน ในปี 2557 มีค่าเครื่องเขียนแบบพิมพ์ 13,633.00 บาท และในปี 2558 มีค่าใช้จ่าย 7,022.00 บาท ลดลงจากปี 2557 คิดเป็นร้อยละ 48.49 ส่วนค่าวัสดุสิ้นเปลืองสำนักงานมีค่าใช้จ่ายเฉพาะปี 2557 เท่ากับ 1,698.00 บาท และในปี 2557 มีค่าถ่ายเอกสาร 13,292.24 บาท และปี 2558 มีค่าใช้จ่าย 6,584.99 บาท ลดลงจากปี 2557 คิดเป็นร้อยละ 50.46

ค่าจัดพิมพ์บัตรผ่านประตูเข้าออก เป็นค่าศิษย์การ์ดผ่านเข้าออกโครงการสำหรับรถยนต์ ในปี 2557 มีค่าพิมพ์สติ๊กเกอร์และบัตรผ่านเข้าออก 19,021.00 บาท และในปี 2558 มีค่าใช้จ่าย 3,800.00 บาท ลดลงจากปี 2557 คิดเป็นร้อยละ 80.02

ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับหมู่บ้าน เป็นค่าใช้จ่ายประเภทการดำเนินการเกี่ยวกับการติดตามทวงถามหนี้จากสมาชิกที่ค้างชำระค่าส่วนกลาง ไปจนถึงกระบวนการฟ้องร้องเพื่อดำเนินคดีตามกฎหมาย ซึ่งค่าใช้จ่ายงานกฎหมายจะเริ่มมีในปี 2558 มีค่าใช้จ่ายในส่วนนี้ 43,747.00 บาท

ค่าส่งเอกสารและค่าไปรษณีย์อากร สำหรับการจัดส่งเอกสารต่างๆในกิจกรรมของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรฯ เช่น การติดตามทวงถามหนี้ค้างชำระ การส่งเอกสารหรือจดหมายในการเชิญประชุม เป็นต้น โดยค่าใช้จ่ายจะแปรผันไปตามปริมาณการใช้งาน ในปี 2557 มีค่าส่งเอกสารและค่าไปรษณีย์อากร 256.00 บาท และในปี 2558 มีค่าใช้จ่าย 633.00 บาท เพิ่มขึ้นจากปี 2557 คิดเป็นร้อยละ 147.27

ค่ารับรอง เป็นค่าใช้จ่ายเพื่อรับรองผู้ที่เข้ามาติดต่อธุระหรือปฏิบัติงานเกี่ยวกับโครงการ ยกตัวอย่างเช่น ค่าเครื่องดื่มสำหรับรับรองเจ้าหน้าที่ตัดต้นไม้ใหญ่ ค่าเครื่องดื่มสำหรับรับรองเจ้าหน้าที่ธนาคาร เป็นต้น ค่าใช้จ่ายในส่วนนี้มีเฉพาะในปี 2557 เท่านั้นคิดเป็น 1,901.00 บาท

ค่าพาหนะ เป็นค่าใช้จ่ายประเภทการดำเนินการด้านการเดินทาง เช่น การติดต่อกับหน่วยงานภายนอก การติดต่อกับหน่วยงานราชการ การจัดซื้อของสำหรับโครงการ เป็นต้น โดยค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการเดินทางจะเพิ่มขึ้นหรือลดลงตามปริมาณการใช้งาน ในปี 2557 มีค่าพาหนะ 400.00 บาท และในปี 2558 มีค่าใช้จ่าย 1,770.00 บาท เพิ่มขึ้นจากปี 2557 คิดเป็นร้อยละ 342.50

ค่าบริการสอบบัญชี เป็นค่าใช้จ่ายที่มีไว้เพื่อตรวจสอบงบการเงินของกิจกรรมต่างๆของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรฯที่จัดทำขึ้นเมื่อครบรอบบัญชีตามกฎหมาย ในปี 2557 และปี 2558 มีค่าสอบบัญชี 12,000.00 บาท เท่ากันทั้งสองปี

ค่าสวัสดิการพนักงาน ในปี 2557 มีค่าสวัสดิการพนักงาน 1,200.00 บาท และในปี 2558 ไม่มีค่าใช้จ่ายในส่วนนี้

ค่าน้ำมันเชื้อเพลิง ในปี 2557 มีค่าน้ำมันเชื้อเพลิง 2,150.00 บาท และในปี 2558 ไม่มีค่าใช้จ่ายในส่วนนี้

ค่าป้ายประชาสัมพันธ์ ในปี 2557 มีค่าป้ายประชาสัมพันธ์ 3,232.00 บาท และในปี 2558 ไม่มีค่าใช้จ่ายในส่วนนี้

ค่าดอกเบี้ยยเช่าซื้อ ในปี 2557 มีค่าดอกเบี้ยยเช่าซื้อ 2,128.00 บาท และในปี 2558 มีค่าใช้จ่าย 3,648.00 บาท เพิ่มขึ้นจากปี 2557 คิดเป็นร้อยละ 71.43

ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด เป็นค่าใช้จ่ายประเภทการดำเนินการในส่วนอื่นที่นอกเหนือจากค่าใช้จ่ายอื่นๆ ซึ่งไม่สามารถรวมอยู่ในกลุ่มใดกลุ่มหนึ่ง ในปี 2557 ไม่มีค่าใช้จ่ายในส่วนนี้ และในปี 2558 มีค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด 4,413.66 บาท

ค่าเงินเดือนเจ้าหน้าที่ตรวจตรา นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรฯได้ประสานงานกับสถานีตำรวจในท้องที่ เพื่อตรวจตราบริเวณทางเข้าออกและจุดต่อแหลมของโครงการ ในปี 2557 ไม่มีค่าใช้จ่ายในส่วนนี้ และในปี 2558 มีค่าเงินเดือนเจ้าหน้าที่ตรวจตรา 50,667.00 บาท

สรุปค่าใช้จ่ายในหมวดค่าใช้จ่ายในการดำเนินการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ชัยพฤกษ์ วัชรพล ในปี 2557 มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 75,492.49 บาท และในปี 2558 มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 140,375.65 บาท เพิ่มขึ้นจากปี 2557 คิดเป็นร้อยละ 85.95

(4) **หมวดค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา** เป็นค่าใช้จ่ายตามความจำเป็นของการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงทดแทนเพื่อให้สาธารณูปโภคส่วนกลางคืนสภาพและเพื่อรักษามูลค่าของโครงการไว้ ค่าใช้จ่ายในหมวดค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาจะมีลักษณะที่เกิดขึ้นเป็นครั้งคราว

ตารางที่ 38 แสดงรายการค่าใช้จ่ายในหมวดค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ชัยพฤกษ์ วัชรพล

		2557	2558
รายการค่าใช้จ่าย		หน่วย : บาท	หน่วย : บาท
(4) หมวดค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา			
	ค่าวัสดุสิ้นเปลือง – งานสระว่ายน้ำ	67,599.50	55,808.50
	ค่าวัสดุสิ้นเปลือง – งานช่าง	17,224.00	11,252.00
	ค่าซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนกลาง	7,638.00	-
	ค่าซ่อมแซมและพัฒนาไฟฟ้าสาธารณะ	10,252.00	27,818.00
	ค่าซ่อมแซมและพัฒนาสระว่ายน้ำ	51,299.00	18,280.00
	ค่าซ่อมแซม – เครื่องปรับอากาศ	-	2,400.00
	ค่าซ่อมแซม – อุปกรณ์สำนักงาน	-	300.00
	ค่าซ่อมแซม – อุปกรณ์ออกกำลังกาย	-	9,115.00
	ค่าซ่อมแซม	-	11,182.00
	ค่าซ่อมแซม – ระบบโทรทัศน์วงจรปิด	-	8,070.00
	ค่าซ่อมแซม – เบ็ดเตล็ด	-	1,476.00
	ค่าใช้จ่ายงานสวน	241,873.91	68,082.00
	ค่าวัสดุสิ้นเปลืองทำความสะอาด	5,249.00	7,318.00
	ระบบซ่อมแซมบริเวณหมู่บ้าน	-	232,473.00
	ระบบงานสระว่ายน้ำ	-	67,000.00
	รวมค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา	401,099.41	520,574.50

จากตารางที่ 38 มีรายละเอียดของรายการค่าใช้จ่ายในหมวดค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา ดังนี้

ค่าวัสดุสิ้นเปลือง ในงบการเงินของนิติบุคคลหมู่บ้านฯมีการบันทึกเกี่ยวกับค่าวัสดุสิ้นเปลืองในหมวดงานซ่อมแซมบำรุงรักษาไว้ 3 รายการ คือ ค่าวัสดุสิ้นเปลืองงานสระว่ายน้ำ ในปี 2557 มีค่าวัสดุสิ้นเปลืองงานสระว่ายน้ำ 67,599.50 บาท และในปี 2558 มีค่าใช้จ่าย 55,808.50 บาท ลดลงจากปี 2557 คิดเป็นร้อยละ 17.44 ค่าวัสดุสิ้นเปลืองงานช่าง ในปี 2557 มีค่าวัสดุสิ้นเปลืองงานช่าง 17,224.00 บาท และในปี 2558 มีค่าใช้จ่าย 11,252.00 บาท ลดลงจากปี 2557 คิดเป็นร้อยละ 34.67 และค่าวัสดุสิ้นเปลืองงานทำความสะอาด ในปี 2557 มีค่าวัสดุสิ้นเปลืองงานทำความสะอาด

5,249.00 บาท และในปี 2558 มีค่าใช้จ่าย 7,318.00 บาท เพิ่มขึ้นจากปี 2557 คิดเป็นร้อยละ 39.42

สรุปค่าใช้จ่ายในหมวดค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ชัยพฤกษ์ วัชรพล ในปี 2557 มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 401,099.41 บาท และในปี 2558 มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 520,574.50 บาท เพิ่มขึ้นจากปี 2557 คิดเป็นร้อยละ 29.79

(5) **หมวดค่าใช้จ่ายอื่นๆ** รายการค่าใช้จ่ายหมวดรายจ่ายอื่นๆ ประกอบด้วย รายจ่ายในการจัดกิจกรรม และรายจ่ายในการจัดประชุม

ตารางที่ 39 แสดงรายการค่าใช้จ่ายในหมวดค่าใช้จ่ายอื่นๆ ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ชัยพฤกษ์ วัชรพล

รายการค่าใช้จ่าย		2557	2558
		หน่วย : บาท	หน่วย : บาท
(5) หมวดค่าใช้จ่ายอื่นๆ			
	รายจ่ายในการจัดกิจกรรม	5,871.00	1,400.00
	รายจ่ายในการจัดประชุม	82,530.00	29,510.00
	รวมค่าใช้จ่ายอื่นๆ	104,923.84	72,012.27

จากตารางที่ 39 มีรายละเอียดของรายการค่าใช้จ่ายในหมวดค่าใช้จ่ายอื่นๆ ดังนี้

รายจ่ายในการจัดกิจกรรม การจัดกิจกรรมถือเป็นการสร้างความสัมพันธ์อันดีระหว่างเหล่าสมาชิกภายในโครงการ อันได้แก่ กิจกรรมงานปีใหม่ งานวันเด็ก งานสงกรานต์ เป็นต้น ในปี 2557 มีค่าใช้จ่ายในงานประเพณีหรือเทศกาล 5,871.00 บาท และในปี 2558 มีค่าใช้จ่าย 1,400.00 บาท ลดลงจากปี 2557 คิดเป็นร้อยละ 76.15

รายจ่ายในการจัดประชุม เป็นค่าใช้จ่ายประเภทการดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการจัดประชุมที่เกิดขึ้นเป็นประจำทุกปี หรือตามวาระการประชุม เช่น การประชุมคณะกรรมการ เป็นต้น ในปี 2557 มีค่าในการจัดประชุม 82,530.00 บาท และในปี 2558 มีค่าใช้จ่าย 29,510.00 บาท ลดลงจากปี 2557 คิดเป็นร้อยละ 64.24

บทที่ 6

สรุปผลการศึกษาและข้อเสนอแนะ

6.1 สรุปผลการศึกษา

ค่าใช้จ่ายในการจัดการและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จะพิจารณาจากรายการค่าใช้จ่ายการจัดการและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่มีผลกระทบต่อค่าใช้จ่ายของหมู่บ้านจัดสรร และหาสัดส่วนจากรายการค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในโครงการกลุ่มตัวอย่างที่ทำการศึกษา โดยสรุปได้ดังนี้

6.1.1 รายรับและรายจ่ายของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามเอกสารงบการเงินของโครงการ

จากเอกสารงบการเงินแสดงรายการรายรับ-รายจ่าย ซึ่งเป็นการตรวจสอบบัญชีและรายงานโดยผู้ตรวจสอบบัญชีประจำปีของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยมุ่งเน้นที่ค่าใช้จ่ายในการจัดการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรร พร้อมทั้งศึกษารายรับค่าส่วนกลางที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรสามารถจัดเก็บได้เพื่อประกอบการพิจารณาผลการดำเนินงานของโครงการ

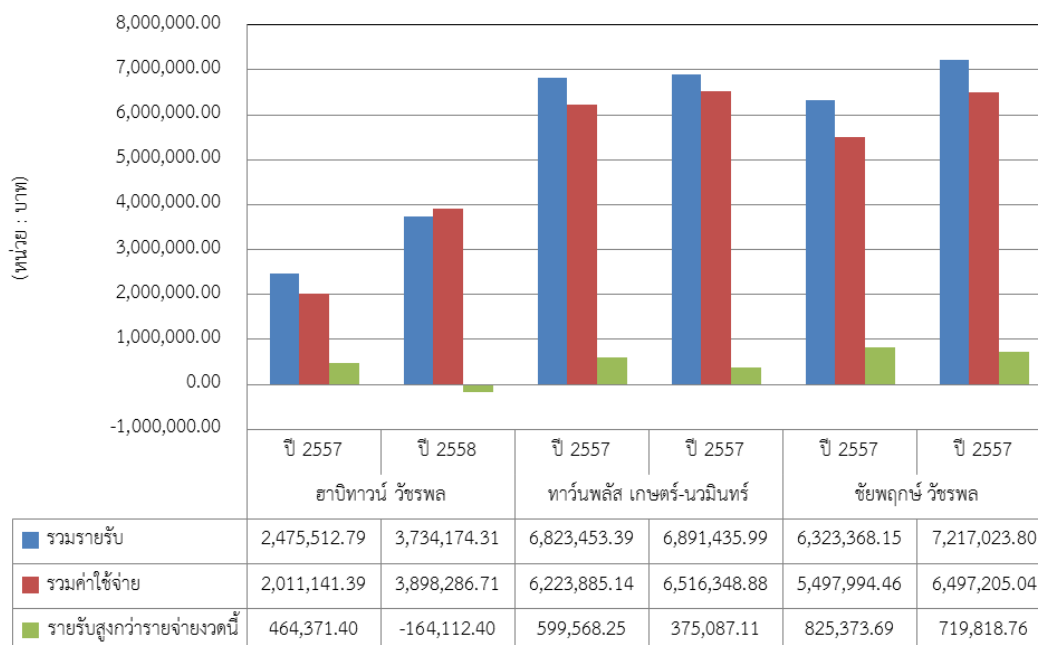
ผลการศึกษาพบรายรับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เช่น รายรับค่าบริการสาธารณะ ส่วนกลาง รายรับเงินสนับสนุนจากผู้จัดสรรที่ดิน รายรับอื่น ดอกเบี้ยรับ เป็นต้น

ในส่วนของรายจ่ายเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการจัดการและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร การศึกษาเอกสารรายงานงบการเงินเพื่อศึกษารายการค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกลุ่มตัวอย่าง พบว่ามีการบันทึกค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่อยู่ในงบการเงินของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะมีอยู่ 5 หมวด ดังนี้

- (1) หมวดค่าบริหารและบริการที่มีสัญญา
- (2) หมวดค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค
- (3) หมวดค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ
- (4) หมวดค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา
- (5) หมวดค่าเสื่อมราคา หรือหมวดรายจ่ายอื่นๆ

การศึกษาในครั้งนี้มุ่งเน้นในการศึกษาค่าใช้จ่ายในการจัดการและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยผู้วิจัยจะไม่นำเรื่องค่าใช้จ่ายในหมวดค่าเสื่อมราคาทรัพย์สินมาศึกษา เนื่องจากเป็นการลงรายการทางระบบบัญชีที่นอกเหนือจากค่าใช้จ่ายตามรายการปกติ

แผนภูมิที่ 6 แสดงรายรับและรายจ่ายของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามเอกสารงบการเงินของโครงการ



จากแผนภูมิที่ 6 แสดงรายรับและรายจ่ายของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามเอกสารงบการเงินของโครงการ ถึงแม้ว่านิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกลุ่มตัวอย่างทั้ง 3 โครงการจะมีอัตราการจัดเก็บค่าบำรุงรักษา ในอัตราที่สูงระหว่าง 92%-98%²⁵ แต่เมื่อพิจารณาจากค่าใช้จ่ายในการจัดการและบำรุงรักษาสาธารณูปโภค จากผลการศึกษาพบว่า นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรอหิพานัน วัชรพล จะสามารถจัดเก็บค่าส่วนกลางได้อยู่ที่ประมาณ 95% แต่เมื่อเปรียบเทียบกับรายจ่ายในปี 2558 พบว่ามีรายจ่ายที่สูงกว่ารายรับ 164,112.40 บาท แต่โครงการยังสามารถจัดการเรื่องค่าใช้จ่ายในการจัดการและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคได้เนื่องจากมีเงินส่วนต่างสะสมจากปี 2557 เนื่องจากมีรายรับสูงกว่ารายจ่าย 464,371.40 บาท

ในขณะที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทาวน์พลัส เกษตร-นวมินทร์ ในปี 2557 และปี 2558 มีรายรับสูงกว่ารายจ่าย 599,568.25 บาทและ 375,089.11 บาท และนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ชัยพฤกษ์ วัชรพล ในปี 2557 และปี 2558 มีรายรับสูงกว่ารายจ่าย 825,373.69 บาทและ 719,818.76 บาท

²⁵ อ้างอิงข้อมูลจากตารางที่ 14 แสดงสรุปรายละเอียดของโครงการที่นำมาศึกษา หน้า 64

6.1.2 สัดส่วนค่าใช้จ่ายในการจัดการและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคจำแนกหมวด ค่าใช้จ่ายตามเอกสารงบการเงินของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

จากเอกสารรายการค่าใช้จ่าย ซึ่งเป็นการตรวจสอบบัญชีและรายงานโดยผู้ตรวจสอบบัญชีประจำปีของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกลุ่มตัวอย่างทั้ง 3 โครงการ พบว่ามีรายการค่าใช้จ่ายรวม .. รายการ เพื่อทำการแยกประเภทและวิเคราะห์ โดยมีรายการที่ผู้วิจัยไม่ได้นำมาวิเคราะห์ร่วมด้วย คือ รายการค่าเสื่อมราคาทรัพย์สิน ซึ่งเป็นรายการที่ต้องทำการบันทึกในทางบัญชี ดังนั้นจะคงเหลือทั้งสิ้น 4 หมวด จำนวน 41 รายการ

เมื่อนำรายการค่าใช้จ่ายทั้ง 4 หมวดมาพิจารณาหาสัดส่วนจากรายการค่าใช้จ่าย จะมีรายการดังนี้

(1) หมวดค่าบริหารและบริการที่มีสัญญา

หมวดบริหารและบริการที่มีสัญญา จำนวนรวมทั้งสิ้น 7 รายการ ประกอบด้วย ค่าบริหารและจัดการ ค่าบริการรักษาความปลอดภัย ค่าบริการดูแลสวน/ทำงานสะอาด ค่าบริการบำรุงรักษาสระว่ายน้ำ ค่ากำจัดปลวกและแมลง ค่าบริการกำจัดขยะ และค่าแม่บ้านสโมสร โดยมีรายการแสดงดังนี้

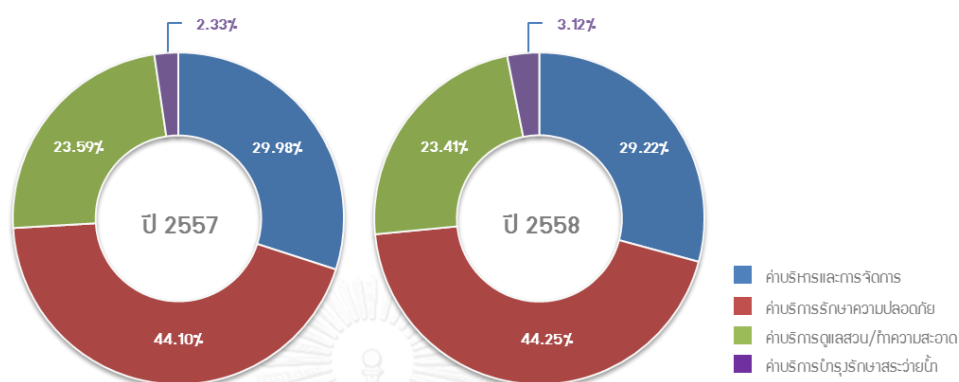
ตารางที่ 40 แสดงสรุปสัดส่วนค่าใช้จ่ายหมวดค่าบริหารและบริการสาธารณะ

รายการค่าใช้จ่าย	ฮาปีทาวน์ วัชรพล		ทาว์นพลัส เกษตร-นวมินทร์		ชัยพฤกษ์ วัชรพล	
	ปี 2557	ปี 2558	ปี 2557	ปี 2558	ปี 2557	ปี 2558
1. ค่าบริหารและการจัดการ	462,240.00	898,800.00	1,091,400.00	1,091,400.00	766,120.00	937,066.68
2. ค่าบริการรักษาความปลอดภัย	679,985.00	1,361,040.00	2,997,444.50	3,003,276.00	2,317,076.55	2,820,049.20
3. ค่าบริการดูแลสวน/ความสะอาด	363,711.34	720,000.00	1,226,969.00	1,212,738.00	1,112,200.00	1,057,000.00
4. ค่าบริการบำรุงรักษาสระว่ายน้ำ	36,000.00	96,000.00	128,400.00	128,400.00	120,000.00	180,000.00
5. ค่าบริการกำจัดปลวกและแมลง	-	-	2,222.22	13,333.32	-	-
6. ค่าบริการจัดเก็บขยะ	-	-	-	-	36,000.00	132,840.00
7. ค่าบริการแม่บ้านสโมสร	-	-	-	-	72,000.00	24,000.00
รวมค่าใช้จ่าย หมวดบริหารและบริการที่มีสัญญา	1,541,936.34	3,075,840.00	5,446,435.72	5,449,147.32	4,423,396.55	5,150,955.88

ในหมวดค่าบริหารและบริการสาธารณะพบว่า นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทาวน์พลัส เกษตร-นวมินทร์ มีค่าใช้จ่ายในหมวดค่าบริหารและบริการสาธารณะสูงที่สุด คือ ในปี 2557 มีค่าใช้จ่ายรวม 5,446,435.72 บาท และในปี 2558 มีค่าใช้จ่ายรวม 5,449,147.32 บาท รองลงมาคือนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ชัยพฤกษ์ วัชรพล มีค่าใช้จ่ายรวมปี 2557 เท่ากับ 4,423,396.55 บาท และ ในปี 2558 เท่ากับ 5,150,955.88 บาท จากรายการค่าใช้จ่ายในหมวดค่าบริหารและบริการสาธารณะจากทั้งหมด 7 รายการ พบว่ามีค่าใช้จ่าย 4 รายการที่ทุกโครงการมีเหมือนกัน ได้แก่ ค่าบริหารและการ

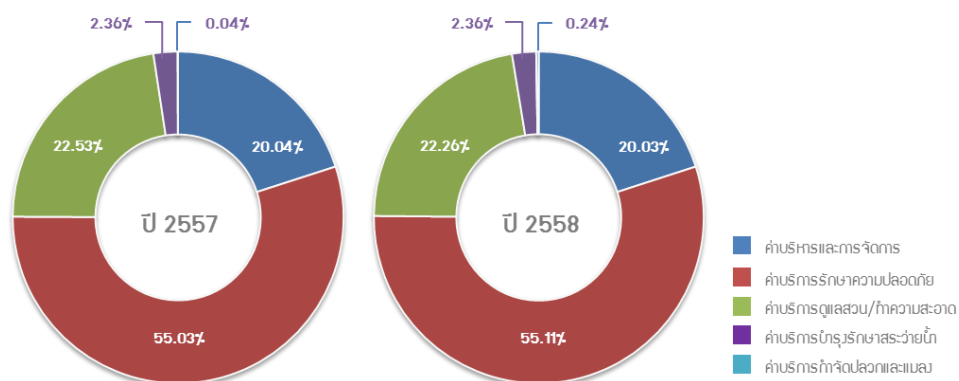
จัดการ ค่าบริการรักษาความปลอดภัย ค่าบริการดูแลสวน/ความสะอาด และค่าบริการบำรุงรักษา
สระว่ายน้ำ และสามารถแสดงสัดส่วนในรูปแบบแผนภูมิวงกลมของแต่ละโครงการได้ดังนี้

แผนภูมิที่ 7 แสดงสัดส่วนแยกรายการค่าใช้จ่ายหมวดค่าบริหารและบริการที่มีสัญญาของนิติบุคคล
หมู่บ้านจัดสรร ฮาบิทาวัน วัชรพล



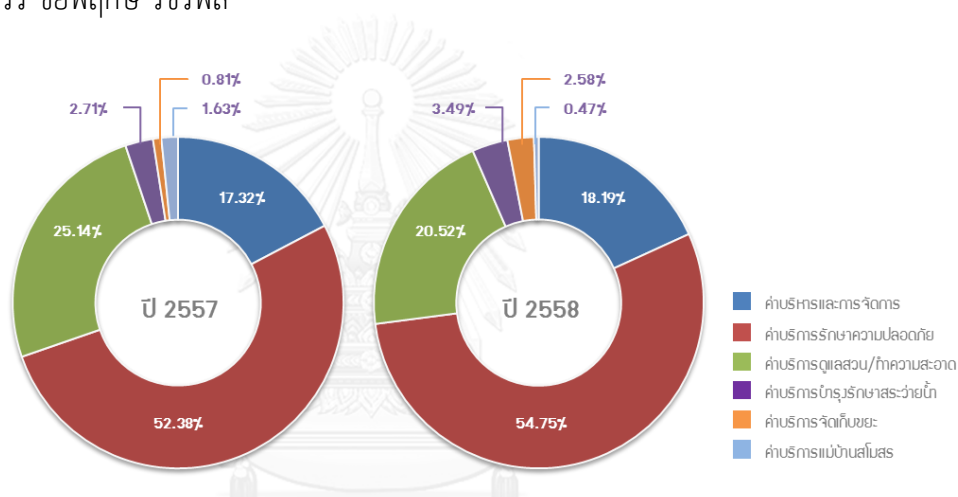
จากรายการหมวดค่าบริหารและบริการที่มีสัญญาของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ฮาบิทาวัน
วัชรพล (แผนภูมิที่ 7) สามารถแสดงสัดส่วนแยกรายการค่าใช้จ่ายหมวดค่าบริหารและบริการที่มี
สัญญาประจำปี 2557-2558 พบว่า มีรายการค่าใช้จ่ายทั้งหมด 4 รายการ โดยค่าบริการรักษาความ
ปลอดภัยมียอดรายจ่ายสูงสุด โดยมีสัดส่วน 44.25%-44.10% อันดับที่ 2 รองลงมาคือ ค่าบริหารและ
การจัดการมีสัดส่วน 29.22%-29.98% อันดับที่ 3 คือค่าบริการดูแลสวนและทำความสะอาด มี
สัดส่วน 23.41%-23.59% และอันดับ 4 เป็นค่าบริการบำรุงรักษาสระว่ายน้ำ มีสัดส่วน 2.33%-
3.12%

แผนภูมิที่ 8 แสดงสัดส่วนแยกรายการค่าใช้จ่ายหมวดค่าบริหารและบริการที่มีสัญญาของนิติบุคคล
หมู่บ้านจัดสรร ทาวน์พาร์ค เกษตร-นวมินทร์



จากรายการหมวดค่าบริการและบริการที่มีสัญญาของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทาวน์พลัส เกษตร-นวมินทร์ (แผนภูมิที่ 8) สามารถแสดงสัดส่วนแยกรายการค่าใช้จ่ายหมวดค่าบริการและบริการที่มีสัญญาประจำปี 2557-2558 พบว่า มีรายการค่าใช้จ่ายทั้งหมด 5 รายการ โดยค่าบริการรักษาความปลอดภัยมียอดรายจ่ายสูงสุด โดยมีสัดส่วน 55.03%-55.11% อันดับที่ 2 รองลงมาคือ ค่าบริการดูแลสวนและทำความสะอาด มีสัดส่วน 22.26%-22.53% อันดับที่ 3 คือค่าบริการและการจัดการมีสัดส่วน 20.03%-20.04% อันดับ 4 เป็นค่าบริการบำรุงรักษาสระว่ายน้ำ มีสัดส่วน 2.36% และค่าบริการกำจัดปลวกและแมลง มีสัดส่วนน้อยที่สุดคือ 0.04%-0.24%

แผนภูมิที่ 9 แสดงสัดส่วนแยกรายการค่าใช้จ่ายหมวดค่าบริการและบริการที่มีสัญญาของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ชัยพฤกษ์ วัชรพล



จากรายการหมวดค่าบริการและบริการที่มีสัญญาของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ชัยพฤกษ์ วัชรพล (แผนภูมิที่ 9) สามารถแสดงสัดส่วนแยกรายการค่าใช้จ่ายหมวดค่าบริการและบริการที่มีสัญญาประจำปี 2557-2558 พบว่า มีรายการค่าใช้จ่ายทั้งหมด 7 รายการ โดยค่าบริการรักษาความปลอดภัยมียอดรายจ่ายสูงสุด โดยมีสัดส่วน 52.38%-54.75% อันดับที่ 2 รองลงมาคือ ค่าบริการดูแลสวนและทำความสะอาด มีสัดส่วน 20.52%-25.14% อันดับที่ 3 คือค่าบริการและการจัดการมีสัดส่วน 17.32%-18.19% อันดับ 4 เป็นค่าบริการบำรุงรักษาสระว่ายน้ำ มีสัดส่วน 2.71%-3.49% อันดับที่ 5 ค่าบริการกำจัดขยะ มีสัดส่วน 0.81%-2.58% และค่าบริการแม่บ้านสโม่สร มีสัดส่วนน้อยที่สุดคือ 0.47%-1.63%

(2) หมวดค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค

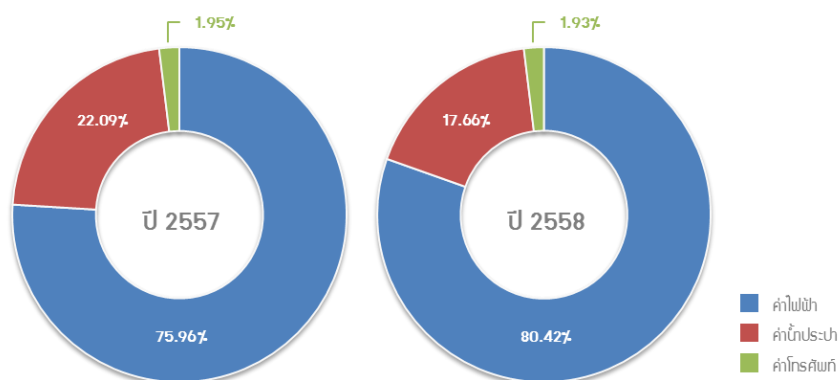
หมวดค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค เป็นค่าใช้จ่ายพื้นฐานของโครงการที่ทำให้พื้นที่ส่วนกลางสามารถดำเนินได้อย่างสมบูรณ์ ซึ่งประกอบด้วย 3 รายการ ได้แก่ ค่าไฟฟ้า ค่าน้ำประปา และค่าโทรศัพท์-อินเทอร์เน็ต โดยมีรายการแสดงดังนี้

ตารางที่ 41 แสดงสรุปสัดส่วนค่าใช้จ่ายหมวดค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค

รายการค่าใช้จ่าย	ฮาปีทาวน์ วัชรพล		ทาวน์พลัส เกษตร-นวมินทร์		ชัยพฤกษ์ วัชรพล	
	ปี 2557	ปี 2558	ปี 2557	ปี 2558	ปี 2557	ปี 2558
1. ค่าไฟฟ้า	159,939.31	383,760.75	324,783.07	291,951.48	444,798.06	550,406.32
2. ค่าน้ำประปา	46,508.81	84,261.84	75,510.34	90,926.83	58,102.57	90,850.62
3. ค่าโทรศัพท์-อินเทอร์เน็ต	4,106.59	9,191.00	13,709.94	16,093.78	6,705.38	13,132.07
รวมค่าใช้จ่าย หมวดค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค	210,554.71	477,213.59	414,003.35	398,972.09	509,606.01	654,389.01

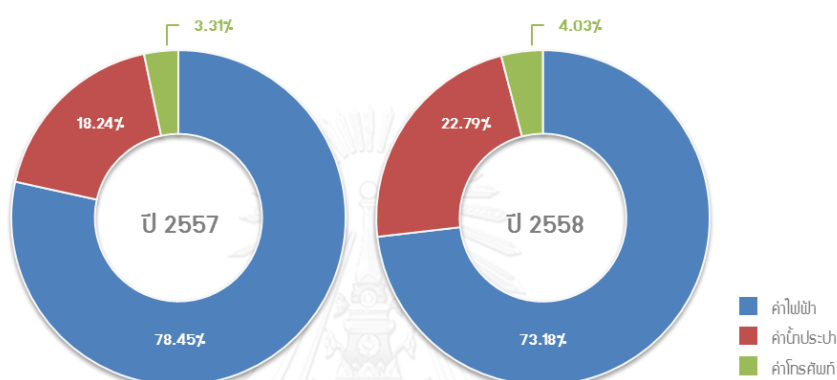
ในหมวดค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค จากผลการศึกษาพบว่า นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ชัยพฤกษ์ วัชรพล มีค่าใช้จ่ายในหมวดค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคสูงที่สุด คือ ในปี 2557 มีค่าใช้จ่ายรวม 509,606.01 บาท และในปี 2558 มีค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภครวม 654,389.01 บาท นิติบุคคลฮาปีทาวน์ วัชรพล ในปี 2557 มีค่าใช้จ่าย 210,554.71 บาท และในปี 2558 มีค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภครวม 477,213.59 บาท และนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทาวน์พลัส เกษตร-นวมินทร์ มีค่าใช้จ่ายรวมปี 2557 เท่ากับ 414,003.35 บาท และ ในปี 2558 มีค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภครวมทั้งหมด 398,972.09 บาท และสามารถแสดงสัดส่วนในรูปแบบแผนภูมิวงกลมของแต่ละโครงการได้ดังนี้

แผนภูมิที่ 10 แสดงสัดส่วนแยกรายการค่าใช้จ่ายหมวดค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ฮาปีทาวน์ วัชรพล



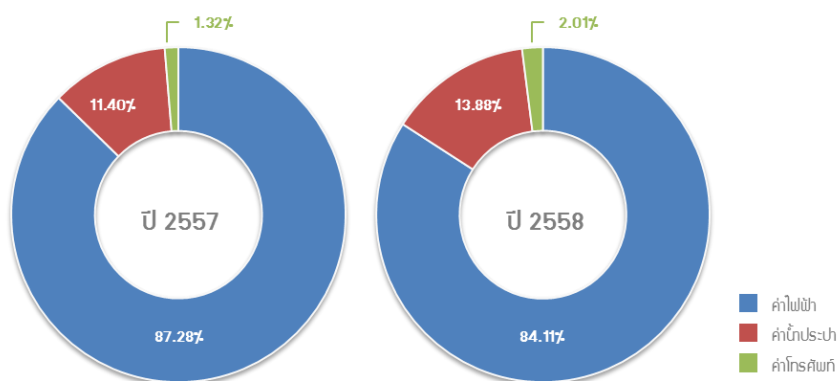
จากรายการหมวดค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ฮาบีทาวน์ วัชรพล (แผนภูมิที่ 10) สามารถแสดงสัดส่วนแยกรายการค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค ประจำปี 2557-2558 พบว่า มีรายการค่าใช้จ่ายทั้งหมด 3 รายการ โดยค่าไฟฟ้ามียอดรายจ่ายสูงสุด โดยมีสัดส่วน 75.96%-80.42% อันดับที่ 2 คือค่าน้ำประปา มีสัดส่วน 17.66%-22.09% และค่าโทรศัพท์-อินเทอร์เน็ต มีสัดส่วนน้อยที่สุดคือ 1.93%-1.95%

แผนภูมิที่ 11 แสดงสัดส่วนแยกรายการค่าใช้จ่ายหมวดค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทาวน์พลัส เกษตร-นวมินทร์



จากรายการหมวดค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทาวน์พลัส เกษตร-นวมินทร์ (แผนภูมิที่ 11) สามารถแสดงสัดส่วนแยกรายการค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค ประจำปี 2557-2558 พบว่า มีรายการค่าใช้จ่ายทั้งหมด 3 รายการ โดยค่าไฟฟ้ามียอดรายจ่ายสูงสุด โดยมีสัดส่วน 73.18%-78.45% อันดับที่ 2 คือค่าน้ำประปา มีสัดส่วน 18.24%-22.79% และค่าโทรศัพท์-อินเทอร์เน็ต มีสัดส่วนน้อยที่สุดคือ 3.31%-4.03%

แผนภูมิที่ 12 แสดงสัดส่วนแยกรายการค่าใช้จ่ายหมวดค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ชัยพฤกษ์ วัชรพล



จากรายการหมวดค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ชัยพฤกษ์ วัชรพล (แผนภูมิที่ 12) สามารถแสดงสัดส่วนแยกรายการค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค ประจำปี 2557-2558 พบว่า มีรายการค่าใช้จ่ายทั้งหมด 3 รายการ โดยค่าไฟฟ้ามียอดจ่ายสูงสุด โดยมีสัดส่วน 84.11%-87.28% อันดับที่ 2 คือค่าน้ำประปา มีสัดส่วน 11.40%-13.88% และค่าโทรศัพท์-อินเทอร์เน็ต มีสัดส่วนน้อยที่สุดคือ 1.32%-2.01%

(3) หมวดค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ

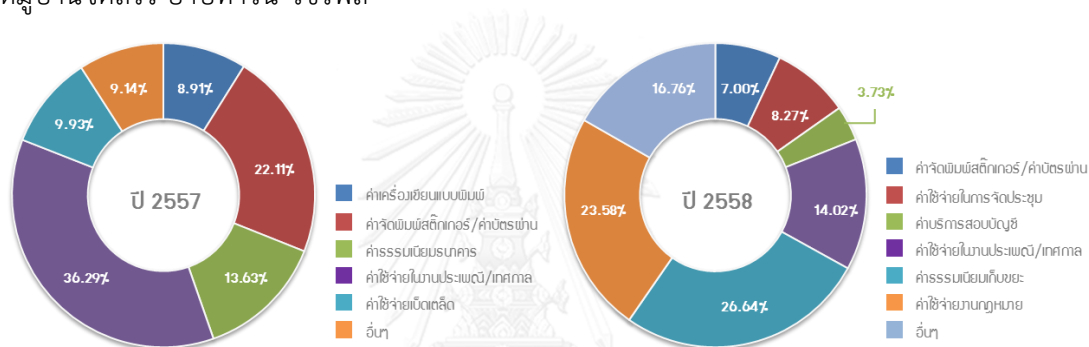
หมวดค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ เป็นค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับงานธุรการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จำนวนรวมทั้งสิ้น 23 รายการ ยกตัวอย่างเช่น ค่าเครื่องเขียนแบบพิมพ์ ค่าตรวจสอบบัญชี ค่าพาหนะ ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดภายในโครงการ เป็นต้น โดยมีรายการแสดงดังนี้

ตารางที่ 42 แสดงสรุปสัดส่วนค่าใช้จ่ายหมวดค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ

รายการค่าใช้จ่าย	ฮาบิทาวน์ วัชรพล		ทาวน์พอลิส เกษตร-นวมินทร์		ชัยพฤกษ์ วัชรพล	
	ปี 2557	ปี 2558	ปี 2557	ปี 2558	ปี 2557	ปี 2558
1. ค่าเครื่องเขียนแบบพิมพ์	9,267.00	12,416.50	8,160.00	8,157.01	13,633.00	7,022.00
2. ค่าวัสดุสิ้นเปลืองสำนักงาน	-	-	12,647.38	7,805.01	1,698.00	-
3. ค่าถ่ายเอกสาร	1,733.50	5,053.00	3,911.00	1,162.00	13,292.24	6,584.99
4. ค่าจัดพิมพ์สติ๊กเกอร์/ค่าบัตรผ่าน	23,000.00	15,000.00	28,268.00	28,808.00	19,021.00	3,800.00
5. ค่าไปรษณีย์/อากร	-	2,267.00	5,803.00	5,474.00	256.00	633.00
6. ค่าธรรมเนียมธนาคาร	14,173.48	3,429.44	5,280.00	6,930.00	3,870.00	6,090.00
7. ค่าพาหนะ	2,510.00	5,980.00	8,219.00	7,080.00	400	1,770.00
8. ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุม	1,263.16	17,736.00	30,042.00	27,605.19	82,530.00	29,510.00
9. ค่าบริการสอบบัญชี	4,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	12,000.00	12,000.00
10. ค่าใช้จ่ายงานประเพณี/เทศกาล	37,747.00	30,052.00	35,095.50	45,044.75	5,871.00	1,400.00
11. ค่าธรรมเนียมเก็บขยะ	-	57,120.00	74,880.00	74,880.00	-	-
12. ค่าบริการกำจัดมูลฝอย/น้ำยาดูดซับ	-	-	11,205.40	22,538.00	-	-
13. ค่าใช้จ่ายงานกฎหมาย	-	50,564.00	-	64,060.00	-	-
14. ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับหมู่บ้าน	-	-	-	-	-	43,747.00
15. ค่ารับรอง	-	-	-	-	1,901.00	-
16. ค่าเบี้ยปรับเงินเพิ่ม	-	-	-	-	701.89	-
17. ค่าสวัสดิการพนักงาน	-	-	-	-	1,200.00	-
18. ค่าน้ำมันเชื้อเพลิง	-	-	-	-	2,150.00	-
19. ค่าป้ายประชาสัมพันธ์	-	-	-	-	3,232.00	-
20. ค่าดอกเบียเช่าซื้อ	-	-	-	-	2,128.00	3,648.00
21. ค่าส่วนต่างการชำระ	-	-	-	-	9.36	-
22. ค่าเงินเดือนเจ้าหน้าที่ตรวจตรา	-	-	-	-	-	50,667.00
23. ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด	10,326.20	6,793.01	28,381.02	21,425.96	-	4,413.66
รวมค่าใช้จ่าย	104,020.34	214,410.95	259,892.30	328,969.92	163,893.49	171,285.65
หมวดค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ						

จากผลการศึกษาในหมวดค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ พบว่า นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ฮาปี ทาวน์ วัชรพล ในปี 2557 มีค่าใช้จ่ายในหมวดค่าใช้จ่ายในการดำเนินการรวม 104,020.34 บาท และ ในปี 2558 มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการรวม 214,410.95 บาท นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทาวน์พลัส เกษตร-นวมินทร์ ในปี 2557 มีค่าใช้จ่าย 259,892.30 บาท และในปี 2558 มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการรวม 328,969.92 บาท และนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ชัยพฤกษ์ วัชรพล มีค่าใช้จ่ายรวมปี 2557 เท่ากับ 163,893.49 บาท และ ในปี 2558 มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการรวมทั้งหมด 171,285.65 บาท และสามารถแสดงสัดส่วนในรูปแบบแผนภูมิวงกลมของแต่ละโครงการได้ดังนี้

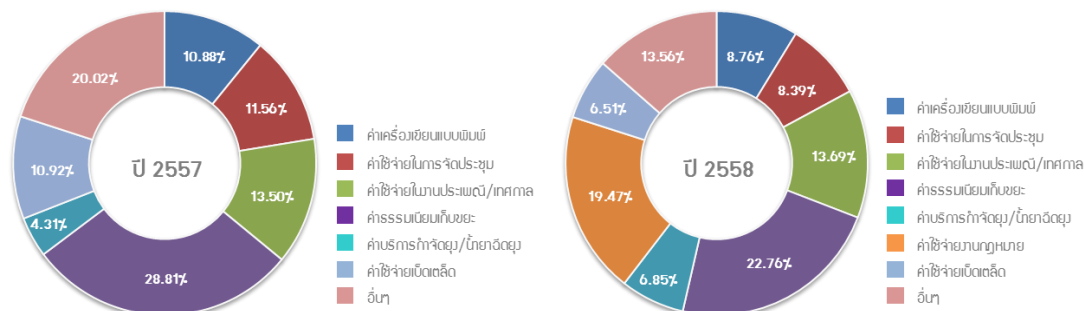
แผนภูมิที่ 13 แสดงสัดส่วนแยกรายการค่าใช้จ่ายหมวดค่าใช้จ่ายในการดำเนินการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ฮาปีทาวน์ วัชรพล



จากรายการค่าใช้จ่ายหมวดค่าใช้จ่ายในการดำเนินการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ฮาปีทาวน์ วัชรพล (แผนภูมิที่ 13) สามารถแสดงสัดส่วนแยกรายการค่าใช้จ่ายหมวดค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ ประจำปี 2557-2558 พบว่า รายการค่าใช้จ่ายจะมีอันดับที่เคลื่อนไหวไม่คงที่ ในปี 2557 ค่าใช้จ่ายที่มีอันดับสูงที่สุดที่เห็นได้อย่างชัดเจน ยกตัวอย่างเช่น ค่าใช้จ่ายในงานประเพณีหรือเทศกาลมีสัดส่วน 36.29% ค่าจัดพิมพ์สติ๊กเกอร์มีสัดส่วน 22.11% ค่าธรรมเนียมรถเข็นมีสัดส่วน 13.63% ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดมีสัดส่วน 9.93% เป็นต้น

ส่วนในปี 2558 ค่าใช้จ่ายที่มีอันดับสูงที่สุดที่เห็นได้อย่างชัดเจน ยกตัวอย่างเช่น ค่าธรรมเนียมเก็บขยะมีสัดส่วน 26.64% ค่าใช้จ่ายงานกฎหมายมีสัดส่วน 23.58% ค่าใช้จ่ายในงานประเพณีหรือเทศกาลมีสัดส่วน 14.02% ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมมีสัดส่วน 8.27% และค่าจัดพิมพ์สติ๊กเกอร์/ค่าบัตรผ่านเข้าออกโครงการมีสัดส่วน 7% เป็นต้น

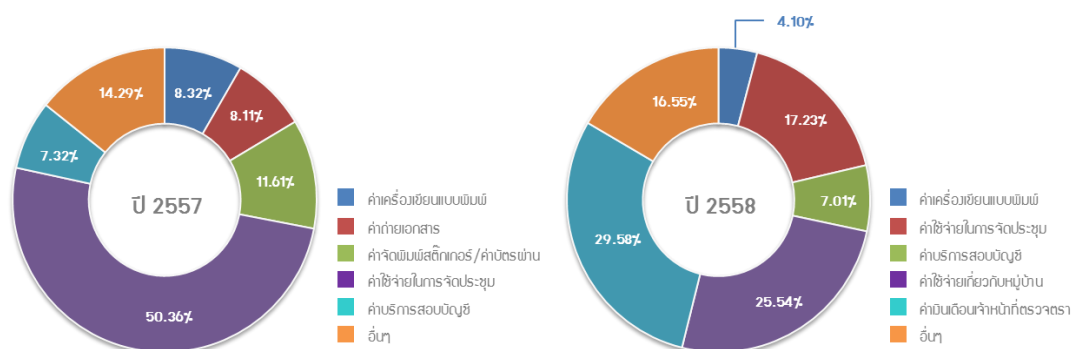
แผนภูมิที่ 14 แสดงสัดส่วนแยกรายการค่าใช้จ่ายหมวดค่าใช้จ่ายในการดำเนินการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทาวน์พลัส เกษตร-นวมินทร์



จากรายการค่าใช้จ่ายหมวดค่าใช้จ่ายในการดำเนินการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทาวน์พลัส เกษตร-นวมินทร์ (แผนภูมิที่ 14) สามารถแสดงสัดส่วนแยกรายการค่าใช้จ่ายหมวดค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ ประจำปี 2557-2558 พบว่า รายการค่าใช้จ่ายจะมีอันดับที่เคลื่อนไหวไม่คงที่ ในปี 2557 ค่าใช้จ่ายที่มีอันดับสูงที่สุดที่เห็นได้อย่างชัดเจน ยกตัวอย่างเช่น ค่าธรรมเนียมเก็บขยะมีสัดส่วน 28.81% ค่าใช้จ่ายงานประเพณีมีสัดส่วน 13.50% ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมมีสัดส่วน 11.56% และค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดมีสัดส่วน 10.92% เป็นต้น

ส่วนในปี 2558 ค่าใช้จ่ายที่มีอันดับสูงที่สุดที่เห็นได้อย่างชัดเจน ยกตัวอย่างเช่น ค่าธรรมเนียมเก็บขยะมีสัดส่วน 22.76% ค่าใช้จ่ายงานกฎหมายมีสัดส่วน 19.47% ค่าใช้จ่ายในงานประเพณีหรือเทศกาลมีสัดส่วน 13.69% ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมมีสัดส่วน 8.39% และค่าเครื่องเขียนแบบพิมพ์มีสัดส่วน 8.76% เป็นต้น

แผนภูมิที่ 15 แสดงสัดส่วนแยกรายการค่าใช้จ่ายหมวดค่าใช้จ่ายในการดำเนินการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรชัยพฤกษ์ วัชรพล



จากรายการค่าใช้จ่ายหมวดค่าใช้จ่ายในการดำเนินการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรชัยพฤกษ์ วัชรพล (แผนภูมิที่ 15) สามารถแสดงสัดส่วนแยกรายการค่าใช้จ่ายหมวดค่าใช้จ่ายในการ

ดำเนินการ ประจำปี 2557-2558 พบว่า รายการค่าใช้จ่ายจะมีอันดับที่เคลื่อนไหวไม่คงที่ ในปี 2557 ค่าใช้จ่ายที่มีอันดับสูงที่เห็นได้อย่างชัดเจน ยกตัวอย่างเช่น ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมมีสัดส่วน 50.36% ค่าจัดพิมพ์สติ๊กเกอร์/ค่าบัตรผ่านเข้าออกโครงการมีสัดส่วน 11.61% ค่าเครื่องเขียนแบบพิมพ์มีสัดส่วน 8.32% เป็นต้น

ส่วนในปี 2558 ค่าใช้จ่ายที่มีอันดับสูงที่เห็นได้อย่างชัดเจน ยกตัวอย่างเช่น ค่าเงินเดือนเจ้าหน้าที่ตรวจตรา มีสัดส่วน 29.58% ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับหมู่บ้านซึ่งในที่นี้หมายถึงค่าใช้จ่ายในงานกฎหมาย มีสัดส่วน 25.54% และค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมมีสัดส่วน 17.32% เป็นต้น

(4) หมวดค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา

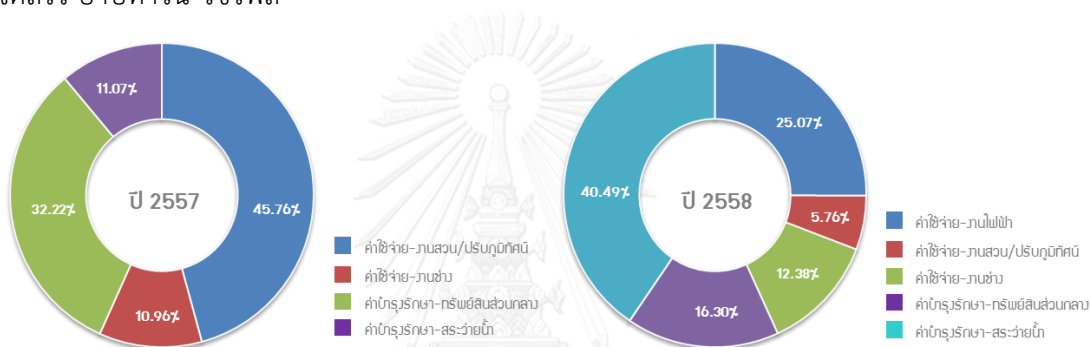
หมวดค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา เป็นค่าใช้จ่ายเพื่อใช้ในการซ่อมบำรุง ปรับปรุงสภาพ หรือการเปลี่ยนแปลงทดแทนงานระบบภายในโครงการ เพื่อสร้างความปลอดภัยและสภาพแวดล้อมของหมู่บ้าน จัดสรร จำนวนรวมทั้งสิ้น 18 รายการ ยกตัวอย่างเช่น ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับงานสวนและปรับปรุงภูมิทัศน์ ค่าใช้จ่ายงานไฟฟ้า ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาสระว่ายน้ำและอาคารสโมสร เป็นต้น โดยมีรายการแสดงดังนี้

ตารางที่ 43 แสดงสรุปสัดส่วนค่าใช้จ่ายหมวดค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา

รายการค่าใช้จ่าย	อาปีทาวน์ วัชรพล		ทาวน์พลัส เกษตร-นวมินทร์		ชัยพฤกษ์ วัชรพล	
	ปี 2557	ปี 2558	ปี 2557	ปี 2558	ปี 2557	ปี 2558
1. ค่าใช้จ่าย - งานไฟฟ้า	-	32,783.87	11,138.00	37,241.00	-	-
2. ค่าใช้จ่าย - งานสวน/ภูมิทัศน์	70,755.00	7,540.00	16,505.00	20,000.00	241,873.91	68,082.00
3. ค่าใช้จ่าย - งานช่าง	16,945.00	16,192.30	2,263.00	8,554.00	-	-
4. ค่าใช้จ่าย - งานสระว่ายน้ำ	-	-	-	62,156.92	51,299.00	18,280.00
5. ค่าใช้จ่าย - งานบ่อน้ำบาดน้ำเสีย	-	-	-	75,000.00	-	-
6. ค่าบำรุงรักษา - ทรัพย์สิน	49,820.00	21,315.00	73,647.77	136,334.63	7,638.00	-
7. ค่าบำรุงรักษา - สระว่ายน้ำ	17,110.00	52,961.00	-	-	-	-
8. ค่าซ่อมแซม - พัฒนาไฟฟ้า	-	-	-	-	10,252.00	27,818.00
9. ค่าซ่อมแซม - เครื่องปรับอากาศ	-	-	-	-	-	2,400.00
10. ค่าซ่อมแซม - อุปกรณ์สำนักงาน	-	-	-	-	-	300.00
11. ค่าซ่อมแซม - อุปกรณ์ออกกำลังกาย	-	-	-	-	-	9,115.00
12. ค่าซ่อมแซม - โทรศัพท์วงจรปิด	-	-	-	-	-	8,070.00
13. ค่าซ่อมแซม - เบ็ดเตล็ด	-	-	-	-	-	12,658.00
14. วัสดุสิ้นเปลือง - งานสระว่ายน้ำ	-	-	-	-	67,599.50	55,808.50
15. วัสดุสิ้นเปลือง - งานช่าง	-	-	-	-	17,224.00	11,252.00
16. วัสดุสิ้นเปลือง - ทำความสะอาด	-	-	-	-	5,249.00	7,318.00
17. ระบบบริเวณหมู่บ้าน	-	-	-	-	-	232,473.00
18. ระบบงานสระว่ายน้ำ	-	-	-	-	-	67,000.00
รวมค่าใช้จ่าย หมวดค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา	154,630.00	130,792.17	103,553.77	339,286.55	401,135.41	520,574.50

จากผลการศึกษาในหมวดค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาพบว่า นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ฮาบีทาวน์ วัชรพล ในปี 2557 มีค่าใช้จ่ายในหมวดค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา รวม 154,630.00 บาท และในปี 2558 มีค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา รวม 130,792.17 บาท นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทาวน์พลาซ่า เกษตร-นวมินทร์ ในปี 2557 มีค่าใช้จ่าย 103,553.77 บาท และในปี 2558 มีค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา รวม 339,286.55 บาท และนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ชัยพฤกษ์ วัชรพล มีค่าใช้จ่ายรวมปี 2557 เท่ากับ 401,135.41 บาท และ ในปี 2558 มีค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา รวมทั้งหมด 520,574.50 บาท และสามารถแสดงสัดส่วนในรูปแบบแผนภูมิวงกลมของแต่ละโครงการได้ดังนี้

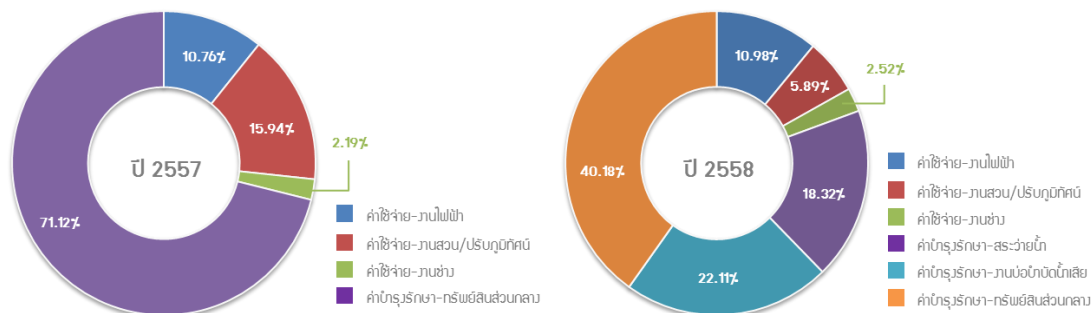
แผนภูมิที่ 16 แสดงสัดส่วนแยกรายการค่าใช้จ่ายหมวดค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ฮาบีทาวน์ วัชรพล



จากรายการค่าใช้จ่ายหมวดค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ฮาบีทาวน์ วัชรพล (แผนภูมิที่ 16) สามารถแสดงสัดส่วนแยกรายการค่าใช้จ่ายหมวดค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา ประจำปี 2557-2558 พบว่า ในปี 2557 มีรายการค่าใช้จ่าย 4 รายการ โดยค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับงานสวนและปรับปรุงภูมิทัศน์มีสัดส่วนสูงที่สุดในหมวดค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา คือ 45.76% รองลงมาคือค่าบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลางมีสัดส่วน 32.22% ค่าบำรุงรักษาสระว่ายน้ำมีสัดส่วน 11.07% และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับงานช่างมีสัดส่วน 10.96%

ส่วนในปี 2558 มีรายการค่าใช้จ่าย 5 รายการ โดยค่าใช้จ่ายที่มีอันดับสูงที่สุดที่เห็นได้อย่างชัดเจนคือ ค่าบำรุงรักษาสระว่ายน้ำมีสัดส่วน 40.49% ค่าใช้จ่ายงานไฟฟ้ามีสัดส่วน 25.07% ค่าบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลางมีสัดส่วน 16.30% ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับงานช่างมีสัดส่วน 5.76% และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับงานสวนและปรับปรุงภูมิทัศน์มีสัดส่วนน้อยที่สุดคือ 5.76%

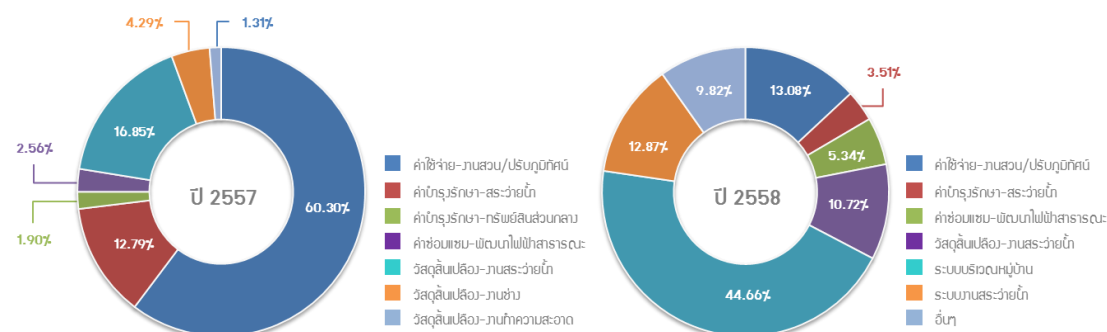
แผนภูมิที่ 17 แสดงสัดส่วนแยกรายการค่าใช้จ่ายหมวดค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรทาวน์พลัส เกษตร-นวมินทร์



จากรายการค่าใช้จ่ายหมวดค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทาวน์พลัส เกษตร-นวมินทร์ (แผนภูมิที่ 17) สามารถแสดงสัดส่วนแยกรายการค่าใช้จ่ายหมวดค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาประจำปี 2557-2558 พบว่า ในปี 2557 มีรายการค่าใช้จ่าย 4 รายการ โดยค่าบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลางมีสัดส่วนสูงสุดคือ 71.12% รองลงมาคือ ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับงานสวนและปรับปรุงภูมิทัศน์มีสัดส่วน 15.94% ค่าใช้จ่ายงานไฟฟ้ามีสัดส่วน 10.76% และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับงานช่างมีสัดส่วนน้อยที่สุดคือ 2.19%

ส่วนในปี 2558 มีรายการค่าใช้จ่าย 6 รายการ โดยค่าบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลางมีสัดส่วนสูงสุดคือ 40.18% รองลงมาคือค่าบำรุงรักษางานบ่อบำบัดน้ำเสียมีสัดส่วน 22.11% ค่าบำรุงรักษาสระว่ายน้ำมีสัดส่วน 18.32% ค่าใช้จ่ายงานไฟฟ้ามีสัดส่วน 10.98% ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับงานสวนและปรับปรุงภูมิทัศน์มีสัดส่วน 5.89% และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับงานช่างมีสัดส่วนน้อยที่สุดคือ 2.52%

แผนภูมิที่ 18 แสดงสัดส่วนแยกรายการค่าใช้จ่ายหมวดค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรชัยพฤกษ์ วัชรพล

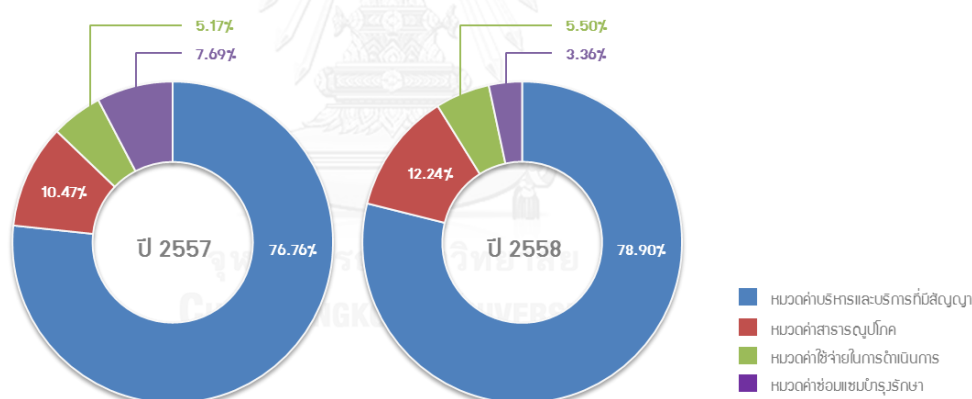


จากรายการค่าใช้จ่ายหมวดค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ชัยพฤกษ์ วัชรพล (แผนภูมิที่ 18) สามารถแสดงสัดส่วนแยกรายการค่าใช้จ่ายหมวดค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา ประจำปี 2557-2558 พบว่า ในปี 2557 มีค่าบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลางมีสัดส่วนสูงสุดคือ 60.30% รองลงมาคือ ค่าวัสดุสิ้นเปลืองงานสระว่ายน้ำมีสัดส่วน 16.85% ค่าบำรุงรักษาสระว่ายน้ำมีสัดส่วน 12.79% และค่าวัสดุสิ้นเปลืองงานช่างมีสัดส่วน 4.29% เป็นต้น

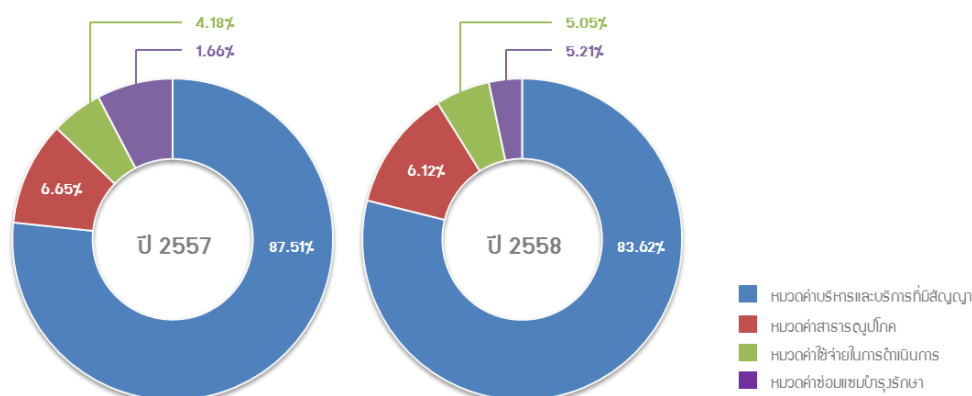
ส่วนในปี 2558 มีค่าซ่อมแซมงานระบบบริเวณหมู่บ้านสูงสุดคือ 44.66% รองลงมาคือ ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับงานสวนและปรับปรุงภูมิทัศน์มีสัดส่วน 13.08% ค่าซ่อมแซมระบบงานสระว่ายน้ำมีสัดส่วน 12.87% ค่าวัสดุสิ้นเปลืองงานสระว่ายน้ำมีสัดส่วน 10.72% ค่าซ่อมแซมพัฒนาไฟฟ้า สาธารณะมีสัดส่วน 5.34% เป็นต้น

เมื่อเปรียบเทียบค่าใช้จ่ายรวมทั้งหมด 4 หมวด ในรูปของสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการจัดการและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของแต่ละโครงการจะมีรายการแสดงเป็นแผนภูมิสรุปได้ดังนี้

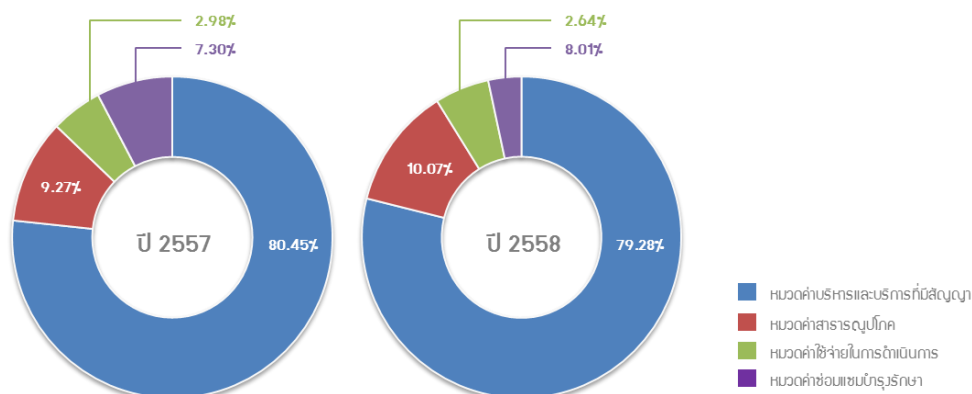
แผนภูมิที่ 19 แสดงสัดส่วนค่าใช้จ่ายจำแนกตามหมวดค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ฮาปี ทาวน์ วัชรพล



แผนภูมิที่ 20 แสดงสัดส่วนค่าใช้จ่ายจำแนกตามหมวดค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทาวน์พลัส เกษตร-นวมินทร์



แผนภูมิที่ 21 แสดงสัดส่วนค่าใช้จ่ายจำแนกตามหมวดค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
ชัยพฤกษ์ วัชรพล



จากแผนภูมิเปรียบเทียบค่าใช้จ่ายรวมทั้งหมด 4 หมวด (แผนภูมิที่ 19-21) เพื่อสรุปผลการศึกษาจากการศึกษาค่าใช้จ่ายในการจัดการและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พบว่าหมวดค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าบริการและบริการที่มีสัญญามีสัดส่วนค่าใช้จ่าย 76.67% - 87.51% หมวดค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคมีสัดส่วนค่าใช้จ่าย 6.12% - 12.24% หมวดค่าใช้จ่ายในการดำเนินการมีสัดส่วนค่าใช้จ่าย 2.64% - 5.50% และหมวดค่าซ่อมแซมบำรุงรักษามีสัดส่วนค่าใช้จ่าย 1.66% - 8.01%

6.2 ข้อค้นพบจากการศึกษา

จากการศึกษาค่าใช้จ่ายในการจัดการและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ผู้วิจัยได้สรุปผลการศึกษาทำให้พบข้อค้นพบจากการศึกษาในประเด็นดังต่อไปนี้

6.2.1 จากข้อมูลผลการศึกษาพบว่าหมวดค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าบริการและบริการที่มีสัญญาซึ่งถือว่าเป็นรายการค่าใช้จ่ายที่มีความสำคัญของโครงการส่งผลต่อการอำนวยความสะดวกและความปลอดภัยของสมาชิกและมีสัดส่วนที่สูงเมื่อเทียบกับรายการจ่ายโดยรวมทั้งหมด ค่าใช้จ่ายหมวดค่าบริการสาธารณะจะขึ้นอยู่กับขอบเขตความรับผิดชอบของบริษัทผู้รับจ้างตามสัญญาว่าจ้าง และจากการสัมภาษณ์ผู้จัดการหมู่บ้าน พบว่ารายการจ่ายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารและบริการที่มีสัญญาจะมีการปรับสูงขึ้นโดยมีสาเหตุมาจากการปรับอัตราค่าแรงขั้นต่ำตามกฎหมายและอัตราเงินเพื่อ

6.2.2 เนื่องจากหมวดค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าบริการและบริการที่มีสัญญามีสัดส่วนที่สูงถึง 76.67% - 87.51% จากค่าใช้จ่ายในการจัดการและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคทั้งหมด และเป็นหมวดค่าใช้จ่ายที่มีลักษณะคงที่ตามสัญญาว่าจ้างไม่ว่าจะเป็นลักษณะแบบรายปี รายเดือน หรือรายครั้ง ผลที่ตามมาจึงทำให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรสามารถควบคุมหรือวางแผนงบประมาณค่าใช้จ่ายได้แม่นยำ

ยิ่งขึ้น สามารถลดและควบคุมค่าใช้จ่ายประเภทผันแปร ซึ่งจากยกตัวอย่างจากการสัมภาษณ์ เช่น เมื่อเกิดกรณีที่ค่าใช้จ่ายในการจัดการและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคไม่เป็นไปตามแผนงบการเงินที่ทางนิติบุคคลฯ กำหนดไว้ ทางนิติบุคคลฯ จะเลือกควบคุมและลดหมวดค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค หมวดค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ เป็นต้น

6.2.3 รายการค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับเรื่องความปลอดภัย ถือเป็นเรื่องที่แต่ละโครงการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้ความสำคัญและใส่ใจกับระบบรักษาความปลอดภัย เพื่อป้องกันอันตรายที่จะเกิดขึ้นแก่ร่างกายและทรัพย์สินของสมาชิกภายในโครงการ จึงเป็นเรื่องยากที่จะลดหรือตัดค่าใช้จ่ายในส่วนนี้ออก จากผลการศึกษาพบว่ารายการค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับบริการรักษาความปลอดภัยเป็นค่าใช้จ่ายที่เป็นอันดับสูงที่สุดจากค่าใช้จ่ายทั้งหมด และจากการสัมภาษณ์ผู้จัดการหมู่บ้านชัยพฤกษ์ วัชรพล พบว่าค่าบริการรักษาความปลอดภัยก็เป็นอีกรายการหนึ่งที่ผู้รับจ้างตามสัญญาว่าจ้างจะมีการปรับเพิ่มตามอัตราค่าแรงขั้นต่ำตามกฎหมายหรืออัตราเงินเฟ้อ ผลที่ตามมาคือเมื่อนิติบุคคลฯ ต้องการที่จะควบคุมงบประมาณของโครงการ ดังนั้นเมื่อมีการปรับลดจำนวนเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยลงเพื่อให้ค่าใช้จ่ายในส่วนนี้เท่าเดิม ทางโครงการจึงเพิ่มการใช้ระบบกล้องโทรทัศน์วงจรปิด และได้ประสานงานกับสถานีตำรวจในท้องที่เพื่อตรวจตราบริเวณทางเข้าออกและจุดต่อแหลมของโครงการ เนื่องจากเมื่อดูจากพื้นที่ของโครงการทั้งหมดนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ชัยพฤกษ์ วัชรพล มีขนาดพื้นที่ใหญ่กว่ากลุ่มตัวอย่างอีก 2 โครงการ ซึ่งจะเห็นค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับระบบกล้องโทรทัศน์วงจรปิดในหมวดซ่อมแซมและบำรุงรักษา และค่าเงินเดือนของเจ้าหน้าที่ตรวจตราในหมวดค่าดำเนินการ

6.2.4 เมื่อพิจารณาค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าบริหารและจัดการร่วมกับรูปแบบการบริหารของแต่ละนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พบว่า นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ชัยพฤกษ์ วัชรพล เป็นโครงการเดียวที่มีการบริหารชุมชนโดยคณะกรรมการหมู่บ้าน ซึ่งมีการจัดจ้างพนักงานในตำแหน่งผู้จัดการหมู่บ้านและพนักงานบัญชีในลักษณะบุคคลธรรมดา โดยมีคณะกรรมการหมู่บ้านกำกับดูแลภาพรวมของโครงการ ผลที่ตามมาจึงทำให้สัดส่วนในค่าบริหารและจัดการอยู่ที่ 17.32% - 18.19% ซึ่งเป็นอัตราที่ต่ำกว่านิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรฮาพิทาวน์ วัชรพล และนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทาวน์พลัส เกษตร-นวมินทร์ ที่บริหารชุมชนโดยการจ้างบริษัทเอกชนเข้ามาบริหารจัดการที่มีสัดส่วนค่าบริหารและการจัดการอยู่ระหว่าง 20.03% - 29.98%

6.2.5 รายการค่าใช้จ่ายในหมวดซ่อมแซมบำรุงรักษา เป็นค่าใช้จ่ายเพื่อใช้ในการซ่อมบำรุงปรับปรุงสภาพ หรือการเปลี่ยนทดแทนงานระบบภายในโครงการ เพื่อสร้างความปลอดภัยและสภาพแวดล้อมของหมู่บ้านจัดสรร ยกตัวอย่างเช่น ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับงานสวนและปรับปรุงภูมิทัศน์ ค่าใช้จ่ายงานไฟฟ้า ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาสระว่ายน้ำและอาคารสโมสร เป็นต้น พบว่าค่าใช้จ่ายในหมวดนี้ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรทาวน์พลัส เกษตร-นวมินทร์ และนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ชัยพฤกษ์ วัชรพล ค่าใช้จ่ายในหมวดซ่อมแซมบำรุงรักษาของทั้ง 2 โครงการมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น 2% - 4% ในระยะเวลาจากปี 2557-2558 แตกต่างกับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ฮาภิทาวน์ เกษตร-นวมินทร์ ที่มีค่าใช้จ่ายในหมวดซ่อมแซมและบำรุงรักษามีการเปลี่ยนแปลงที่ลดลง เนื่องจากนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ฮาภิทาวน์ วัชรพล มีอายุของโครงการน้อยกว่า 2 โครงการแรกทีกล่าวมา

6.3 ประโยชน์ที่ได้รับจากการศึกษาในครั้งนี้

จากอัตราค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในการบริหารงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จากข้อสรุปผลการศึกษาที่ได้สามารถบอกสัดส่วนของค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภคในการบริหารงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งทำให้คณะกรรมการ ผู้จัดการหมู่บ้าน หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องในการบริหารชุมชนของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรระดับราคากลางและเป็นโครงการหมู่บ้านจัดสรรขนาดกลาง โดยไม่ว่าจะเป็นรูปแบบการบริหารโดยการจัดจ้างบริษัทเอกชนหรือบริหารโดยคณะกรรมการหมู่บ้าน ทางนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรก็สามารถจัดเตรียมงบประมาณให้เหมาะสมในอนาคตสำหรับนำไปพัฒนาในการบริหารต้นทุน และค่าใช้จ่ายของโครงการได้อย่างมีประสิทธิภาพ

6.4 ข้อเสนอแนะในการศึกษาครั้งต่อไป

ในการศึกษาเรื่องค่าใช้จ่ายในการจัดการและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรระดับราคากลาง มีข้อจำกัดของโครงการกลุ่มตัวอย่างในเรื่องระดับราคาและอายุโครงการที่อยู่ในช่วง 3-5 ปี ดังนั้นในการศึกษาครั้งต่อไป ควรมีการศึกษาโครงการที่มีอายุเกินกว่า 5 ปีขึ้นไปหรืออยู่ในระดับราคาต่ำหรือสูง ทำให้เห็นถึงความเปลี่ยนแปลงของโครงการที่ต่างจากผลการศึกษาในครั้งนี้ เพื่อการวางแผนการเงินไว้สำหรับอนาคต

รายการอ้างอิง

- กฤษณา ปานสุนทร. "การมีส่วนร่วมของเจ้าของห้องชุดในการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลาง." จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2541.
- ต้นข้าว พันธุ์ครุฑ. "กระบวนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการจัดสรรขนาดใหญ่ : กรณีศึกษา โครงการบ้านพักตากอากาศ 15 จังหวัดสมุทรปราการ." จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2552.
- นคร มุรุษศรี. ไขปัญหาตอนโตฯ เล่ม 2. กรุงเทพฯ: บริษัท บางกอก พับลิค มีเดีย จำกัด, 2540.
- ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง. เรื่องกำหนดนโยบายการจัดพื้นที่ให้เป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ในการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชย์กรรม การจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม.
- ประภัสสร ใจกล้า. "การบริหารชุมชนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โครงการจัดสรรขนาดกลาง : กรณีศึกษา หมู่บ้านเบญญาภาธาราชพฤษ และณัฐชากรีนวิลล์ จังหวัดนนทบุรี." จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2553.
- พงศ์ชัย ประภาสุทธิ. "ค่าใช้จ่ายในการใช้งานและดูแลทรัพย์สินส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุดกรณีศึกษา : โครงการเดอะพาร์คแลนด์." จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2546.
- พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543. หมวด 4 มาตรา 44.
- พัสดราภรณ์ มีศรี. "การบริหารอาคารชุดระดับราคาปานกลางในเขตกรุงเทพมหานครชั้นใน." จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2542.
- เพ็ญแข สนิทวงศ์ ณ อยุธยา. การงบประมาณ. กรุงเทพฯ: คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2532.
- ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง. ว่าด้วยการกำหนดค่าใช้จ่าย หลักเกณฑ์และวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภค และการจัดทำบัญชี พ.ศ. 2545. ว่าด้วยการเก็บรักษาเงิน การนำส่งเงิน และการเบิกจ่ายเงินตามสัญญาค้ำประกันหรือหนังสือรับรองการจัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ หรือการปรับปรุงที่ดินและการรักษาสาธารณูปโภค พ.ศ. 2544.
- วาทีต เหมไทรณย์. "โครงสร้างค่าใช้จ่ายในการจัดการและดูแลทรัพย์สินส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุด : กรณีศึกษา โครงการลุมพินี พาร์ค ปิ่นเกล้า." จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2558.
- สำนักคณะกรรมการกฤษฎีกา. การพิจารณาพระราชบัญญัติการจัดการที่ดิน พ.ศ. 2543.

เสรีชัย โชติพานิช. การจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์โฮมบายเออร์
ไกด์, 2559.

เสรีชัย โชติพานิช. การบริหารทรัพยากรกายภาพ หลักการและทฤษฎี. กรุงเทพฯ: คณะ
สถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2553.

แสนสิน ว่องกสิกร. "วิธีและมาตรการที่ใช้ในการจัดเก็บค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค
ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร." จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2558.





ภาคผนวก

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ฮาบิทาน์ วัชรพล



616

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ฮาภิทาวน์ วัชรพล

งบการเงิน

และ

รายงานการสอบบัญชี

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558



บริษัท ราชวัตรการบัญชี จำกัด RAJCHAVAT ACCOUNTING CO., LTD.

1500 ซอย ศรีบูรพา 11 ถนนศรีบูรพา แขวงคลองจั่น เขตบางกอกใหญ่ กรุงเทพฯ 10240

โทร : 02-377-0260 โทรสาร : 02-734-6743 มือถือ : 081-842-8031 E-mail : nongnuj2002@yahoo.com

เลขประจำตัวผู้เสียภาษี : 0105553012391

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ คณะกรรมการและสมาชิก นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ฮาปิทาวน์ วัชรพล

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
รับที่... (355) / 1100
วันที่... ๒๗ 11.๕๕ ๒๕๕๖
เวลา... ๑๕.๐๐ น.

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ฮาปิทาวน์ วัชรพล ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558 งบแสดงรายรับและรายจ่าย และงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่น ๆ

ความรับผิดชอบของผู้บริหารต่องบการเงิน

ผู้บริหารนิติบุคคลฯ เป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและการนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน สำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชี

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความคิดเห็นต่องบการเงินดังกล่าวจากผลการตรวจสอบของข้าพเจ้า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ซึ่งกำหนดให้ข้าพเจ้าปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณ รวมถึงวางแผนและปฏิบัติตามตรวจสอบเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการตรวจสอบเพื่อให้ได้มาซึ่งหลักฐานการสอบบัญชีเกี่ยวกับจำนวนเงินและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน วิธีการตรวจสอบที่เลือกใช้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้สอบบัญชี ซึ่งรวมถึงการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญของงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ในการประเมินความเสี่ยงดังกล่าว ผู้สอบบัญชีพิจารณาการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำและการนำเสนองบการเงินโดยถูกต้องตามที่ควรของกิจการ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความคิดเห็นต่อประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกิจการ การตรวจสอบรวมถึงการประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีที่จัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร รวมทั้งการประเมินการนำเสนองบการเงินโดยรวม

ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความคิดเห็นของข้าพเจ้า

ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ฮาปิทาวน์ วัชรพล ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558 และผลการดำเนินงานสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 11 มิถุนายน พ.ศ. 2557 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะ

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ฮาพิทาวน์ วัชรพล

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

	หมายเหตุ	สินทรัพย์	
		หน่วย : บาท	
		2558	2557
สินทรัพย์หมุนเวียน			
เงินสด และรายการเทียบเท่าเงินสด	4	123,194.27	987,132.24
ลูกหนี้ค่าบริการสาธารณะส่วนกลาง		555,543.00	1,689,150.00
ลูกหนี้เงินกองทุน		60,000.00	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	5	1,500.00	29,040.00
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		740,237.27	2,705,322.24
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน			
เงินลงทุนระยะยาว (สลากออมสิน)	6	1,000,000.00	1,000,000.00
อุปกรณ์	7	412,859.89	265,239.54
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	8	21,200.00	-
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		1,434,059.89	1,265,239.54
รวมสินทรัพย์		2,174,297.16	3,970,561.78

(หมายเหตุประกอบงบการเงิน ถือเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้)

Hand

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ฮาปิทาวน์ วัชรพล

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

<u>หนี้สินและส่วนของสมาชิก</u>			
	หมายเหตุ	หน่วย : บาท	
		2558	2557
หนี้สินหมุนเวียน			
เจ้าหนี้อื่น	9	544,080.56	428,924.09
รายรับรับล่วงหน้า - ค่าบริการสาธารณะส่วนกลาง		-	127,470.00
รายรับค่าบริการสาธารณะส่วนกลาง รอรับรู้		-	1,689,150.00
บัญชีพักรับเงิน (เงินโอนจากสมาชิกยังไม่ออกใบเสร็จรับเงิน)		90,933.50	42,340.00
เงินค้ำประกันการตกแต่ง		10,000.00	-
รวมหนี้สินหมุนเวียน		<u>645,014.06</u>	<u>2,287,884.09</u>
รวมหนี้สิน		<u>645,014.06</u>	<u>2,287,884.09</u>
ส่วนของสมาชิก			
เงินค้ำประกันสาธารณูปโภคตามกฎหมาย (7 %)		1,129,313.00	1,129,313.00
เงินกองทุน (เรียกเก็บจากสมาชิก)		238,000.00	101,500.00
รายรับสูง (ต่ำ) กว่ารายจ่ายสะสม		161,970.10	451,864.69
รวมส่วนของสมาชิก		<u>1,529,283.10</u>	<u>1,682,677.69</u>
รวมหนี้สินและส่วนของสมาชิก		<u><u>2,174,297.16</u></u>	<u><u>3,970,561.78</u></u>

หมายเหตุประกอบงบการเงิน ถือเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ฮาพิทาวน์ วัชรพล

งบแสดงรายรับและรายจ่าย

สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2558

	หมายเหตุ	หน่วย : บาท	
		2558	2557
รายรับ			
รายรับค่าบริการสาธารณะส่วนกลาง		3,633,240.00	1,816,620.00
รายรับเงินสนับสนุนจาก บมจ. แอสเสอรี่		70,000.00	637,455.00
รายรับเงินรางวัลสลากออมสิน		14,400.00	1,500.00
รายรับอื่นๆ	10	14,503.47	16,336.00
ดอกเบี้ยรับ		2,030.84	3,601.79
รวมรายรับ		3,734,174.31	2,475,512.79
รายจ่าย			
ค่าบริหารจัดการ และบริการที่มีสัญญา	11	3,075,840.00	1,541,936.34
ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค	12	477,243.59	210,554.71
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ	13	214,410.95	104,020.34
ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา	14	130,792.17	154,630.00
ค่าเสื่อมราคาทรัพย์สิน	15	97,222.19	12,506.71
รวมรายจ่าย		3,995,508.90	2,023,648.10
รายรับสูงกว่ารายจ่ายงวดนี้		(261,334.59)	451,864.69

(หมายเหตุประกอบงบการเงิน ถือเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้)

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ฮาปีทาวน์ วัชรพล
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2558

	เงินกองทุนสำรอง สาธารณูปโภค 7%	เงินกองทุน หมู่บ้าน	รายรับสูง(ต่ำ) กว่ารายจ่าย	หน่วย : บาท
				รวม
สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2557				
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 กรกฎาคม 2557	1,129,313.00	101,500.00	-	1,230,813.00
รายรับสูง (ต่ำ) กว่ารายจ่ายสะสม	-	-	451,864.69	451,864.69
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557	<u>1,129,313.00</u>	<u>101,500.00</u>	<u>451,864.69</u>	<u>1,682,677.69</u>
สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2558				
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2558	1,129,313.00	101,500.00	451,864.69	1,682,677.69
รับเงินกองทุนระหว่างปี	-	136,500.00	-	136,500.00
รายการปรับปรุง	-	-	(28,560.00)	(28,560.00)
รายรับสูง(ต่ำ)กว่ารายจ่ายสำหรับปี	-	-	(261,334.59)	(261,334.59)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	<u>1,129,313.00</u>	<u>238,000.00</u>	<u>161,970.10</u>	<u>1,529,283.10</u>

3.

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ฮาบิทาวน์ วัชรพล

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2558

1. ลักษณะการดำเนินงาน

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ฮาบิทาวน์ วัชรพล ได้จัดตั้งขึ้นเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 เมื่อวันที่ 11 มิถุนายน 2557 ทะเบียนเลขที่ 10/2557

วัตถุประสงค์ : เพื่อรับโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาให้คงไว้ซึ่งประโยชน์ร่วมกันของสมาชิกภายในหมู่บ้านจัดสรร และให้มีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าวตามมติที่ประชุมใหญ่ ภายใต้ข้อบังคับแห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

สถานที่ตั้งสำนักงาน : เลขที่ 188 หมู่บ้านฮาบิทาวน์ วัชรพล ถนนวัชรพล แขวงคลองถนน เขตสายไหม กรุงเทพมหานคร

ค่านำรุงสาธารณูปโภค

อัตราเรียกเก็บเฉลี่ยตามพื้นที่อาศัยในอัตรา 1 ตารางวา : 50 บาท

2. เกณฑ์การนำเสนองบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะ ซึ่งออกและประกาศโดยสภาวิชาชีพบัญชี ("สภาวิชาชีพบัญชี") ในระหว่างปี 2554 ทั้งนี้การถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่องบการเงินอย่างมีสาระสำคัญ งบการเงินได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิม เว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

3. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

3.1 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดหมายถึงเงินสดในมือ เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม เงินลงทุนระยะสั้นอื่น ๆ ที่มีสภาพคล่องในการเปลี่ยนมือสูง ทั้งนี้ไม่รวมถึงเงินฝากธนาคารส่วนที่ติดภาระค้ำประกัน

3.2 การรับรู้รายรับและรายจ่าย

รายรับค่านำรุงสาธารณูปโภค รับรู้เป็นรายรับตามเกณฑ์คงค้าง

รายรับอื่น ดอกเบี้ยรับและรายรับอื่นบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

รายจ่าย บันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

๒๓/๑

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ฮาภิทาวน์ วัชรพล

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2558

3. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ (ต่อ)

3.3 อุปกรณ์

บันทึกด้วยราคาทุนประกอบด้วยราคาซื้อสินทรัพย์ทั้งที่เป็นเงินสดและเทียบเท่าเงินสดบวกค่าใช้จ่ายอื่นที่เกิดขึ้นในการให้สินทรัพย์นั้นอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์ สินทรัพย์ถาวรทุกประเภทในงบแสดงฐานะการเงิน แสดงด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม

นิติบุคคลฯ บันทึกค่าเสื่อมราคาเป็นค่าใช้จ่ายประจำงวด ค่าเสื่อมราคาคำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งานโดยประมาณของสินทรัพย์เป็นเวลา 5 ปี

	หน่วย : บาท	
	2558	2557
4. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด		
เงินสดย่อย	10,000.00	10,000.00
เงินฝากกระแสรายวัน - ธนาคารกสิกรไทย # 614-1-00479-2	20,000.00	140,240.00
เงินฝากออมทรัพย์ - ธนาคารกสิกรไทย # 614-2-24628-5	91,057.33	350,681.65
เงินฝากออมทรัพย์ - ธนาคารกสิกรไทย # 614-2-24670-6	174.42	135,687.95
เงินฝากออมทรัพย์ - ธนาคารกสิกรไทย # 614-2-24671-4	18.51	348,020.21
เงินฝากออมทรัพย์ - ธนาคารกสิกรไทย # 614-2-24960-8	3.04	1.00
เงินฝากออมทรัพย์ - ธนาคารออมสิน # 020-128-708417	1,940.97	2,501.43
รวม	123,194.27	987,132.24
5. สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		
เงินทดรองจ่าย	-	27,540.00
เงินมัดจำ - เครื่องรูดบัตรเครดิต	1,500.00	1,500.00
รวม	1,500.00	29,040.00
6. เงินลงทุนระยะยาว		
สลากออมสิน (อายุ 3 ปี หน่วยละ 50.00 บาท)	1,000,000.00	1,000,000.00
รวม	1,000,000.00	1,000,000.00

๒๕

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ฮาปีทาวน์ วัชรพล

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2558

7. อุปกรณ์	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2558	รายการระหว่างปี		ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558
		เพิ่มขึ้น	ลดลง	
ราคาทุน				
งานระหว่างทำ	104,162.36		104,162.36	-
อุปกรณ์สำนักงาน	32,464.30	12,190.00	-	44,654.30
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	90,279.59	41,516.00	-	131,795.59
เครื่องมือและอุปกรณ์ช่าง	50,840.00	295,298.90	-	346,138.90
รวมราคาทุน	277,746.25	349,004.90	104,162.36	522,588.79
ค่าเสื่อมราคาสะสม				
อุปกรณ์สำนักงาน	1,992.31	8,440.68	-	10,432.99
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	7,421.25	25,312.69	-	32,733.94
เครื่องมือและอุปกรณ์ช่าง	3,093.15	63,468.82	-	66,561.97
รวมค่าเสื่อมราคาสะสม	12,506.71	97,222.19	-	109,728.90
อุปกรณ์ - สุทธิ	265,239.54			412,859.89
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี 2558				97,222.19
				หน่วย : บาท
				2558 2557
8. สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น				
เงินค้ำประกันการใช้น้ำประปา		1,200.00	-	-
เงินค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า		20,000.00	-	-
รวม		21,200.00	-	-

Rawd

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ฮาบีทาวน์ วัชรพล

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2558

	หน่วย : บาท	
	2558	2557
9. เจ้าหนี้อื่น ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายค้างจ่ายดังนี้ :		
ค่าบริหารจัดการหมู่บ้าน	74,900.00	74,900.00
ค่าบริการรักษาความปลอดภัย	226,840.00	226,305.00
ค่าบริการดูแลสวน / กวาดถนน และทำความสะอาดสโมสร	120,000.00	60,000.00
ค่าไฟฟ้า ค่าน้ำประปา และค่าโทรศัพท์	42,173.33	35,068.29
ค่าธรรมเนียมเก็บขยะ	14,280.00	-
ค่าบริการบำรุงรักษาสระว่ายน้ำ	16,000.00	8,000.00
ค่าสอบบัญชี	8,000.00	4,000.00
ค่าใช้จ่ายงานกฎหมาย	39,564.00	-
สมาชิกโอนเงินเกิน	-	450.00
ค่าภาษีหัก ณ ที่จ่ายรอนำส่ง	2,323.23	10,695.13
ค่าใช้จ่ายเงินสดย่อย	-	9,505.67
รวม	544,080.56	428,924.09
10. รายรับอื่น		
รายรับค่าให้บริการพื้นที่ส่วนกลาง	-	500.00
รายรับค่าสต็อกเกอร์	200.00	1,950.00
รายรับค่าธรรมเนียมรถบัตรเครดิต	3,590.32	-
รายรับในการออกหนังสือทวงถาม	6,500.00	-
รายรับอื่นๆ	2,013.15	10,486.00
รายรับค่าศิษย์การ์ด	2,200.00	3,400.00
รวม	14,503.47	16,336.00

Print

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ฮาบีทาวน์ วัชรพล

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2558

	หน่วย : บาท	
	2558	2557
11. ค่าบริหารและบริการที่มีสัญญา		
ค่าบริหารและการจัดการ	898,800.00	462,240.00
ค่าบริการรักษาความปลอดภัย	1,361,040.00	679,985.00
ค่าบริการดูแลสวน/กวาดถนน และทำความสะอาดสโมสร	720,000.00	363,711.34
ค่าบริการบำรุงรักษาสระว่ายน้ำ	96,000.00	36,000.00
รวม	3,075,840.00	1,541,936.34
12. หมวดค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค		
ค่าไฟฟ้า	383,790.75	159,939.31
ค่าน้ำประปา	84,261.84	46,508.81
ค่าโทรศัพท์	9,191.00	4,106.59
รวม	477,243.59	210,554.71
13. หมวดค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน		
ค่าเครื่องเขียนแบบพิมพ์	12,416.50	9,267.00
ค่าถ่ายเอกสาร	5,053.00	1,733.50
ค่าธรรมเนียมธนาคาร	3,429.44	14,173.48
ค่าพาหนะ	5,980.00	2,510.00
ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุม	17,736.00	1,263.16
ค่าใช้จ่ายงานประเพณี/เทศกาล	30,052.00	37,747.00
ค่าไปรษณีย์และอากร	2,267.00	-
ค่าพิมพ์สติ๊กเกอร์	15,000.00	23,000.00
ค่าสอบบัญชี	8,000.00	4,000.00
ค่าธรรมเนียมเก็บขยะรายปี	57,120.00	-
ค่าใช้จ่ายงานกฎหมาย	50,564.00	-
ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด	6,793.01	10,326.20
รวม	214,410.95	104,020.34

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

2.001

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ฮาภิทาวน์ วัชรพล

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2558

	หน่วย : บาท	
	2558	2557
14. หมวดค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา		
ค่าใช้จ่าย- งานไฟฟ้า	32,783.87	-
ค่าใช้จ่าย-งานสวนปรับปรุงภูมิทัศน์	7,540.00	70,755.00
ค่าใช้จ่าย-งานช่าง	16,192.30	16,945.00
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง	21,315.00	49,820.00
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาสระว่ายน้ำ	52,961.00	17,110.00
รวม	<u>130,792.17</u>	<u>154,630.00</u>
15. หมวดค่าเสื่อมราคาทรัพย์สิน		
ค่าเสื่อมราคา - อุปกรณ์สำนักงาน	8,440.68	1,992.31
ค่าเสื่อมราคา - เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	25,312.69	7,421.25
ค่าเสื่อมราคา - เครื่องมือและอุปกรณ์ช่าง	63,468.82	3,093.15
รวม	<u>97,222.19</u>	<u>12,506.71</u>

๒๕๖

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทาวน์พลาส์ เกษตร-นวมินทร์

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทาวน์พลาส์ เกษตร-นวมินทร์

งบการเงิน

และ

รายงานการสอบบัญชี

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558



บริษัท ราชวาทการบัญชี จำกัด RAJCHAVAT ACCOUNTING CO., LTD.

1500 ซอย ศรีบูรพา 11 ถนนศรีบูรพา แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพฯ 10240

โทร : 02-377-0260 โทรสาร : 02-734-6743 มือถือ : 081-842-8031 E-mail : nongnuj2002@yahoo.com

เลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร : 0105553012391

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ คณะกรรมการหมู่บ้านและสมาชิก นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทาวน์พลัส เกษตร-นวมินทร์

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทาวน์พลัส เกษตร-นวมินทร์ ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2558 งบแสดงรายรับและรายจ่าย สำหรับปี สิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ และหมายเหตุเรื่องอื่น ๆ

ความรับผิดชอบของผู้บริหารต่องบการเงิน

ผู้บริหารนิติบุคคลฯ เป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน สำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชี

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่องบการเงินดังกล่าวจากผลการตรวจสอบของข้าพเจ้า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ซึ่งกำหนดให้ข้าพเจ้าปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณ รวมถึงวางแผนและปฏิบัติตามตรวจสอบเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการตรวจสอบเพื่อให้ได้มาซึ่งหลักฐานการสอบบัญชีเกี่ยวกับจำนวนเงินและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน วิธีการตรวจสอบที่เลือกใช้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้สอบบัญชี ซึ่งรวมถึงการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญของงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ในการประเมินความเสี่ยงดังกล่าว ผู้สอบบัญชีพิจารณาการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำและนำเสนองบการเงินโดยถูกต้องตามที่ควรของกิจการ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกิจการ การตรวจสอบรวมถึงการประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีที่จัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร รวมทั้งการประเมินการนำเสนองบการเงินโดยรวม

ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทาวน์พลัส เกษตร-นวมินทร์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558 และผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะ

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทาวน์พลัส เกษตร-นวมินทร์

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

<u>สินทรัพย์</u>			
	หมายเหตุ	หน่วย : บาท	
		2558	2557
สินทรัพย์หมุนเวียน			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	4	3,076,023.48	2,781,454.40
ลูกหนี้ค่าบำรุงสาธารณูปโภค		437,490.40	654,294.00
ลูกหนี้ค่าเบี้ยปรับ		133,817.12	74,518.00
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	5	64,444.46	77,777.78
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		<u>3,711,775.46</u>	<u>3,588,044.18</u>
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน			
เงินลงทุนระยะยาว	6	1,500,000.00	1,500,000.00
อุปกรณ์	7	863,460.03	517,617.10
เงินค้ำประกันการใช้ไฟฟ้าและน้ำประปา		44,700.00	44,700.00
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		<u>2,408,160.03</u>	<u>2,062,317.10</u>
รวมสินทรัพย์		<u><u>6,119,935.49</u></u>	<u><u>5,650,361.28</u></u>
<u>หนี้สินและส่วนของสมาชิก</u>			
หนี้สินหมุนเวียน			
เจ้าหนี้อื่น	8	439,579.02	441,276.87
เงินค้ำประกันการตกแต่งต่อเติม		90,000.00	60,000.00
รายรับค่าบำรุงสาธารณูปโภครับล่วงหน้า		239,509.00	10,728.00
บัญชีพักรับเงิน - เงินโอนจากสมาชิก		134,584.96	149,688.96
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		25,140.20	-
รวมหนี้สินหมุนเวียน		<u>928,813.18</u>	<u>661,693.83</u>
รวมหนี้สิน		<u>928,813.18</u>	<u>661,693.83</u>
ส่วนของสมาชิก			
เงินกองทุนบำรุงสาธารณูปโภค 7 %		1,494,703.00	1,494,703.00
รายรับสูงกว่ารายจ่ายสะสม		3,696,419.31	3,493,964.45
รวมส่วนของสมาชิก		<u>5,191,122.31</u>	<u>4,988,667.45</u>
รวมหนี้สินและส่วนของสมาชิก		<u><u>6,119,935.49</u></u>	<u><u>5,650,361.28</u></u>

(หมายเหตุประกอบงบการเงิน ถือเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้)

รับรองถูกต้อง

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทาวน์พลัส เกษตร-นวมินทร์

งบแสดงรายรับและรายจ่าย

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558

	หมายเหตุ	หน่วย : บาท	
		2558	2557
รายรับ			
รายรับค่าบำรุงสาธารณูปโภค		6,608,880.00	6,608,880.00
รายรับเงินรางวัลสลากออมสิน		28,500.00	33,600.00
รายรับอื่น	9	245,633.62	172,662.01
ดอกเบี้ยรับ		8,422.37	8,311.38
รวมรายรับ		6,891,435.99	6,823,453.39
รายจ่าย			
ค่าบริหารและบริการที่มีสัญญา	10	5,449,147.32	5,446,435.72
ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค	11	398,972.09	414,003.35
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ	12	328,969.92	259,892.30
ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา	13	339,259.55	103,553.77
ค่าเสื่อมราคาทรัพย์สิน	14	172,632.25	145,484.97
รวมค่าใช้จ่าย		6,688,981.13	6,369,370.11
รายรับสูงกว่ารายจ่ายงวดนี้		202,454.86	454,083.28
รายรับสูงกว่ารายจ่ายยกมา		3,493,964.45	3,039,881.17
รายรับสูงกว่ารายจ่ายสะสมยกไป		3,696,419.31	3,493,964.45

(หมายเหตุประกอบงบการเงิน ถือเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้)



นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทาวน์พลัส เกษตร-นวมินทร์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2558

1. ลักษณะการดำเนินงาน

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทาวน์พลัส เกษตร-นวมินทร์ ได้จัดตั้งขึ้นเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 เมื่อวันที่ 19 เมษายน 2555

วัตถุประสงค์: เพื่อรับโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาให้คงไว้ซึ่งประโยชน์ร่วมกันของสมาชิกภายในหมู่บ้านจัดสรร และให้มีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ตามมติที่ประชุมใหญ่ ภายใต้ข้อบังคับแห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

สถานที่ตั้งสำนักงาน: เลขที่ 55 หมู่ 9 ถนนคลองลำเจียก แขวงนวลจันทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพฯ 10230

2. เกณฑ์การนำเสนองบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะ ซึ่งออกและประกาศโดยสภาวิชาชีพบัญชี ("สภาวิชาชีพบัญชี") ในระหว่างปี 2554 ทั้งนี้การถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน สำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่องบการเงินอย่างมีสาระสำคัญ

การแสดงรายการในงบการเงินได้ทำขึ้นเพื่อให้เป็นไปตามประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้า เรื่องกำหนดรายการย่อที่ต้องมีในงบการเงิน พ.ศ. 2554 ลงวันที่ 28 กันยายน 2554 งบการเงินได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิม เว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

3. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

3.1 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดหมายถึงเงินสดในมือ เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม เงินลงทุนระยะสั้นอื่น ๆ ที่มีสภาพคล่องในการเปลี่ยนมือสูง ทั้งนี้ไม่รวมถึงเงินฝากธนาคารส่วนที่ติดภาระค่าประกัน

3.2 การรับรู้รายรับและค่าใช้จ่าย

รายรับค่าบำรุงสาธารณูปโภค รับรู้เป็นรายรับตามเกณฑ์คงค้าง

รายรับอื่น ดอกเบี้ยรับและรายรับอื่นบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

ค่าใช้จ่าย บันทึกตามเกณฑ์คงค้าง



นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทาวน์พาร์ค เกษตร-นวมินทร์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2558

3. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ (ต่อ)

3.3 อุปกรณ์

บันทึกด้วยราคาทุนประกอบด้วยราคาซื้อสินทรัพย์ทั้งที่เป็นเงินสดและเทียบเท่าเงินสดบวกค่าใช้จ่ายอื่นที่เกิดขึ้นในการให้สินทรัพย์นั้นอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์ สินทรัพย์ถาวรทุกประเภทในงบแสดงฐานะการเงิน แสดงด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม

นิติบุคคลฯ บันทึกค่าเสื่อมราคาเป็นค่าใช้จ่ายประจำงวด ค่าเสื่อมราคาคำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งานโดยประมาณของสินทรัพย์เป็นเวลา 5 ปี

	หน่วย : บาท	
	2558	2557
4. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด		
เงินสดย่อย	10,000.00	10,000.00
เงินสดรอนำฝากธนาคาร	1,212.00	-
เงินฝากออมทรัพย์ธนาคารกรุงไทย # 066-703650-3	1,471,393.84	1,206,941.30
เงินฝากออมทรัพย์ธนาคารออมสิน (รางวัลสลากออมสิน)	93,417.64	64,513.10
สลากออมสินอายุ 1 ปี	1,500,000.00	1,500,000.00
รวม	3,076,023.48	2,781,454.40
5. สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		
เงินสดรองจ่าย	40,000.00	40,000.00
ค่ากำจัดปลวกและแมลงจ่ายล่วงหน้า	24,444.46	37,777.78
รวม	64,444.46	77,777.78
6. เงินลงทุนระยะยาว		
สลากออมสินอายุ 3 ปี	1,500,000.00	1,500,000.00
รวม	1,500,000.00	1,500,000.00

Handwritten signature

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทาวน์พาร์ค เกษตร-นวมินทร์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2558

7. อุปกรณ์	ยอดคงเหลือ	รายการระหว่างปี		ยอดคงเหลือ
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2558	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558
ราคาทุน				
อุปกรณ์สำนักงาน	67,628.80	6,990.00	-	74,618.80
เครื่องมือและเครื่องใช้	495,700.80	40,495.48	-	536,196.28
ทรัพย์สินส่วนกลางและส่วนปรับปรุง	185,845.53	470,989.70	-	656,835.23
รวมราคาทุน	749,175.13	518,475.18	-	1,267,650.31
ค่าเสื่อมราคาสะสม				
อุปกรณ์สำนักงาน	21,475.19	14,630.20	-	36,105.39
เครื่องมือและเครื่องใช้	153,914.24	104,399.03	-	258,313.27
ทรัพย์สินส่วนกลางและส่วนปรับปรุง	56,168.60	53,603.02	-	109,771.62
รวมค่าเสื่อมราคาสะสม	231,558.03	172,632.25	-	404,190.28
อุปกรณ์ - สุทธิ	517,617.10			863,460.03
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี 2557				145,484.97
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี 2558				172,632.25

Law

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทาวน์พลัส เกษตร-นวมินทร์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2558

	หน่วย : บาท	
	2558	2557
8. เจ้าหนี้อื่น ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายค้างจ่ายดังนี้ :		
ค่าบริการรักษาความปลอดภัย	250,380.00	252,092.00
ค่าบริการดูแลสวน,ทำความสะอาดและกวาดถนน	100,045.00	101,650.00
ค่าไฟฟ้า ค่าน้ำประปา และค่าโทรศัพท์	36,143.02	39,606.37
ค่าบริการรักษาสระว่ายน้ำ	10,700.00	10,700.00
ค่าธรรมเนียมจัดเก็บขยะ	6,240.00	6,240.00
ค่าสอบบัญชี	16,000.00	8,000.00
ค่าภาษีหัก ณ ที่จ่ายรอนำส่ง	13,746.00	17,147.50
ค่าใช้จ่ายเงินสตอย	6,325.00	5,841.00
รวม	439,579.02	441,276.87
9. รายรับอื่น		
รายรับค่าเบี้ยปรับ	204,390.82	133,363.80
รายรับค่าพื้นที่จอดรถ	5,800.00	-
รายรับค่าสตีกเกอร์	2,300.00	4,200.00
รายรับค่าศิษย์การ์ด	20,100.00	20,100.00
รายรับค่าเคลมประกันภัย	-	12,947.00
รายรับอื่น ๆ	13,042.80	2,051.21
รวม	245,633.62	172,662.01

Handwritten signature

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทาวน์พลัส เกษตร-นวมินทร์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2558

	หน่วย : บาท	
	2558	2557
10. ค่าบริหารและบริการที่มีสัญญา		
ค่าบริหารและการจัดการ	1,091,400.00	1,091,400.00
ค่าบริการรักษาความปลอดภัย	3,003,276.00	2,997,444.50
ค่าบริการดูแลสวน, ทำความสะอาดและกวาดถนน	1,212,738.00	1,226,969.00
ค่าบริการดูแลสระว่ายน้ำ	128,400.00	128,400.00
ค่าบริการกำจัดปลวกและแมลง	13,333.32	2,222.22
รวม	5,449,147.32	5,446,435.72
11. หมวดค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค		
ค่าไฟฟ้า	291,951.48	324,783.07
ค่าน้ำประปา	90,926.83	75,510.34
ค่าโทรศัพท์	16,093.78	13,709.94
รวม	398,972.09	414,003.35

Hand

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทาวน์พลัส เกษตร-นวมินทร์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2558

	หน่วย : บาท	
	2558	2557
12. หมวดค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน		
ค่าเครื่องเขียนแบบพิมพ์	8,157.01	8,160.00
ค่าวัสดุสิ้นเปลืองสำนักงาน	7,805.01	12,647.38
ค่าถ่ายเอกสาร	1,162.00	3,911.00
ค่าสติ๊กเกอร์และบัตรผ่านเข้าออก	28,808.00	28,268.00
ค่าไปรษณีย์	5,474.00	5,803.00
ค่าธรรมเนียมธนาคาร	6,930.00	5,280.00
ค่าพาหนะ	7,080.00	8,219.00
ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุม	27,605.19	30,042.00
ค่าสอบบัญชี	8,000.00	8,000.00
ค่าใช้จ่ายงานประเพณีเทศกาล	45,044.75	35,095.50
ค่าธรรมเนียมเก็บขยะ	74,880.00	74,880.00
ค่าบริการกำจัดมูล / น้ำยาฉีดพ่นยุง	22,538.00	11,205.40
ค่าใช้จ่ายงานกฎหมาย	64,060.00	-
ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด	21,425.96	28,381.02
รวม	328,969.92	259,892.30

Land

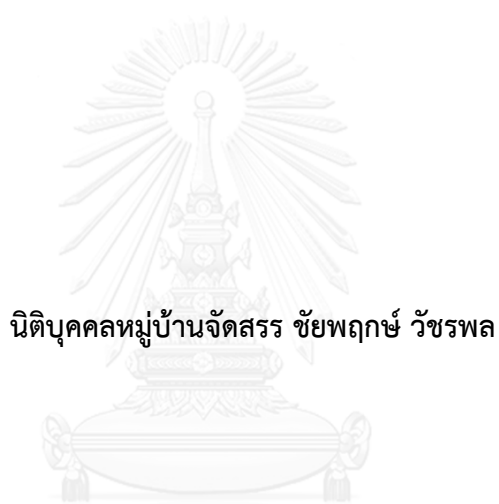
นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทาวน์พลัส เกษตร-นวมินทร์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2558

	หน่วย : บาท	
	2558	2557
13. หมวดค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา		
ค่าใช้จ่าย-งานไฟฟ้า	37,214.00	11,138.00
ค่าใช้จ่าย-งานสวนปรับปรุงภูมิทัศน์	20,000.00	16,505.00
ค่าใช้จ่าย-งานช่าง	8,554.00	2,263.00
ค่าใช้จ่าย-งานระดมจ่ายน้ำ	62,156.92	-
ค่าใช้จ่าย-งานบ่อบำบัดน้ำเสีย	75,000.00	-
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง	136,334.63	73,647.77
รวม	339,259.55	103,553.77
14. หมวดค่าเสื่อมราคาทรัพย์สิน		
ค่าเสื่อมราคา - อุปกรณ์สำนักงาน	14,630.20	13,155.90
ค่าเสื่อมราคา - เครื่องมือ, เครื่องใช้	104,399.03	98,270.18
ค่าเสื่อมราคา - ทรัพย์สินส่วนกลางและส่วนปรับปรุง	53,603.02	34,058.89
รวม	172,632.25	145,484.97

Land



นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ชัยพฤกษ์ วัชรพล

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ชัยพฤกษ์ วัชรพล

รายงานการตรวจสอบและรับรองบัญชี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

BPS บริษัท บีพีเอส อินเตอร์เนชั่นแนล ออดิทติ้ง จำกัด

82/26 หมู่ที่ 8 ถนนรัตนวิบูลย์ ตำบลบางกระสอบ อำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี 11000
โทร. 02-526-4088 , e-mail : bps.auditor@gmail.com

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ เจ้าของร่วมและคณะกรรมการ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ชัยพฤกษ์ วัลชรพล

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ชัยพฤกษ์ วัลชรพล ซึ่งประกอบด้วย งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 งบรายรับและรายจ่ายและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 รวมถึงสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและคำอธิบายอื่น

ความรับผิดชอบของผู้บริหารต่องบการเงิน

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและการนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดได้

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชี

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่องบการเงินดังกล่าวจากผลการตรวจสอบของข้าพเจ้า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ซึ่งกำหนดให้ข้าพเจ้าปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณ รวมถึงวางแผนและปฏิบัติตามตรวจสอบเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลว่างบการเงินปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการตรวจสอบเพื่อให้ได้มาซึ่งหลักฐานการสอบบัญชีเกี่ยวกับจำนวนเงินและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน วิธีการตรวจสอบที่เลือกใช้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้สอบบัญชี ซึ่งรวมถึงการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญของงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดในการประเมินความเสี่ยงดังกล่าว ผู้สอบบัญชีพิจารณาการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำและการนำเสนองบการเงินโดยถูกต้องตามที่ควรของกิจการ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกิจการ การตรวจสอบรวมถึงการประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีที่จัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร รวมทั้งการประเมินการนำเสนอโดยรวมของงบการเงิน

ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

BPS บริษัท บีพีเอส อินเตอร์เนชั่นแนล ออดิทติ้ง จำกัด

82/26 หมู่ที่ 8 ถนนรัตนวิบูลย์ ตำบลบางกระสอบ อำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี 11000
โทร. 02-526-4088 , e-mail : bps.auditor@gmail.com

ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะทางการเงินของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ชัยพฤกษ์
วิชรพล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และผลการดำเนินงาน สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 โดย
ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะ

บริษัท บีพีเอส อินเตอร์เนชั่นแนล ออดิทติ้ง จำกัด

ที่อยู่ : นนทบุรี

วันที่ 26 มีนาคม 2559

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ชัยพฤกษ์ วัลชรพล

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

สินทรัพย์	หมายเหตุ	บาท	
		2558	2557
สินทรัพย์หมุนเวียน			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	4	8,636,632.47	1,593,068.80
ลูกหนี้เจ้าของร่วมหมู่บ้านจัดสรร	5	415,260.46	170,170.30
สินทรัพย์หมุนเวียน		6,300.00	0.00
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		9,058,192.93	1,763,239.10
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน			
อุปกรณ์	6	192,800.97	119,903.24
ที่ดินและอาคารส่วนกลาง	7	366,840,104.00	0.00
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		367,032,904.97	119,903.24
รวมสินทรัพย์		376,091,097.90	1,883,142.34
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น			
หนี้สินหมุนเวียน			
เจ้าหนี้อื่น	8	666,825.17	943,397.98
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ครบกำหนดใน 1 ปี	9	21,942.12	21,942.12
รวมหนี้สินหมุนเวียน		688,767.29	965,340.10
หนี้สินไม่หมุนเวียน			
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	9	9,138.27	31,080.39
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		9,138.27	31,080.39
รวมหนี้สิน		697,905.56	996,420.49
ส่วนของผู้ถือหุ้น			
เงินกองทุน	10	373,827,754.00	0.00
รายรับสูงกว่ารายจ่ายสะสม		1,565,438.34	886,721.85
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		375,393,192.34	886,721.85
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		376,091,097.90	1,883,142.34

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ขอรับรองว่ารายการข้างต้นเป็นความจริงและถูกต้องทุกประการ

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ชัยพฤกษ์ วัชรพล

งบรายรับและรายจ่าย

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558

รายรับ	หมายเหตุ	บาท	
		2558	2557
รายรับ - ค่าส่วนกลาง		7,183,176.00	6,078,072.00
รายรับจากการดำเนินงานอื่น ๆ	11	5,701.88	234,477.70
ดอกเบี้ยรับ		28,145.92	10,818.45
รวมรายรับ		<u>7,217,023.80</u>	<u>6,323,368.15</u>
รายจ่าย			
รายจ่ายหมวดบริหารและบริการที่มีสัญญา	12	5,150,955.88	4,423,396.55
รายจ่ายหมวดสาธารณูปโภค	13	654,389.01	509,606.01
รายจ่ายหมวดค่าใช้จ่ายดำเนินการ	14	140,375.65	75,492.49
รายจ่ายหมวดซ่อมแซมบำรุงรักษา	15	520,574.50	401,099.41
รายจ่ายหมวดอื่นๆ	16	72,012.27	104,923.84
รวมรายจ่าย		<u>6,538,307.31</u>	<u>5,514,518.30</u>
รายรับสูงกว่ารายจ่ายสำหรับปี		<u>678,716.49</u>	<u>808,849.85</u>

ขอรับรองว่ารายการข้างต้นเป็นความจริงและถูกต้องทุกประการ

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ชัยพฤกษ์ วัชรพล
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงในส่วนของเจ้าของรวม
สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558

หมายเหตุ	หน่วย:บาท		
	เงินกองทุน ส่วนกลาง	รายรับสูงกว่า รายจ่ายสะสม	ยอดรวม
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 พฤษภาคม 2557	0.00	77,872.00	77,872.00
รายรับสูงกว่ารายจ่ายสำหรับปี 2557	0.00	808,849.85	808,849.85
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557	0.00	886,721.85	886,721.85
รับเงินกองทุนระหว่างงวด	10 373,827,754.00	0.00	373,827,754.00
รายรับสูงกว่ารายจ่ายสำหรับปี 2558	0.00	678,716.49	678,716.49
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	373,827,754.00	1,565,438.34	375,393,192.34

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ชัยพฤกษ์ วัชรพล

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

1. ข้อมูลทั่วไป

- 1.1 นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ชัยพฤกษ์ วัชรพล จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 เมื่อวันที่ 26 พฤศจิกายน 2556 ตั้งอยู่เลขที่ 100/370 ถนนสุขาภิบาล 5 แขวงออเงิน เขตสายไหม
- 1.2 วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งนิติบุคคล เพื่อรับโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาให้คงสภาพดีดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น เพื่อประโยชน์ร่วมกันของสมาชิกหมู่บ้านจัดสรร

2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะ ภายใต้พระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 และแสดงรายการตามประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้า โดยกระทรวงพาณิชย์ ลงวันที่ 28 กันยายน 2554 เรื่อง กำหนดรายการย่อที่ต้องมีในงบการเงิน พ.ศ. 2554

งบการเงินของนิติบุคคลฯ จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของรายการในงบการเงิน ยกเว้นรายการที่เปิดเผยไว้ในนโยบายการบัญชีที่เกี่ยวข้อง

งบการเงิน

3. สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

3.1 การบันทึกรายได้และค่าใช้จ่าย

นิติบุคคลฯ รับรู้รายได้และค่าใช้จ่ายตามเกณฑ์คงค้าง ยกเว้นรายรับค่าปรับบันทึกตามเกณฑ์เงินสด

3.2 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสด เงินฝากธนาคารและบริษัทการเงิน ที่ถึงกำหนดชำระภายใน 3 เดือน สุทธิจากเงินฝากธนาคารและบริษัทการเงินที่ติดภาระค้ำประกัน

3.3 การตัดค่าเสื่อมราคา

นิติบุคคลฯ ตัดค่าเสื่อมราคาอุปกรณ์ โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งานโดยประมาณของสินทรัพย์ ทั้งนี้ไม่เกินอัตราที่สรรพากรกำหนด ดังนี้

	จำนวนปี
เครื่องใช้สำนักงาน	5
เครื่องมือเครื่องใช้ในอาคาร	5

- 2 -

4. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ประกอบด้วย

	บาท	
	2558	2557
เงินสด	10,000.00	0.00
เงินฝากระหว่างทาง	18,106.00	0.00
เงินฝากธนาคาร-ออมทรัพย์	1,927,011.12	1,593,068.80
เงินฝากธนาคาร-ประจำ	6,681,515.35	0.00
รวม	8,636,632.47	1,593,068.80

5. ลูกหนี้เจ้าของร่วม ประกอบด้วย

	บาท	
	2558	2557
ลูกหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง	635,734.60	345,752.30
หัก รายรับรอการตรวจสอบ	(220,474.14)	(175,582.00)
รวม	415,260.46	170,170.30

6. อุปกรณ์ ประกอบด้วย

ราคาทุน	หน่วย : บาท			
	ทรัพย์สิน ส่วนกลาง	เครื่องใช้ สำนักงาน	เครื่องมือเครื่องใช้	รวม
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 พฤษภาคม 2557	0.00	0.00	0.00	0.00
ซื้อ/เพิ่มขึ้น	0.00	130,046.08	6,380.00	136,426.08
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557	0.00	130,046.08	6,380.00	136,426.08
ซื้อ/เพิ่มขึ้น	114,000.00	0.00	0.00	0.00
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	114,000.00	130,046.08	6,380.00	136,426.08

- 3 -

6. อุปกรณ์ ประกอบด้วย (ต่อ)

	หน่วย : บาท			
	ทรัพย์สิน ส่วนกลาง	เครื่องใช้ สำนักงาน	เครื่องมือเครื่องใช้	รวม
ค่าเสื่อมราคาสะสม				
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 พฤษภาคม 2557	0.00	0.00	0.00	0.00
ค่าเสื่อมราคาประจำปี	0.00	(15,746.71)	(776.13)	(16,522.84)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557	0.00	(15,746.71)	(776.13)	(16,522.84)
ค่าเสื่อมราคาประจำปี	(14,190.83)	(25,652.88)	(1,258.56)	(26,911.44)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	(14,190.83)	(41,399.59)	(2,034.69)	(43,434.28)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557	0.00	114,299.37	5,603.87	119,903.24
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	99,809.17	88,646.49	4,345.31	192,800.97
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปีซึ่งรวมอยู่ในงบกำไรขาดทุน				
ปี 2557	0.00	15,746.71	776.13	16,522.84
ปี 2558	14,190.83	25,652.88	1,258.56	41,102.27

7. ที่ดินและอาคารส่วนกลาง ประกอบด้วย

	บาท	
	2558	2557
ที่ดิน		
สวนสาธารณะ โฉนดเลขที่ 15079	30,084,600.00	0.00
ถนนโครงการ1 โฉนดเลขที่ 13058	81,640,000.00	0.00
ถนนโครงการ2 โฉนดเลขที่ 31036	222,690,000.00	0.00
สโมสรสระว่ายน้ำ โฉนดเลขที่ 15080	23,192,000.00	0.00
ที่ดินสำนักงานนิติ โฉนดเลขที่ 15078	2,912,000.00	0.00
อาคารสำนักงาน		
อาคารสโมสร	5,831,328.00	0.00
อาคารสำนักงานนิติ	490,176.00	0.00
	366,840,104.00	0.00

ที่ดินและอาคารส่วนกลาง เป็นสินทรัพย์ที่นิติบุคคลได้รับโอนมาจากเจ้าของโครงการ โดยบันทึกราคาตามบัญชี
ด้วยมูลค่าที่รับโอนตามกรมที่ดิน ซึ่งจะถือเป็นส่วนหนึ่งของเงินกองทุนเริ่มแรกตามหมายเหตุประกอบงบข้อ 10

- 4 -

8. เจ้าหนี้อื่น ประกอบด้วย

	บาท	
	2558	2557
เจ้าหนี้เงิน - ประกันคกแดง	0.00	20,000.00
ค่าไฟฟ้าค้างจ่าย	46,347.94	57,532.84
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย	12,949.38	15,604.38
ค่าโทรศัพท์ค้างจ่าย	1,153.46	769.33
ค่าสอบบัญชีค้างจ่าย	12,000.00	12,000.00
เช็คค้างจ่าย	363,055.72	576,875.96
ค่าบริการสาธารณสุขรับล่วงหน้า	229,632.00	258,928.80
เจ้าหนี้อื่น	1,686.67	1,686.67
รวม เจ้าหนี้อื่น	666,825.17	943,397.98

9. หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน - สุทธิ

	บาท	
	2558	2557
รายละเอียดเกี่ยวกับสินทรัพย์ที่เช่าตามสัญญาเช่าการเงินมีดังนี้		
เครื่องใช้สำนักงาน	130,046.08	136,426.08
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(41,399.59)	(16,522.84)
ราคาตามบัญชี	88,646.49	119,903.24
จำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายสำหรับสัญญาเช่าการเงินข้างต้นมีดังนี้		
ภายใน 1 ปี	25,590.12	25,590.12
เกิน 1 ปี แต่ไม่เกิน 3 ปี	10,658.27	36,248.39
รวม	36,248.39	61,838.51
หัก ดอกเบี้ยจ่ายในอนาคตของสัญญาเช่าการเงิน	(5,168.00)	(8,816.00)
มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	31,080.39	53,022.51
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินไม่รวมดอกเบี้ยจ่ายในอนาคต มีดังนี้		
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	31,080.39	53,022.51
หัก หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ครบกำหนดใน 1 ปี	(21,942.12)	(21,942.12)
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน - สุทธิ	9,138.27	31,080.39

- 5 -

10. เงินกองทุน ประกอบด้วย

	บาท	
	2558	2557
เงินค้ำประกันบำรุงรักษาสาธารณูปโภค 7%	3,907,150.00	0.00
เงินกองทุนสมทบเพื่อการซ่อมแซม	3,080,500.00	0.00
เงินกองทุนจากการรับโอนที่ดินและอาคารส่วนกลาง	366,840,104.00	0.00
รวม เงินกองทุน	<u>373,827,754.00</u>	<u>0.00</u>

11. รายรับจากการดำเนินงานอื่น ประกอบด้วย

	บาท	
	2558	2557
รายรับเงินสนับสนุนการบริหารจัดการจากโครงการ	0.00	200,000.00
รายรับค่าเช่าพื้นที่ส่วนกลาง	3,000.00	22,500.00
รายรับเงินสนับสนุนการจัดกิจกรรม	0.00	5,000.00
รายรับค่าศึกษารักรัด	900.00	3,300.00
รายรับค่าส่วนต่างการรับชำระ	301.88	52.25
รายรับค่าปรับ	0.00	3,525.45
รายรับ-อื่นๆ	1,500.00	100.00
รวม	<u>5,701.88</u>	<u>234,477.70</u>

12. รายจ่ายหมวดบริหารและบริการที่มีสัญญา ประกอบด้วย

	บาท	
	2558	2557
ค่าบริหารและการจัดการ	937,066.68	766,120.00
ค่าบริการรักษาความปลอดภัย	2,820,049.20	2,317,076.55
ค่าบริการจัดเก็บขยะ	132,840.00	36,000.00
ค่าบริการกวาดถนนและดูแลสวน	1,057,000.00	1,112,200.00
ค่าบริการดูแลสระว่ายน้ำและสโมสร	180,000.00	120,000.00
ค่าบริการแม่บ้านสโมสร	24,000.00	72,000.00
รวม	<u>5,150,955.88</u>	<u>4,423,396.55</u>

- 6 -

13. รายจ่ายหมวดสาธารณูปโภค ประกอบด้วย

	บาท	
	2558	2557
ค่าไฟฟ้า	550,406.32	444,798.06
ค่าน้ำประปา	90,850.62	58,102.57
ค่าโทรศัพท์-อินเทอร์เน็ต	13,132.07	6,705.38
รวม	654,389.01	509,606.01

14. รายจ่ายหมวดดำเนินการ ประกอบด้วย

	บาท	
	2558	2557
✓ ค่าเครื่องเขียนแบบพิมพ์	7,022.00	13,633.00
✓ ค่าจัดพิมพ์บัตรผ่านประตูเข้าออก	3,800.00	19,021.00
✓ ค่าธรรมเนียมธนาคารและอาคารเสตมป์	6,090.00	3,870.00
* ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับหมู่บ้าน (ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับวานากูทหงง)	43,747.00	0.00
✓ ค่าส่งเอกสารและค่าไปรษณีย์อากาศ	633.00	256.00
✓ ค่าวัสดุสิ้นเปลืองสำนักงาน	0.00	1,698.00
✓ ค่าถ่ายเอกสาร	6,584.99	13,292.24
* ค่ารับรอง	0.00	1,901.00
✓ ค่าพาหนะ	1,770.00	400.00
✓ ค่าบริการสอบบัญชี	12,000.00	12,000.00
* ค่าเบี้ยปรับเงินเพิ่ม	0.00	701.89
✓ ค่าสวัสดิการพนักงาน	0.00	1,200.00
* ค่าน้ำมันเชื้อเพลิง	0.00	2,150.00
* ค่าป้ายประชาสัมพันธ์	0.00	3,232.00
* ค่าดอกเบียเช่าซื้อ	3,648.00	2,128.00
✓ ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด	4,413.66	0.00
* ค่าส่วนต่างการชำระ	0.00	9.36
* ค่าเงินเดือนเจ้าหน้าที่ตรวจตรา	50,667.00	0.00
รวม	140,375.65	75,492.49

ค่าซ่อมแซม
ที่ปรับปรุงสภาพ
ค่า:๖๖

- 7 -

15. รายจ่ายหมวดซ่อมแซมและบำรุงรักษา ประกอบด้วย

	บาท	
	2558	2557
✓ค่าวัสดุสิ้นเปลือง-งานสระว่ายน้ำ	55,808.50	67,599.50
✓ค่าวัสดุสิ้นเปลือง-งานช่างใช้ไป	11,252.00	17,224.00
① ค่าซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนกลาง (ค่าอื่นๆ)	0.00	7,638.00
1 ค่าซ่อมแซมและพัฒนาไฟฟ้าสาธารณะ	27,818.00	10,252.00
1 ค่าซ่อมแซมและพัฒนาสระว่ายน้ำ	18,280.00	51,299.00
1 ค่าซ่อมแซม-เครื่องปรับอากาศ	2,400.00	0.00
1 ค่าซ่อมแซม-อุปกรณ์สำนักงาน	300.00	0.00
1 ค่าซ่อมแซม-อุปกรณ์ออกกำลังกาย	9,115.00	0.00
1 ✓ ค่าซ่อมแซม - เบ็ดเตล็ด	11,182.00	0.00
1 ✓ ค่าซ่อมแซม-ระบบโทรทัศน์วงจรปิด	8,070.00	0.00
1 ✓ ค่าซ่อมแซม-เบ็ดเตล็ด	1,476.00	0.00
2 ค่าใช้จ่ายงานสวน (ค่าใช้จ่ายสวน/รับจ้างดูแล)	68,082.00	241,837.91
✓ค่าวัสดุสิ้นเปลืองทำความสะอาด	7,318.00	5,249.00
2 ระบบซ่อมแซมบริเวณหมู่บ้าน (ร.๖๖๖บริเวณหมู่บ้าน)	232,473.00	0.00
3 ระบบงานสระว่ายน้ำ	67,000.00	0.00
รวม	520,574.50	401,099.41

16. หมวดรายจ่ายอื่นๆ

	บาท	
	2558	2557
รายจ่ายในการจัดกิจกรรม	1,400.00	5,871.00
รายจ่ายในการจัดประชุม	29,510.00	82,530.00
ค่าเสื่อมราคา	41,102.27	16,522.84
รวม	72,012.27	104,923.84

ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

นางสาวทิวา คงรักษา เกิดเมื่อวันที่ 26 พฤษภาคม 2532 ภูมิลำเนาจังหวัดสุโขทัย สำเร็จการศึกษา สถาปัตยกรรมศาสตรบัณฑิต คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยรังสิต ในปี 2554 และเข้าศึกษาต่อระดับปริญญาโท ในหลักสูตรเคหพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาการพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์ ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปีการศึกษา 2558

