

บทที่ 3

ที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุดพักอาศัย

ในกรุงเทพมหานคร

คอนโดมิเนียม (Condominium) หรืออาคารชุดเป็นรูปแบบการอยู่อาศัยร่วมกันหลายครัวเรือนในอาณาเขต หรืออาคารเดียวกัน โดยในอาคารหรือบริเวณที่อยู่อาศัยดังกล่าวมีการแยกกรรมสิทธิ์ การถือครองออกเป็นส่วน ซึ่งประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลได้แก่ ห้องชุด สิ่งปลูกสร้าง หรือที่ดินที่จัดไว้ให้แบ่งส่วนของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย กรรมสิทธิ์อีกส่วนหนึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมกัน เรียกว่าทรัพย์สินส่วนกลาง ได้แก่ สระว่ายน้ำ ลิฟต์ พื้นที่ทางเดินส่วนกลาง และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้ใช้ประโยชน์ร่วมกัน

วิวัฒนาการตลาดคอนโดมิเนียมในเมืองไทย

คอนโดมิเนียมได้เข้ามาในตลาดที่อยู่อาศัยของเมืองไทยกว่า 15 ปีแล้ว แต่ในช่วงแรกของการเข้าสู่ตลาดไม่ค่อยประสบความสำเร็จในการตลาดเท่าที่ควร เนื่องจากมีปัจจัยหลายด้านในขณะนั้นไม่เอื้ออำนวย โดยเฉพาะที่ดิน ซึ่งเป็นปัจจัยการผลิตที่สำคัญ ยังมีราคาไม่แพงนัก การสร้างบ้านเดี่ยวทำได้ง่ายราคาถูก ปัญหาเรื่องความแออัดของการจราจรยังไม่รุนแรง ลูกค้าจึงชอบที่จะอาศัยอยู่ตามหมู่บ้านจัดสรรแถบชานเมืองมากกว่าจะต้องอาศัยอยู่ร่วมกันในคอนโด ฯ หรืออาคารชุดที่ต้องเข้าไปอยู่ร่วมกันหลาย ๆ ครอบครัวในอาคารเดียวกัน อีกอย่างหนึ่ง รูปแบบการอยู่อาศัยร่วมกันในคอนโด ฯ ยังไม่ค่อยเป็นที่เข้าใจกันมากนักในหมู่คนไทย ในช่วงนั้นประกอบกับยังไม่มีความหมายควบคุมโดยตรงจึงทำให้เกิดความไม่มั่นใจ ทั้งในด้านกรรมสิทธิ์ในห้องชุดและที่ดิน ตลอดจนจนถึงความปลอดภัยในด้านต่าง ๆ จึงทำให้ตลาดคอนโด ฯ ในยุคแรกล้มลุกคลุกคลานมาโดยตลอด

ต่อมาเมื่อกรุงเทพฯ เริ่มมีความแออัดยัดเยียดมากขึ้นทำให้การเดินทางไปมาระหว่างชานเมืองกับใจกลางเมืองค่อนข้างกินเวลานานไม่คล่องตัวประกอบกับราคาที่ดิน เริ่มขยับตัวสูงขึ้น ทำให้บ้านจัดสรรมีราคาแพงขึ้นและการอาศัยอยู่ตามชานเมืองไม่สะดวกต่อการเดินทางเข้ามาทำงานในใจกลางเมืองกรุงเทพฯ ในระยะต่อมาผู้ลงทุนสร้างที่อยู่อาศัย จึงพยายามลงทุนสร้างที่อยู่อาศัย ในลักษณะอยู่ใกล้ใจกลางเมืองมากขึ้น โดยมีการจำกัดเนื้อที่ปลูกสร้างให้น้อยลง และเสนอขายในราคาที่ใกล้เคียงกับบ้านจัดสรรแถบชานเมือง รูปแบบที่อยู่อาศัยดังกล่าว ได้แก่ ทาวน์เฮาส์ (Town House) นั้นเอง ในระยะต่อมาที่ดินใจกลางเมืองมีราคาพุ่งสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว ตั้งแต่ปี 2530 - 2534 ทำให้ทาวน์เฮาส์ที่สร้างในระยะหลังมีราคาสูงมากและเริ่มขยับขยายไปสร้างแถบชานเมืองที่มีราคาที่ดินถูกกว่า ในขณะที่เดียวกันที่อยู่อาศัยใช้เนื้อที่น้อยแต่สามารถอยู่รวมกันได้หลายครอบครัวมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน โดยมีการแบ่งแยกเอาความเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินทั้งส่วนตัวและที่ต้องใช้ร่วมกัน ลักษณะการก่อสร้างจะเป็นแนวตั้ง (Flat) พุ่งสูงขึ้นไปในอากาศตั้งแต่ 4 ชั้นขึ้นไปถึงเป็นสิบ ๆ ชั้น เราเรียกรูปแบบการอยู่อาศัยนี้ว่า "คอนโดมิเนียม" ซึ่งในปัจจุบันได้รับความนิยมจากผู้อยู่อาศัยเป็นจำนวนมาก และมีนักลงทุนขออนุญาตก่อสร้างแล้วนับพันโครงการทั่วประเทศโดยที่สามารถแบ่งเป็นประเภทของคอนโดฯ ที่ขออนุญาตก่อสร้างได้ดังนี้

ประเภทของคอนโดมิเนียมหรืออาคารชุด

จากวิวัฒนาการของยุคเริ่มแรกของคอนโดมิเนียมจวบจนปัจจุบันนับว่าแนวคิดเรื่องคอนโดมิเนียมได้พัฒนารูปแบบมากขึ้น ซึ่งสามารถแยกประเภทของคอนโดมิเนียมได้เป็น 5 ประเภท คือ

1. คอนโดมิเนียมพักอาศัย (Residential Condominium)
2. คอนโดมิเนียมพักตากอากาศ (Resort Condominium)
3. คอนโดมิเนียมสำนักงาน (Office Condominium)
4. คอนโดมิเนียมแบบผสม (Complex Condominium)
5. คอนโดมิเนียมแบบอื่น ๆ

1. คอนโดมิเนียมพักอาศัย (Residential Condominium)

เป็นคอนโดมิเนียมที่สร้างขึ้น เพื่อวัตถุประสงค์ให้เจ้าของร่วมใช้ สำหรับเป็นที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะ ซึ่งคอนโดฯ ชนิดนี้เกิดขึ้นในช่วงต้น ๆ จนถึงปัจจุบันคอนโดมิเนียมพักอาศัยนี้ยังแบ่งออกเป็น 4 กลุ่มตามระดับราคา

1.1 ระดับราคาสูง ขนาดห้องชุดตั้งแต่ 200 ตารางเมตรขึ้นไป ยูนิตละประมาณ 4 ล้านบาทถึง 10 กว่าล้านบาท มักจะตั้งอยู่ในย่านของคนมีรายได้สูง เช่น สุขุมวิท สีลม สาทร โครงการดังกล่าวเช่น โครงการโพวิงส์แมนชั่น ตั้งอยู่บริเวณสุขุมวิท 3 ดำเนินงานโดยบริษัท กัญญารัตน์ จำกัด สร้างเป็นอาคารพักอาศัยบนเนื้อที่เกือบ 3 ไร่ สูง 33 ชั้น เป็นที่ใช้สอยตั้งแต่ 220-490 ตารางเมตร จำนวนทั้งสิ้นประมาณ 100 ยูนิต ระดับราคาตั้งแต่ 4,840,000 บาท ถึง 14,000,000 บาท

1.2 ระดับราคาปานกลาง ขนาดห้องชุดประมาณ 80 - 120 ตารางเมตร ขายยูนิตละประมาณ 1 ล้านบาท ถึง 3 ล้านบาท โครงการดังกล่าวเช่น สราญใจแมนชั่นกำลังอยู่ในระหว่างการก่อสร้างอยู่เช่นกันเป็นอาคารสูง 22 ชั้น บนเนื้อที่ 4.5 ไร่ ขายราคาชุดละ 620,000-1,500,000 บาท ดำเนินการโดยบริษัทอาคารสราญใจ จำกัด

1.3 ระดับสตูดิโอ ขนาดห้องชุดประมาณ 30-80 ตารางเมตร จำนวน 200-400 ยูนิต ราคาชุดละประมาณ 500,000 บาท โครงการดังกล่าว เช่น ทองหล่อทาวเวอร์ ปทุมวันเพลส ประดิพัทธ์แมนชั่น

1.4 ระดับราคาต่ำหรือประหยัด เป็นโครงการสำหรับผู้มีรายได้น้อยในย่านชานเมืองเป็นส่วนใหญ่ ราคาประมาณชุดละ 200,000 บาท โครงการดังกล่าวเช่น แพลตปลาทอง เทพนมิตรคอนโดทาวน์ เทพารักษ์คอนโดทาวน์

2. คอนโดมิเนียมพักตากอากาศ (Resort Condominium)

คอนโดมิเนียมพักตากอากาศเองก็มีการจัดกลุ่มเหมือนกันกับคอนโดมิเนียมพักอาศัย สาเหตุมาจากการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมของผู้บริโภคทำให้คอนโดมิเนียมพักตากอากาศกลายเป็นสิ่งจำเป็น สำหรับครอบครัวของผู้มีรายได้อันดับสูง หรืออีกนัยหนึ่งกลายเป็นเครื่องประดับหรือแสดงบ้าน เหมือนกับรถยนต์ยี่ห้อ และราคาแพง นอกจากนี้คอนโดมิเนียมพักตากอากาศยังมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ มากและคล้ายโรงแรม ไม่ว่าจะเป็นระบบการรักษาความปลอดภัยใน

ชีวิตและทรัพย์สิน บริการ ห้องออกกำลังกาย เกม บริการซักรีด ทำผม เป็นต้น ซึ่งเมื่อนำมาเปรียบเทียบกับโรงแรม หรือที่อยู่อาศัยให้เช่าระดับแพงและหรูแล้ว คอนโดมิเนียมพักตากอากาศ ยังเป็นทรัพย์สินของตนเองที่มีความสะดวกระดับเดียวกันและสามารถถือครองกรรมสิทธิ์ของตนเองได้ นอกจากนี้หากเจ้าของไม่ได้อาศัยพักอาศัย ก็สามารถจะให้คนอื่นเช่าเพื่อทำรายได้คุ้มกับ จำนวนเงินที่ผ่อนชำระกับธนาคารและแต่ละเดือนได้

คอนโดมิเนียมพักตากอากาศ โดยทั่วไปจะตั้งอยู่บริเวณชายทะเล เช่น ที่พัทยา ศรีราชา ระยอง ชะอำ ภูเก็ต และเชียงใหม่ ที่มีบรรยากาศธรรมชาติของภูเขา และแม่น้ำ หรือแหล่งท่องเที่ยวต่าง ๆ ทั่วไป มีทั้งแบบแนวราบและแนวสูง หรือตึกสูง ซึ่งส่วนใหญ่จะขึ้นกับต้นทุนที่ดิน เป็นหลักในการพิจารณาว่าจะสร้างคอนโดมิเนียมประเภทใด รวมถึงการคาดคะเนการตลาดว่าจะขายให้ลูกค้ากลุ่มใด คอนโดวิวเป็นคอนโดมิเนียมประเภทตึกสูงเป็นที่นิยมทำกันมากในย่านชายทะเล สาเหตุเนื่องจากต้นทุนค่าที่ดินติดทะเลค่อนข้างสูงมาก ประกอบกับลูกค้ายังต้องการวิวทะเล ส่วนคอนโดมิเนียมแนวราบมักจะทำกันในบริเวณที่อยู่ห่างจากทะเลมาอีกหน่อย แต่สามารถเดินทางสู่ทะเลได้ง่าย

บริเวณเชิงเขา บริเวณน้ำตกต่าง ๆ จะมีการสร้างคอนโด ๓ แนวราบสูง 3-4 ชั้น ในรูปแบบของอาคารสูงกึ่งรีสอร์ท ซึ่งมักจะเน้นทัศนียภาพและบรรยากาศธรรมชาติ โดยพยายามจะไม่ทำลายธรรมชาติที่มีอยู่ การออกแบบและการวางผังจะพยายามให้กลมกลืนกับธรรมชาติที่สุด

อย่างไรก็ตามที่ได้กล่าวข้างต้นแล้ว ว่าคอนโดมิเนียมพักตากอากาศมีการแบ่งกลุ่มเช่นเดียวกับคอนโดมิเนียมพักอาศัย ในที่นี้จะขอแบ่งออกไว้ 3 กลุ่มดังนี้

2.1 ระดับราคาสูง เป็นโครงการที่มีจำนวนห้องชุดน้อย ขนาดห้องชุดประมาณ 200 ตารางเมตรขึ้นไป ยูนิตละประมาณ 3-10 ล้านบาท โครงการดังกล่าวเช่น โครงการเดอะรอยัล พรีนเซสคอนโดมิเนียม อยู่กลางหัวหินห่างจากโรงแรมหัวหิน ประมาณ 5 ก.ม. ของ ร.ท. วันชัย บุณกุล ดำเนินงานในนามบริษัท วี.พี.บี. แลนด์ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด เป็นอาคารสูง 15 ชั้น จำนวน 60 ยูนิต แต่ละยูนิตมีพื้นที่ตั้งแต่ 240-300 ตารางเมตร ราคา ยูนิตละ 3 ล้านบาทขึ้นไป

2.2 ระดับราคาปานกลาง เป็นคอนโดมิเนียมมีที่จำนวน ห้องชุด ประมาณ 100 กว่ายูนิตขึ้นไป ขนาดห้อง 80-160 ตารางเมตร ขายยูนิตละ 1 ล้านถึง 3 ล้านบาท โครงการดังกล่าวเช่น โครงการชะอำคอนโดมิเนียมของ พืช ร่มพวง อยู่ระหว่างโรงแรมรีเจนท์และสวนบวกหาด เป็นอาคารสูง 10 ชั้น จำนวน 170 ยูนิต ราคายูนิตละ 460,000-2,600,000 บาท

2.3 ระดับสตูดิโอ มีจำนวนยูนิต 200 กว่ายูนิตขึ้นไป ขนาดห้องชุดประมาณ 30-80 ตารางเมตร ราคายูนิตละ 400,000 ถึง 1 ล้านบาท โครงการดังกล่าว เช่น เคียงทะเล คอนโดเทล, โอเรียนเต็ล ฮิลล์รีสอร์ท

3. คอนโดมิเนียมสำนักงาน (Office Condominium)

อาคารสำนักงานได้เกิดขึ้นมานานแล้ว ก่อนที่คอนโดมิเนียมจะเข้ามาในเมืองไทยเสียอีก สืบเนื่องจากการขยายตัวของเศรษฐกิจของประเทศนั้นคือ มีบริษัท ห้างร้าน ตั้งขึ้นมาใหม่ มีบริษัทห้างร้านที่ต้องขยายกิจการให้ใหญ่โตขึ้น และบริษัทต่างประเทศ หรือบริษัทร่วมทุนได้เพิ่มขึ้น ทำให้ความต้องการอาคารสำนักงานเพิ่มสูงขึ้น

จะเห็นได้ว่าอาคารสำนักงานให้เช่า เกิดขึ้นอย่างมากบริเวณย่านธุรกิจสำคัญ ๆ เช่น ถนนสีลม สุรวงศ์ สุขุมวิท เป็นต้น

แล้วต่อมา ภายหลังจึงเกิดอาคารสำนักงานขาย เป็นยูนิตมีหลายขนาดให้เลือกตามกำลังความสามารถของแต่ละบริษัท คอนโดมิเนียมประเภทนี้จึงแยกเป็น 2 ประเภท คือ

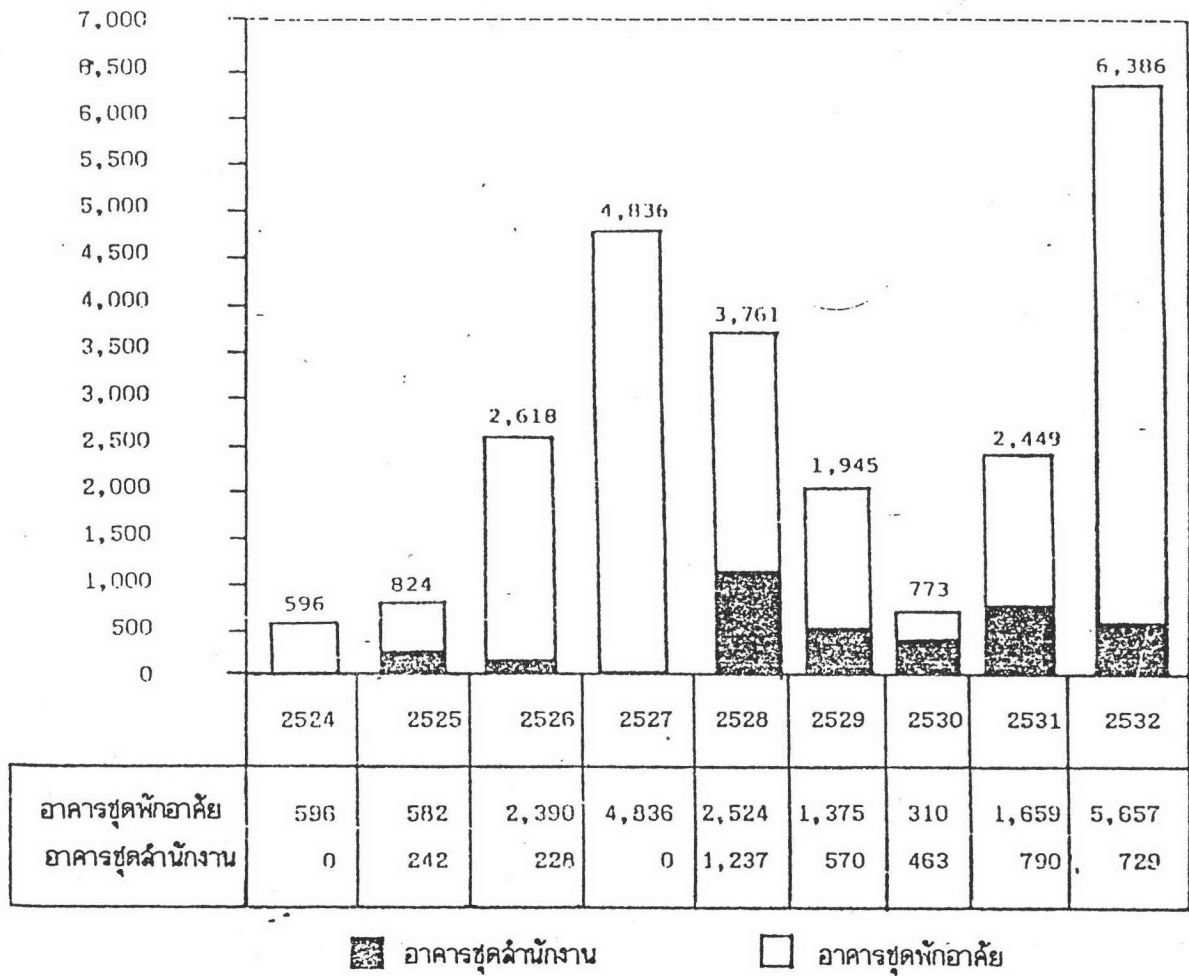
1. คอนโดมิเนียมสำนักงานให้เช่า หรือเช่าระยะยาว
2. คอนโดมิเนียมสำนักงานขาย

คอนโดมิเนียมสำนักงานให้เช่าหรือเช่าระยะยาวเป็นอาคารสำนักงานให้เช่าสืบเนื่องมาจากเจ้าของอาคารต้องการที่จะมีสำนักงานของตนเอง หรือของบริษัทในเครือ เมื่อออกแบบในการก่อสร้างก็ได้เล็งเห็นผลประโยชน์ในการลงทุนระยะยาว จะเหลือพื้นที่อาคารไว้บางส่วนเพื่อให้เช่าทำรายได้ และในบางกรณีเจ้าของที่ดินที่มีที่ว่างเปล่าทิ้งไว้ ไม่ได้ทำประโยชน์ก็เลยสร้างอาคารไว้ให้เช่าเช่นเดียวกัน อาคารสำนักงานให้เช่าจะพบได้ในย่านธุรกิจสำคัญ ๆ เช่น แถวสีลม สุรวงศ์ สาทร สุขุมวิท เพลินจิต พระราม 4 เป็นต้น

อย่างไรก็ตามสำนักงานให้เข้าจะไม่นับว่าเป็นคอนโดมิเนียมที่แท้
จริง เนื่องจากการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้นไม่มี จะมีก็เพียงแต่การแบ่งกันเสียค่า
ใช้จ่ายส่วนกลาง ซึ่งคำนวณออกเป็นส่วนของค่าเช่านั่นเอง

คอนโดมิเนียมสำนักงาน เป็นคอนโดมิเนียมที่สร้างขึ้นเพื่อให้เจ้า
ของร่วมใช้เป็นสำนักงานโดยเฉพาะคอนโดมิเนียมชนิดนี้เกิดขึ้นหลังคอนโดมิ
เนียมพักอาศัย และพักตากอากาศเล็กน้อย ซึ่งมูลเหตุการเกิดโครงการชนิดนี้
เนื่องจากอาคารสำนักงานให้เช่าข้างต้น มีราคาเช่าสูงเกินไป ผู้ลงทุนจึงเห็น
ว่าหากมีการเสนอกรรมสิทธิ์ในคอนโดมิเนียมสำนักงาน ให้โดยเพียงเสียค่าเช่า
เพิ่มขึ้น แทนการจ่ายค่าเช่าซึ่งต้องเสียแต่เดิมไม่มาก ก็จะเป็นการดึงดูดให้ลูกค้า
หันมาสนใจคอนโดมิเนียมชนิดนี้ ตัวอย่างเช่น คลาสสิก โฮมออฟฟิศ ควีนส์เวย์
คริสตันการ์เดน บีเค ทาวเวอร์

แผนภูมิที่ 3 จำนวนห้องชุดที่ปลูกสร้างในประเทศไทยปี 2524-2532



ที่มา : กรมที่ดิน, 2533

ตารางที่ 2 ปริมาณอาคารชุดที่สร้างเสร็จและจดทะเบียนตั้งแต่เริ่มแรก จนถึงสิ้นปี 2532

ปี	อาคารชุด พักอาศัย		อาคารชุด พักตากอากาศ		อาคารชุด สำนักงาน		รวม	
	อาคารชุด	ห้องชุด	อาคารชุด	ห้องชุด	อาคารชุด	ห้องชุด	อาคารชุด	ห้องชุด
2524	6	596	-	-	-	-	6	596
2525	6	582	3	242	-	-	9	824
2526	20	2,390	2	169	1	59	23	2,618
2527	20	4,836	-	-	-	-	28	4,836
2528	19	2,524	5	823	2	414	26	3,761
2529	9	1,375	2	89	4	481	15	1,945
2530	2	310	2	322	3	141	7	773
2531	10	1,65	7	790	-	-	17	2,449
2532	32	5,67	12	729	-	-	44	6,386
ยอดรวมสะสม	132	19,929	33	3,164	10	1,095	175	24,188
ร้อยละ (%)	75.4	82.4	18.9	13.1	5.7	4.5	100	100

ที่มา : กรมที่ดิน, 2533



4. คอนโดมิเนียมแบบผสมหรือคอมเพล็กซ์คอนโดมิเนียม

Complex Condominium)

เป็นคอนโดมิเนียมซึ่งสร้างขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ให้เจ้าของร่วมใช้ ทั้งเป็นที่อยู่อาศัย และสำนักงานรวมกันอยู่ นอกจากนี้ยังมีโครงการอื่น ๆ ประกอบอยู่ด้วย เช่น ศูนย์การค้า โรงแรม หรือสำนักงานให้เช่า เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกแก่เจ้าของร่วมโครงการนั้น ๆ

สาเหตุของการทำคอนโดมิเนียมแบบผสมหรือคอมเพล็กซ์ เกิดจากปริมาณคอนโดมิเนียมในตลาด จะล้นเกินความต้องการ แต่นักลงทุนก็ไม่หยุดยั้งความคิดในการลงทุน การที่จะหาส่วนแบ่งในตลาดให้ได้มากกว่าหรืออย่างน้อยทำให้โครงการบรรลุความสำเร็จได้ จำเป็นต้องเสนอรูปแบบที่แปลกใหม่ยิ่งขึ้น เพื่อสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัยให้มากที่สุด

อย่างไรก็ตามในการจัดส่วนของบริเวณสำนักงาน หรือศูนย์การค้าจะแยกออกจากส่วนที่เป็นที่พักอาศัยอย่างชัดเจน เช่น จะมีการแยกลิฟต์ออกไปคนละตัว ซึ่งอาจจะรวมถึงพื้นที่สีเขียว หรือบริเวณสวนหย่อม สระว่ายน้ำ และบริเวณอื่น ๆ ของส่วนพักอาศัยออกจากบริเวณธุรกิจพลุกพล่าน เพื่อเน้นการอยู่อาศัยชัดเจน แนวความคิดแบบผสมนี้มีมากพอสมควร เช่น ของโครงการปาร์คอเวนิว โฮมออฟฟิศ สีลมพลาซ่า มินิออฟฟิศรีดาคอมเพล็กซ์ เป็นต้น

จะเห็นได้ว่าการผสมของรูปแบบสำนักงาน พลาซ่าที่อยู่อาศัยในโครงการเดียวกัน และจะมีทรัพย์สินส่วนกลาง เช่น ทางเดินลิฟต์ ที่จอดรถ เป็นต้น ในการที่จะต้องร่วมกันเสียค่าใช้จ่ายหรือบางครั้งจะมีการจัดโครงการ บ้านจัดสรรรวมอยู่ในโครงการด้วยเช่น โครงการทาวน์เฮ้าส์ ของกลุ่มศรีวิภาแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ซึ่งเป็นการผสมระหว่างราคาประหยัด และระดับราคาสูงเพื่อดึงดูดลูกค้าหลาย ๆ ระดับเข้าไปในโครงการเดียวกัน ส่วนโครงการอื่น ๆ จะมีการผสมผสานกันไปในลักษณะพลาซ่า ศูนย์การค้า สำนักงานให้เช่า และบริการสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น ห้องออกกำลังกาย ห้องซาวน่า ห้องซักรีดมากมาย

แม้ว่าปัจจุบันประชาชนคนไทยจะมีความรู้ความเห็นในการอยู่อาศัยรวมกัน คอนโดฯ มากกว่าแต่ก่อน และคอนโดฯ มีการพัฒนาการตกแต่งออกมาในรูปแบบจนกระทั่งมีกฎหมายมาคุ้มครองและควบคุมธุรกิจคอนโดฯ หลายฉบับแล้วก็ตาม

ตาม แต่จากการขยายตัวอย่างรวดเร็วของธุรกิจคอนโด ๓ ดังกล่าวก่อให้เกิดความเข้าใจสับสนในเรื่องการอยู่อาศัยร่วมกัน และอื่นๆ โดยเฉพาะคอนโดฯ ระดับปานกลาง และระดับล่างมีเกิดขึ้นมาเป็นจำนวนมาก ซึ่งบางแห่งไม่ได้แตกต่างอะไรกับแฟลตของการเคหะฯ เลย

ดังนั้นหากไม่มีการจัดระเบียบการอยู่อาศัยร่วมกันของคนหมู่มากในอนาคต อาจเกิดภาพพจน์ที่เสียหายต่อธุรกิจคอนโดฯ ที่กำลังแตกหน่ออยู่ในปัจจุบันอย่างมากมาจนเกิดความเสื่อมลงไปมากที่สุดได้ ปัญหาดังกล่าวจะหมดสิ้นไปได้ก็ต้องอาศัยความร่วมมือจากหลายฝ่ายที่เกี่ยวข้องทั้งจากรัฐบาล ผู้ประกอบการและผู้อยู่อาศัยในคอนโดฯ เอง ที่จะต้องยอมรับและรักษากฎเกณฑ์การอยู่อาศัยร่วมกันให้เกิดความผาสุกต่อไป

การบริหารงานอาคารชุด

เป็นที่ทราบกันดีอยู่ในปัจจุบันแล้วว่า มีอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมเกิดขึ้นมากมาย หลาย ๆ คนถามว่าอาคารชุดคืออะไร จำเป็นหรือไม่ และหลาย ๆ คนก็สงสัยว่า จะเหมาะสมหรือถูกต้องกับวิถีการดำเนินชีวิตในสังคม หรือเศรษฐกิจแบบไทยเพียงใดหรือบางคนก็วิตกว่า การอยู่อาศัยหรือการดำเนินงานในระบบคอนโดมิเนียมจะส่งผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมของสังคมหรือสภาพจิตใจของคนไทย ซึ่งอาจมีผลกระทบไปถึงสถานภาพทางสังคมหรือสถานการณ์ทางเศรษฐกิจต่อไปอย่างไร

สิ่งเหล่านี้ยังเป็นคำถามเป็นความวิตกกังวลหรือความห่วงใยสงสัยที่ยังไม่มีใครให้คำตอบได้ จะมีก็เพียงแต่ความรู้สึกนึกคิดและการคาดคะเนและการวิเคราะห์ตามหลักการทั่วไปที่ยึดถือปฏิบัติกันอยู่เท่านั้น คำตอบอาจจะมีอยู่หลาย ๆ แบบ แต่สิ่งที่มองเห็นได้ชัดก็คือคำถามที่เราอาจถามตัวเราเองว่า เราหลีกเลี่ยงสิ่งเหล่านี้ได้หรือไม่ ในเมื่อเรามีคนมากขึ้นมีที่ดินและมีทรัพยากรสินทางธรรมชาติหรือวัตถุดิบในการปรุงแต่งและตลอดจนทรัพยากรใด ๆ น้อยลงหากว่าเราหลีกเลี่ยงไม่ได้ในกรณีเช่นนี้ เราคงจะต้องแสวงหาวิธีการอยู่ร่วมกัน และวิธีการบริหารการอยู่ร่วมกันนั้นให้ถูกต้อง เป็นธรรมชาติ มีประสิทธิภาพและชาญฉลาดให้มากที่สุดเพื่อความเจริญของตัวเราเองและมวลมนุษยชาติเพื่อความอยู่รอดของสรรพสิ่งทั้งปวง

คอนโดมิเนียมหรืออาคารชุด เป็นเพียงวิธีการในการพัฒนาการอยู่ร่วมกันของกลุ่มชนในสภาพที่ต้องพึ่งพาอาศัยกัน แต่คงรักษาไว้ด้วยสิทธิ์และเอกภาพตลอดจนสถานภาพของแต่ละบุคคลอย่างชัดเจนและเป็นสัดส่วน และยังเป็นวิธีการในการบริหารการปกครองกลุ่มชน ให้อยู่ร่วมกันได้ในกรอบกติกาประชาคมที่ทุกคนยอมรับปฏิบัติ และร่วมกันมีส่วนบริหาร ซึ่งได้รับผลจากการดำเนินงานที่มุ่งสร้างให้เกิดประโยชน์สุขและให้กลุ่มชนของตนมีคุณค่าและเจริญก้าวหน้า ดังนั้นคอนโดมิเนียมจึงมีประโยชน์ในการพัฒนา ทั้งในด้านสังคมและเศรษฐกิจและเป็นสิ่งที่หลีกเลี่ยงไม่ได้ เพราะคนในสังคมและเศรษฐกิจในปัจจุบันได้ขยายตัวอย่างมากจนกระทั่งคนไม่สามารถที่จะอยู่ได้โดยลำพังตนเอง จำเป็นต้องอยู่ร่วมกันและพึ่งพาอาศัยกัน

ดังนั้นจึงนับว่าเป็นโชคดีที่เรามีระบบคอนโดมิเนียมขึ้นมา เพื่อรองรับความต้องการในปัจจุบันดังกล่าวของสังคมไม่ว่าจะเป็นสังคมไทย หรือสังคมของคนในต่างประเทศก็ประสบปัญหาเช่นเดียวกันทั้งสิ้น ปัญหานี้กว้างไกลถึงระดับนานาชาติประเทศเลยที่เดียว ในประเทศสหรัฐอเมริกาซึ่งเป็นประเทศใหญ่ เขาก็ได้เรียนรู้วิธีการที่จะอยู่ร่วมกันในระบบมลรัฐ โดยคนต่างเชื้อชาติต่างศาสนาอยู่ร่วมกันเป็นประเทศ ในประชาคมยุโรปก็เช่นเดียวกัน ได้มีการรวมประเทศต่าง ๆ เข้าด้วยกัน เพื่อการสร้างประโยชน์ร่วมให้แก่ทุกฝ่าย ซึ่งสิ่งต่างๆ เหล่านี้เป็นหลักการและวิธีการของคอนโดมิเนียมทั้งสิ้น

ดู ๆ ไปแล้วก็เหมือนกับว่า คอนโดมิเนียมคือระบบการเมือง หรือระบบการปกครองแบบหนึ่ง เพราะว่าคอนโดมิเนียมสามารถใช้กับบุคคลกับครอบครัวกับชุมชน และกับประเทศชาติได้ ใช้อย่างเล็กก็ได้ ใช้อย่างใหญ่ก็ได้ แต่การใช้ระบบคอนโดมิเนียมนั้นจะต้องมีความเป็นประชาธิปไตยในวิธีการที่จะต้องเป็นการบริหารของประชาชน เพื่อประชาชนและโดยประชาชน (ที่มาจากพรรคคัดเลือกให้มาบริหารตามคุณภาพ, คุณสมบัติ และสถานภาพที่กำหนดของประชาชนที่จะได้รับเลือกขึ้นมาบริหารนั้น)

ระบบคอนโดมิเนียม มีกฎหมายของประเทศไทยเราบังคับใช้ซึ่งนับว่าเป็นโชคดีของเราที่มีกฎหมายนี้ออกมา เมื่อปี พ.ศ. 2522 สำหรับผู้ที่รู้และเข้าใจก็อาจมองเห็นได้อย่างชัดเจนว่า กฎหมายนี้มีประโยชน์ต่อการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมเป็นอย่างมาก แต่เป็นการพัฒนาเศรษฐกิจที่เน้นถึงการพัฒนาสังคมในขั้นพื้น

ฐานนั้นก็คือการพัฒนาการปกครองตนเอง ในรูปแบบของการพัฒนาที่อยู่อาศัยหรือสถานที่พำนัก หรือสถานที่ทำงานให้เกิดประโยชน์สูงสุด ซึ่งหมายความรวมถึงการพัฒนาความรับผิดชอบและวินัยในการอยู่ร่วมกัน ซึ่งจะต้องอาศัยลักษณะของการสร้างสรรค์ และความเข้าใจในสิทธิของตน และสิทธิของผู้อื่นเป็นสำคัญเพื่อการดำเนินไปสู่เป้าหมายคือ การสร้างคุณค่าและความเจริญส่วนบุคคล ที่ควบคู่ไปกับความเจริญส่วนรวมอย่างสอดคล้องในเวลาเดียวกัน ก่อนที่จะกล่าวต่อไปถึงการบริหารคอนโดมิเนียม ควรที่จะมีการทำความเข้าใจกับคำว่า คอนโดมิเนียมเสียก่อนว่า คำนี้มี ความหมายและมีที่มาอย่างไร เท่าที่ผู้เขียนได้ศึกษามา คำว่า Condominium นี้ น่าจะมีรากฐานมาจากภาษาฝรั่งเศส คำว่า Con หมายถึง "ร่วมกัน" คำว่า domus หมายถึง "สถานที่อยู่อาศัย" ดังนั้นคำว่า Condominium ก็คือสถานที่ที่มีผู้อยู่ร่วมกันในลักษณะที่สามารถแบ่งแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคล และทรัพย์สินใดที่เป็นทรัพย์สินกลางที่มีไว้เพื่อคุณค่าหรือประโยชน์สุข หรือเพื่อประโยชน์ใช้สอยร่วมกัน และนอกจากนี้ ความหมายของคอนโดมิเนียมยังรวมถึง ระบบและวิธีการบริหารและควบคุมจัดการพฤติกรรมและการดำเนินงานในวิธีการอยู่อาศัยร่วมกันให้เกิดความเป็นธรรมความเป็นระเบียบ คุณค่า และประโยชน์สุข ความเสมอภาค การปกป้องและคุ้มครองสิทธิของแต่ละบุคคลสอดคล้องและเปี่ยมด้วยประสิทธิภาพอย่างสูงสุด

ดังนั้น ในสภาพวัตถุแล้วก็หมายความว่า สถานที่หรือเคหสถานใดก็ตามที่มีสภาพทางด้านวัตถุที่สามารถแบ่งแยกโดยนิตินัยได้ว่า ส่วนใดเป็นทรัพย์สินกลางและส่วนใดเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลตามกฎหมายอาคารชุดแล้วสถานที่นั้นก็คือคอนโดมิเนียม

อย่างไรก็ตามส่วนประกอบของคอนโดมิเนียม ยังประกอบด้วยกฎหมายและระเบียบ ซึ่งควบคุมการใช้และการบริหารคอนโดมิเนียมอีกด้วย ส่วนนี้คือส่วนที่กำหนดถึงตัวกรอบกรรมนุญ ซึ่งเป็นแม่บทของการออกกฎระเบียบต่างๆ และประกอบด้วยองค์กรที่เป็นเจ้าของ ซึ่งได้แก่เจ้าของร่วมทั้งหมด และองค์กรที่เป็นผู้บริหาร ซึ่งได้แก่องค์กรของผู้จัดการที่มาจากการเลือกตั้ง และประกอบด้วยองค์กรของฝ่ายควบคุม และกำกับดูแลการจัดการซึ่งได้แก่ คณะกรรมการ ที่มาจากการเลือกตั้งเช่นกัน เพื่อกำกับดูแลการบริหารและเป็นตัวแทนของเจ้าของร่วมในอาคารชุด เพื่อการตัดสินใจในการออกกฎระเบียบและการเสนอเรื่องเข้าสู่การประ

ชุดใหญ่ของเจ้าของร่วมต่าง ๆ และนอกจากนี้ยังประกอบด้วย ระบบงานและวิธีการในการบริหารซึ่งจะต้องมีการกำหนดขึ้นมาในระบบงบประมาณ และระบบการเรียกเก็บโดยวิธีการเฉลี่ยค่าใช้จ่ายต่าง ๆ อีกด้วย

การจัดการอาคารชุดจึงมีส่วนคล้ายคลึงกับการจัดระบบบริหารที่เป็นอยู่ในระบบการเมืองปัจจุบัน ผิดกันตรงที่ว่า ผู้บริหารของคอนโดมิเนียมนั้นจะมาจากสถานภาพและเอกภาพของการเลือกตั้งโดยเฉพาะ ซึ่งเป็นการเลือกตั้งคนละส่วนกับการเลือกตั้งกรรมการของอาคารชุด ซึ่งเปรียบเสมือนผู้แทนราษฎรนั่นเอง ซึ่งเป็นการเลือกตั้งอีกส่วนหนึ่ง และนอกจากนี้ การบริหารงานอาคารชุดยังมีลักษณะพิเศษที่เป็นของประชาชน เพื่อประชาชน และโดยการเลือกตั้งของประชาชน อย่างเห็นได้ชัด และอย่างควบคุมได้และแก้ไขได้ โดยทางตรง อย่างมีประสิทธิภาพและรวดเร็ว เพราะการจัดการอาคารชุดเป็นการจัดการที่อยู่ในวงแคบ มีความเป็นอิสระเฉพาะคนหนึ่งงบประมาณตนเอง พึ่งรายได้ตนเองและพึ่งการกระทำของคนเอง ซึ่งทำให้ทุกคนมองเห็นปัญหาและผลของการกระทำต่าง ๆ ได้ อย่างชัดเจน เพราะมีความกระทบกระทั่งอันสูง หากผลงานไม่ดีและมีได้เป็นไปเพื่อประโยชน์หรือคุณค่าของประชาชนและเพื่อประชาชนแล้ว ก็จะต้องมีปฏิกิริยาเกิดขึ้นทันที ซึ่งเปรียบเสมือนแนวทางอันสำคัญที่จะทำให้ผู้บริหารมีความสำนึกในภาระหน้าที่ตลอดเวลาไม่หลงทางไม่หลงตนและไม่ลุแก่อำนาจหากการบริหารงานอาคารชุดมีการจัดการที่ดี มีคน มีระบบงานที่ถูกต้อง การบริหารงานอาคารชุดจะมีส่วนช่วยทำให้ประชาชนผู้อยู่อาศัยในคอนโดมิเนียมมีความเข้าใจในระบบประชาธิปไตยและมีส่วนร่วม ตลอดจนพัฒนาตนให้เป็นบุคคลที่มีวินัย มีความรับผิดชอบ รู้จักการใช้และเรียกร้องสิทธิของตนในทางที่ถูกต้อง และรู้จักวิถีและความสำนึกในความจำเป็นที่จะต้องรักษาสีทึบของผู้อื่น และปกป้องหรือป้องกันสิทธิและประโยชน์ของส่วนรวมร่วมกัน หากคอนโดฯ หรือชุมชนหลาย ๆ แห่งในประเทศไทยมีการบริหารงานในระบบอาคารชุด ก็จะเป็นที่เชื่อได้ว่าประชาชนเหล่านั้นจะเป็นผู้ที่เปี่ยมกำลังสำคัญให้แก่ความเจริญในสังคม และเศรษฐกิจของประเทศชาติได้ต่อไป

ที่กล่าวมานี้ เป็นเพียงการกล่าวให้เห็นถึงหลักการของคอนโดมิเนียมว่าดีมีประโยชน์ แต่จะดีหรือไม่ดีก็อยู่ที่การกระทำของผู้อยู่อาศัย และผู้จัดการที่อยู่ในระบบนี้ที่จะต้องทำการจัดการและดำเนินงานไปตามระบบและแก้ปัญหา

ต่าง ๆ ที่มีอยู่เป็นวิสัยปกติประจำวันของการอยู่ร่วมกันให้ราบรื่นเสร็จสิ้นไป ดังนั้น เมื่อได้พูดถึงหลักการและที่มาของคอนโดมิเนียมแล้ว ก็จะสามารถพูดถึงการจัดการคอนโดมิเนียมได้ การจัดการจะต้องมีจุดเริ่มต้นมาจากกฎหมายและกฎข้อบังคับ ซึ่งเปรียบเสมือนกับธรรมนูญของคอนโดมิเนียมที่จะให้กรอบอำนาจแก่เจ้าของร่วมคอนโดมิเนียม ในการกำหนดแนวทางและวิธีการในกาอยู่อาศัยร่วมกัน

องค์ประกอบอันสำคัญยิ่งของการจัดการอาคารชุด จึงมีอยู่ด้วยกัน 5 ประการคือ

1. กฎหมาย คือ กฎหมายอาคารชุด ข้อบังคับ และระเบียบที่ออกตามกฎหมายอาคารชุด และกฎกระทรวง เปรียบเสมือนเป็นสัญญาประชาคม
2. นิติบุคคลอาคารชุด คือ องค์กรเจ้าของห้องชุดมีสิทธิในการบริหาร และการจัดการนิติบุคคล อาคารชุด
3. คณะกรรมการ คือ เจ้าของร่วมผู้ได้รับเลือกตั้งและเพื่อเป็นตัวแทนเจ้าของร่วมในการกำกับดูแลการจัดการอาคารชุด
4. ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด คือผู้จัดการที่เป็นบุคคลธรรมดา หรือนิติบุคคลที่ได้รับการเลือกตั้งและแต่งตั้ง โดยที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ให้ทำหน้าที่เป็นตัวแทนนิติบุคคลอาคารชุดในการบริหาร และจัดการอาคารชุดตามกฎหมายข้อบังคับ และระเบียบของนิติบุคคลอาคารชุด
5. เจ้าของร่วม คือผู้รับผิดชอบภาระของห้องชุดและอาคารและนิติบุคคลอาคารชุดและเป็นผู้รับผิดชอบประโยชน์อันพึงได้ ทั้งในฐานะส่วนตัวและส่วนกลาง ตลอดจนเป็นผู้ที่จะต้องให้ความร่วมมือและประพฤติดีปฏิบัติ ตามกฎหมายอาคารชุด ข้อบังคับ และระเบียบของอาคารชุด

ดังนั้น เมื่อมีการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว สถานภาพของอาคารจึงกลายเป็นนิติบุคคลอาคารชุด และสถานภาพของเจ้าของโครงการ หรือเจ้าของอาคาร จึงกลายเป็นเจ้าของร่วมในห้องชุดที่เขามีชื่อเป็นกรรมสิทธิ์อยู่เท่านั้น ตึกนี้มีใช้เป็นของเจ้าของโครงการคนเดีียวอีกต่อไป และในทางด้านบัญชีทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมดไม่ว่าจะมีมูลค่าสักเท่าใดก็ตาม ก็จะนับค่ามิได้ เพราะไม่สามารถที่จะแบ่งแยกได้ จะต้องถูกนำไปนับเป็นส่วนควบของห้องชุด ซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลทั้งหมด ซึ่งเจ้าของร่วมแต่ละรายจะมีกรรมสิทธิ์ตามอัตราส่วนที่จดทะเบียนไว้ในข้อบังคับ

ความเข้าใจในหลักการขององค์กรแต่ละองค์กร และตลอดจนบทบาทของแต่ละฝ่ายจึงเป็นสิ่งสำคัญอย่างยิ่งที่ทำให้งานจัดการอาคารชุดเป็นไปด้วยความราบรื่น ทั้งในช่วงเปลี่ยนแปลงจากเจ้าของโครงการมาซึ่งนิติบุคคลอาคารชุด และในเรื่องของการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด เมื่อมีความเข้าใจถูกต้องแล้ว จึงสามารถเข้าไปสู่หัวใจในการจัดการ ซึ่งสามารถแบ่งออกเป็น 3 ขั้นตอนคือ

1. ขั้นตอนแผนงานและงบประมาณ คือการวางแผน สายงาน กำลังคนและตัวบุคคลและกำหนดงบประมาณทุกขั้นตอน ตลอดจนกำหนดเป้าหมายและกรอบเวลา และวิธีการในการดำเนินการ และการแก้ไขไว้ทุกขั้นตอน
2. ขั้นตอนระบบงานและวิธีการในการจัดการให้เป็นผล คือการวางระบบการบริหารและการจัดการเพื่อให้ความควบคุมการทำงานให้ได้ผล และเป็นผลตามเป้าหมาย ตามแผนงานและงบประมาณทางการเงินและการบัญชีที่วางเอาไว้ทุกประการ
3. ขั้นตอนการรายงานและการสนับสนุนและการอนุมัติของคณะกรรมการและเจ้าของร่วม คือการประสานงาน และการบริหารงาน กำกับดูแลและการอนุมัติการจัดการทำให้เจ้าของร่วมและคณะกรรมการทุกคน มีส่วนร่วมในการอนุมัติการจัดการ และกำหนดแนวทางและกำหนดวิธีการ ในการแก้ไข ปรับปรุงหรือเปลี่ยนแปลงตามที่เห็นควรตามมติที่ประชุม

ส่วนสำคัญที่สุดของการจัดการอาคารชุดคือ การดูแลอาคาร และการจัดการเรื่องการเงิน เพราะถ้าหากทั้งสองอย่างนี้ไม่ดีและมีปัญหาแล้ว ส่วนอื่น ๆ ก็จะไปไม่ได้ ดังนั้นจึงเป็นสิ่งจำเป็นยิ่งที่เจ้าของโครงการ จะต้องจัดวางรูปแบบในเรื่องนี้ไว้อย่างรัดกุมตั้งแต่เริ่มต้นเพราะว่าเจ้าของโครงการ คือผู้ที่จัดวางรูปแบบของการจัดการอาคารชุดในระยะ 6 เดือนแรกให้แทนเจ้าของร่วมของนิติบุคคลอาคารชุด เนื่องจากในช่วงแรกนั้นเจ้าของโครงการคือ เจ้าของร่วมที่ถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมากที่สุด เนื่องจากยังอยู่ในระหว่างโอนเมื่อ เริ่มจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด หากเจ้าของโครงการมีความเข้าใจในส่วนประกอบที่สำคัญของการจัดการอาคารชุดนี้ ก็จะสามารถวางรูปแบบของการโอนความรับผิดชอบงานดูแลอาคารชุดนี้ จากผู้รับเหมา และวิศวกรคุมงานของเจ้าของโครงการมาให้ฝ่ายจัดการอาคารชุดได้อย่างราบรื่น และมีการตรวจสอบปริมาณและคุณภาพ

ของงานที่รับมอบมาอย่างเป็นหลักฐาน เพื่อมิให้เกิดปัญหาต่อไปภายหลังจากความเสียหาย หรือขาดหายไปเกิดขึ้นจากช่วงความรับผิดชอบของใครและใครควรจะเป็นผู้รับผิดชอบ หากการตรวจสอบและส่งมอบ ได้มีการกระทำโดยผู้ตรวจสอบที่เป็นมืออาชีพและเป็นคนกลางก็จะเป็นการดียิ่ง และหลักฐานการตรวจสอบและส่งมอบนั้นจะสามารถใช้เป็นเอกสารอ้างอิงยืนยันได้ต่อไป

ส่วนในเรื่องการเงินนั้น การจัดการอาคารชุดจำเป็นต้องมีเงินกองทุน และมีบทบัญญัติให้เจ้าของร่วมทุกคนชำระค่าใช้จ่ายให้แก่อาคารชุด โดยเจ้าของโครงการสามารถกำหนดบทบัญญัตินี้ไว้ในข้อบังคับเพื่อให้เป็นสัญญาประชาคมผูกพันเจ้าของร่วมทั้งหมด บทบาทนี้เจ้าของโครงการสามารถวางพื้นฐานให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดได้ และผูกพันเจ้าของร่วมได้เมื่อมีการโอนห้องชุด หากเจ้าของโครงการจะเรียกเก็บเงินกองทุนและเงินค่าใช้จ่ายประจำเดือนล่วงหน้า ให้แก่อาคารชุดได้ ก็จะเป็นการดียิ่ง เพราะหากได้รับความร่วมมือดังกล่าว ก็จะเป็นที่แน่ใจได้ว่า อาคารชุดนี้จะไม่มีปัญหาเรื่องการเงินหรือการเก็บเงินอย่างน้อยก็ช่วง 6 เดือนแรกจนกว่าจะมีการเรียกประชุมใหญ่ เจ้าของร่วมในอาคารชุดบางแห่งมีการเรียกเก็บทั้งเงินกองทุน และเงินค่าใช้จ่ายประจำเดือนล่วงหน้าเป็นรายปี ซึ่งความจริงแล้วเป็นเรื่องที่ดีอย่างยิ่ง เพราะปัญหาเรื่องการเงินจะไม่มีเลย และในเรื่องการเงินนี้ หากมีการใช้น้อยกว่าที่เรียกเก็บเงินส่วนที่เหลือก็อยู่ในกองกลางไม่ได้หายไปไหน แต่ยังคงอยู่ในกองทุนรวมที่ทุกคนมีสิทธิ์ร่วมกันตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ และยังสามารถใช้เป็นกองทุนฉุกเฉินเพื่อใช้จ่ายหมุนเวียนในการซ่อมแซมทรัพย์สินของอาคารชุดได้อีกด้วย

การจัดการอาคารชุด จึงเป็นเรื่องของการบริหารและการจัดการชุมชนซึ่งเกี่ยวพันกับพฤติกรรมของมนุษย์ สถาบันของการจัดการเป็นเสมือนผู้รับใช้ผู้ให้บริการ และเป็นสิ่งที่พึงที่เป็นหลักให้แก่ผู้อยู่อาศัยร่วมกัน สภาพการจ้างของผู้จัดการอยู่ในสภาพคล้ายคลึงกับการเป็น "ข้าราชการ" เพราะ "ผู้จัดการ" ตามกฎหมายอาคารชุดมิใช่ลูกจ้างธรรมดา แต่เป็นลูกจ้างตามกฎหมายที่มีอำนาจและมีสิทธิ์ตามกฎหมาย ดังนั้น จุดนี้จึงเป็นจุดที่มีความเข้าใจคลาดเคลื่อนกันอยู่เป็นส่วนใหญ่ที่คิดว่า "ผู้จัดการ" จะต้องทำงานตามสั่ง ถ้าสั่งแล้วไม่ทำก็ไล่ออกได้แต่โดยที่แท้จริงแล้ว "ผู้จัดการ" จะต้องปฏิบัติตามคำสั่งที่สอดคล้องกับกฎระเบียบข้อบังคับของอาคารชุดเท่านั้นเพื่อรักษาสิทธิประโยชน์ให้แก่อาคารชุดและเจ้าของร่วม

โดยส่วนรวมทั้งปวงในสภาพเช่นนี้ "ผู้จัดการ" จึงจะสามารถรับใช้เจ้าของร่วม และเป็นที่ยังให้แก่อำนาจของร่วมทุกคนได้ ไม่ว่าจะเป็นเจ้าของห้องชุดเล็กหรือใหญ่ก็ตาม ปัญหาของการจัดการส่วนใหญ่ จึงมักจะเกิดขึ้นจากความเข้าใจผิดที่คิดว่า การจัดการอาคารชุดไม่ใช่เรื่องสำคัญ ใคร ๆ ก็ทำได้บางแห่งก็จัดหาผู้จัดการ ที่ทำงานตามสิ่งมาทำ ความเป็นกลางไม่มี จุดยืนไม่มี ปัญหาที่เกิดขึ้น ดังนั้นสภาพของ "ผู้จัดการ" จึงเป็นสิ่งสำคัญที่จะต้องรักษาไว้ให้มั่นคง เพื่อจะสามารถทำงานให้ได้อย่างมีประสิทธิภาพ

นอกจากนี้ ในด้านของทรัพย์สินแล้วยังมีผู้เข้าใจผิด คิดว่า นิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งเป็นองค์กรของเจ้าของร่วม เพื่อการให้บริการและจัดการอาคารชุดนั้น เป็นเจ้าของผู้ถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลางและมีมูลค่าเป็นทรัพย์สินส่วนกลางราคาหลายล้านบาท ความจริงแล้วนิติบุคคลอาคารชุดเป็นองค์กรเพื่อการจัดการเท่านั้น ไม่มีทรัพย์สินอะไรเลย ยกเว้นแต่ในเรื่องเงินกองทุนและเงินที่เรียกเก็บเข้ามา หรือทรัพย์สินที่ซื้อเข้ามาเพื่อการจัดการเท่านั้น นิติบุคคลอาคารชุดจะไม่มีรายได้ จะมีแต่เพียงรายรับที่ได้รับมาจากเงินกองทุนเพื่อการทดรองจ่ายและรายรับก็คือการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายประจำเดือนมาสดเชยรายจ่ายที่ได้ทดรองจ่ายออกไปเท่านั้นเอง

การอยู่อาศัยในระบบอาคารชุด เป็นแนวทางและวิถีทางของชีวิตในอนาคต หากแนวทางนี้ได้รับการพัฒนาอย่างเต็มที่ สังคมไทยในอนาคต จะเป็นสังคมที่เติบโตอย่างเต็มรูปแบบทั้งรูปร่าง และทางปัญญา ความมีเหตุผลและความเชี่ยวชาญในการแก้ไขปัญหาต่าง ๆ จะเกิดขึ้น ควบคู่ไปกับความมีวินัยและการรู้จักผ่อนปรนและเคารพสิทธิประโยชน์ซึ่งกันและกัน แต่สิ่งเหล่านี้จะเกิดขึ้นได้ก็ด้วยความรู้และความเข้าใจที่ทุกฝ่ายจะต้องหันหน้าเข้ามาพัฒนาร่วมกัน เพื่อทำให้ออนาคตและความเจริญก้าวหน้าของคอนโดมิเนียม ดำเนินไปสู่จุดหมายได้ตรงเป้าและโดยเร็ว

แนวทางการบริหารการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด

อาคารชุด หรือคอนโดมิเนียม แม้ว่าจะเกิดขึ้นในบ้านเรามาานกว่า 10 ปี แต่ก็ยังนับว่าเป็นเรื่องใหม่ของคนไทย โดยเฉพาะการอยู่อาศัยและการใช้ประโยชน์ทรัพย์สินร่วมกัน

หากเจาะลึกไปถึงการ "บริหารการจัดการ" (หลังการขาย) ซึ่งเกิดขึ้นตามข้อกำหนดของ พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ.2522 ที่เรียกกันว่า ฝ่ายจัดการ หรือ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดด้วยแล้ว ยิ่งหาผู้รู้และเข้าใจได้น้อยคน

นี้หมายถึงผู้ที่ซื้อห้องชุดหรือผู้อยู่อาศัยในคอนโดฯ และผู้ประกอบการทั้งรายเล็กรายใหญ่แต่หากนับรวมผู้ที่อยู่นอกแวดวงด้วยแล้ว ก็จะต้องหาคนที่เข้าใจได้ยากขึ้นไปอีก ทั้ง ๆ ที่อาคารชุด หรือคอนโดมิเนียมสร้างขึ้นมามากมายทั่วประเทศมานาน

แน่นอนประโยชน์ก็จะตกกับทุก ๆ ฝ่ายทั้งผู้บริโภค ผู้ประกอบการ และภาครัฐ ฯ รวมทั้งเป็นการเพิ่มคุณภาพของชีวิต และสังคมที่จะต้องเปลี่ยนไปในแนวทางที่ดีขึ้นกว่าปัจจุบัน

อย่างไรก็ตามแม้จะเป็นเรื่องใหม่ แต่หากนำหลักการแนวทางการ "บริหารการจัดการ" ของคอนโดมิเนียม ที่มีมากกว่าสิบปีแล้วนำมาประยุกต์ใช้ก็อาจจะทำได้ง่าย และไม่เป็นเรื่องที่เป็นปัญหาแต่อย่างใด

การบริหารจัดการอาคารชุด ฯ มีมาตั้งแต่ยุคแรกจนถึงปัจจุบันนี้ และได้พัฒนาปรับปรุง "การบริหารการจัดการ" ให้สอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจและสังคมตลอดเวลา โดยมีหลักการและแนวทางการบริหารซึ่งแบ่งแยกออกเป็น 3 เรื่องใหญ่ดังนี้

1. การเตรียมการบริหารจัดการ การบริหารจัดการ จะบรรลุได้ผลสมบูรณ์ตามเป้าหมายควรมีการเตรียมการบริหาร ตั้งแต่เริ่มแรก ขออนุญาตจัดสรรหรือตั้งก่อนเปิดการขายให้กับลูกค้า ซึ่งควรมีการเตรียมการในเรื่องต่อไปนี้

1.1 การศึกษาข้อมูลรายละเอียดของโครงการในเรื่องต่อไปนี้

- สภาพแวดล้อมรอบ ๆ โครงการ
- พื้นที่/จำนวนห้องชุด/แปลง (หลัง) และประชากรของชุมชน
- อุปกรณ์และสิ่งอำนวยความสะดวก ภายในโครงการหรืออาคาร

1.2 การกำหนดกฎระเบียบ ในการอยู่อาศัย และการใช้ประโยชน์ทรัพย์สินส่วนกลางร่วมกัน ซึ่งแยกได้ 4 ส่วน คือ

- ระเบียบการใช้ประโยชน์ห้องชุด บ้าน อาคาร
- ระเบียบการใช้บริการทรัพย์สินส่วนรวม
- ระเบียบการดูแลรักษาความปลอดภัยและความสะอาด
- ระเบียบในการออกเงินค่าใช้จ่ายส่วนรวมส่วนตัว

1.3 ร่างข้อบังคับ ข้อบังคับที่ดีและเหมาะสมต่อการ "บริหารการจัดการ" ควรมีรายละเอียดในการกำหนดหลักเกณฑ์ และระเบียบที่เอื้ออำนวยต่อการปฏิบัติ และอุดช่องว่างของข้อกำหนดภายใต้ครบถ้วน และอย่างน้อย ๆ ควรจะมีสาระสำคัญในข้อ 1.4

1.4 การจดทะเบียนนิติบุคคล ฯ ควรเตรียมการก่อนทำการจดทะเบียน ในเรื่องต่อไปนี้

- การแบ่งแยกทรัพย์สินส่วนกลาง/ทรัพย์สินส่วนบุคคล
- การกำหนดอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง
- กำหนดวัตถุประสงค์ การใช้ประโยชน์ห้องชุด บ้าน อาคาร
- กำหนดระเบียบ และขั้นตอนการตกแต่งต่อเติมห้องชุด บ้าน อาคาร
- กำหนดค่าปรับ และบทลงโทษ ผู้ค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ส่วนตัว

- กำหนดบทลงโทษ ผู้ฝ่าฝืนกฎระเบียบและข้อบังคับของ
นิติบุคคลฯ

1.5 การจัดซื้อ/จัดหาวัสดุอุปกรณ์ ควบคุมจัดซื้อวัสดุอุปกรณ์และ
เครื่องมือเครื่องใช้ในเบื้องต้นดังนี้

- อุปกรณ์เครื่องมือเครื่องใช้สำนักงาน
- อุปกรณ์และเครื่องมือเครื่องใช้ในการดูแลบำรุงรักษา
- อุปกรณ์ในการป้องกัน และรักษาความปลอดภัย
- อุปกรณ์ที่ใช้บริการ สิ่งอำนวยความสะดวกในทรัพย์สิน
ส่วนกลาง
- อุปกรณ์ที่ใช้กับการบริการ
- เอกสารสิ่งพิมพ์ที่ใช้ในการบริหาร

2. การวางแผนการบริหาร การจัดการหลังจากทำการศึกษาข้อมูล
รายละเอียดของโครงการและเตรียมงานต่าง ๆ แล้วผู้บริหารที่ดีจะต้องทำการ
"วางแผนงานบริหารการจัดการ" ทุกส่วนงาน เพื่อให้การดำเนินการเป็นไปตาม
เป้าหมายทุกขั้นตอนดังต่อไปนี้

- 2.1 แผนงานบริหาร ประกอบด้วย
 - 2.1.1 แผนงานบุคลากร
 - 2.1.2 งบประมาณการค่าใช้จ่ายส่วนรวม
 - 2.1.3 รายรับ-รายจ่าย ส่วนกลาง/ส่วนตัว
 - 2.1.4 บัญชี/การเงินและการธนาคาร
 - 2.1.5 การประชุมต่าง ๆ
 - 2.1.6 การพัฒนาปรับปรุง
 - 2.1.7 การประชาสัมพันธ์
- 2.2 แผนงานดูแลรักษาความปลอดภัย
- 2.3 แผนงานดูแลรักษาความสะอาด
- 2.4 แผนงานดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนรวม
- 2.5 แผนงานบริการ/กิจกรรม

3. หน้าที่ความรับผิดชอบ การบริหารชุมชนจะสำเร็จลุล่วงและจะเกิดความเรียบร้อยไม่ได้ หากผู้บริหาร และผู้อาศัยไม่มีความรู้ความเข้าใจต่อบทบาทหน้าที่ของตนเอง จากสาเหตุนี้ อาจจะไม่ได้รับความร่วมมือเท่าที่ควร และท้ายที่สุดการบริหารงาน จะมีความล้มเหลวส่งผลให้ชุมชนนั้น ๆ กลายเป็นแหล่งเสื่อมโทรม ไม่มีความปลอดภัยขาดคุณภาพชีวิต ฉะนั้นหากจะใช้ "การบริหารจัดการ" เป็นไปด้วยความเรียบร้อยควรกำหนด "หน้าที่ความรับผิดชอบ" ของชุมชนให้ชัดเจนตั้งแต่ต้นจนถึงปัจจุบันและทำการประชาสัมพันธ์ให้รับทราบเสียตั้งแต่เริ่มแรกตอนตกลงจะซื้อจะขาย หรืออย่างน้อยให้มีการรับรู้ก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ก็จะเป็นการดียิ่ง ซึ่งแบ่งแยกหน้าที่ออกเป็น 3 ฝ่ายคือ

ก. ฝ่ายที่ 1 เจ้าของกรรมสิทธิ์หรือผู้อยู่อาศัย มีหน้าที่ดังนี้

1) มีหน้าที่ในการออกเงินค่าใช้จ่าย ส่วนรวมที่เกิดขึ้น จากบริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้ เพื่อประโยชน์ร่วมกัน ตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์

2) ร่วมกันออกค่าภาษีอากร และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการบริหาร และดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนรวม ตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์

3) ร่วมกันออกเงิน "กองทุน" และ "ค่าใช้จ่ายส่วนรวม" และหรือค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ตามมติของที่ประชุม

4) ปฏิบัติตามกฎระเบียบข้อบังคับ ของนิติบุคคล ฯ

การออกเงินตามหน้าที่ข้างต้น ไม่มีการยกเว้นไม่ว่าจะใช้ หรือไม่ได้ใช้ประโยชน์ห้องชุดและหรือใช้หรือไม่ได้ใช้ เครื่องมือเครื่องใช้ก็ตาม

ข. ฝ่ายที่ 2 คณะกรรมการนิติบุคคล ฯ มีหน้าที่ดังนี้

1) ออกกฎระเบียบต่าง ๆ ที่อยู่ในขอบเขตของกฎหมาย และ ข้อบังคับของนิติบุคคล ฯ

2) กำหนดนโยบายให้ผู้จัดการ นิติบุคคล ฯ เพื่อนำไปปฏิบัติ

3) อนุมัติค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น และเกินจากบที่ตั้งไว้ ซึ่งได้พิจารณาแล้วว่ามี ความจำเป็น

4) วินิจฉัยและตัดสินปัญหา ข้อขัดแย้งต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น และ นำเสนอให้ที่ประชุมใหญ่ เจ้าของร่วมรับทราบหรือลงมติ ในกรณีจำเป็นต้องให้ที่ประชุมลงมติ

5) ควบคุม และตรวจสอบการจัดการนิติบุคคลฯ ซึ่งผู้จัดการ เป็นผู้ดำเนินการไปตามอำนาจหน้าที่ และ ความรับผิดชอบของผู้จัดการตามที่ได้ กำหนดไว้ในข้อบังคับ

6) พิจารณาเรื่องอื่น ๆ ที่อยู่ในขอบเขตตามกฎหมายและข้อบังคับ

7) พิจารณาชี้ขาดการกระทำใด ๆ ต่อทรัพย์สินส่วนบุคคลอื่นจะเป็นการกระทบกระเทือนต่อโครงสร้างความมั่นคง การป้องกันความเสียหาย ต่อทรัพย์สินส่วนรวมหรือการอื่นตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ หรือว่าการกระทำใด ๆ ของเจ้าของร่วมอื่นจะมีผลต่อทรัพย์สินส่วนกลาง หรือลักษณะภายนอกของอาคารหรือ การก่อสร้างใด ๆ ของเจ้าของร่วมหรือบุคคลใด อันเป็นการฝ่าฝืนต่อกฎข้อบังคับ หรือกฎระเบียบของนิติบุคคล ฯ

ค. ฝ่ายที่ 3 ผู้จัดการนิติบุคคล ฯ ที่สมควรมีหน้าที่ดังนี้

1) การบริหารบุคลากร มีหน้าที่ดูแล/บริการและควบคุมให้ผู้ เกี่ยวข้อง (ทุกฝ่าย) ปฏิบัติตามกฎหมายระเบียบข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด ฯ ประกอบด้วย

- เจ้าของห้องชุดและผู้พักอาศัย
- ผู้มาติดต่อ
- พนักงานที่นิติบุคคลมีสัญญาว่าจ้าง
- พนักงานของฝ่ายจัดการ ฯ

2) การบริหารบัญชีและการเงิน ตามหลักการต่อไปนี้

- ถูกต้องตามเจตนารมณ์ของ พรบ. อาคารชุด
- เพียงพอต่อการใช้จ่าย
- เปิดเผยต่อส่วนรวม

3) การใช้ประโยชน์ และการดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ส่วนบุคคลตามหลักการต่อไปนี้

- รักษาไว้ซึ่งคุณค่า และสภาพภายนอกของอาคาร
- ถูกต้องตามข้อกำหนดในข้อบังคับ และระเบียบของ

อาคารชุด ฯ

- ปลอดภัยและประหยัด

- 4) การบริการ ตามหลักการต่อไปนี้
- อำนวยความสะดวก
 - ไม่เป็นภาระต่อนิติบุคคล
 - มีรายรับชัดเจน

แนวทางในการเลือกซื้ออาคารชุด

การซื้อขายคอนโดมิเนียมโดยทั่วไปจะครอบคลุมไปถึงคอนโดมิเนียมทุกชนิด เช่น คอนโดมิเนียมประเภทอาคารชุดพักอาศัย คอนโดมิเนียมพักตากอากาศจนถึงคอนโดมิเนียมประเภทสำนักงานหรืออื่นๆ ซึ่งโดยลักษณะองค์ประกอบในการตัดสินใจจะค่อนข้างใกล้เคียงกันมาก ฉะนั้น จุดแรกของการซื้อหาคอนโดมิเนียมจะต้องตั้งวัตถุประสงค์ของตนเองก่อนว่าจะซื้อไปเพื่ออะไร เช่น ซื้อไปเพื่อการลงทุนและให้เช่า หรือซื้อไปเพื่ออยู่อาศัยเอง เป็นต้น

หากจะซื้อไปไว้เพื่อการลงทุนแล้วจะต้องพิจารณาถึงสถานที่ตั้งที่เหมาะสมกับลูกค้า (ผู้เช่า) ว่าบริเวณดังกล่าวอยู่ในกลุ่มลูกค้าประเภทใดและตัวโครงการที่จะซื้อนั้นมีขนาดและคุณภาพสินค้าถูกต้องตรงกับกลุ่มของลูกค้าหรือไม่ เช่น ถ้าลูกค้าที่จะให้เช่าเป็นกลุ่มลูกค้าได้วันหรือฮ่องกง แต่ปรากฏว่าห้องชุดที่จะซื้อเพื่อการลงทุนนั้น มีขนาดใหญ่มากและราคาค่อนข้างสูง แน่หนอนที่สุดลูกค้าคงให้ความสนใจกันน้อยมาก กล่าวคือ ถ้าตั้งราคาสูงก็ไม่มีผู้เช่า แต่ถ้าตั้งราคาต่ำก็ไม่คุ้มกับการลงทุน เพราะตัวเนื้อที่ได้เป็นผู้กำหนดราคาขายไว้อยู่แล้ว และถ้าจะมุ่งลูกค้ากลุ่มอื่นก็เป็นการยากลำบากที่จะให้คนอื่นกลุ่มหนึ่งมาอยู่ปะปนกัน ซึ่งมันก็เป็นไปได้ แต่เปอร์เซ็นต์ของความเป็นไปได้ค่อนข้างต่ำ

ในกรณีจะซื้อคอนโดมิเนียมเพื่อไว้ให้เช่าต่อ อัตราค่าเช่าที่เหมาะสมจะอยู่ประมาณ 1.3-2 % ของค่าผ่อนส่งห้องชุด ผู้เป็นเจ้าของจะเริ่มได้กำไรจากการให้เช่าห้องชุด ทั้งนี้ราคาเช่ายังขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งของโครงการรวมทั้งเฟอร์นิเจอร์ภายในห้องชุดอีกด้วย

ที่กล่าวมาเป็นการนำห้องชุดออกให้เช่า ในลักษณะการเช่าอพาร์ทเมนท์ สำหรับการนำห้องชุดออกให้เช่าในรูปแบบของโรงแรม ต้องคำนึงถึงค่าใช้จ่ายที่

ต้องจ่ายให้แก่ทางผู้บริหารอาคารชุด ที่จัดการนำห้องของเราออกให้เช่าด้วย รวมทั้งค่าเสื่อมของเฟอร์นิเจอร์ในห้องชุด ดังนั้นการคิดค่าเช่าแบบโรงแรมควรสูงกว่าค่าเช่าแบบอยู่ระยะยาวเหมือนอพาร์ทเมนต์

นอกจากนี้ผู้ซื้อต้องตรวจสอบว่า เป้าหมายในการซื้อนั้นไปกันได้กับเป้าหมายของเจ้าของโครงการหรือไม่ เช่น เราต้องการจะซื้อห้องชุดในโครงการคอนโดมิเนียมตากอากาศไว้สำหรับไปพักผ่อนตากอากาศ แต่เจ้าของโครงการมีการกันห้องชุดไว้เป็นของตัวเอง จำนวนหนึ่ง เพื่อเปิดให้เช่าในลักษณะของโรงแรม และมีข้อเสนอว่าในช่วงที่เราไม่ได้มาพักจะนำห้องออกให้เช่าด้วยก็ได้ ในกรณีนี้ ผู้ซื้อต้องพิจารณาให้ดีว่าพอใจที่จะอยู่ในโครงการที่มีลักษณะเช่นนี้หรือไม่

ในกรณีที่เป็นการซื้อคอนโดมิเนียมเพื่อใช้เอง หรือเพื่ออยู่อาศัยเอง ผู้ซื้อสามารถที่จะกำหนดความต้องการของตนเองในใจ และเลือกสินค้าที่เหมาะสมกับกิจกรรมสถานะทางเศรษฐกิจของตนโดยเน้นหนักเรื่องโครงการของสังคมภายในโครงการให้มาก เพื่อหลีกเลี่ยงปัญหาความแตกต่างทางด้านบริการให้มากที่สุด เพื่อความสบายใจในการอยู่ร่วมกันในอนาคต ไม่ว่าจะคอนโดมิเนียมนั้นจะเป็นแบบสำนักงานหรือที่อยู่อาศัยก็ตามสรุปแล้วคนที่ซื้อคอนโดมิเนียมจะต้องรู้ว่าตัวเองมีวัตถุประสงค์อะไรแน่นอน แล้วก็จะได้กำหนดหามูลฐานหรือใช้ในการพิจารณาการซื้อเพื่อให้ถูกต้องต่อไป

หลักพิจารณาในการเลือกซื้ออาคารชุด

เมื่อเราสามารถกำหนดฐานเพื่อช่วยในการพิจารณาการซื้อแล้ว ผู้ซื้อก็ต้องมาศึกษาดูว่าสินค้าที่เราซื้อและอยู่ในรายการนั้น ควรจะมีการเปรียบเทียบคุณภาพกันอย่างไรว่าอะไรถูกหรือแพงเพียงใด และมีราคาที่เหมาะสมหรือไม่ ปัจจุบันคนส่วนใหญ่จะเน้นหนักและเปรียบเทียบราคาโดยใช้เกณฑ์หลายๆ ซึ่งในสภาพตลาดผู้ผลิตที่ยังไม่ได้มาตรฐานปัจจุบันนั้น ยังเอามาเป็นเกณฑ์อะไรไม่ได้ เช่นการเปรียบเทียบราคาของคอนโดมิเนียม โดยใช้ราคาการซื้อขายต่อเนื้อที่ตารางเมตรเป็นเกณฑ์โดยขาดการคำนึงถึงองค์ประกอบต่าง ๆ เช่น สถานที่ตั้ง อัตราส่วนของเนื้อที่ขายกับทรัพย์สินส่วนกลาง ฉะนั้นจะเอาราคาต่อตารางเมตรของโครงการหนึ่งที่ไม่มีความสะดวกสบายอะไรเลยกับอีกโครงการหนึ่งซึ่งมีความสะดวกสบายเปรียบเทียบรวม ผู้ซื้อยอมเลือกคอนโดมิเนียมที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกมากกว่า สำหรับรายละเอียดเกี่ยวกับการพิจารณา พอจะสรุปได้เป็นแนวทางดังนี้

1. ทำเลที่ตั้ง และสภาพแวดล้อม

การเลือกทำเลที่ตั้งของโครงการคอนโดมิเนียม ควรจะต้องสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ในการใช้ประโยชน์ของผู้ซื้อ ซึ่งโดยทั่วไปไม่ว่าจะเลือกซื้อคอนโดมิเนียมประเภทใด เกณฑ์ในการพิจารณาเรื่องทำเลที่ตั้งก็คงไม่หนีเน้นเรื่องการคมนาคมสะดวก ไม่มีปัญหาน้ำท่วม หรือมีน้อยที่สุด และไม่ตั้งอยู่ใกล้กับสลัมหรือบริเวณที่มีสภาวะในเรื่องกลิ่นและเสียง เป็นต้น

การเลือกตำแหน่งของห้องชุดในอาคารนั้น ห้องชุดที่จะซื้อควรจะหันหน้าไปทางทิศใต้ เนื่องจากจะได้รับลมธรรมชาติในฤดูร้อน และไม่ต้องรับลมหนาวที่พัดมาจากทางทิศเหนือในฤดูหนาวสำหรับห้องชุดในคอนโดมิเนียมที่ไม่มีลิฟต์ไม่ควรเลือกห้องที่อยู่ใกล้บันได เพราะจะมีเสียงรบกวนจากการเดินขึ้นเดินลงของผู้ที่อยู่ในอาคารตลอดเวลา

ทำเลที่ตั้งของโครงการ เป็นปัจจัยพื้นฐานที่สำคัญประการแรกในการพิจารณาซื้อคอนโดมิเนียม ไม่ว่าจะเป็นคอนโดมิเนียมพักอาศัย ตากอากาศ หรือสำนักงานก็ตาม ดังนั้น ในที่นี้จะขอกล่าวถึงข้อดีข้อเสียของทำเลที่ตั้งคอนโดมิเนียมในบริเวณต่าง ๆ กันเพื่อประกอบการพิจารณา

เงียบ และมีความเห็นส่วนตัวเพื่อการพักผ่อนนั้นจะลดน้อยลง เพราะมีโครงการเกิดขึ้นมาเป็นจำนวนมากจนกำลังจะกลายเป็นพืชยาแห่งที่สองไปแล้ว หรือบริเวณชายทะเลบางแห่งไม่สามารถที่จะลงเล่นน้ำทะเลได้ เช่น พื้นที่ศรีราชาซึ่งมีสภาพเป็นหาดเลน

สำหรับบริเวณทะเลที่ไม่ไกลจากย่านโรงงานอุตสาหกรรม ในเขตพื้นที่ชายฝั่งทะเลภาคตะวันออก เช่น บริเวณ แหลมฉบัง หรือ ระยองนั้นจะต้องคำนึงถึงเรื่องของทิศทางลมและภาวะน้ำเสียให้มาก โดยเฉพาะโรงงานอุตสาหกรรมประเภทผลิตเส้นใยสังเคราะห์ โรงงานพลาสติก โรงงานปิโตรเคมี เป็นต้น เพราะมลภาวะด้านกลิ่นจะมากับลมได้ในรัศมีไกลถึง 50 กิโลเมตรทีเดียว ซึ่งมีผลกระทบต่อการใช้บริเวณนั้นอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้

1.4 ทำเลที่ตั้งบริเวณเขา

การเลือกซื้อคอนโดมิเนียมที่มีทำเลที่ตั้งอยู่บริเวณเนินเขา เขิงเขาหรือบนภูเขา นอกจากเรื่องของทัศนียภาพของทิวทัศน์ที่เห็นได้กว้างไกลและสวยงามแล้วควรต้องคำนึงถึงเรื่องของความมั่นคงแข็งแรงของโครงสร้างและตัวอาคารให้มาก รวมทั้งความปลอดภัยจากภัยธรรมชาติ เช่น น้ำหลาก ดินถล่มหรือแผ่นดินไหว เป็นต้น

นอกจากนั้น เนื่องจากทำเลที่ตั้งที่ อยู่บนเนินเขา เขิงเขา หรือภูเขา เป็นที่ซึ่งอยู่ในจุดที่สูงกว่าบริเวณโดยรอบ ผู้ซื้อจึงควรที่จะให้ความสำคัญกับความคิดเห็นหรือความรู้สึกนึกคิดของคนทั้งถิ่นในจังหวัดที่โครงการคอนโดมิเนียมที่ตั้งอยู่ด้วย เพราะบางครั้งโครงการอาจไปทำลายทัศนียภาพที่สวยงามของเมือง หรือไปบดบังหรืออยู่สูงกว่าสถานที่สำคัญของพื้นที่แห่งนั้นก็ได้ โดยเฉพาะศาสนสถานซึ่งหากเป็นเช่นนั้นโครงการจะได้รับการต่อต้านจากประชาชนในท้องถิ่นซึ่งจะมีผลกระทบต่อการสร้างโครงการ หรือแม้หากสร้างได้ผู้ที่มีส่วนเป็นเจ้าของคอนโดมิเนียมแห่งนั้น ก็อาจจะถูกต่อต้านหรือเกลียดชังจากประชาชนทั่วไปในท้องถิ่นนั้น ซึ่งไม่เป็นผลดีแต่อย่างใดเลย หรือในบางแห่งโครงการอยู่บนเขิงเขา มองเห็นวิวทิวทัศน์สวยงามแต่ในมุมมองบางด้านของอาคาร กลับมองเห็นสุสานหรือฮวงซุ้ยของคนจีนที่มักจะอยู่แถว ๆ ภูเขา ดังนี้ เป็นต้น

2. ความมั่นคงของเจ้าของโครงการ

ผู้ประกอบการ หรือ เจ้าของโครงการคอนโดมิเนียมในปัจจุบันมีทั้งที่ดีและไม่ดี การจะแยกแยะให้ดีกว่าใครดีใครไม่ดีนั้นเป็นเรื่องยาก ดังนั้นการพิจารณาถึงความมั่นคงของเจ้าของโครงการ จึงควรดูว่าเจ้าของโครงการ คือใคร ดำเนินกิจการหรือประกอบอาชีพใดมาก่อนที่จะมาทำโครงการคอนโดมิเนียม มีประสบการณ์ในการจัดทำโครงการคอนโดมิเนียมมาบ้างหรือไม่ ถ้ามีทำมาแล้วก็โครงการผลการทำเป็นงานของโครงการ เช่น สถาปนิก วิศวกร ผู้ควบคุมงาน ผู้รับเหมาก่อสร้างว่ามีคุณภาพและความพร้อมเพียงใด เป็นต้น

หนึ่งในการพิจารณาถึงประสบการณ์ในการจัดทำโครงการควรเน้นที่ผลการดำเนินงานมากกว่าจำนวนโครงการที่ประสบการณ์มา เพราะบางคนผ่านงานจัดทำโครงการมาหลายโครงการก็จริง แต่ไม่ประสบความสำเร็จเท่าที่ควรหรือโครงการมีปัญหา หรือบางโครงการเจ้าของโครงการเป็นผู้ที่ประสบความสำเร็จเป็นอย่างดีมาจากธุรกิจหรือกิจการประเภทอื่นที่ไม่เกี่ยวกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ก็ไม่น่าเสมอไปว่าจะสามารถจัดทำโครงการคอนโดมิเนียมได้ดีหรือประสบความสำเร็จ จึงต้องดูทีมงานของเขาด้วยว่าเป็นมืออาชีพ หรือมีความน่าเชื่อถือเพียงใด

นอกจากนี้ ยังควรพิจารณาถึงโครงสร้างผู้ดำเนินการด้วย เช่น สถาปนิกและวิศวกรผู้ออกแบบ บริษัทผู้ควบคุมงาน บริษัทผู้รับเหมาก่อสร้างต่าง ๆ เป็นต้น

3. สถาบันการเงินที่สนับสนุนโครงการ

สถาบันการเงินที่ให้การสนับสนุนโครงการคอนโดมิเนียม อาจเป็นธนาคารอาคารสงเคราะห์ ธนาคารพาณิชย์หรือบริษัทเงินทุนโดยให้เงินกู้ทางด้านการก่อสร้างแก่เจ้าของโครงการ และให้เงินกู้สำหรับผู้ซื้อผ่อนที่ส่งระยะยาว ควรตรวจสอบดูให้แน่ใจว่าโครงการที่จะซื้อได้รับการสนับสนุนจากสถาบันการเงินนั้นๆ จริง เพราะมีบางโครงการที่อ้างว่าได้รับการสนับสนุนจากสถาบันการเงินแห่งนั้น แต่ปรากฏว่า โดยข้อเท็จจริงแล้วยังไม่ได้รับอนุมัติจากสถาบันการเงินนั้น เพียงแต่อยู่ในระหว่างการยื่นเรื่องขออนุมัติจากสถาบันการเงินนั้น ซึ่งถือว่ายังไม่มีความแน่นอน เพราะสถาบันการเงินแห่งนั้นอาจไม่อนุมัติก็ได้

4. เอกสารสัญญาต่าง ๆ

ในกรณีที่ตัดสินใจจะเลือกซื้อคอนโดมิเนียมแห่งใดแห่งหนึ่งได้แล้ว ผู้ซื้อจะต้องตรวจตราดูข้อสัญญาและเอกสารต่างๆ ให้รอบคอบเพราะสัญญาที่กระทำกันระหว่างผู้ซื้อกับเจ้าของโครงการนั้นมีความสำคัญตรงความผูกพันที่จะต้องบังคับใช้กันต่อไป ในฐานะคู่สัญญา สิ่งที่ต้องตรวจดูในสัญญาก็คือ เงื่อนไขต่าง ๆ ที่ระบุไว้ในสัญญา เช่น การวางเงินมัดจำ การชำระเงินดาวน์ ข้อความที่ระบุเงื่อนไขในเรื่องการชดใช้ค่าเสียหายหากมีการผิดสัญญาต่อกัน โดยเฉพาะในเรื่องของการผิดนัดไม่สามารถก่อสร้างแล้วเสร็จตามกำหนดเวลา หรือการที่เจ้าของโครงการไม่สามารถดำเนินโครงการต่อไปได้ เป็นต้น

ตัวอย่างสัญญาที่ชี้ให้เห็นอย่างชัดเจนว่า ผู้ซื้อไม่ได้รับความเป็นธรรม อาทิ ในข้อสัญญาที่ระบุว่า "ถ้าผู้ขายผิดสัญญาก็จะคืนเฉพาะเงินมัดจำให้" แต่ที่ต้องระมัดระวังให้มากก็คือสัญญาที่ระบุว่า "ทั้งนี้ผู้ซื้อจะไม่บังคับให้ผู้ขายปฏิบัติตามสัญญานี้" หากเจอประโยคท้ายนี้ ผู้ซื้อไม่ควรจะทำสัญญาด้วย และควรเลิกให้ความสนใจโครงการดังกล่าวไปได้เลย เพราะข้อความดังกล่าวแสดงเจตนาอย่างชัดเจนว่า เจ้าของโครงการไม่มีความรับผิดชอบหากมีความเสียหายใด ๆ เกิดขึ้นแก่ผู้ซื้อ ถ้าไปเซ็นสัญญาที่มีข้อความเช่นนี้เข้าอาจจะสูญเงินเปล่าโดยที่ไม่มีใครช่วยอะไรได้

ดังนั้นเอกสารสัญญาต่าง ๆ จะเป็นเครื่องผูกมัดและผูกพันไปถึงอนาคตถึงต้องตรวจตราดูให้ละเอียดถี่ถ้วนก่อนจะเซ็นชื่อลงไป

แนวนโยบายเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 7

แผนแม่บทที่กำหนดในการพัฒนาประเทศ และคุณภาพของประชากร หรือที่เราเรียกกันในเรื่อง แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ จึงไม่ละเลยที่จะบรรจุ นโยบายเกี่ยวกับเรื่องสำคัญนี้ไว้ในแผน ฯ เราผ่านการใช้แผน ฯ มาทั้งหมด 6 ฉบับแล้ว ขณะนี้เราอยู่ในช่วงการใช้แผน ฯ ฉบับที่ 7 โดยเริ่มตั้งแต่ปี 2535 และจะไปสิ้นสุดในปี 2539

ในบทที่ 2 ของแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 7 ได้กำหนดนโยบายเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยของประชากรให้ชัดเจนดังนี้

1. ส่งเสริมและสนับสนุนการจัดสินเชื่อกำหนดหาที่อยู่อาศัยแก่ผู้มีรายได้น้อยให้มากขึ้น รวมทั้งให้มีการผ่อนคลายเงื่อนไขเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยและสนับสนุนการดำเนินงานของธนาคารอาคารสงเคราะห์

2. ส่งเสริมการประกอบการของภาคเอกชน เพื่อจัดที่อยู่อาศัยในราคายุติธรรมแก่ประชาชนผู้มีรายได้น้อยโดยพิจารณากำหนดมาตรการให้สิ่งจูงใจในการลงทุน เพื่อให้สามารถสร้างที่อยู่อาศัยราคาถูกลงได้

3. ลดภาระภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา โดยให้สามารถหักค่าลดหย่อนของดอกเบี้ยค่าผ่อนบ้านในอัตราที่สูงขึ้น

4. จัดสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในลักษณะอาคารเช่ามากขึ้น เพื่อสนองความต้องการที่อยู่อาศัยแบบชั่วคราว ตามสภาพสังคมอุตสาหกรรมในปัจจุบัน

5. กระจายอำนาจการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน ไปสู่หน่วยงานท้องถิ่น รวมทั้งพิจารณาลดขั้นตอนการอนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อเอื้ออำนวยให้เกิดความคล่องตัว และรวดเร็วในการพิจารณาออกใบอนุญาต

6. เร่งออกพระราชบัญญัติชุมชนแออัด เพื่อคุ้มครองสิทธิการอยู่อาศัยของชาวชุมชน และส่งเสริมให้ภาคเอกชน โดยเฉพาะเจ้าของที่ดินได้มีส่วนร่วมในการแก้ไขปัญหาชุมชนแออัด

7. ควบคุมค่าเช่าที่อยู่อาศัยในอัตราที่ยุติธรรม และให้คณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภครับไปดูแล

8. สนับสนุนการเคหะแห่งชาติร่วมดำเนินการกับภาคเอกชนในลักษณะโครงการจ้างเหมาเบ็ดเสร็จ เพื่อจัดสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย โดยให้การเคหะแห่งชาติเป็นผู้กำหนดหลักเกณฑ์และมาตรฐานต่าง ๆ ตามความเหมาะสม เช่น รูปแบบอาคาร ขนาดพื้นที่ใช้สอย เป็นต้น

9. ปรับปรุงชุมชนแออัดที่มีอยู่เดิมและจัดที่อยู่ให้แก่ชุมชนที่ถูกไล่ที่โดยการลงทุนระหว่างส่วนกลาง ส่วนท้องถิ่น เจ้าของที่ดิน และการเคหะแห่งชาติ

ทั้ง 9 ประการที่กล่าวมา เป็นนโยบายเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยของแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 7 โดยตรงเมื่อพิจารณาตามนโยบายแล้ว จะเห็นว่า คณะกรรมการพัฒนาสังคมและเศรษฐกิจแห่งชาติได้เปิดโอกาสให้มีการสร้างที่อยู่อาศัยมากขึ้น สำหรับผู้มีฐานะทางเศรษฐกิจฝืดเคือง อย่างเช่นชาวชุมชนแออัด พวกเขาเหล่านั้นก็มีความหวังที่จะได้ที่อยู่อาศัยที่ดีขึ้น เนื่องจากมีการเปิดโอกาสให้ทางภาคเอกชน มีส่วนร่วมในการเข้าไปแก้ไขปรับปรุงสภาพความเป็นอยู่ให้ดีขึ้นเพราะเท่าที่ผ่านมาทางรัฐบาลนั้นไม่สามารถทำได้ทั้งถึงสาเหตุนั้นเนื่องมาจากต้องใช้งบประมาณมหาศาล สำหรับผู้มีฐานะปานกลางและไม่มีที่อยู่อาศัย ก็สามารถที่จะมีบ้านเป็นที่อยู่ของตนเองได้ไม่ยากนัก เพราะทางคณะกรรมการได้เปิดโอกาส โดยการลดภาษีรายได้บุคคลธรรมดา ด้วยการให้สามารถหักค่าลดหย่อนของดอกเบี้ยผ่อนบ้านในอัตราที่สูงขึ้นกว่าที่ผ่านมา

การเปิดโอกาสให้ประชาชนมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองมากขึ้น การลงทุนเพื่อสนองนโยบายดังกล่าวจะคึกคักมากเพียงใดนั้น ปัจจัยเสริมที่จะขาดไม่ได้ก็คือ ที่ดินและกฎหมายที่เอื้อให้ปลูกสร้าง เป็นเรื่องที่เป็นไปไม่ได้อย่างยิ่งที่นักลงทุนกำหนดไว้ในมือ แล้วหาที่ดินได้ในราคาแพงจะสร้างที่อยู่อาศัยผ่อนขายในราคายุติธรรมราคาอาคารที่อยู่อาศัยจะต้องแพงขึ้นตามทุนที่ลงไป และอีกประการ เมื่อนายทุนหรือนักลงทุนมีที่ดินแล้ว แต่กฎหมายไม่เอื้ออำนวยให้สร้างได้ เพราะมีระเบียบที่ยุ่งยาก หยุ่มหยุิมยากแก่การปฏิบัติได้

ในเรื่องของที่ดินนั้น ทางคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติไม่ได้มองผ่านปัญหานี้ไป ได้กำหนดนโยบายไว้อย่างแจ่มชัดในบทที่ 2 ส่วนที่ 3 ว่า "2.2.1 จัดระบบการถือครองที่ดินแต่ละประเภทให้เหมาะสมกับการพัฒนาเศรษฐกิจและการกระจายรายได้ของประเทศ โดยใช้มาตรการทาง

ด้านกฎหมาย ได้แก่ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรม และที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย"

เมื่อมีการจัดระบบที่ดินให้เหมาะสม การถือครองที่ดินย่อมไม่เกิดความยุ่งยาก การรกร้างที่ดินเพื่อทำธุรกิจ เรื่องการสร้างอาคารที่อยู่อาศัยย่อมเอื้อให้คล่องตัวขึ้น

ปัจจัยที่เอื้ออีกประการหนึ่งคือเรื่องกฎหมาย เรื่องกฎเป็นเรื่องหนักใจต่อบรรดานักลงทุนเป็นอย่างยิ่ง เราะพานักลงทุนหลายรายเคยประสบภาวะการขาดทุนอย่างหนัก เนื่องจากลงทุนสร้างที่อยู่อาศัยเสร็จแล้ว ปรากฏว่า เมื่อทางราชการเข้าไปตรวจสอบปรากฏว่าสร้างผิดแบบแปลนที่ทางราชการกำหนด ทำให้การลงทุนนั้นชะงักงันและทุนบางส่วนสูญเปล่า ในแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 7 นี้ ได้กำหนดนโยบายเกี่ยวกับกฎหมายไว้ในส่วนที่ 5 ว่า "4.1 จัดตั้งองค์กรเพื่อการปฏิรูปกฎหมายให้มีหน้าที่ให้ข้อคิดเห็นและข้อวิเคราะห์ในการตราขึ้นใหม่ หรือปรับปรุงแก้ไข ซึ่งบรรดาพระราชบัญญัติกฎหมายลำดับรอง และอนุบัญญัติ ฯลฯ ทั้งที่เป็นปัญหาอยู่แล้วในปัจจุบันหรือติดตามแก้ไขปัญหาที่คาดหมายจะเกิดขึ้นในอนาคตตามสภาพเศรษฐกิจ และสังคมประเทศที่เปลี่ยนแปลงอยู่เสมอ องค์กรดังกล่าวจะทำหน้าที่เสริมกระบวนการร่างกฎหมายทั้งในด้านรัฐบาล และทางด้านรัฐสภา แนวทางปฏิรูปและแบบขององค์กรดังกล่าว จะต้องเป็นองค์กรที่เป็นกลางมีอิสระและมีกฎหมายรองรับ ประกอบด้วยตัวแทนจากทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง"

เมื่อองค์กรดังกล่าวนี้เกิดขึ้นมาก กฎหมายเรื่องการปลูกบ้าน ปลูกอาคารที่อยู่อาศัยย่อมชัดเจน ผู้ที่จะทำธุรกิจด้านนี้ย่อมมีความชัดเจนกับกฎหมายเกี่ยวกับการสร้างอาคารที่ดีขึ้น เมื่อนำไปสู่การปฏิบัติจะไม่เกิดความยุ่งยากเพราะองค์กรนี้จะช่วยในเรื่อง "ติดตามหรือแก้ไขปัญหาที่คาดหมายจะเกิดขึ้นในอนาคตตามสภาพเศรษฐกิจและสังคมประเทศที่เปลี่ยนแปลงอยู่เสมอ" การสร้างอาคารที่อยู่อาศัยก็อยู่ในข่ายนี้เช่นกัน ดังนั้นปัญหาในเรื่องกฎหมายนั้น นักลงทุนย่อมหมดกังวลได้ ถ้าปฏิบัติตามกฎหมาย

ถ้าพิจารณาของนโยบายที่ปรากฏตามที่กล่าวมาแล้ว ทั้งเรื่องของที่ดิน กฎหมาย และนโยบายเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย จะเห็นได้ว่าเป็นนโยบายที่เปิดกว้าง สำหรับการลงทุนประเภทนี้อย่างยิ่ง เป็นที่คาดหมายว่าแนวโน้มของการสร้างที่พักอาศัยทั้งให้เช่าอาศัย และขายผ่อนเพื่อให้เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้อาศัยจะดีดกกว่าที่ผ่านมาก เมื่อมาผนวกกับอัตราการเพิ่มของประชากรด้วยแล้วจึงเป็นที่มั่นใจได้ว่า แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 7 คือแผนที่เปิดโอกาสให้นักลงทุนธุรกิจเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยอย่างแท้จริง