

รายการอ้างอิง

ภาษาไทย

ดี เอส แลนด์. คู่มือคอนโดมิเนียม. กรุงเทพมหานคร : ศูนย์การพิมพ์พลชัย, 2536.

ที่ดิน, กรม. รายงานสถิติการจดทะเบียนอาคารชุด ประจำปี 2540. กรุงเทพมหานคร : กรมที่ดิน, 2540. (อัดสำเนา)

นคร มุทศรี. คู่มือคอนโดมิเนียม. กรุงเทพมหานคร : บี.บี.พรีนซ์, 2539.

นิกร ยะดินันต์. การบริหารอาคารชุดหลังการขายในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล.
วิทยานิพนธ์ปริญญารัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต ภาควิชารัฐประศาสนศาสตร์ บัณฑิต
วิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2539.

บริษัทซิสเซน เอ็กซ์เพอร์ที ลีฟต์ จำกัด. All About Lift Service. ประชาชาติธุรกิจฉบับพิเศษ
เดือนมีนาคม 2542.

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

พิสิษฐ์ ชูประสิทธิ์. นายกสมาคมผู้บริหารอาคารชุด. สัมภาษณ์, 16 พฤศจิกายน 2539.

มานพ พงศทัต. รวมเรื่องอาคารชุดในประเทศไทย. กรุงเทพมหานคร : ภาควิชาเคหการ คณะ
สถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2527.

มานพ พงศทัต. หัวหน้าภาควิชาเคหการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. สัมภาษณ์, 12 กุมภาพันธ์
2540.

สมาคมการค้าอสังหาริมทรัพย์. รวมเล่มกฎหมายชุดผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์. กรุงเทพ
มหานคร : ยูโรป้า, 2538.

สมาคมการค้าอาคารชุด. รวมกฎระเบียบและข้อบังคับคอนโดมิเนียม. กรุงเทพมหานคร :
บี.บี.พรีนซ์, 2539.

สมาคมผู้บริหารอาคารชุด. การบริหารการจัดการอาคารชุดอย่างมืออาชีพ. ในเอกสารประกอบ
การบรรยายอบรม, 23-25 เมษายน 2541 ณ สถาบันฝึกอบรมแมนพาวเวอร์
ดึกซัง ทาวเวอร์บี กรุงเทพมหานคร.

ภาษาอังกฤษ

Douglas Sacrett. Property Asset Management. reprinted. London : E&FN Spon, an
imprint of Chapman & Hall, 1991.

Herbert Arkin and Raymond R Colton. Statistics Methods : As applied to economics
business psychology education and biology education. New York : Barnes &
Nobels, 1963.

Holeman, Jack R. Condominium Management. Chicago : FN Publishing, 1980.

Institute of Real Estate Management, The Condominium Community : A Guide for
Owners, Boards and Managers. Chicago, 1978.

Macly, John P. and Charles Vivian Baker. Housing Management. New York : McGraw-
Hill, 1978.

Robert C. Kyle and Floyd M. Baird. Proprety Management. USA : Dearbon Financial
Publishing, 1991.

Robert Irwin. Buy, Rent & Hold : How to make money in a cold real estate market.
New York : McGraw-Hill Inc, 1991.

Shear Mel A. Handbook of Building Maintenance Management. New York : McGraw-Hill,
1983.

Shear Mel A. Property Management Reinvented. New York : McGraw-Hill, 1988.

ภาคผนวก

แบบสอบถามวิทยานิพนธ์ เรื่อง “การมีส่วนร่วมของเจ้าของห้องชุดในการบริหาร
ทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลาง”

โดย กฤษณา ปานสุนทร (นิสิตปริญญาโท ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย) ขอขอบพระคุณอย่างสูงที่ให้ความร่วมมือ

โปรดกาเครื่องหมาย / ในวงเล็บ () เพื่อตอบคำถามดังต่อไปนี้

ส่วนที่ 1 ข้อมูลการอยู่อาศัย

1. ท่านเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดนี้มา.....ปี

() 1. 1-2 ปี () 2. 3-5 ปี () 3. 5-8 ปี

() 4. 8-10 () 5. มากกว่า 10 ปีขึ้นไป

2. ท่านพักอาศัยอยู่ในห้องชุดนี้ด้วยตนเองหรือไม่ในปัจจุบัน

() 1. พักอาศัยอยู่เอง () 2. ให้ญาติอยู่อาศัย

() 3. ให้ผู้อื่นเช่า () 4. ไม่มีการใช้ประโยชน์

ห้องชุดที่ท่านเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์อยู่ชั้นที่..... อาคารชุดนี้มีจำนวน.....ชั้น

3. อาคารชุดที่ท่านเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์นี้

() 1. เป็นบ้านหลังเดียวของท่าน () 2. เป็นบ้านหลังที่สองที่ท่านอยู่อาศัยบาง
วัน

() 3. ซื้อไว้เพื่อลงทุน () 4. ซื้อไว้เพื่ออยู่อาศัยในอนาคต

() 5. อื่นๆ.....

4. ท่านเคยเข้าร่วมกิจกรรมสัมพันธ์ระหว่างเจ้าของห้องชุดภายในชุมชนของท่านหรือไม่

() 1. เข้าร่วมเป็นประจำ ประเภทกิจกรรมที่เข้าร่วมได้

แก่.....

() 2. เข้าร่วมเป็นบางครั้ง ประเภทกิจกรรมที่เข้าร่วมได้

แก่.....

() 3. ไม่เคยเข้าร่วม

() 4. ไม่เคยมีการจัดกิจกรรมใดๆในโครงการ

ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับกฎข้อบังคับ

5. แรกเริ่มที่ท่านได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่โครงการนี้ นิติบุคคลอาคารชุดได้มีการ
กำหนดระเบียบและข้อบังคับในการอยู่อาศัยในอาคารชุดนี้หรือไม่

() 1. มี () 2. ไม่มี ----- (ข้ามไปตอบข้อ

10)

6. หากนิติบุคคลอาคารชุดกำหนดระเบียบในการอยู่อาศัยในอาคารชุดแล้ว ได้มีการชี้แจง
ปิดประกาศ หรือแจกหนังสือคู่มือข้อบังคับให้แก่ท่านหรือไม่

() 1. มี () 2. ไม่มี

7. ระเบียบและข้อบังคับของอาคารชุดที่ท่านเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์อยู่นี้ได้ระบุถึงสิทธิ การใช้ประโยชน์และหน้าที่ของเจ้าของร่วมที่มีต่อทรัพย์สินส่วนกลางไว้หรือไม่

() 1. มี () 2. ไม่มี

8. กรุณาชี้แจงว่า กฎระเบียบและข้อบังคับของอาคารชุดของท่านมีการกำหนดเรื่องดังกล่าวต่อไปหรือไม่

8.1) เจ้าของร่วมมีหน้าที่ที่จะต้องจ่ายค่าใช้จ่ายส่วนกลางทุกเดือน

() 1. มีกล่าวโดยละเอียด () 2. มีกล่าวแต่ไม่ละเอียด () 3. ไม่มี

8.2) เจ้าของร่วมจะต้องจ่ายเงินกองทุนนิติบุคคลอาคารชุด

() 1. มีกล่าวโดยละเอียด () 2. มีกล่าวแต่ไม่ละเอียด () 3. ไม่มี

8.3) เจ้าของร่วมมีหน้าที่ร่วมกันที่จะต้องดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง

() 1. มีกล่าวโดยละเอียด () 2. มีกล่าวแต่ไม่ละเอียด () 3. ไม่มี

9. ท่านเข้าใจกฎระเบียบและข้อบังคับของอาคารชุดของท่านหรือไม่

() 1. เข้าใจ () 2. ไม่เข้าใจ เพราะ () 3. ระเบียบที่ระบุไว้ไม่ละเอียดพอ
() 4. ระเบียบที่มีอยู่ใช้ภาษาที่ยากแก่การเข้าใจ
() 5. ไม่ได้สนใจอ่านและทำความเข้าใจกฎระเบียบ
() 6. อื่นๆ.....

10. ท่านเป็นกรรมการในคณะกรรมการบริหารอาคารชุดที่ท่านเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือไม่

() 1. เป็น () 2. ไม่เป็น

11. ท่านเคยเข้าร่วมประชุมใหญ่สามัญประจำปีเจ้าของร่วมในอาคารชุดนี้หรือไม่

() 1. เข้าประชุมทุกครั้ง
() 2. เข้าประชุมเป็นบางครั้ง
() 3. ไม่เคยเข้าประชุม สาเหตุเพราะ () 4. คิดว่าไม่จำเป็น
() 5. ไม่มีเวลา ติดธุระอื่น
() 6. ไม่ได้รับแจ้งให้เข้าประชุม
() 7. อื่นๆ.....

(ตอบไม่เคยเข้าประชุมไม่ต้องตอบข้อ13)

12. ท่านเคยได้รับการบอกกล่าวหรือหนังสือเชิญเข้าร่วมประชุมใหญ่สามัญประจำปีเจ้าของร่วมหรือไม่

() 1. ได้รับทุกครั้ง () 2. ได้รับบางครั้ง () 3. ไม่ได้รับ

13. ถ้าหากท่านเคยเข้าประชุมสามัญประจำปี มีการพิจารณาเรื่องใดบ้างในที่ประชุมเจ้าของร่วม

13.1) งบรายรับ-รายจ่ายประจำปีของนิติบุคคลอาคารชุด

() 1. มีทุกครั้ง () 2. มีเป็นบางครั้ง () 3. ไม่มี () 4. ไม่ทราบ

13.2) ปัญหาการจัดเก็บค่าส่วนกลางรายเดือน

() 1. มีทุกครั้ง () 2. มีเป็นบางครั้ง () 3. ไม่มี () 4. ไม่ทราบ

13.3) การขออนุมัติการใช้เงินกองทุนในกรณีที่เงินค่าส่วนกลางรายเดือนไม่พอ

() 1. มีทุกครั้ง () 2. มีเป็นบางครั้ง () 3. ไม่มี () 4. ไม่ทราบ

13.4) แผนการบำรุงซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนกลางหรือระบบอาคารให้มีประสิทธิภาพและปลอดภัย

() 1. มีทุกครั้ง () 2. มีเป็นบางครั้ง () 3. ไม่มี () 4. ไม่ทราบ

13.5) การขออนุมัติค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนกลางจากเงินกองทุน

() 1. มีทุกครั้ง () 2. มีเป็นบางครั้ง () 3. ไม่มี () 4. ไม่ทราบ

ส่วนที่ 3 ข้อมูลเกี่ยวกับเงินกองทุนและค่าส่วนกลางรายเดือน

14. โครงการอาคารชุดของท่านมีเงินกองทุน (sinking fund) ที่จัดเก็บล่วงหน้าไว้เพื่อบำรุงรักษาและซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนกลางหรือไม่

() 1. มี () 2. ไม่มี เพราะ () 3. มีการนำเงินกองทุนไปใช้หมดแล้ว () 4. ไม่เคยมีการจัดเก็บเงินกองทุนนี้มาก่อน

ในกรณีที่มีการนำเงินกองทุนนิติบุคคลไปใช้หมดแล้วนั้น

โปรดให้รายละเอียดคร่าวๆ ว่าใช้ในกรณีใดบ้าง.....

15. ท่านมีการจ่ายเงินกองทุนของนิติบุคคลอาคารชุด (sinking fund) อย่างไร

() 1. จ่ายครั้งเดียว () 2. แบ่งจ่ายหลายครั้ง () 3. ลืมจ่าย
() 4. ไม่เห็นสมควรที่จะจ่าย () 5. ไม่ต้องจ่ายเพราะรวมอยู่ในราคาขายแล้ว () 6. ไม่มีการเรียกเก็บ
() 7. อื่นๆ.....

16. ท่านทราบเกี่ยวกับการนำเงินกองทุนของนิติบุคคลอาคารชุดของท่านมาใช้หรือไม่ (ตอบได้มากกว่า 1)

() 1. ทราบ เพราะ () 2. เข้าร่วมประชุมสามัญประจำปีเจ้าของร่วม
() 3. นิติบุคคลอาคารชุดมีหนังสือชี้แจงมา
() 4. การบอกกล่าวของเจ้าของห้องชุดท่านอื่นในโครงการ
() 5. การบอกกล่าวของกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด
() 6. ประกาศชี้แจงรายเดือนของนิติบุคคลอาคารชุด
() 7. เป็นคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด
() 8. อื่นๆ.....
() 9. ไม่ทราบ เพราะ () 10. ไม่ได้รับหนังสือชี้แจงจากนิติบุคคลอาคารชุด
() 11. ไม่ได้เข้าร่วมประชุมใหญ่สามัญประจำปีเจ้าของร่วม
() 12. ไม่ได้อ่านประกาศชี้แจงรายเดือนของนิติบุคคลอาคารชุด
() 13. นิติบุคคลอาคารชุดไม่ได้ปิดประกาศชี้แจงเรื่องดังกล่าว
() 14. อื่นๆ.....

17. ในกรณีที่ท่านทราบ นิติบุคคลอาคารชุดของท่านเคยนำเงินกองทุนใช้ในทางกรณีใดบ้าง (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- () 1. ผ่าธนาคารไว้และไม่เคยมีการนำมาใช้
 () 2. ผ่าไว้กับบริษัทไฟแนนซ์ที่ถูกปิดและนำมาใช้ไม่ได้
 () 3. เคยมีการนำมาใช้ในกรณีฉุกเฉินที่ค่าใช้จ่ายส่วนกลางรายเดือนไม่พอ
 () 4. เคยมีการนำมาใช้ซื้ออุปกรณ์บางอย่างที่จำเป็น
 () 5. เคยมีการนำมาใช้ซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนกลาง
 () 6. เคยมีการนำมาใช้ในกรณีอื่น โปรดระบุ.....
18. ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเสนอขออนุมัติใช้เงินกองทุนก่อนหรือหลังจากเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลางรายเดือนไม่พอ
- () 1. ก่อน () 2. หลัง
19. ท่านมีภาระที่ต้องจ่ายค่าส่วนกลางต่อเดือนเท่าไร
- () 1. ต่ำกว่า 10 บาท / ตร.ม./ เดือน () 2. 10-15 บาท / ตร.ม./ เดือน
 () 3. 16-20 บาท / ตร.ม. / เดือน () 4. มากกว่า 20 บาท / ตร.ม. / เดือน
20. พฤติกรรมในการจ่ายค่าดูแลส่วนกลางของท่านในปัจจุบัน
- () 1. จ่ายทุกเดือนตรงเวลา ----- (ข้ามไปตอบข้อ 24)
 () 2. จ่ายทุกเดือนแต่ไม่ตรงเวลา
 () 3. จ่ายบ้างไม่จ่ายบ้าง
 () 4. คิดว่าไม่สมควรจ่าย
 () 5. อื่นๆ.....
21. สาเหตุที่ทำให้การจ่ายเงินค่าส่วนกลางของท่านมีปัญหา คือ
- () 1. คิดว่าอัตราค่าส่วนกลางที่จัดเก็บแพงเกินไป
 () 2. คิดว่าไม่จำเป็นต้องจ่ายเพราะไม่ค่อยได้ใช้พื้นที่ส่วนกลาง
 () 3. ไม่พอใจการบริการและดูแลทรัพย์สินส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุด
 () 4. มีปัญหาเรื่องการเงิน
 () 5. คิดว่าไม่จำเป็นต้องจ่ายเพราะไม่ค่อยได้พักอยู่ที่โครงการ
 () 6. อื่นๆ โปรดระบุ.....
22. จากสาเหตุที่ทำให้การจ่ายเงินค่าส่วนกลางของท่านมีปัญหา ขณะนี้ท่านยังคงจ่ายเงินต่อไปอีกหรือไม่
- () 1. จ่าย () 2. ไม่จ่าย
23. กรณีที่ท่านมีปัญหาทางการเงิน สาเหตุหลักมาจากอะไร
- () 1. สถานภาพการทำงานมีปัญหา () 2. ถูกลดเงินเดือน
 () 3. กิจกรรมที่ทำประสบปัญหาขาดทุน () 4. สาเหตุอื่น.....
 ปัญหาการเงินของท่านแก้ไขได้หรือไม่ () 5. ได้ () 6. ไม่ได้

ข้อมูลส่วนที่ 4 การดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง

24. โปรดให้รายละเอียดเกี่ยวกับการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดดังต่อไปนี้

24.1) ลิฟต์

() 1.จ้างบริษัทที่เชี่ยวชาญ () 2.จ้างพนักงานประจำ () 3.จ้างทั้งบริษัทและพนักงานประจำ

() 4. ไม่ทราบ เพราะ..... () 5. ไม่มี

24.2) ความสะอาด

() 1.จ้างบริษัทที่เชี่ยวชาญ () 2.จ้างพนักงานประจำ () 3. จ้างทั้งบริษัทและพนักงานประจำ

() 4. ไม่ทราบ เพราะ..... () 5. ไม่มี

24.3) การรักษาความปลอดภัย

() 1.จ้างบริษัทที่เชี่ยวชาญ () 2.จ้างพนักงานประจำ () 3.จ้างทั้งบริษัทและพนักงานประจำ

() 4. ไม่ทราบ เพราะ..... () 5. ไม่มี

24.4) ดูแลกำจัดแมลงและปลวก

() 1.จ้างบริษัทที่เชี่ยวชาญ () 2.จ้างพนักงานประจำ () 3. จ้างทั้งบริษัทและพนักงานประจำ

() 4. ไม่ทราบ เพราะ..... () 5. ไม่มี

24.5) การดูแลสระว่ายน้ำ

() 1.จ้างบริษัทที่เชี่ยวชาญ () 2.จ้างพนักงานประจำ () 3.จ้างทั้งบริษัทและพนักงานประจำ

() 4. ไม่ทราบ เพราะ..... () 5. ไม่มี

24.6) การดูแลสวน

() 1.จ้างบริษัทที่เชี่ยวชาญ () 2. จ้างพนักงานประจำ () 3. จ้างทั้งบริษัทและพนักงานประจำ

() 4. ไม่ทราบ เพราะ..... () 5. ไม่มี

25. อาคารชุดที่ท่านเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์นี้ ตั้งแต่แรกเริ่มเคยมีการซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนกลางหรือระบบภายในของอาคารหรือไม่ เช่น ทาสีใหม่ ซ่อมลิฟต์ เปลี่ยนสายสลิงลิฟต์ ซ่อมผนังอาคาร หรือซ่อมพื้นถนนที่ทรุดตัว ซ่อมระบบทำความเย็น หรือซ่อมระบบประปาภายในอาคาร

() 1.เคย โปรดระบุว่าซ่อมอะไรบ้าง.....

() 2.ไม่เคย ----- (ข้ามไปตอบข้อ 30)

26. ถ้าหากว่าเคยมีการซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนกลางภายในอาคารชุดของท่าน ท่านทราบเกี่ยวกับการจัดการค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมหรือไม่ (ตอบเหตุผลได้มากกว่า 1 ข้อ)

() 1.ทราบ -----ตอบข้อ 27

- () 2.ไม่ทราบ เพราะ () 3. ไม่ได้อ่านประกาศของนิติบุคคลอาคารชุดเรื่องนี้
 () 4.ไม่ได้รับแจ้งหรือชี้แจงจากนิติบุคคลอาคารชุด
 () 5.ไม่ได้เข้าร่วมประชุมใหญ่เจ้าของร่วม
 () 6.ไม่สนใจเรื่องดังกล่าว
 () 7.อื่นๆ..... (ตอบไม่ทราบข้ามไปข้อ

30)

27. หากท่านทราบ กรุณาบอกรายละเอียดอย่างคร่าวๆถึงแหล่งที่มาของค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมดังกล่าว

- () 1. นำเงินกองทุนนิติบุคคลอาคารชุดมาใช้
 () 2.นำเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลางรายเดือนมาใช้
 () 3. นำเงินจากทั้งกองทุนนิติบุคคลอาคารชุดและค่าใช้จ่ายส่วนกลางมาใช้รวมกัน
 () 4.นำเงินกองทุนนิติบุคคลอาคารชุดและเรียกเก็บเพิ่มจากเจ้าของร่วม
 () 5.เจ้าของร่วมต้องร่วมกันจ่ายค่าซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนกลาง
 () 6. มาจากแหล่งอื่น โปรดระบุ.....

28. ท่านเคยมีประสบการณ์หรือสังเกตเห็นความชำรุดของทรัพย์สินส่วนกลางหรือระบบต่างๆ ในอาคารชุดที่ท่านอาศัยอยู่หรือไม่

- () 1.เคย () 2.ไม่เคย ----- (ข้ามไปตอบข้อ 36)

29. ท่านเคยสังเกตเห็น บริเวณใดหรือส่วนของอาคารที่ชำรุด เสียหายและต้องการการซ่อมแซมบำรุงอย่างเร่งด่วน เพราะทรุดโทรมหรือไม่ปลอดภัยในการใช้งาน ----- (เลือกตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- () 1. สีภายนอกอาคาร เช่น สีลอกหรือซีด
 () 2.ลิฟต์โดยสาร เช่น มีเสียงผิดปกติ, ค้าง, สั่น หรือเล่นช้าโดยผิดปกติ
 () 3. สระว่ายน้ำมีรอยร้าว
 () 4.ระบบระบายอากาศ เช่น แอร์ไม่เย็น
 () 5.ระบบไฟฟ้าและแสงสว่าง เช่น ไฟฟ้าสว่างไม่พอ
 () 6.ระบบประปาและสุขาภิบาล เช่น ท่อประปาแตก มีกลิ่นรบกวนจากท่อ
 () 7.ระบบโทรศัพท์
 () 8.บริเวณที่ทิ้งขยะ เช่น มีกลิ่นรบกวน
 () 9.สวนหย่อม เช่น หญ้าตาย
 () 10.อื่นๆ โปรดระบุ.....
 () 11.ไม่มีอะไรต้องซ่อม

33. ในกรณีที่ท่านพบเจอหรือสังเกตเห็น สิ่งผิดปกติของระบบหรือความทรุดโทรมของทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดที่ท่านอยู่อาศัย ท่านได้แจ้งหรือบอกกล่าวให้ผู้จัดการนิติบุคคลทราบหรือไม่

- () 1. แจ้งแล้ว โดยแจ้งไว้กลับ () 2.ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด
 () 3. ฝ่ายดูแลอาคาร
 () 4.กรรมการนิติบุคคลอาคารชุด
 () 5. อื่นๆ.....
- () 6.ไม่ได้แจ้ง เพราะ () 7. ไม่มีเวลา
 () 8.คิดว่าไม่จำเป็น
 () 9. ไม่เจอเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง
 () 10. อื่นๆ.....

34. กรณีที่ท่านแจ้งให้ผู้จัดการนิติบุคคลทราบแล้ว ผู้จัดการนิติบุคคลได้จัดการอย่างไรต่อไป

- () 1.รับรู้ว่าท่านมาแจ้งเรื่องไว้ แต่ไม่ได้จัดการอะไร
 () 2.รับรู้และส่งเจ้าหน้าที่ไปตรวจซ่อมบริเวณดังกล่าว
 () 3.ไม่รับรู้และไม่จัดการอะไรทั้งสิ้น
 () 4. อื่นๆ.....

35. หลังจากที่คุณจัดการนิติบุคคลส่งคนไปตรวจซ่อมพื้นที่ส่วนกลางหรือระบบดังกล่าวแล้ว ผู้จัดการนิติบุคคลชี้แจงรายละเอียดอย่างไรในการจัดการกับบริเวณดังกล่าว

- () 1.ชี้แจงว่าพื้นที่ส่วนกลางหรือระบบนั้นยังใช้งานได้ตามปกติ
 () 2.ชี้แจงว่าพบบริเวณที่ต้องซ่อมแซมและอยู่ระหว่างดำเนินการจัดสรรงบ
 () 3.ชี้แจงว่าพบบริเวณที่ต้องซ่อมแซมแต่ไม่สามารถดำเนินการใดๆได้ เพราะมีปัญหาการเงิน
 () 4.ไม่มีการชี้แจง

ส่วนที่ 5 ความคิดเห็นในเรื่องการซ่อมแซม

36. ท่านคิดว่าอาคารชุดที่ท่านอยู่อาศัยนี้ ควรจะเริ่มมีการซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลางและงานระบบต่าง ๆ ได้แล้ว ทั้งนี้เพื่อให้ระบบต่างๆ มีการใช้งานได้อย่างมีประสิทธิภาพและปลอดภัย

- () 1.เห็นด้วย เพราะ () 2.จะได้ปลอดภัยในการใช้งาน
 () 3.อาคารชุดจะได้มีการปรับปรุงให้อายุอาศัยมากขึ้น
 () 4.อาคารชุดจะได้ใช้งานได้นานยิ่งขึ้น
 () 5. อื่นๆ.....
- () 6.ไม่เห็นด้วย เพราะ () 7.ไม่อยากเสียเงินเพื่อซ่อมแซม
 () 8.ไม่มีความจำเป็นต้องซ่อมแซม
 () 9. คิดว่าทรัพย์สินส่วนกลางหรือระบบนั้นยังไม่ถึงเวลาต้องซ่อมแซม
 () 10. อื่นๆ.....

37. ในกรณีที่จะต้องซ่อมแซมหรือบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และระบบอาคารบางอย่างนั้น ท่านเห็นสมควรให้มีการอนุมัติใช้เงินกองทุนนิติบุคคลอาคารชุดได้หรือไม่

- () 1. เห็นสมควร () 2. ไม่เห็นสมควร

38. หากเงินกองทุนนิติบุคคลอาคารชุดที่จะนำมาใช้จ่ายไม่มี หรือ มีไม่เพียงพอที่จะซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนกลางหรือระบบอาคาร ท่านจะยอมแชร์ค่าใช้จ่ายเพิ่มอีกตามสัดส่วนกรรมสิทธิ์ห้องชุดหรือไม่

- () 1. ยินยอม (ไม่ต้องตอบข้อ40) () 2. ไม่ยินยอม

39. ท่านมีความคิดเห็นอย่างไรหากจะมีการเรียกเก็บเงินกองทุนนิติบุคคลอาคารชุดมา สำรองเพิ่มไว้อีก

- () 1. เห็นด้วย (ไม่ต้องตอบข้อ40) () 2. ไม่เห็นด้วย

40. ในกรณีที่ท่านไม่ยินยอมจ่ายเงินเพิ่มเติมเพื่อให้มีการซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนกลางหรือระบบที่ชำรุดเสียหายนั้น ท่านมีเหตุผลอะไร

- () 1. ไม่อยากจ่ายเพราะคิดว่าถ้าไม่ซ่อมแซม ระบบหรือพื้นที่ในส่วนนั้นก็ยังใช้งานได้
 () 2. ไม่อยากจ่ายเพราะท่านไม่ได้ใช้งานหรือมีส่วนเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินส่วนกลางหรือระบบนั้นๆ (เช่น กรณีไม่เคยใช้ลิฟท์เลย เพราะอยู่ชั้นล่าง)
 () 3. ไม่อยากจ่ายเพราะไม่ค่อยได้อยู่ที่อาคารชุดนี้
 () 4. มีปัญหาด้านการเงินอยู่
 () 5. ไม่อยากจ่ายเพราะกลัวว่าจะไปเรียกเก็บจากผู้เช่าอีกต่อหนึ่งไม่ได้
 () 6. ไม่อยากจ่ายเพราะกลัวคนอื่นไม่จ่าย
 () 7. ไม่อยากจ่ายเพราะไม่เห็นความจำเป็น
 () 8. ไม่อยากจ่ายเพราะไม่มีความรู้สึกผูกพันกับชุมชนนี้
 () 9. ไม่อยากจ่าย เพราะสาเหตุอื่น โปรดระบุ.....

41. ในกรณีที่มีเจ้าของร่วมส่วนใหญ่ไม่ยอมจ่ายค่าซ่อมแซมพื้นที่ส่วนกลางหรือระบบที่เสื่อมสภาพนั้น ท่านคิดว่าควรจะมีการดำเนินการอย่างไรต่อไป

- () 1. พยายามของความร่วมมือจากเจ้าของร่วมคนอื่น ๆ อีกครั้ง
 () 2. ล้มเลิกความคิดนี้ไป
 () 3. ระวังการใช้พื้นที่ส่วนกลางหรือระบบนั้นๆ เพื่อความปลอดภัยของชีวิตและทรัพย์สิน
 () 4. รอเวลาไปอีกระยะหนึ่งจนกว่าปัญหาจะเห็นชัดเจน
 () 5. นิติบุคคลควรจะมีการชี้แจงเรื่องการซ่อมแซมให้เข้าใจก่อนเพื่อจะตัดสินใจใหม่ต่อไป
 () 6. ความเห็นอื่นๆ.....

42. ในกรณีที่ท่านจ่ายเงินแต่เจ้าของร่วมบางคนไม่ยอมจ่าย ท่านจะมีวิธีอย่างไรให้เขาให้ความร่วมมือ

- () 1. ให้ผู้จัดการนิติบุคคลติดตามทวงอย่าเร่งด่วน
 () 2. ดิดประกาศรายชื่อผู้ที่ไม่จ่ายเงินให้ทราบทั่วกัน
 () 3. พุดจาเพื่อโน้มน้าวจิตใจเป็นการส่วนตัว
 () 4. ไม่ให้ความสะดวกแก่ผู้ที่ไม่จ่ายเงินเวลามาใช้พื้นที่ส่วนกลาง
 () 5. ให้ตัดสาธารณูปโภคบางอย่าง เช่น น้ำประปา โทรศัพท์
 () 6. ให้ผู้จัดการนิติบุคคลคิดดอกเบี้ยและฟ้องร้องหากไม่ยอมจ่ายจริงๆ

() 7. อื่นๆ โปรดระบุ.....

43. ท่านมีการวางแผนอย่างไรเกี่ยวกับการอยู่อาศัยที่อาคารชุดนี้

() 1. อยู่อาศัยต่อไป () 2. บอขาย () 3. ให้คนอื่นเช่า () 4.

อื่นๆ.....

44. กรณีที่ท่านไม่ยอมอยู่อาศัยต่อไปนั้น เนื่องจากสาเหตุอะไร (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

() 1. เปลี่ยนไปซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ที่ดีกว่า

() 2. โครงการมีการดูแลรักษาและบริหารไม่เป็นที่พอใจ

() 3. ไม่ชอบสภาพโครงการที่มีผู้เช่ามากเกินไป

() 4. ต้องการให้เช่าเพื่อหารายได้

() 5. ไม่อยากจ่ายเงินค่าส่วนกลางหรือค่าใช้จ่ายอื่นๆอีกต่อไป

() 6. อื่นๆ โปรดระบุ.....

ข้อมูลส่วนตัว

1. เพศ

() 1. ชาย

() 2. หญิง

2. อายุ

() 1. 20-29 ปี

() 2. 30-39 ปี

() 3. 40-49

() 4. 50-59 ปี

() 5. 60 ปีขึ้นไป

3. สถานภาพสมรส

() 1. โสด

() 2. หม้าย หรือ หย่าร้าง

() 3. สมรส จำนวนบุตร.....คน

4. ระดับศึกษา

() 1. ต่ำกว่าปริญญาตรี

() 2. ปริญญาตรี

() 3. สูงกว่าปริญญาตรี

5. อาชีพ

() 1. รับราชการ/รัฐวิสาหกิจ

() 2. ลูกจ้างบริษัทเอกชน

() 3. เจ้าของกิจการ

() 4. พ่อบ้าน/แม่บ้าน

() 5. อื่นๆ โปรดระบุ.....

6. ระดับรายได้เฉลี่ยต่อเดือนของครอบครัว

() 1. ต่ำกว่า 20,000 บาท

() 2. 20,000-40,000 บาท

() 3. 40,001-60,000 บาท

() 4. 60,001-80,000 บาท

() 5. 80,001-100,000 บาท

() 6. มากกว่า 100,000 บาทขึ้นไป

ประวัติผู้วิจัย

นางสาวกฤษณา ปานสุนทร เกิดวันที่ 7 ธันวาคม พ.ศ. 2510 ที่กรุงเทพมหานคร สำเร็จการศึกษาปริญญาตรีสังคมวิทยา และมานุษยวิทยา จากมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ เมื่อปี พ.ศ. 2532 และเข้าศึกษาต่อในหลักสูตรปริญญาเคหพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ในปี พ.ศ. 2538 เคยทำงานในตำแหน่งผู้ประสานงานโรงงาน ของกลุ่มบริษัทมินิแม กรุป ทำงานเป็นผู้สื่อข่าวสายอสังหาริมทรัพย์ หนังสือพิมพ์เดอะเนชั่น และปัจจุบันเป็นผู้สื่อข่าวเศรษฐกิจ หนังสือพิมพ์บางกอกโพสต์

