

## บทที่ 4

### ผลการวิเคราะห์ข้อมูล

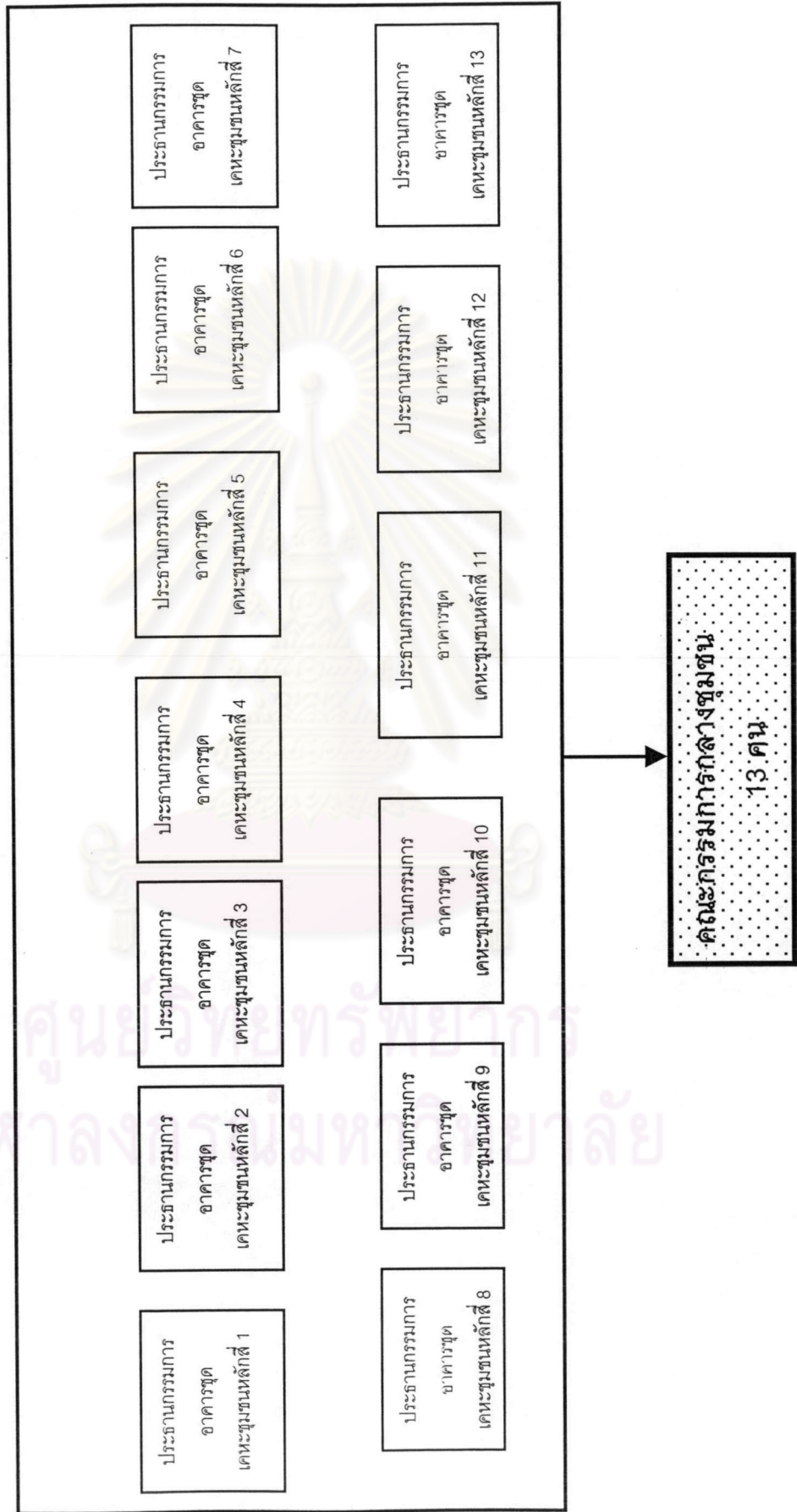
การวิจัยเรื่อง การบริหารทรัพยากรส่วนกลางร่วมโครงการอาคารชุดพักอาศัย โครงการเคหะชุมชนหลักสี่ของการเคหะแห่งชาติ ได้ผลการศึกษาเป็น 2 ส่วนดังนี้

#### 4.1 โครงสร้างการบริหารของคณะกรรมการกลางชุมชน

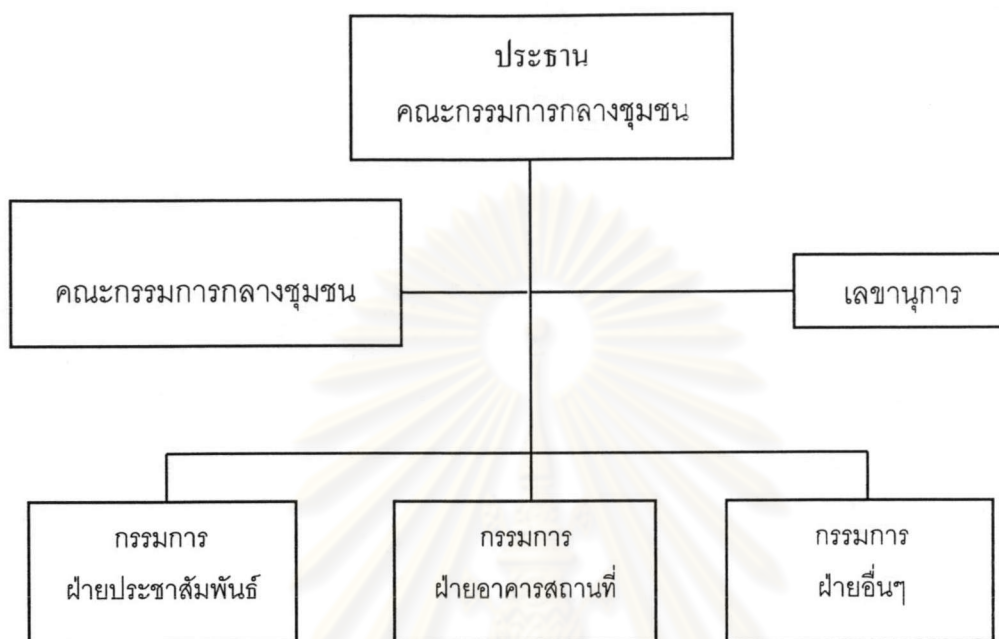
##### 4.1.1 องค์การในการบริหารทรัพยากรส่วนกลางร่วม ประกอบด้วย

1. ประธานคณะกรรมการกลางชุมชน 1 คน ซึ่งมาจากการเลือกตั้งจากประธานคณะกรรมการอาคารชุดทั้ง 13 อาคาร โดยมีการเลือกตั้งที่มีคะแนนเสียงตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ และอยู่ในวาระการดำรงตำแหน่งตามมติในแต่ละอาคารชุดที่เป็นคณะกรรมการอาคารชุด
2. คณะกรรมการกลางชุมชนประกอบด้วยกรรมการ 11 คน ซึ่งเป็นประธานคณะกรรมการในแต่ละอาคารชุด และอยู่ในวาระการดำรงตำแหน่งตามมติในแต่ละอาคารชุดที่เป็นคณะกรรมการอาคารชุด
3. รองประธานกรรมการกลางชุมชน 1 คน ซึ่งมาจากการเลือกตั้งจากประธานคณะกรรมการอาคารชุดทั้ง 13 อาคาร โดยมีการเลือกตั้งที่มีคะแนนเสียงตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ และอยู่ในวาระการดำรงตำแหน่งตามมติในแต่ละอาคารชุดที่เป็นคณะกรรมการอาคารชุด
4. เลขานุการคณะกรรมการกลางชุมชน 1 คน ซึ่งมาจากการเลือกตั้งจากประธานคณะกรรมการอาคารชุดทั้ง 13 อาคาร โดยผู้ที่เข้ามาดำรงตำแหน่งดังกล่าวจะต้องเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนหลักสี่อาคารใดก็ได้ ตามข้อบังคับที่ระบุไว้ และอยู่ในวาระการดำรงตำแหน่ง 1 ปี
5. ฝ่ายประชาสัมพันธ์ 1 คน ได้รับการแต่งตั้งจากประธานคณะกรรมการกลางชุมชน โดยมาจากหนึ่งในคณะกรรมการกลางชุมชน
6. ฝ่ายอาคารสถานที่ 1 คน ได้รับการแต่งตั้งจากประธานคณะกรรมการกลางชุมชน โดยมาจากหนึ่งในคณะกรรมการกลางชุมชน
7. ฝ่ายอื่นๆ ได้รับการแต่งตั้งจากประธานคณะกรรมการกลางชุมชน โดยตั้งขึ้นเฉพาะกิจในการจัดการเรื่องต่างๆ ตามสถานการณ์ที่เกิดขึ้น หรือตามกรณีเร่งด่วน

แผนภูมิที่ 4.1 แสดงโครงสร้างคณะกรรมการบริหารทรัพยากรส่วนกลางร่วม คณะชุมชนหลักสี่



แผนภูมิที่ 4.2 แสดงโครงสร้างการบริหารงานการจัดการทรัพยากรส่วนกลางร่วมในเคหะชุมชนหลักสี่



#### 4.1.2 โครงสร้างการบริหารทรัพยากรส่วนกลางร่วมของเคหะชุมชนหลักสี่

จากแผนภูมิที่ 4.1 คณะกรรมการกลางชุมชนนั้นประกอบไปด้วยประธานคณะกรรมการอาคารจากอาคารชุดเคหะชุมชนหลักสี่ทั้ง 13 อาคารเข้ามาบริหารทรัพยากรส่วนกลางร่วมกัน มีการเลือกตั้งประธานคณะกรรมการกลางชุมชนโดยคณะกรรมการกลางชุมชนทั้ง 13 คน ตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ และจากแผนภูมิที่ 4.2 มีการแบ่งหน้าที่ในการบริหารทรัพยากรส่วนกลางร่วมออกเป็น 3 ส่วนงานหลักๆ คือ

- 1 งานประชาสัมพันธ์
- 2 งานอาคารสถานที่
- 3 งานอื่นๆ



#### 4.1.3 ขอบเขตหน้าที่รับผิดชอบของคณะกรรมการกลางชุมชน

คณะกรรมการกลางชุมชนมีหน้าที่ในการควบคุมจัดการ และดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ร่วม ได้แก่ จัดซื้อ จัดจ้าง และจัดหาวัสดุอุปกรณ์ เครื่องมือเครื่องใช้ ทรัพย์สิน บริการ การประกันภัย และอื่นๆ อีกทั้งยังต้องกำหนดระเบียบชุมชนเกี่ยวกับการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางร่วม เพื่อประโยชน์สุขในการอยู่ร่วมกันในชุมชน ภายในขอบเขตของกฎหมาย และข้อบังคับ โดยแต่ละฝ่ายมีหน้าที่ดังต่อไปนี้

1. ประธานคณะกรรมการกลางชุมชน มีหน้าที่ในการเป็นผู้ดำเนินการประชุมในการลงมติในเรื่องต่างๆ ซึ่งจะมีการประชุมกันโดยประมาณเดือนละ 1 ครั้ง เกี่ยวกับการจัดการทรัพย์สินส่วนกลางร่วมเคหะชุมชนหลักสี่ และสามารถตัดสินใจแทนคณะกรรมการกลางชุมชนในการปกป้องทรัพย์สินส่วนกลางร่วมได้ในกรณีเร่งด่วน
2. คณะกรรมการกลางชุมชน มีหน้าที่ลงมติในที่ประชุมในเรื่องต่างๆ ที่มีการประชุม และจัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์สินส่วนกลางร่วมอาคารชุดพักอาศัยเคหะชุมชนหลักสี่
3. รองประธานกรรมการกลางชุมชน ทำหน้าที่แทนประธานคณะกรรมการกลางชุมชนในกรณีที่ประธานไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้
4. เลขานุการคณะกรรมการกลางชุมชน ทำหน้าที่ในการแจ้งประชุม ดูแลเรื่องการเงิน และบัญชีในการจัดการทรัพย์สินส่วนกลางร่วมเคหะชุมชนหลักสี่
5. ฝ่ายประชาสัมพันธ์ ทำหน้าที่ในการประชาสัมพันธ์เกี่ยวกับการดำเนินการตามมติที่ประชุมในเรื่องการจัดการทรัพย์สินส่วนกลางร่วม ต่อเจ้าของร่วม
6. ฝ่ายอาคารสถานที่ ทำหน้าที่ในการดูแลการจัดการทรัพย์สินของทรัพย์สินส่วนกลางร่วมในการติดต่อจากองค์กรภายนอกที่จะเข้ามาจัดประโยชน์ในโครงการ รวมถึงการดูแลความเป็นระเบียบเรียบร้อยในทรัพย์สินส่วนกลางร่วม
7. ฝ่ายอื่นๆ ดูแลในเรื่องต่างๆ แล้วแต่กรณี

#### 4.1.4 การจัดการทรัพย์สิน

##### 1. การจัดประโยชน์

การจัดประโยชน์ มีการจัดตลาดนัดในบริเวณริมถนนทางเข้าหน้าโครงการ (ช.แจ้งวัฒนะ5) เพื่อหารายได้ในการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางร่วม อีกทั้งยังมีการหารายได้จากการใช้พื้นที่ที่ทรัพย์สินส่วนกลางร่วมในการจัดคิวมอเตอร์ไซด์, คิวรถสองแถว และจัดประโยชน์เฉพาะกิจ เช่น เปิดท้ายขายของ เป็นต้น ซึ่งรายได้ในส่วนนี้เป็นเงินจำนวนประมาณ 25,000 บาทต่อเดือน และเป็นรายที่นำมาใช้ในการจัดการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางร่วมอาคารชุดพักอาศัยเคหะชุมชนหลักสี่

## 2.การจัดเก็บเงินกองกลางชุมชน

ในการจัดเก็บเงินกองกลางชุมชน ตามข้อบังคับฯ ระบุว่า ให้นิติบุคคลอาคารชุดชำระเงินครั้งแรก 5,000 บาท แก่คณะกรรมการกลางชุมชน เมื่อจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเป็นเงินกองกลางชุมชน สำหรับเป็นค่าใช้จ่ายในการจัดการ ดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลางร่วม การชำระเงินครั้งต่อไป ให้ชำระเมื่อคณะกรรมการกลางชุมชนได้เริ่มจ่ายเงินค่าใช้จ่ายในการจัดการ ดูแลและบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลางร่วม หรืออื่นๆ ตามมติของเจ้าของอาคารชุดเคหะชุมชนหลักที่ 1 ถึง 14 เห็นควรให้กระทำการเป็นส่วนรวม

แต่ความเป็นจริงจากการศึกษาพบว่าเริ่มแรกได้มีการจ่ายจริงโดยการเก็บจากการเคหะแห่งชาติ ต่อมาได้มีการจ่ายเงินกองทุนจากนิติอาคารชุดเพียงไม่กี่อาคารชุด ทำให้คณะกรรมการกลางชุมชนต้องคืนเงินกองทุนให้กับนิติบุคคลอาคารชุดที่จ่ายเงินกองทุนมา แล้วใช้วิธีในการหาเงินจากการจัดประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลางร่วมเข้ามาดูแลทรัพย์สินส่วนกลางร่วม ซึ่งถ้าเกิดปัญหาในเรื่องค่าใช้จ่ายไม่เพียงพออันเนื่องมาจากการบริหารจัดการ หรือมีกิจกรรมทางสังคมของโครงการ หรือทรัพย์สินส่วนกลางร่วมเสียหายจากการใช้งานก็จะมีภาระเงินจากนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนหลักที่ 1 ถึง 14 โดยมีการจ่ายที่เลขานุการ

## 3.การจัดการรายจ่าย

ในการจัดการรายจ่ายของทรัพย์สินส่วนกลางร่วม สามารถแบ่งรายจ่ายที่เกิดขึ้นได้ดังนี้

1. ค่าไฟฟ้าตามถนนหลัก และโดยรอบสนามกลางชุมชน
2. ค่าไฟฟ้าเครื่องสูบน้ำโรงสูบน้ำดับเพลิง
3. ค่าน้ำประปาในการรดน้ำต้นไม้ตามจุดต่างของทรัพย์สินส่วนกลางร่วม
4. ค่าน้ำประปาเครื่องสูบน้ำดับเพลิง
5. ค่าตัดหญ้า
6. ค่าทำสวน
7. ค่าเก็บขยะในทรัพย์สินส่วนกลางร่วม
8. ค่าเงินเดือนเลขานุการ
9. ค่าเบี้ยประชุม
10. ค่าจัดงานพิธีการต่างๆ ซึ่งเป็นกิจกรรมทางสังคมของชุมชน
11. ค่าซ่อมแซมในทรัพย์สินส่วนกลางร่วม



ตารางที่ 4.1 แสดงบรายรับ คณะกรรมการกลางทูลชนปี พ.ศ.2544

รายรับ (บาท)	เดือน											
	ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
1.เงินบำรุงทูลชนจักรยานยนต์สี่ล้อ	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	3,000	2,000	2,000	2,000	1,000
2.เงินบำรุงทูลชนจักรยานยนต์สี่ล้อ	15,000	2,000	1,000	1,000	1,000	0	0	2,000	1,000	1,000	1,000	2,000
3.เงินบำรุงทูลชนตลาดนัด	0	15,000	0	15,000	30,000	0	30,000	15,000	30,000	30,000	26,000	15,000
4.เงินบำรุงทูลชนรถสองแถว	0	4,500	9,000	4,500	4,500	4,500	4,500	4,500	4,500	4,500	9,000	4,500
5.เงินส่วนอื่นๆ	0	2,540	5,500	0	5,000	250	0	0	0	0	0	312
<b>รวม</b>	<b>16,000</b>	<b>25,040</b>	<b>16,500</b>	<b>21,500</b>	<b>41,500</b>	<b>5,750</b>	<b>35,500</b>	<b>24,500</b>	<b>37,500</b>	<b>37,500</b>	<b>38,000</b>	<b>22,812</b>

ตารางที่ 4.2 แสดงบรายจ่าย คณะกรรมการกลางทูลชนปี พ.ศ.2544

รายจ่าย (บาท)	เดือน											
	ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
1.ค่าสาธารณูปโภค	2,460	2,000	2,928	2,029	2,385	966	794	779	638	528	637	1,158
2.ค่าซ่อมสาธารณูปโภค	7,800	7,560	3,900	1,520	1,000	2,500	200	0	800	0	0	11,640
3.ค่าวัสดุสำนักงาน	0	1,359	1,327	0	0	0	0	0	0	0	2,707	340
4.ค่าวัสดุ-อุปกรณ์	0	1,220	3,400	4,555	3,569	3,330	350	500	1,610	580	484	12,035
5.ค่าแรงงานบริการ	0	20,700	11,500	12,750	13,800	12,800	3,500	12,500	23,400	12,400	14,220	10,540
6.ค่าบำรุงทูลชน และกิจกรรม	7,866	1,000	515	1,000	2,623	0	3,500	2,740	2,450	990	432	9,025
7.รายจ่ายส่วนอื่นๆ	0	0	0	1,500	2,120	1,900	0	1,000	2,000	0	200	0
<b>รวม</b>	<b>18,126</b>	<b>33,839</b>	<b>23,570</b>	<b>23,354</b>	<b>25,497</b>	<b>21,496</b>	<b>8,344</b>	<b>17,519</b>	<b>30,898</b>	<b>14,498</b>	<b>18,680</b>	<b>44,738</b>

ตารางที่ 4.3 แสดงยอดคงเหลือ คณะกรรมการกลางทฤษฎี ปี พ.ศ.2544

ยอดคงเหลือ (บาท)	เดือน													ยอดรวมทั้งปี
	ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.	ยอดรวมทั้งปี	
1.รายรับ	16,000	25,040	16,500	21,500	41,500	5,750	35,500	24,500	37,500	38,000	22,812	322,102		
2.รายจ่าย	18,126	33,839	23,570	23,354	25,497	21,496	8,344	17,519	30,898	18,680	44,738	280,559		
<b>รวมยอดคงเหลือ</b>	<b>-2,126</b>	<b>-8,799</b>	<b>-7,070</b>	<b>-1,854</b>	<b>16,003</b>	<b>-15,746</b>	<b>27,156</b>	<b>6,981</b>	<b>6,602</b>	<b>19,320</b>	<b>-21,926</b>	<b>41,543</b>		



จากตารางที่ 4.1-4.3 จะเห็นได้ว่าต้นทุนการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางร่วมในแต่ละเดือนไม่เพียงพอกับรายรับที่เข้ามา ซึ่งบางเดือนรายรับจะมีเงินเหลือ ส่วนบางเดือนจะมีเงินติดลบ โดยรายรับเฉลี่ยทั้งปี พ.ศ.2544 นั้นมีจำนวน 26,842 บาท รายจ่ายเฉลี่ยทั้งปี พ.ศ.2544 มีจำนวน 23,380 บาท เหลือเงินเฉลี่ยทั้งปีจำนวน 3,462 บาท และเหลือเงินเฉลี่ยต่อเดือนเป็นเงิน 289 บาท ซึ่งเป็นยอดคงเหลือที่น้อยมากในแต่ละเดือนในการใช้เพื่อบริหารทรัพย์สินส่วนกลางร่วม และเป็นการบริหารที่มีความเสี่ยง ซึ่งไม่เป็นผลดีกับชุมชนในระยะยาว ถ้าการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางร่วมยังเป็นลักษณะเช่นเดียวกับที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน ในกรณีที่เกิดความเสียหาย หรือจำเป็นต้องมีการซ่อมบำรุงสาธารณูปโภคก็จะมีงบในการจัดการ ทำให้สภาพโดยรวมของชุมชนอาจจะทรุดโทรมลงได้ในอนาคต

#### 4.1.5 การให้บริการต่างๆ ในชุมชน

##### 1.การดำเนินงานติดต่อองค์กรภายนอก

ในการให้บริการนี้เป็นการติดต่อขอให้องค์กรจากภายนอกเข้ามาให้บริการภายในชุมชน หรือองค์กรภายนอกขอเข้ามาใช้พื้นที่ในการจัดกิจกรรม เช่น

- 1.1 การจัดหน่วยแพทย์เคลื่อนที่เข้ามาให้บริการภายในชุมชน
- 1.2 การจัดการแนะนำอาชีพ
- 1.3 การจัดกีฬาเพื่อเสริมสร้างพลานามัย และป้องกันยาเสพติด เป็นต้น

##### 2.การดูแลความสะอาด

ในการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางร่วม มีการจัดการเรื่องความสะอาดในเรื่องของการตัดหญ้า, เก็บขยะ และการทำสวน

##### 3.การรักษาความปลอดภัย

ในการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางร่วมเรื่องการรักษาความปลอดภัย คณะกรรมการกลางมีมติให้ประสานกับทางตำรวจในการเข้ามาตรวจตราความปลอดภัยตามช่วงเวลาที่จัดไว้ คือโดยประมาณ 23.00-24.00 น.ของทุกวัน โดยจัดค่าใช้จ่ายให้กับทางสถานีตำรวจในการเข้ามาบริการ

ในเรื่องของความปลอดภัยของชุมชน ยังขาดความปลอดภัยในเรื่องของแสงสว่างยามค่ำคืน เนื่องจากทางคณะกรรมการกลางชุมชนไม่มีเงินจ่ายค่าซ่อมแซมไฟส่องสว่างส่วนกลางทำให้เกิดปัญหาเรื่องแสงสว่าง และความปลอดภัยยามค่ำคืน

##### 4.ไฟฟ้าสาธารณะ

ในบริเวณสนามกลางชุมชน และตามถนนหลักในชุมชนมีไฟส่องทางเพื่อให้ความสะอาดแก่ชุมชน แต่ปัจจุบันพบว่าไฟที่มีเป็นเพียงไฟที่อยู่ตามอาคารชุดแต่ละอาคารที่ให้บริการอยู่ เพราะเนื่องจากไฟฟ้าสาธารณะเสีย



## 5. น้ำประปา

ในบริเวณสวนหย่อม และตามถนนหลักในชุมชนมีน้ำประปาบริการในเรื่องของการรดน้ำต้นไม้เป็นจุดๆ ส่วนสนามกลางชุมชนใช้การสูบน้ำจากเครื่องสูบน้ำดับเพลิงจากคลองบางตลาดในการรดน้ำต้นไม้ เนื่องจากใช้น้ำรดน้ำต้นไม้จากอาคารชุดในแต่ละหลังสลับเปลี่ยนหมุนเวียนกันไปจึงไม่ได้มีการเดินท่อประปาไว้ แต่ภายหลังนิติฯ แต่ละอาคารไม่ยินยอมให้ใช้น้ำประปารดน้ำในสนาม สนามจึงมีความทรุดโทรมอยู่ระยะหนึ่ง

## 6. การบำรุงรักษาระบบสาธารณูปโภค

ในการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางร่วมของคณะกรรมการกลางชุมชน ไม่มีเงินกองทุนในการเข้ามาบำรุงรักษาสาธารณูปโภค การดูแลเป็นเพียงการเรียรายแล้วแต่กรณีไป

### 4.1.6 การจัดระเบียบชุมชน

1. การตรวจการใช้พื้นที่ส่วนกลางร่วม ในการตรวจสอบการใช้พื้นที่ของทรัพย์สินส่วนกลางร่วม ใช้วิธีการเดินดูโดยคณะกรรมการกลางชุมชน ซึ่งเมื่อพบปัญหาจะนำเข้าที่ประชุมเพื่อขอมติที่ประชุม

2. การจัดระเบียบการใช้พื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลางร่วม ไม่มีความชัดเจน คือไม่มีระเบียบในการใช้พื้นที่ คือเมื่อเกิดปัญหากับคนในชุมชนจึงนำเรื่องเข้าที่ประชุม แล้วสรุปออกมาเป็นมติปฏิบัติ โดยจัดทำเป็นป้ายประชาสัมพันธ์ หรือหนังสือแจ้งเตือนนิติบุคคลอาคารชุด

3. การดูแลป้องกันทรัพย์สินสาธารณะ/การบุกรุก/การละเมิดทรัพย์สินส่วนกลางร่วม มีการดูแลอย่างใกล้ชิด โดยการเดินดูตรวจตราโดยคณะกรรมการกลางชุมชน เมื่อพบปัญหาจะนำเข้าที่ประชุมเพื่อขอมติในการปฏิบัติต่อไป

### 4.1.7 การพัฒนาชุมชน

1. การให้การศึกษาแก่ผู้อยู่อาศัย และกรรมการชุมชน

1.1 ดำเนินการประสานทางเขตเพื่อจัดเจ้าหน้าที่ในการฝึกอาชีพให้กับชุมชน

1.2 ประสานหน่วยงานต่างๆ เข้ามาให้ความรู้กับชุมชน

1.3 แจกแผ่นพับในเรื่องความรู้ต่างๆ และการอยู่อาศัยในอาคารชุด

2. การมีส่วนร่วมในการบริหารชุมชน

ในการดำเนินงานของคณะกรรมการกลางชุมชนมีการให้เจ้าของร่วมมีส่วนร่วมในการบริหารได้ โดยเมื่อจะมีการประชุมทุกครั้งจะมีการประชาสัมพันธ์ด้วยป้าย 3 ป้าย เพื่อให้เจ้าของร่วม

สามารถเข้ารับฟังการประชุม และร่วมแสดงความคิดเห็นในการประชุมและสามารถลงมติในที่ประชุม ในการจัดการทรัพย์สินส่วนกลางร่วมได้

## 4.2 สภาพและปัญหาในปัจจุบัน

จากการศึกษา สามารถวิเคราะห์ได้ว่ามีปัญหาในการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางร่วม 12 ปัญหาดังต่อไปนี้

### 1. ปัญหาบุคลากร

1.1 คณะกรรมการกลางชุมชนขาดความรู้ความเข้าใจในการบริหารจัดการ ชุมชน หรือกฎข้อบังคับต่างๆ อีกทั้งยังขาดประสบการณ์ในการทำงานดูแลชุมชน เพราะมีการผลัดเปลี่ยนหมุนเวียนของคณะกรรมการเข้ามาดูแล

1.2 คณะกรรมการที่เข้ามาดูแลทรัพย์สินส่วนกลางร่วมยังคาดหวังถึงผลประโยชน์ที่จะได้รับจากการจัดการ ซึ่งทำให้เจ้าของร่วมขาดความไว้วางใจ และนำมาซึ่งขาดการมีส่วนร่วมของเจ้าของร่วมในการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางร่วม

1.3 มีความแตกต่างกันเรื่องระดับรายได้ และอาชีพทำให้ทัศนคติ หรือความเข้าใจในข้อบังคับ หรือรูปแบบการบริหารแตกต่างกันทางด้านแนวคิดในการจัดการ ทำให้มีผลกระทบต่อการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางร่วม

1.4 คณะกรรมการขาดศรัทธาที่มีต่อประธานคณะกรรมการกลางชุมชน อันเนื่องมาจากการขาดความไว้วางใจซึ่งเป็นผลมาจากการขาดความไว้วางใจในตัวประธานในวาระก่อนแล้วมีผลต่อเนื่องมาถึงคนปัจจุบัน ทำให้ความร่วมมือในการบริหารด้อยประสิทธิภาพลง

1.5 ประธานคณะกรรมการกลางไม่กระจายงานสู่ระบบงาน ทำให้งานออก จากบุคคลคนเดียวทำให้การบริหารอาจดำเนินไปไม่เต็มประสิทธิภาพ

1.6 คณะกรรมการบางส่วนมีการ Lobby กันก่อนที่จะมีการประชุม ทำให้ความคิดเห็น หรือข้อเสนอจากกรรมการท่านอื่นไม่ได้รับการพิจารณา ทำให้คณะกรรมการบางส่วนขาดความเชื่อถือ และไม่ให้ความร่วมมือ

### 2. ปัญหากฎหมาย

2.1 ข้อบังคับในเรื่องของการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางร่วมมีรายละเอียดในส่วนหลัก ซึ่งการเคหะฯ วางไว้เป็นตัวอย่าง เพื่อให้คณะกรรมการกลางชุมชนได้ทำในส่วนขยายในรายละเอียดต่อไป แต่ในปัจจุบันข้อบังคับในการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางร่วมไม่มีเขียนออกมาชัดเจน อันเนื่องมาจากคณะกรรมการขาดความเข้าใจ ไม่ว่าจะเป็นแนวทางการปฏิบัติของเจ้าของร่วม หรือบทบาทที่ชัด



เงินของคณะกรรมการกลางชุมชน ทำให้การบริหารทรัพย์สินส่วนกลางร่วมเป็นไปตามนโยบายเฉพาะกิจที่เกิดจากมติที่ประชุม

2.2 อำนาจของคณะกรรมการกลางไม่มี ซึ่งทำให้ไม่สามารถตัดสินใจในการลงโทษ หรือบังคับเจ้าของร่วมได้ในกรณีที่เจ้าของร่วมสร้างความเดือดร้อนให้กับชุมชน เนื่องจาก พรบ. อาคารชุดไม่ได้ระบุถึงอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการร่วม ซึ่งมีแต่เฉพาะในโครงการเคหะชุมชนหลักสี่เท่านั้น

2.3 วาระในการอยู่ในตำแหน่งของคณะกรรมการกลางชุมชนแต่ละท่าน ขึ้นอยู่กับวาระในการอยู่ในตำแหน่งของคณะกรรมการอาคาร ซึ่งในแต่ละนิติบุคคลอาคารชุดมีความแตกต่างกัน อยู่ในช่วง 1-3 ปี ทำให้ผู้ที่เข้ามาบริหารในส่วนของทรัพย์สินส่วนกลางร่วมมีการหมุนเวียนอยู่ในวาระที่ต่างกัน บางคนอาจจะอยู่ในวาระ 1 ปี บางคนอาจจะอยู่ในวาระ 2-3 ปี ทำให้ขาดความต่อเนื่องในการบริหาร เป็นผลให้การบริหารอาจชะงัก หรือไม่เต็มประสิทธิภาพ

### 3. ปัญหาการเก็บเงินกองกลางชุมชน

3.1 จากข้อบังคับระบุว่านิติบุคคลอาคารชุด 1-13 เมื่อจดทะเบียนอาคารชุดเรียบร้อยแล้วต้องจ่ายเงินกองทุนฯ ละ 5,000 บาทเพื่อเป็นเงินในการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางร่วม และให้เรียกรายเก็บค่าใช้จ่ายในส่วนดังกล่าวเมื่อมีการใช้จ่ายเงินกองทุนในส่วนนี้ไป แต่ปรากฏว่ามีจ่ายเพียงไม่กี่นิติฯ เนื่องจากขาดความเชื่อถือในตัวคณะกรรมการกลางชุมชน ทำให้คณะกรรมการกลางชุมชน มีมติให้คืนเงินส่วนนี้ให้กับนิติฯ ที่จ่าย แล้วใช้การบริหารโดยการจัดประโยชน์ภายในชุมชนซึ่งเป็นการหารายได้เข้ามาบริหาร รายได้ที่ได้ได้จาก เงินบำรุงชุมชนจากคิวมอร์เตอร์ไฮค์, คิวรถสองแถว, ตลาดนัด, เปิดท้ายขายของ เป็นต้น ซึ่งมีรายได้เฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 20,000-25,000 บาท/เดือน

การจัดเก็บรายได้ดังกล่าวมีความไม่แน่นอน ดังนั้นในการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางร่วมมีความเสี่ยงในการขาดสภาพคล่องในการบริหาร อีกทั้งในปัจจุบัน รายจ่ายที่เกิดขึ้นก็มีจำนวนใกล้เคียงกับรายรับ ถ้าเกิดกรณีมีความเสียหายที่เกิดขึ้นกับทรัพย์สินส่วนกลางร่วม เช่น ถนนเสียหาย, เครื่องสูบน้ำดับเพลิงเสีย อาจทำให้เกิดปัญหาในการจัดการด้านการเงินได้

ผู้เขียนตั้งข้อสังเกตว่า คณะกรรมการกลางชุมชนใช้วิธีดังกล่าวข้างต้นในการจัดการด้านการเงินทำให้เป็นการจัดการที่ไม่ยั่งยืน ในความเป็นจริงคณะกรรมการกลางชุมชนควรสร้างความเชื่อมั่นให้กับเจ้าของร่วม ให้ความรู้ในการอยู่อาศัย สร้างความเข้าใจในความสำคัญของเงินกองทุนที่จะนำมาบริหารในทรัพย์สินส่วนกลางร่วม ซึ่งอาจได้รับความร่วมมืออันจะเป็นการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางร่วมที่ยั่งยืน



3.2 เนื่องจากเงินที่ได้เป็นเงินจากการจัดประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลางร่วม เป็นเงินที่ได้จากการบำรุงชุมชนไม่เกี่ยวข้องกับเงินในแต่ละนิติฯ ดังนั้นจึงเป็นผลทำให้คณะกรรมการ ไม่ค่อยให้ความสนใจกับโครงการที่ประธานคณะกรรมการกลางนำเสนอ และไม่ค่อยเข้าประชุม เพราะ ถือว่าไม่เกี่ยวข้องกับเงินกองทุนของนิติฯ จึงไม่ค่อยให้ความสนใจ

#### 4.ปัญหาการรुकูล้ำทรัพย์สินส่วนกลางร่วม

จากการสัมภาษณ์ และการสังเกตพบว่า ปัญหาการรुकูล้ำทรัพย์สินส่วนกลาง ร่วมในโครงการเคหะชุมชนหลักสี่เป็นปัญหาที่น้อยมากเมื่อเทียบกับโครงการอื่นของโครงการเคหะแห่งชาติ ซึ่งการรुकูล้ำดังกล่าวที่พบ จะเป็นเพียงการนำราวตากผ้าของเจ้าของร่วมลงมาตั้งเพื่อตากผ้าเท่านั้น และอยู่ในส่วนหลังของอาคารเป็นส่วนใหญ่ ทำให้ไม่เกิดทัศนียภาพที่ไม่สวยงาม จึงทำให้ดูแล้วยปัญหา นี้จะไม่ค่อยเป็นปัญหาเท่าใดนัก อีกทั้งในการดูแลในส่วนดังกล่าว คณะกรรมการกลางใช้วิธีเดินสำรวจ ดู เมื่อเกิดปัญหาการรुकูล้ำขึ้น ก็จะเข้าที่ประชุมเพื่อขอมติในการจัดการต่อไป

#### 5.ปัญหาการป้องกันอัคคีภัย

โครงการเคหะแห่งชาติได้โอนโรงสูบน้ำดับเพลิงให้เป็นทรัพย์สินส่วนกลางร่วมให้กับ โครงการ แต่ปรากฏว่าในปัจจุบันได้มีการสูบน้ำจากคลองบางตลาดเพื่อนำน้ำไปใช้รดต้นไม้ในบริเวณ สนามกลางชุมชน เนื่องจากผู้ออกแบบได้ใช้พื้นที่ดังกล่าวเป็นที่โล่งในชุมชน แต่ไม่มีการเดินระบบน้ำ ประปาเพื่อใช้รดน้ำต้นไม้ในสนามกลางชุมชน ดังนั้นจึงต้องใช้วิธีดังกล่าวเป็นการใช้เครื่องมือผิด ประเภท ซึ่งในกรณีที่เกิดอัคคีภัยจริง เครื่องสูบน้ำอาจจะไม่ทำงาน หรือต่อไปในอนาคตเครื่องต้องมีการซ่อมบำรุงก็จะต้องใช้เงินกองกลางชุมชนในการจัดการซึ่งเป็นผลกระทบต่อเนื่องกันไปในส่วนอื่น

#### 6.ปัญหาขยะ

ในการบริหารในส่วนนี้ ทางคณะกรรมการกลางชุมชนประสานงานกับทาง เขต และมีการเพิ่มค่าใช้จ่ายให้ในส่วนนี้ อีกทั้งยังมีการจ้างเอกชนเข้ามาทำความสะอาดในส่วนต่างๆ รวมถึงการทำสวนในสนามกลาง จากการสังเกตพบว่าไม่ค่อยมีปัญหาในส่วนนี้

#### 7.ปัญหาการดูแลรักษาความปลอดภัย

ปัญหานี้เป็นปัญหาที่สืบเนื่องมาจากการจัดเก็บค่าใช้จ่ายร่วมไม่ได้ ทำให้ไม่มี งบในการจัดจ้าง รวมถึงปัญหาไฟตามทางเดินต่างๆ เสีย คณะกรรมการกลางชุมชนไม่มีงบประมาณ ทำให้ขาดแสงสว่างในส่วนของทรัพย์สินส่วนกลางร่วม

ก่อนหน้านี้ ปัญหาดังกล่าวยังเป็นปัญหาที่สืบเนื่องมาจากความขัดแย้งของคณะกรรมการกลางชุมชนด้วย อันเนื่องมาจากการจัดจ้างยามรักษาความปลอดภัยในการเลือกบริษัท มีความเห็นไม่ตรงกันของคณะกรรมการ อาจจะเนื่องมาจากผลประโยชน์ที่เกิดขึ้น แต่ในปัจจุบันไม่มีงบในการจัดจ้างแล้ว

#### 8. ปัญหาการประชาสัมพันธ์

การประชาสัมพันธ์ของการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางร่วมเป็นเพียงการติดเอกสารประชาสัมพันธ์ตามบอร์ดในแต่ละอาคาร ซึ่งโดยนิสัยของคนไทยไม่ค่อยอ่านเอกสารเท่าใดนัก ทำให้การประชาสัมพันธ์ในเรื่องต่างๆ ยังไม่ได้ผล ดังนั้น คณะกรรมการอาจจะต้องมีการคิดถึงรูปแบบการประชาสัมพันธ์ใหม่ อาจจะต้องใช้วิธีที่ดูน่าสนใจมากกว่านี้ อาจทำให้เจ้าของร่วมให้ความสนใจมากขึ้น

#### 9. ปัญหาขาดสถานที่ทำการ

จากข้อบังคับระบุว่า “ให้ที่ทำการของคณะกรรมการกลางชุมชนใช้ที่ทำการของนิติบุคคลอาคารชุดต่างๆ หมุนเวียนกันในการจัดประชุม” จากการสังเกตพบว่าการทำกรของคณะกรรมการกลางชุมชนจะใช้ที่โล่งหลังอาคารบ้าง หรือนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนหลักสี่ 9 บ้าง เป็นที่ทำการ อันเนื่องมาจากในแต่ละนิติฯ ก็ต้องใช้ที่ทำการของตนในการทำงาน และประชุมเจ้าของร่วม ทำให้เกิดปัญหาการขาดที่ทำการ และมีผลต่อประสิทธิภาพในการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางร่วม

#### 10. ปัญหาการใช้สอยสนามกลางชุมชน

ลักษณะของสนามกลางชุมชนเป็นลักษณะของสนามเอนกประสงค์ซึ่งสามารถใช้กิจกรรมของชุมชนได้หลายกิจกรรม โดยผู้ออกแบบได้จัดวางสนามกลางเพื่อเป็นที่โล่งภายในชุมชน และสามารถจัดกิจกรรมภายในชุมชนที่มีความยืดหยุ่นสูง แต่ในลักษณะของการเข้าไปใช้สอยเฉพาะกลุ่มที่ไม่ใช่กลุ่มใหญ่ค่อนข้างมีปัญหาในการใช้งาน เช่น ในช่วงเวลาเย็นที่มีกลุ่มวัยรุ่นเข้าไปใช้สนามกลางชุมชนเล่นฟุตบอล จะไม่ค่อยมีเจ้าของร่วมที่เป็นผู้ใหญ่เข้าไปใช้สอย แม้กระทั่งพานบุตร-หลานเข้าไปเดิน หรือเล่นในสนามเด็กเล่นก็ตาม จะมีผู้เข้าไปใช้น้อย เพราะกลัวอันตรายที่จะเกิดจากการเล่นกีฬาของเด็กวัยรุ่น

### 11. ปัญหาการออกแบบ

จากการศึกษาพบว่า ผู้ออกแบบไม่ได้ออกแบบระบบน้ำสำหรับดูแลสุขภาพ  
 กลางชุมชน อาจจะเนื่องมาจากการลดต้นทุน แล้วใช้ระบบการจัดการโดยให้ใช้น้ำจากอาคารชุดข้าง  
 เคียงรดน้ำสนามกลางผลัดเปลี่ยนหมุนเวียนกันไป แต่ในความเป็นจริง อาคารชุดโดยรอบสนามกลาง  
 ชุมชนไม่ยินยอมเนื่องจากเกิดค่าใช้จ่ายค่าน้ำประปาซึ่งแต่ละอาคารต้องรับผิดชอบเอง ดังนั้นสนาม  
 กลางชุมชนจึงไม่มีน้ำเข้ามาดูแลสุขภาพ จึงต้องใช้เครื่องสูบน้ำดับเพลิงสูบน้ำจากคลองบางตลาดเข้า  
 มารดน้ำ ซึ่งเป็นการใช้เครื่องมือผิดวัตถุประสงค์ที่ได้กล่าวไปแล้วในเรื่องของปัญหาการป้องกันอัคคี  
 ภัย

### 12. ปัญหาอื่นๆ

ปัญหาอื่นๆ ที่พบคือ คนในชุมชนไม่มีระเบียบวินัยในการอยู่อาศัย ชอบทิ้ง  
 ขยะตามทาง , จอดรถในที่ห้ามจอดเช่น หน้าห้องขยะ ปัญหาดังกล่าวเกิดขึ้นเนื่องจากชุมชนไม่มี  
 ระเบียบในการจัดการทรัพย์สินส่วนกลางร่วม ดังนั้นคนในชุมชนจึงไม่ทราบถึงระเบียบ อีกทั้งไม่มีบทลง  
 โทษจึงทำให้เกิดปัญหาดังกล่าวขึ้น

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย