

โครงสร้างค่าใช้จ่ายในการจัดการและดูแลทรัพย์สินส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุด:
กรณีศึกษา โครงการลุมพินี พาร์ค ปิ่นเกล้า



นายวาทิต เหมไทรณย์

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

CHULALONGKORN UNIVERSITY

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.

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหะพัฒนาศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ภาควิชาเคหการ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2558

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

EXPENSE STRUCTURE IN MANAGEMENT AND MAINTENANCE OF COMMON PROPERTY
OF CONDOMINIUM JURISTIC PERSON: A CASE STUDY OF LUMPINI PARK PINKLAO
PROJECT

Mr. Wathit Hamhairon



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

Development

Department of Housing

Faculty of Architecture

Chulalongkorn University

Academic Year 2015

Copyright of Chulalongkorn University

หัวข้อวิทยานิพนธ์

โครงสร้างค่าใช้จ่ายในการจัดการและดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง
ของนิติบุคคลอาคารชุด:กรณีศึกษา โครงการลุมพินี พาร์ค
ปิ่นเกล้า

โดย

นายวาทีต เหมไทรณย์

สาขาวิชา

การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก

รองศาสตราจารย์ ยุวดี ศิริ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้รับวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็น
ส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบริหารธุรกิจ

..... คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
(รองศาสตราจารย์ ดร.ปิ่นรัชฎ์ กาญจนะจิติ)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

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

..... อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก
(รองศาสตราจารย์ ยุวดี ศิริ)

..... กรรมการ
(รองศาสตราจารย์ ดร.บรรณโสภิชฎ์ เมฆวิชัย)

..... กรรมการ
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. บุชรา โปวาทอง)

..... กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย
(ดร.ยศพร ลีลารัศมี)

วาทีต เหมไทรณย์ : โครงสร้างค่าใช้จ่ายในการจัดการและดูแลทรัพย์สินส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุด: กรณีศึกษา โครงการลุมพินี พาร์ค ปิ่นเกล้า (EXPENSE STRUCTURE IN MANAGEMENT AND MAINTENANCE OF COMMON PROPERTY OF CONDOMINIUM JURISTIC PERSON: A CASE STUDY OF LUMPINI PARK PINKLAO PROJECT) อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก: รศ. ยูวดี ศิริ, 119 หน้า.

เจ้าของร่วมในอาคารชุดมีภาระหน้าที่ต้องออกค่าใช้จ่ายในการผิตชอบร่วมกันในอาคารชุด ซึ่งมีเพียงไม่กี่โครงการที่บริหารรายการรายรับได้สัมพันธ์กับรายจ่ายที่เกิดขึ้น ผู้วิจัยจึงสนใจที่จะทำการศึกษาว่ามีโครงการใดบ้างที่สามารถบริหารรายรับ- รายจ่ายดังกล่าวได้สัมพันธ์กัน

จากข้อมูลเบื้องต้น พบว่าบริษัท ลุมพินี พรอพเพอร์ตี้ มาเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งบริหารโครงการของอาคารในเครือบริษัทแอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ซึ่งเป็นบริษัทหนึ่งที่สามารถบริหารจัดการรายรับรายจ่ายของโครงการ ได้เพียงพอกับการบริหารงาน ผู้วิจัยจึงสนใจที่จะศึกษารายการค่าใช้จ่ายในทรัพย์สินส่วนกลาง โดยเลือกโครงการลุมพินี พาร์ค ปิ่นเกล้า เป็นกรณีศึกษา

การศึกษาวินัยนิพนธ์นี้มีวัตถุประสงค์ 1) เพื่อศึกษารายการทรัพย์สินส่วนกลาง สิ่งอำนวยความสะดวก และรายการที่มีผลกระทบต่อค่าใช้จ่าย 2) เพื่อศึกษาสัดส่วนของค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงในอาคารชุดโดยทบทวนแนวคิดและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง รวบรวมศึกษาข้อมูลทรัพย์สินส่วนกลางโครงการ สิ่งอำนวยความสะดวก รายการค่าใช้จ่าย จากเอกสารรายงานประจำปีของโครงการฯ การสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ผู้บริหารโครงการฯ การเก็บภาพถ่าย และค้นคว้าจากเอกสารที่เกี่ยวข้อง

ผลการศึกษาพบว่าโครงการ ลุมพินี พาร์ค ปิ่นเกล้า มีรายการทรัพย์สินส่วนกลางแยกเป็น 23 กลุ่มรายการ รายการสิ่งอำนวยความสะดวกแยกเป็น 3 กลุ่มรายการ มีรายจ่ายทั้งสิ้น 55 รายการ ซึ่งผู้วิจัยไม่นำรายการค่าเสื่อมราคาตัดจำหน่ายที่เป็นการบันทึกทางระบบบัญชี และค่าใช้จ่ายพิเศษซึ่งเป็นเหตุการณ์ไม่ปกติจากเหตุน้ำท่วมมาวิเคราะห์ร่วม

สรุปผลการศึกษาพบว่ารายการค่าส่วนกลางมีค่าใช้จ่ายจริงต่อตารางเมตรต่อเดือนระหว่าง 29.42 ถึง 34.33 บาท ประกอบด้วย 4 หมวดค่าใช้จ่าย คือ 1. หมวดงานรายจ่ายในการบริหารและจัดการมีสัดส่วนค่าใช้จ่ายระหว่าง 61%-64% รายการที่มีค่าใช้จ่ายสูงสุดคือค่าบริหารจัดการงานอาคารชุด 2. หมวดรายจ่ายค่าสาธารณูปโภคมีสัดส่วนค่าใช้จ่าย 24%- 29% รายการที่มีค่าใช้จ่ายสูงสุดคือค่าไฟฟ้าส่วนกลาง 3. หมวดรายจ่ายในการดำเนินงานมีสัดส่วน 7%- 9% รายการที่มีค่าใช้จ่ายสูงสุดคือค่าเบี้ยประกันภัย และ 4. หมวดรายจ่ายในการซ่อมแซมบำรุงรักษาและอะไหล่มีสัดส่วน 1%- 5% โดยรายการสูงสุดแต่ละปีมีการสลับขึ้นลง ยกเว้นปี 2556 และ 2558 ที่มีค่าใช้จ่ายสูงสุดในรายการเดียวกันคือระบบไฟฟ้าแสงสว่างและตู้ควบคุม

ภาควิชา เคหการ

ลายมือชื่อนิพนธ์

สาขาวิชา การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ลายมือชื่อ อ.ที่ปรึกษาหลัก

ปีการศึกษา 2558

5773580725 : MAJOR REAL ESTATE DEVELOPMENT

KEYWORDS: CONDOMINIUM JURISTIC PERSON / EXPENSE / COMMON PROPERTY

WATHIT HAMHAIRON: EXPENSE STRUCTURE IN MANAGEMENT AND MAINTENANCE OF COMMON PROPERTY OF CONDOMINIUM JURISTIC PERSON: A CASE STUDY OF LUMPINI PARK PINKLAO PROJECT. ADVISOR: ASSOC. PROF. YUWADEE SIRI, 119 pp.

The owners of a condominium are responsible for the expenses of the management and maintenance of their common property and only a few condominium projects can manage their earnings in relation to their expenses. This study, as a result, would like to identify which projects could manage their earnings corresponding to their expenses.

According to the primary data, Lumpini Property Management Company Limited, which manages the housing projects of L.P.N. Development Company, can achieve this. This study would like to further look into the expense structure in the management and maintenance of common property, and Lumpini Park Pinklao Project was selected as a case study.

In conclusion, the objectives of this study were to investigate: 1) the expenses of common property, facilities and others, and 2) the ratio of actual expenses and earnings. The study was carried out by reviewing related documents, data about the project's lists of common property, facilities and expenses, the project's annual reports, the interviews of project management, and photographs taken during the field surveys.

It was found that the common property of this project could be divided into 23 groups, the facilities 3 groups, and the expenses 55 groups. However, its depreciation expenses and expenses regarding unexpected situations such as floods were not included.

The actual common expenses per square meter per month ranged from 29.42 bath to 34.33 baht and could be divided into 4 main criteria as follows: 1) management accounting for 61% - 64%, 2) utilities accounting for 24% - 29%, 3) operations accounting for 7% - 9% and 4) repairmen, maintenance and spare parts accounting for 1% - 5%. The highest cost of the first criterion was the management of the condominium, that of the second was the electricity, that of the third was the insurance premium and that of the fourth varied except in 2013 and 2015, the highest cost fell on the lighting system and the control box.

Department: Housing

Student's Signature

Field of Study: Real Estate Development

Advisor's Signature

Academic Year: 2015

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดีโดยได้รับความกรุณาจากรองศาสตราจารย์ ดร.ยุวดี ศิริ ที่เป็นผู้ให้คำแนะนำและชี้แนะในการค้นคว้าข้อมูลเพื่อการวิจัย ตลอดจนรับเป็นที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ผู้วิจัยจึงขอกราบขอบพระคุณท่านอาจารย์ไว้ ณ ที่นี้ ขอขอบพระคุณ คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ทุกท่าน อาจารย์ทุกท่านที่ได้ถ่ายทอดความรู้ให้แก่ผู้วิจัย

ขอขอบพระคุณผู้จัดการอาคารโครงการลุมพินี พาร์ค ปิ่นเกล้า รวมถึงเจ้าหน้าที่และผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกท่าน ที่กรุณาสละเวลาอันมีค่าที่เป็นประโยชน์ในงานวิจัยครั้งนี้ รวมถึงขอบคุณ เพื่อนๆ ขอขอบคุณเจ้าหน้าที่ประจำคณะที่ให้ข้อมูลสนับสนุนการทำวิทยานิพนธ์ในครั้งนี้

ท้ายนี้หากวิทยานิพนธ์ฉบับนี้มีประโยชน์ในด้านใดที่อาจเกิดขึ้น ผู้วิจัยขอกราบเป็น กตเวทิตาคุณแก่บิดามารดา ครูบาอาจารย์ผู้มีพระคุณ และผู้เกี่ยวข้อง มา ณ โอกาสนี้



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	ฅ
สารบัญภาพ	ฉ
บทที่ 1 บทนำ.....	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย	2
1.3 ขอบเขตการศึกษา.....	2
1.4 วิธีดำเนินการวิจัย	3
1.5 กรอบแนวคิดในการศึกษา.....	4
1.6 เครื่องมือที่ใช้ในงานวิจัย	5
1.7 กลุ่มประชากร.....	5
1.8 ข้อจำกัดในการศึกษา	5
1.9 นิยามศัพท์ในการวิจัย.....	6
1.10 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	6
บทที่ 2 แนวคิด ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	7
2.1 กฎหมายอาคารชุดที่เกี่ยวข้อง	7
2.2 การจัดประเภทค่าใช้จ่าย.....	8
2.3 แนวคิดการรายงานของผู้สอบบัญชี	11
2.4 แนวคิดบริหารทรัพยากรกายภาพ Facility Management	11

2.5 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	15
บทที่ 3 ข้อมูลโครงการ.....	17
3.1 ข้อมูลรายละเอียดทรัพย์สินส่วนกลาง	18
3.2 ข้อมูลสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ	31
3.3 ข้อมูลรายการค่าใช้จ่ายโครงการ	32
3.4 สรุปข้อมูลโครงการ	88
บทที่ 4 ผลการวิเคราะห์.....	92
4.1 หมวดงานรายจ่ายในการบริหารและจัดการ	94
4.2 หมวดงานรายจ่ายค่าสาธารณูปโภค	97
4.3 หมวดงานรายจ่ายในการดำเนินงาน	98
4.4 หมวดงานรายจ่ายในการซ่อมบำรุงรักษาและอะไหล่.....	101
บทที่ 5 บทสรุปและข้อเสนอแนะ.....	106
5.1 บทสรุป	106
5.2 ข้อค้นพบ	106
5.3 ประโยชน์ที่ได้รับ.....	111
5.4 ข้อเสนอแนะ	112
รายการอ้างอิง	113
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์	119

สารบัญตาราง

ตารางที่ 1 แสดงรายการรายรับตามข้อบังคับโครงการ	35
ตารางที่ 2 แสดงรายการรายรับตามข้อบังคับโครงการฯที่เรียกเก็บตามรอบระยะเวลา	36
ตารางที่ 3 แสดงรายการรายรับจากเครื่องจำหน่ายน้ำดื่มหยอดเหรียญอัตโนมัติ เครื่องซักผ้า หยอดเหรียญอัตโนมัติและเครื่องอบผ้าหยอดเหรียญอัตโนมัติ	37
ตารางที่ 4 แสดงรายการรายรับจากการติดตั้งสื่อโฆษณาอิเล็กทรอนิกส์ (TV Indoor).....	37
ตารางที่ 5 แสดงรายการรายรับจากการติดตั้งระบบเคเบิลทีวี	38
ตารางที่ 6 แสดงรายการรายรับจากการติดตั้งระบบอินเทอร์เน็ตความเร็วสูง.....	38
ตารางที่ 7 แสดงรายการรายรับจากการติดตั้งเครื่องฝากถอนเงินอัตโนมัติ	39
ตารางที่ 8 แสดงอัตราการเก็บค่าใช้บริการพื้นที่ที่จอดรถ ผู้มาติดต่อ และผู้จอดรถเดือน.....	39
ตารางที่ 9 แสดงรายการรายรับรวมค่าที่จอดรถรายปี	40
ตารางที่ 10 แสดงรายการอัตราการเก็บค่าใช้บริการพื้นที่สันหนากการ	40
ตารางที่ 11 แสดงรายการอัตราการเก็บค่าใช้บริการรถตู้ส่วนกลาง	41
ตารางที่ 12 แสดงรายการเปรียบเทียบรายรับ รายจ่าย รถตู้ส่วนกลาง.....	41
ตารางที่ 13 แสดงเส้นทางการเดินรถ และจำนวนผู้ใช้บริการรถตู้ส่วนกลาง	43
ตารางที่ 14 แสดงรายการรายรับจากการบริหารจัดการ.....	44
ตารางที่ 15 แสดงรายการผู้ให้บริการบริหารจัดการอาคารและอัตราร่างจ้าง	47
ตารางที่ 16 แสดงรายการผู้ให้บริการงานรักษาความปลอดภัยและอัตราร่างจ้าง	48
ตารางที่ 17 แสดงรายการผู้ให้บริการงานรักษาความสะอาดและอัตราร่างจ้าง.....	49
ตารางที่ 18 แสดงรายการผู้ให้บริการเจ้าหน้าที่ต้อนรับและอัตราร่างจ้าง.....	50
ตารางที่ 19 แสดงรายการผู้ให้บริการขับรถตู้และอัตราร่างจ้าง	50
ตารางที่ 20 แสดงรายการค่าใช้จ่ายอื่นๆที่เกี่ยวข้องกับรถตู้.....	51
ตารางที่ 21 แสดงรายการค่าใช้จ่ายอื่นๆที่เกี่ยวข้องกับรถตู้.....	51

ตารางที่ 22	งานบริการกำจัดปลวก/มด/แมลงสาบ/หนู/ยุง.....	52
ตารางที่ 23	งานเช่าเครื่องถ่ายเอกสาร และอัตราจัดเก็บ.....	52
ตารางที่ 24	งานวิเคราะห์คุณภาพน้ำทิ้ง และอัตราจัดเก็บ	53
ตารางที่ 25	งานบริการดูแลสวนและต้นไม้ และอัตราจัดเก็บ	53
ตารางที่ 26	แสดงรายการค่าใช้จ่ายอื่นๆในงานบริการดูแลสวนและต้นไม้.....	54
ตารางที่ 27	งานดูแลสระว่ายน้ำภายในโครงการฯและอัตราจัดเก็บ.....	55
ตารางที่ 28	งานวิเคราะห์คุณภาพน้ำสระว่ายน้ำ และอัตราจัดเก็บ.....	56
ตารางที่ 29	งานระบบปั้มน้ำดี ระบบปั้มน้ำดับเพลิง และอัตราจัดเก็บ.....	56
ตารางที่ 30	แสดงรายการค่าใช้จ่ายอื่นๆในงานระบบปั้มน้ำดี ระบบปั้มน้ำดับเพลิง	57
ตารางที่ 31	งานระบบเครื่องกำเนิดไฟฟ้าและอัตราจัดเก็บ.....	58
ตารางที่ 32	แสดงรายการค่าใช้จ่ายอื่นๆในงานระบบเครื่องกำเนิดไฟฟ้า.....	58
ตารางที่ 33	งานบำรุงรักษาเครื่องปรับอากาศ.....	59
ตารางที่ 34	แสดงรายการผู้ให้บริการดูแลลิฟต์และอัตราจัดเก็บ	59
ตารางที่ 35	รายการค่าใช้จ่ายอื่นๆในงานดูแลลิฟต์โดยสารในอาคารและลิฟต์โดยสารลานจอดรถ	59
ตารางที่ 36	งานดูแลระบบคีย์การ์ดและไม้กั้นอัตโนมัติและอัตราจัดเก็บ	60
ตารางที่ 37	แสดงรายการค่าใช้จ่ายอื่นๆในงานดูแลระบบคีย์การ์ดและไม้กั้นอัตโนมัติ	60
ตารางที่ 38	ค่าใช้จ่ายจัดซื้อคีย์การ์ดไม้กั้นอัตโนมัติ.....	61
ตารางที่ 39	ค่าใช้จ่ายงานบริการเก็บขยะอาคารชุดและอัตราจัดเก็บ	61
ตารางที่ 40	ค่าใช้จ่ายงานบริการดูแลอุปกรณ์ควบคุมรถยนต์.....	62
ตารางที่ 41	ค่าใช้จ่ายงานบริการตรวจสอบอาคารตาม พรบ. อาคารชุด.....	62
ตารางที่ 42	แสดงรายการค่าใช้จ่ายค่าตรวจการณ์.....	63
ตารางที่ 43	แสดงรายการค่าใช้จ่ายค่าไฟฟ้าส่วนกลาง	63
ตารางที่ 44	แสดงรายการค่าใช้จ่ายค่าน้ำประปาส่วนกลาง	64

ตารางที่ 45 แสดงรายการค่าใช้จ่ายค่าโทรศัพท์ส่วนกลาง	64
ตารางที่ 46 แสดงรายการค่าใช้จ่ายค่าไปรษณียากร.....	65
ตารางที่ 47 แสดงรายการค่าใช้จ่ายค่าเครื่องเขียนแบบพิมพ์.....	65
ตารางที่ 48 แสดงรายการค่าใช้จ่ายค่าตรวจสอบบัญชี	66
ตารางที่ 49 แสดงรายการค่าใช้จ่ายค่าพาหนะ	66
ตารางที่ 50 แสดงรายการค่าใช้จ่ายค่ากระดาษชำระ	67
ตารางที่ 51 แสดงรายการค่าใช้จ่ายค่ารับรอง.....	67
ตารางที่ 52 แสดงรายการค่าใช้จ่ายในการประชุม.....	68
ตารางที่ 53 แสดงรายการค่าใช้จ่ายซ่อมหนีไฟ.....	69
ตารางที่ 54 แสดงรายการค่าใช้จ่ายสินทนาการ	70
ตารางที่ 55 แสดงรายการค่าใช้จ่ายการประกันภัยอาคารชุด.....	71
ตารางที่ 56 แสดงรายการค่าใช้จ่ายค่าธรรมเนียมธนาคาร.....	72
ตารางที่ 57 แสดงรายการค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับคอมพิวเตอร์.....	72
ตารางที่ 58 แสดงรายการค่าใช้จ่ายงานด้านการจัดงานกิจกรรมวันสำคัญ.....	73
ตารางที่ 59 แสดงรายการค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด	74
ตารางที่ 60 แสดงรายการค่าใช้จ่ายระบบงานบำรุงรักษาอาคาร	75
ตารางที่ 61 แสดงรายการค่าใช้จ่ายระบบงานพัดลมอัดอากาศ	75
ตารางที่ 62 แสดงรายการค่าใช้จ่ายระบบโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV).....	76
ตารางที่ 63 แสดงรายการค่าใช้จ่ายระบบไฟฟ้าแสงสว่างและตู้ควบคุม	77
ตารางที่ 64 แสดงรายการค่าใช้จ่ายระบบบำบัดน้ำเสียและเคมีภัณฑ์	77
ตารางที่ 65 แสดงรายการค่าใช้จ่ายระบบน้ำดี/ปั๊ม/ระบบน้ำทิ้ง.....	78
ตารางที่ 66 แสดงรายการค่าใช้จ่ายระบบสื่อสาร (PABX).....	78
ตารางที่ 67 แสดงรายการค่าใช้จ่ายระบบโทรทัศน์ (MATV).....	79
ตารางที่ 68 แสดงรายการค่าใช้จ่ายระบบน้ำพุ.....	79

ตารางที่ 69 แสดงรายการค่าใช้จ่ายซ่อมบำรุงเบ็ดเตล็ด.....	80
ตารางที่ 70 แสดงรายการค่าใช้จ่ายงานด้านการพัฒนาปรับปรุงอาคารชุด	81
ตารางที่ 71 แสดงรายการค่าใช้จ่ายงานรายจ่ายพิเศษ.....	82
ตารางที่ 72 แสดงรายการค่าเสื่อมราคาตัดจำหน่าย	82
ตารางที่ 73 แสดงรายการค่าใช้จ่ายรวมทั้งโครงการ.....	83
ตารางที่ 74 แสดงรายการเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	86
ตารางที่ 75 แสดงรายการเงินลงทุนชั่วคราว.....	86
ตารางที่ 76 แสดงรายการเงินลงทุนระยะยาว	87
ตารางที่ 77 แสดงรายการรายจ่ายต่อตารางเมตรแยกรายปี	92
ตารางที่ 78 รายจ่ายค่าบริหารจัดการ	95
ตารางที่ 79 แสดงรายจ่ายค่าสาธารณูปโภค	97
ตารางที่ 80 รายจ่ายในการดำเนินงาน	99
ตารางที่ 81 รายจ่ายในการซ่อมบำรุงรักษาและอะไหล่	102
ตารางที่ 82 แสดงค่าใช้จ่ายหมวดค่าบริการอาคาร	107
ตารางที่ 83 แสดงค่าใช้จ่ายหมวดค่าสาธารณูปโภค.....	108
ตารางที่ 84 แสดงค่าใช้จ่ายหมวดค่าบริการจัดการ.....	108
ตารางที่ 85 แสดงค่าใช้จ่ายหมวดค่าภาษีและประกันภัย	108
ตารางที่ 86 แสดงค่าใช้จ่ายหมวดค่าจ้างหรือค่าดำเนินการ	109
ตารางที่ 87 แสดงค่าใช้จ่ายหมวดค่าดูแลบำรุงรักษา	110
ตารางที่ 88 แสดงค่าใช้จ่ายหมวดค่าวัสดุสิ้นเปลือง	110
ตารางที่ 89 แสดงค่าใช้จ่ายแยกตามหมวดบริหารอาคารกายภาพ	111

สารบัญภาพ

ภาพที่ 1 แผนที่ที่ตั้งอาคารชุดลุมพินี พาร์ค ปิ่นเกล้า.....	18
ภาพที่ 2 แผนผังโครงการอาคารชุดลุมพินี พาร์ค ปิ่นเกล้า	19
ภาพที่ 3 ภาพชุดโครงสร้าง สิ่งก่อสร้างอาคาร.....	19
ภาพที่ 4 แผนผังโครงการอาคารชุดลุมพินี พาร์ค ปิ่นเกล้าชั้น 6- ชั้น 30.....	20
ภาพที่ 5 แสดงสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดฯ.....	20
ภาพที่ 6 แสดงห้องเอนกประสงค์ ชั้นล่าง, ห้องประชุม ชั้นล่าง อาคาร เอ	21
ภาพที่ 7 แสดงโถงลิฟต์ ทางเดิน.....	22
ภาพที่ 8 แสดงห้องผู้จัดหมาย	22
ภาพที่ 9 แสดงทางเข้าบันไดหนีไฟ	22
ภาพที่ 10 แสดงทางเข้าถังเก็บน้ำใต้ดิน.....	23
ภาพที่ 11 แสดงแผงควบคุมระบบบำบัดน้ำเสีย.....	23
ภาพที่ 12 แสดงงานระบบสุขาภิบาล.....	24
ภาพที่ 13 แสดงห้องเครื่องไฟฟ้า.....	25
ภาพที่ 14 แสดงห้องเครื่องสุขาภิบาล.....	25
ภาพที่ 15 แสดงหม้อแปลงไฟฟ้าโครงการ	26
ภาพที่ 16 แสดงเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง.....	26
ภาพที่ 17 แสดงอุปกรณ์ตู้ดับเพลิง	26
ภาพที่ 18 แสดงประตูศีก์การ์ด บริเวณทางเข้าตัวอาคาร.....	27
ภาพที่ 19 แสดงห้องพักแม่บ้านและ ร.ป.ภ.	27
ภาพที่ 20 แสดงห้องออกกำลังกาย	28
ภาพที่ 21 แสดงสระว่ายน้ำโครงการ	28
ภาพที่ 22 แสดงทางเดินรถพร้อมช่องจอดรถ	29
ภาพที่ 23 แสดงถนนและทางเดินเท้า.....	29

ภาพที่ 24 แสดงถนนเข้า-ออกโครงการ	30
ภาพที่ 25 แสดงระบบไม้กั้นอัตโนมัติ บริเวณทางเข้าโครงการ.....	30
ภาพที่ 26 แสดงสวนส่วนกลางของโครงการ	30
ภาพที่ 27 แสดงรถตู้โครงการ.....	31
ภาพที่ 28 แสดงรายการครุภัณฑ์เครื่องมือเครื่องใช้	31
ภาพที่ 29 แสดงรายการสิ่งอำนวยความสะดวกที่ดำเนินการเพิ่มเติม.....	32
ภาพที่ 30 กราฟแสดงรายรับตามข้อบังคับโครงการฯที่เรียกเก็บตามรอบระยะเวลา	36
ภาพที่ 31 กราฟแสดงการเปรียบเทียบรายรับรายจ่ายการบริหารจัดการรถตู้ส่วนกลาง.....	42
ภาพที่ 32 กราฟแสดงรายรับจากการบริหารจัดการ	45
ภาพที่ 33 กราฟแสดงเปรียบเทียบรายรับจากข้อบังคับโครงการฯและการบริหารจัดการ	46
ภาพที่ 34 ภาพแสดงการทำงานของเจ้าหน้าที่งานบริหารจัดการประจำอาคาร	47
ภาพที่ 35 ภาพแสดงการทำงานของเจ้าหน้าที่งานรักษาความปลอดภัย	47
ภาพที่ 36 ภาพแสดงการทำงานของเจ้าหน้าที่งานรักษาความสะอาด	48
ภาพที่ 37 ภาพแสดงการทำงานของเจ้าหน้าที่ต้อนรับ.....	49
ภาพที่ 38 ภาพแสดงบอร์ดตรวจเช็คค่าความเป็นกรด เป็นด่างของสระว่ายน้ำ.....	55
ภาพที่ 39 ภาพแสดงหัวรับน้ำดับเพลิง	57
ภาพที่ 40 ภาพแสดงการจัดประชุมใหญ่สามัญประจำปี	68
ภาพที่ 41 ภาพแสดงการจัดอบรมและซ้อมหนีไฟประจำปี	69
ภาพที่ 42 ภาพแสดงการจัดงานกิจกรรมวันสำคัญ	73
ภาพที่ 43 ภาพแสดงค่าใช้จ่ายในการจัดทำประชาสัมพันธ์ในอาคาร.....	74
ภาพที่ 44 ภาพแสดงภาพจากระบบโทรทัศน์วงจรปิดภายในโครงการฯ	76
ภาพที่ 45 ภาพแสดงระบบน้ำพุโครงการฯ	79
ภาพที่ 46 ภาพแสดงการปรับปรุงสนามเด็กเล่นภายในโครงการ	80
ภาพที่ 47 ภาพแสดงงานบำรุงรักษาอาคารจากมหาอุทกภัยปี 2554.....	81

ภาพที่ 48 กราฟแสดงเปรียบเทียบรายการค่าใช้จ่ายทั้งโครงการ.....	85
ภาพที่ 49 แสดงกราฟรายจ่ายต่อตารางเมตรแยกรายปี	93
ภาพที่ 50 แสดงกราฟรายจ่ายแยกหมวดต่อตารางเมตรแยกรายปี	93
ภาพที่ 51 แสดงกราฟแยกประเภทรายจ่ายค่าบริหารจัดการ	96
ภาพที่ 52 แสดงกราฟแยกประเภทรายจ่ายค่าสาธารณูปโภค.....	97
ภาพที่ 53 แสดงกราฟแยกประเภทรายจ่ายในการดำเนินงาน.....	100
ภาพที่ 54 แสดงกราฟแยกประเภทรายจ่ายในการซ่อมแซมบำรุงรักษาอะไหล่	103
ภาพที่ 55 แสดงกราฟแยกสัดส่วนรายจ่ายตามหมวดค่าใช้จ่าย.....	104



บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

นิติบุคคลอาคารชุดเป็นองค์กรจัดการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดโดยมีคณะกรรมการทำหน้าที่ควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้บริหารจัดการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางในนามของนิติบุคคลอาคารชุด โดยดำเนินการตามข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด ผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลอาคารชุดที่เรียกว่าผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดนั้นจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้ซึ่งเจ้าของห้องชุดแต่ละห้องต้องจัดให้มีการเลือกตั้งคณะกรรมการเข้าควบคุมการจัดการบริหารงานของนิติบุคคลอาคารชุด

ในส่วนของเจ้าของห้องชุดหรือผู้ซื้อที่ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารชุดมีหน้าที่ต้องชำระเงินค่าส่วนกลาง ซึ่งห้องชุดแต่ละห้องมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางนั้นๆ ซึ่งแต่ละคนมีหน้าที่ร่วมกันออกค่าใช้จ่ายเพื่อบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลางโดยค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 14 (ราชกิจจานุเบกษา, 2551) โดยประกอบด้วยรายการทรัพย์สินต่อไปนี้ (ราชกิจจานุเบกษา, 2522)

- 1) ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด
- 2) ที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน
- 3) โครงสร้าง และสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อการป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุด
- 4) อาคารหรือส่วนของอาคารและเครื่องอุปกรณ์ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน
- 5) เครื่องมือและเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน
- 6) สถานที่ที่มีไว้เพื่อบริการส่วนรวมแก่อาคารชุด
- 7) ทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน

และมีรายการเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 (ราชกิจจานุเบกษา, 2551) คือ

- 8) สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด
- 9) อสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อหรือได้มาตามมาตรา 48 (1)

- 10) สิ่งก่อสร้างหรือระบบที่สร้างขึ้นเพื่อรักษาความปลอดภัยหรือสภาพแวดล้อมภายในอาคารชุด เช่น ระบบป้องกันอัคคีภัย การจัดแสงสว่าง การระบายอากาศ การปรับอากาศ การระบายน้ำ การบำบัดน้ำเสีย หรือการกำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล
- 11) ทรัพย์สินที่ใช้เงินตามมาตรา 18 ในการดูแลรักษา

พัฒนาการของการก่อสร้างอาคารหรือการเปลี่ยนแปลงของเทคโนโลยี มีส่วนสำคัญต่อการตอบสนองผู้บริโภคและผู้อยู่อาศัยซึ่งการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวก็มีผลกระทบต่อค่าใช้จ่ายที่เปลี่ยนไปด้วยเช่นเดียวกันเช่น ด้านความปลอดภัยที่ไม่ได้มีเพียงพนักงานเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย แต่ยังมีระบบต่างๆเข้ามาเกี่ยวข้อง เช่น กล้องวงจรปิด ระบบไม้กั้นจราจรอัตโนมัติ ระบบป้องกันเพลิงไหม้ ระบบระบายอากาศในโรงบันไดหนีไฟ เป็นต้น โดยการดำเนินการดังกล่าวจะกระทบในส่วนของการเงินในแง่ต่างๆ เช่นการลงทุน การดูแลรักษา การบริการ และอะไหล่ต่างๆ จึงทำให้ผู้วิจัยมีความสนใจในเรื่องผลกระทบที่ทำให้มีการเปลี่ยนแปลงของค่าใช้จ่ายและสัดส่วนในค่าใช้จ่ายแต่ละรายการเพื่อสะท้อนถึงการลงทุน และการวางแผนเพื่อการบริหารจัดการ

การศึกษาในครั้งนี้ผู้วิจัยจะทำการศึกษาเรื่อง โครงสร้างของค่าใช้จ่ายในการใช้งานและดูแลรักษาส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อหาสัดส่วนของค่าใช้จ่ายแต่ละประเภทที่อาจแปรผันไปตามระยะเวลาและพัฒนาการของสิ่งต่างๆ ทั้งที่ได้เตรียมการและไม่ได้เตรียมการ อาทิเช่น งานบริการตามสัญญาต่างๆ งานปรับปรุงเปลี่ยนแปลงในส่วนต่างๆ งานให้บริการเจ้าของร่วมภายในอาคารชุดฯ เป็นต้น ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ของผู้พัฒนาโครงการ นิติบุคคลอาคารชุด และเจ้าของห้องชุด สำหรับการวางแผน การจัดทำงบประมาณและการบริหารจัดการค่าใช้จ่าย

เจ้าของร่วมในอาคารชุดมีภาระหน้าที่ต้องออกค่าใช้จ่ายในการผิตชอบร่วมกันในอาคารชุด ซึ่งมีเพียงไม่กี่โครงการที่บริหารรายการรายรับได้สัมพันธ์กับรายจ่ายที่เกิดขึ้น ผู้วิจัยจึงมีความสนใจที่จะทำการศึกษาวามีโครงการใดบ้างที่สามารถบริหารรายรับ- รายจ่ายดังกล่าวได้สัมพันธ์กัน

1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษารายการทรัพย์สินส่วนกลาง สิ่งอำนวยความสะดวก และรายการที่มีผลกระทบต่อค่าใช้จ่ายอาคารชุด
2. เพื่อศึกษาสัดส่วนของค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงในอาคารชุด

1.3 ขอบเขตการศึกษา

1.3.1 ขอบเขตด้านเนื้อหา

การศึกษานี้จะทำการศึกษารายการค่าใช้จ่ายโดยมุ่งไปที่ค่าใช้จ่ายในการใช้งาน และดูแลทรัพย์สินส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุดฯ กรณีศึกษาโครงการลุมพินี พาร์ค ปิ่นเกล้า

โดยจะศึกษาจากรายการแสดงบัญชีรายรับรายจ่ายประจำปีของโครงการฯ และรายงานการบริหารงานประจำปีของนิติบุคคลอาคารชุดฯ เพื่อรวบรวมรายละเอียดค่าใช้จ่ายแต่ละรายการและนำมาวิเคราะห์เพื่อให้เห็นข้อมูลของค่าใช้จ่ายในแต่ละรายการพร้อมกับแสดงรายละเอียดการดำเนินงานทั้งหมดของโครงการฯ ในช่วงที่ได้รวบรวมข้อมูล ซึ่งผู้วิจัยได้กำหนดตัวแปรด้านค่าใช้จ่ายออกดังนี้

1.3.1.1 รายการทรัพย์สินส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกของโครงการ

1.3.1.2 รายจ่ายของโครงการฯ ตามรายการแสดงงบรายรับ-รายจ่ายประจำปี

1.3.2 ขอบเขตด้านพื้นที่ศึกษา

ขอบเขตด้านพื้นที่ศึกษาเลือกศึกษาโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่สร้างเสร็จ และเป็นอาคารที่มีผู้อยู่อาศัยแล้ว โดยผู้วิจัยได้เลือกศึกษาโครงการลุมพินี พาร์ค ปิ่นเกล้า ซึ่งเปิดดำเนินการมาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2554 บริหารจัดการอาคารโดย บริษัท ลุมพินี พรอพเพอร์ตี้ มาเนจเม้นท์ ซึ่งบริหารโครงการดังกล่าวตั้งแต่เปิดดำเนินการมาจนถึงปัจจุบัน ซึ่งทำให้ข้อมูลที่ได้มีความครบถ้วนสมบูรณ์เนื่องจากไม่ได้มีการเปลี่ยนบริษัทบริหาร อีกทั้งบริษัทดังกล่าวยังมีประสบการณ์บริหารอาคารหลายโครงการ ที่มีชื่อเสียงเป็นที่ยอมรับในการบริหารโครงการ และชุมชนจนนำมาสร้างเป็นจุดขายได้

1.4 วิธีดำเนินการวิจัย

1.4.1 ข้อมูลปฐมภูมิ

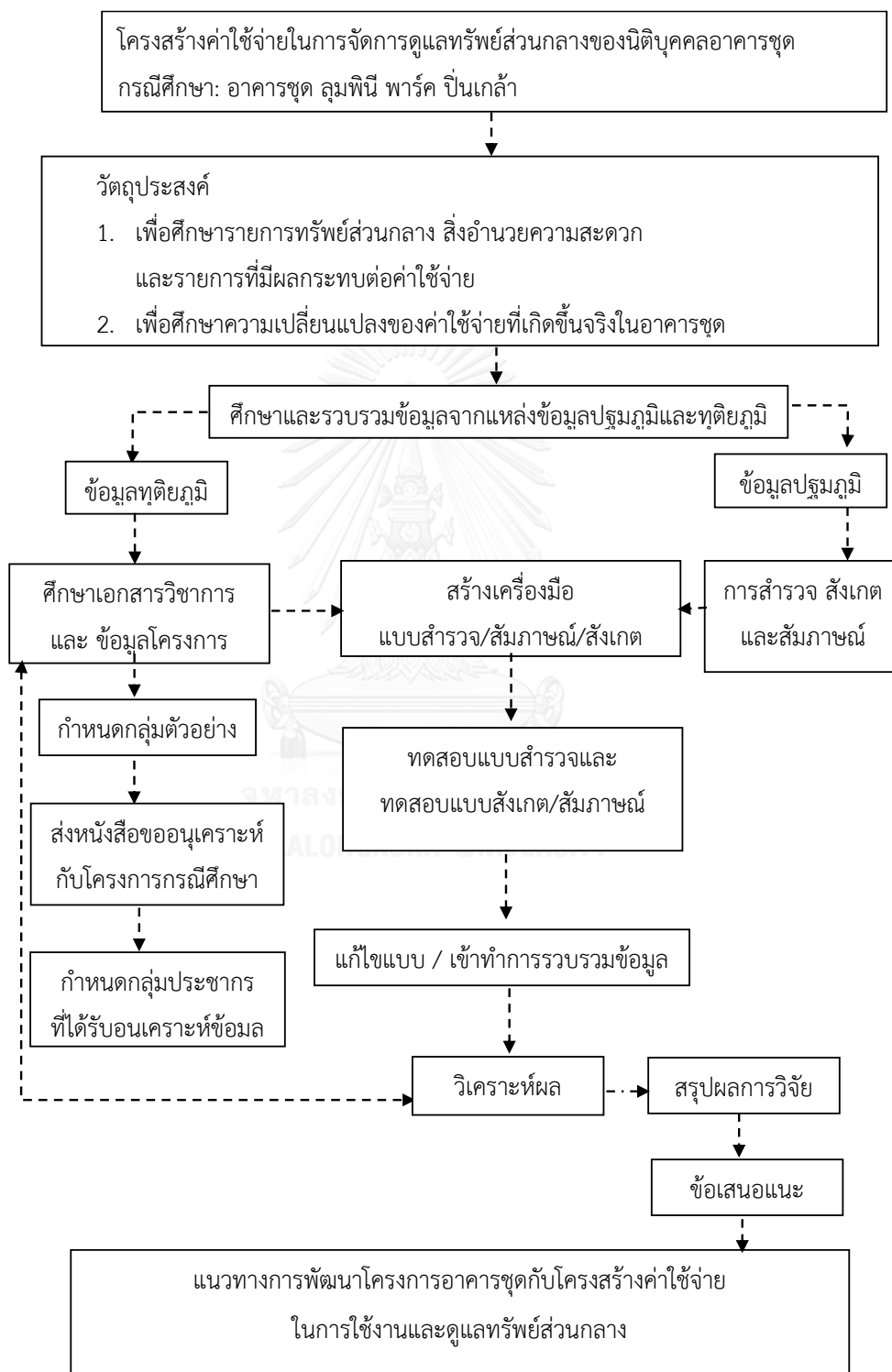
- 1) การสำรวจโดยการบันทึกภาพถ่าย เพื่อศึกษาลักษณะทางกายภาพของอาคารและบริเวณพื้นที่โดยรอบ การดูแลรักษาตัวอาคาร สีอาคารภายนอกและภายใน สีฝ้าเพดาน งานระบบสาธารณูปโภค การระบายน้ำ อุปกรณ์ประกอบอาคารต่างๆ เช่น ถังดับเพลิง บิมน้ำ หม้อแปลง พื้นที่ส่วนให้บริการและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ การทำงานของเจ้าหน้าที่ให้บริการในส่วนต่างๆ
- 2) สัมภาษณ์ โดยการสัมภาษณ์ ผู้จัดการอาคาร เจ้าหน้าที่บริหารงานนิติบุคคล เจ้าหน้าที่บัญชีการเงิน และผู้ปฏิบัติงานอื่นๆ

1.4.2 ข้อมูลทุติยภูมิ

- 1) ศึกษาจากเอกสารรายงานงบแสดงรายรับ-รายจ่ายประจำปี ของนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อดูรายจ่ายในการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางในแต่ละปี เช่น ค่าจ้างงานและค่าบริการต่างๆ ค่าสาธารณูปโภคต่างๆ ค่าใช้จ่ายสำนักงาน ค่าซ่อมบำรุง ค่าปรับปรุง และอื่นๆ

- 2) ศึกษาจากหนังสือ บทความทางวิชาการ เอกสารรายงาน งานวิจัย และวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง

1.5 กรอบแนวคิดในการศึกษา



1.6 เครื่องมือที่ใช้ในงานวิจัย

1.6.1 เอกสารที่ใช้ในงานวิจัย ประกอบด้วย บัญชีค่าใช้จ่าย รายงานการประชุม ข้อบังคับโครงการฯ

1.6.2 แบบสำรวจและสังเกต เกี่ยวกับลักษณะทางกายภาพของโครงการขนาดและจำนวน และการบันทึกภาพ

1.6.3 แบบสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้างโดยกำหนดรายการดังนี้

- รายการทรัพย์สินส่วนกลาง และรายการสิ่งอำนวยความสะดวก โดยศึกษา ลักษณะการใช้งาน จำนวนรายการ ผู้ดำเนินการ ผู้ดูแล
- รายการค่าใช้จ่ายโครงการฯ โดยศึกษา การจ่ายชำระเปรียบเทียบรอบรายปี ศึกษาการจัดหมวดหมู่รายการค่าใช้จ่ายโครงการ วัตถุประสงค์และประเภทของค่าใช้จ่าย

1.7 กลุ่มประชากร

1. เอกสารรายการค่าใช้จ่าย ที่ผ่านการตรวจสอบบัญชี และรายงานในที่ประชุมใหญ่สามัญ ประจำปี 2555 ถึงปี 2558

2. เลือกศึกษากลุ่มประชากรจาก เจ้าหน้าที่บริหารอาคารชุดหลักจำนวน 2 ท่าน ซึ่งประกอบด้วย ผู้จัดการอาคาร และเจ้าหน้าที่บัญชีจากสำนักงานใหญ่ เพื่อสอบถามรายการทรัพย์สินส่วนกลาง ประกอบกับบัญชีรายการค่าใช้จ่าย เพื่อการแบ่งประเภทโครงสร้างของค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในแต่ละช่วงระยะเวลา

3. แบบสังเกต ใช้บันทึกข้อมูลรายการทรัพย์สินส่วนกลาง

1.8 ข้อจำกัดในการศึกษา

1. การเก็บภาพถ่ายบริเวณพื้นที่ส่วนกลางไม่สามารถเก็บภาพได้ทั้งหมดทุกรายการ เนื่องจากความไม่สะดวกของผู้ให้ข้อมูล
2. ไม่สามารถเข้าถึงข้อมูลในงบกระแสเงินสดซึ่งตัวเลขมีการเปลี่ยนแปลงตลอดเวลา ข้อมูลที่ได้เป็นค่าใช้จ่ายรายปีจากรายงานของผู้สอบบัญชีประจำปีของโครงการฯ
3. เนื่องจากการรายงานในครั้งนี้ง่าเน้นไปที่การศึกษาโครงสร้างค่าใช้จ่ายในการจัดการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุดฯ โดยผู้วิจัยจะไม่นำเรื่องค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่ายมาศึกษา เนื่องจากเป็นการลงรายการทางระบบบัญชี รวมถึงไม่นำค่าใช้จ่ายพิเศษมาวิเคราะห์เนื่องจากเป็นรายการที่นอกเหนือจากโครงสร้างตามรายการปกติ

1.9 นิยามศัพท์ในการวิจัย

- | | | |
|---|---------------------------------------|--|
| 1 | “รายจ่ายบริหารจัดการ” | <p>หมายความถึงค่าใช้จ่ายในหมวดของการว่าจ้างผู้ดำเนินการโดยส่วนใหญ่จะมีสัญญาบริการ ประกอบการว่าจ้างเป็นรายปี เช่น ค่าบริหารจัดการอาคาร ค่าบริการงานรักษาความปลอดภัย ค่าบริการงานรักษาความสะอาด ค่าบริการงานดูแลสวนหย่อม เป็นต้น</p> |
| 2 | “รายจ่ายค่าสาธารณูปโภค” | <p>หมายความถึงค่าใช้จ่าย ประเภทไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์</p> |
| 3 | “รายจ่ายในการดำเนินงาน” | <p>หมายความถึงค่าใช้จ่ายทั่วไป เช่น ค่าไปรษณียากร ค่าใช้จ่ายในการประชุม ค่าใช้จ่ายเครื่องเขียนแบบพิมพ์ เป็นต้น</p> |
| 4 | “รายจ่ายในการซ่อมบำรุงรักษาและอะไหล่” | <p>หมายความถึงค่าใช้จ่ายเพื่อการปรับปรุงซ่อมแซม รวมถึงการเปลี่ยนอุปกรณ์อะไหล่ต่างๆ เช่น การซ่อมแซมกันจราจรอัตโนมัติ การซ่อมระบบปั้มน้ำดี น้ำเสีย เป็นต้น</p> |
| 5 | “ทรัพย์สินส่วนกลาง” | <p>หมายความว่าส่วนของอาคารชุดที่มี ใช้องค์ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม</p> |
| 6 | “สิ่งอำนวยความสะดวก” | <p>หมายความว่าสิ่งสนับสนุนต่อการดำเนินการโครงการเพื่อการเพิ่มประสิทธิภาพการทำงาน และการให้บริการ</p> |
| 7 | “นิติบุคคลอาคารชุด” | <p>หมายความว่านิติบุคคลที่ได้จดทะเบียนตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522</p> |

1.10 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

เพื่อการวางแผนการใช้จ่าย การบำรุงรักษา การลงทุน และกำหนดอัตราการจัดเก็บค่าใช้จ่ายให้เหมาะสม และเพียงพอต่อการใช้งานได้ทั้งในระยะสั้นและระยะยาว

บทที่ 2

แนวคิด ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.1 กฎหมายอาคารชุดที่เกี่ยวข้อง

เพื่อให้เกิดการอยู่ร่วมกันของผู้อาศัยหรือเจ้าของร่วมอย่างสันติและเป็นระเบียบเรียบร้อย และมีการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางรัฐได้กำหนดให้มีกฎหมายออกมา 3 ฉบับสำคัญได้แก่ พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ.2522 พ.ร.บ.จัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 และกฎกระทรวงว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้งการบริหาร การควบคุมและยกเลิกนิติบุคคลบ้านจัดสรร พ.ศ.2545 สารสำคัญของกฎหมายมุ่งเน้นการกำหนด กฎระเบียบการจัดตั้งนิติบุคคลทางกฎหมายร่วมกันของชุมชนการจัดการให้ทรัพย์สินส่วนกลางอยู่ใน สภาพที่ดีกฎหมายดังกล่าวเป็นผลให้ต้องมีการจัดตั้ง “นิติบุคคลที่อยู่อาศัย” ทำหน้าที่จัดการและดูแล ทรัพย์สินส่วนกลางของโครงการมีการกำหนดผู้ทำหน้าที่ “ผู้จัดการนิติบุคคล” เป็นตัวแทน “นิติบุคคล” ดำเนินการทางกฎหมายมีการกำหนดให้จัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางรายเดือนและกองทุนการออก ข้อกำหนดระเบียบและข้อตกลงร่วมกันภายในชุมชนการประชุมประจำปีและการต้องจัดให้มีการดูแล ทรัพย์สินส่วนกลางให้เป็นระเบียบเรียบร้อยและอยู่ในสภาพที่ดีใช้งานได้(เสริชย์ โชติพานิช, 2544)

โดยในส่วนที่เกี่ยวข้องกับส่วนของอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด(ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ได้กำหนดให้เจ้าของร่วมต้องร่วมกัน ออกค่าใช้จ่ายให้แก่นิติบุคคลอาคารชุด2 ประเภท คือ

(ก) ค่าใช้จ่ายตามมาตรา18

เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าภาษีอากรตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมี กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา14 เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจาก การให้บริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีไว้ เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันและค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการ เกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ตามมาตรา14หรือตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุดทั้งนี้ตามที่กำหนดในข้อบังคับให้ผู้มี กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตามมาตรา6 เป็นเจ้าของร่วมในห้องชุดที่ยังไม่มีการโอน กรรมสิทธิ์ให้แก่บุคคลใดบุคคลหนึ่งและต้องร่วมออกค่าใช้จ่ายตามวรรคหนึ่งและวรรคสอง สำหรับห้องชุดดังกล่าวด้วย

มาตรา 18/1 ในกรณีที่เจ้าของร่วมไม่ชำระเงินตามมาตรา 18 ภายในเวลาที่กำหนด ต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละสิบสองต่อปีของจำนวนเงินที่ค้างชำระโดยไม่คิดทบต้น ทั้งนี้ตามที่กำหนดในข้อบังคับเจ้าของร่วมที่ค้างชำระเงินตามมาตรา 18 ตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป

ต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละสิบต่อปี และอาจถูกระงับการให้บริการส่วนรวมหรือการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางตามที่กำหนดในข้อบังคับ รวมทั้งไม่มีสิทธิออกเสียงในการประชุมใหญ่ เงินเพิ่มตามวรรคหนึ่งให้ถือเป็นค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18

(ข) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการของนิติบุคคลอาคารชุดตามมาตรา 40

ให้เจ้าของร่วมชำระเงินให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดเพื่อดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุดดังต่อไปนี้

- 1) เงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดที่เจ้าของแต่ละห้องชุดจะต้องชำระล่วงหน้า
- 2) เงินทุนเมื่อเริ่มต้นกระทำกิจการอย่างใดอย่างหนึ่งตามข้อบังคับหรือตามมติของที่ประชุมใหญ่
- 3) เงินอื่นเพื่อปฏิบัติตามมติของที่ประชุมใหญ่ภายใต้เงื่อนไขซึ่งที่ประชุมใหญ่กำหนด

2.2 การจัดประเภทค่าใช้จ่าย

2.2.1 การจัดแยกประเภทค่าใช้จ่ายตามความรับผิดชอบ

ในการจัดแยกประเภทค่าใช้จ่ายตามความรับผิดชอบในการก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายอาจแบ่งค่าใช้จ่ายออกได้เป็น 2 ประเภทดังนี้

- ก. ค่าใช้จ่ายที่ควบคุมได้ (Controllable Expenses)
- ข. ค่าใช้จ่ายที่ควบคุมไม่ได้ (Non-controllable Expenses)

ในการใช้คำว่า “ควบคุมได้” หรือ “ควบคุมไม่ได้” จะหมายถึงว่าควบคุมได้หรือไม่ได้โดยหัวหน้าหน่วยงานใดภายในระยะเวลาสั้นหรือยาว เช่น ตัวอย่างเงินเดือนผู้ควบคุมคนงานฝ่ายการผลิตที่กำหนดโดยฝ่ายบุคคลากรหรือค่าเสื่อมราคาเครื่องจักรเครื่องอุปกรณ์การผลิตที่คิดในอัตราเส้นตรงจะเป็นค่าใช้จ่ายที่ควบคุมไม่ได้โดยหัวหน้าฝ่ายผลิต แต่เงินเดือนผู้ควบคุมงานจะเป็นค่าใช้จ่ายที่ควบคุมได้ในระดับผู้บริหารชั้นสูง เพราะเป็นผู้กำหนดนโยบายเกี่ยวกับโครงสร้างอัตราเงินเดือนภายในกิจการ เช่นเดียวกับการกำหนดอัตราค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์ต่างๆ ซึ่งขึ้นอยู่กับนโยบายของฝ่ายบริหารเช่นกันว่าจะกำหนดอายุใช้งานของสินทรัพย์นั้นๆเร็วช้าอย่างไร หรือในกรณีของสัญญาเช่าสำนักงานที่มีกำหนดระยะเวลาการเช่าและอัตราค่าเช่าไว้แน่นอน เช่นระยะเวลาการเช่า 3 ปี และผู้เช่าจะบอกเลิกสัญญาก่อนกำหนดไม่ได้ ในกรณีเช่นนี้ค่าเช่าสำนักงานก็เป็นค่าใช้จ่ายที่เปลี่ยนแปลงไม่ได้ในระยะเวลาของอายุสัญญาเช่า แต่เมื่อหมดอายุสัญญาเช่า กิจการอาจบอกเลิกและย้ายไปเช่าที่อื่นในอัตราค่าเช่าที่ต่างออกไปได้ ดังนั้นจึงอาจกล่าวได้ว่าโดยทั่วไปแล้วค่าใช้จ่ายต่างๆจะเป็นค่าใช้จ่ายที่ควบคุมได้โดยฝ่ายบริหารระดับสูงภายในระยะเวลาสั้นหรือยาว เช่นการย้ายโรงงานให้ไปอยู่ในท้องถิ่นที่ระดับค่าใช้จ่ายจะต่ำกว่าที่เป็นอยู่ในปัจจุบันก็เป็นสิ่งที่เป็นไปได้แต่อาจจะต้องการ

ระยะเวลาในการเตรียมการเคลื่อนย้ายให้เป็นผลสำเร็จเรียบร้อย ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในขณะที่ยังไม่สามารถเคลื่อนย้ายได้จึงเป็นค่าใช้จ่ายที่ควบคุมไม่ได้ในช่วงระยะเวลานั้น

การที่ไม่สามารถแยกออกกว่าค่าใช้จ่ายใดเป็นค่าใช้จ่ายที่ควบคุมได้ภายในหน่วยงานใดและควบคุมไม่ได้ในหน่วยงานใดจะช่วยให้การใช้การงบประมาณเพื่อการติดตามผลการดำเนินงานของหน่วยงานต่างๆดำเนินไปได้อย่างได้ผลยิ่งขึ้น โดยที่ในรายงานผลการปฏิบัติงานของแต่ละหน่วยงานจะระบุให้เห็นชัดว่าค่าใช้จ่ายใดเป็นค่าใช้จ่ายที่ควบคุมได้และควบคุมไม่ได้ของหน่วยงานนั้น

เพื่อประโยชน์ในการติดตามผลการดำเนินงานของแต่ละหน่วยงาน ฝ่ายบัญชีค่าใช้จ่ายจึงต้องสอดคล้องกับผังการจัดสายงาน เช่น ให้รหัสค่าใช้จ่ายแต่ละประเภทแยกตามหน่วยงานและในบางกรณีค่าใช้จ่ายที่มีลักษณะเดียวกัน แต่บางส่วนเป็นค่าใช้จ่ายที่ควบคุมได้ของหน่วยงานนั้น ในขณะที่บางส่วนเป็นค่าใช้จ่ายที่ควบคุมไม่ได้ บัญชีที่ใช้บันทึกค่าใช้จ่ายนี้ก็จะควรแยกบันทึกค่าใช้จ่ายส่วนที่ควบคุมได้ของหน่วยงานออกจากค่าใช้จ่ายที่ควบคุมไม่ได้ของหน่วยงานนั้นด้วย ตัวอย่างเงินเดือนผู้ควบคุมงานและค่าแรงทางอ้อม หากฝ่ายบริหารเป็นผู้กำหนดนโยบายและกำหนดอัตราผู้ควบคุมงาน และหัวหน้าฝ่ายผลิตเป็นผู้รับผิดชอบในการดูแลจ้างแรงงานทางอ้อม แม้ว่าทั้งสองรายการนี้จัดได้ว่าเป็นแรงงานทางอ้อมในการผลิต ก็อาจมีสองบัญชีเพื่อแยกการบันทึกรายการตามความรับผิดชอบในค่าใช้จ่ายนี้โดยแยกเป็นบัญชีเงินเดือนผู้ควบคุมงานบัญชีหนึ่งและบัญชีแรงงานทางอ้อมอีกบัญชีหนึ่ง

2.2.2 การจัดแยกประเภทค่าใช้จ่ายตามความสัมพันธ์ระหว่างค่าใช้จ่ายและปริมาณงาน

การจัดแยกประเภทค่าใช้จ่ายตามความสัมพันธ์ระหว่างค่าใช้จ่ายและปริมาณงานกระทำโดยการศึกษาว่าค่าใช้จ่ายประเภทใดเปลี่ยนแปลงตามปริมาณงานในลักษณะใด จากลักษณะการแปรเปลี่ยนของค่าใช้จ่ายตามปริมาณงานนี้อาจแบ่งค่าใช้จ่ายออกได้เป็น 3 ประเภทดังนี้

1. ค่าใช้จ่ายคงที่ (Fixed Expenses)
2. ค่าใช้จ่ายผันแปร (Variable Expenses)
3. ค่าใช้จ่ายกึ่งผันแปร (Semivariable Expenses)

1 ค่าใช้จ่ายคงที่

ค่าใช้จ่ายคงที่คือค่าใช้จ่ายที่ไม่แปรเปลี่ยนตามปริมาณงานสำหรับช่วงปริมาณงานช่วงหนึ่ง เมื่อพ้นช่วงปริมาณงานนี้ไปแล้วค่าใช้จ่ายนั้นก็อาจจะเปลี่ยนไปตัวอย่างเช่นค่าเช่าโรงงานซึ่งกว้างขวางพอที่จะผลิตสินค้าได้ 300,000 หน่วยในอัตราค่าเช่าปีละ 12,000 บาท ตราบใดที่โรงงานผลิตระหว่าง 0-300,000 บาท หน่วยและอัตราค่าเช่าตามสัญญาไม่เปลี่ยนแปลง ค่าใช้จ่ายประเภทนี้ก็ยังคงเป็น 12,000 บาทต่อปี หากโรงงานประสงค์จะผลิตมากกว่า 300,000 หน่วย และต้องเช่าสถานที่เพิ่มในอัตราค่าเช่าปีละ 8,000 บาท ซึ่งจะทำให้โรงงานสามารถผลิตเพิ่มได้อีก 200,000 หน่วย เมื่อทำ

สัญญาเช่าโรงงานที่ 2 นี้แล้วค่าเช่าก็จะเป็นปีละ 20,000 บาทและเป็นค่าใช้จ่ายคงที่ไม่ว่ากิจการจะผลิตในปริมาณใดระหว่าง 1- 500,000 หน่วยจนกว่าอัตราค่าเช่าจะเปลี่ยนแปลง ดังนั้นอัตราค่าใช้จ่ายคงที่ต่อหน่วยจะต่ำเมื่อปริมาณสูง และอัตราต่อหน่วยจะสูงเมื่อปริมาณงานต่ำ

นอกจากจะต้องคำนึงว่าค่าใช้จ่ายนั้นจะไม่แปรเปลี่ยนในระหว่างช่วงปริมาณงานช่วงใดแล้ว นโยบายของฝ่ายบริหารและบุคคลอื่นที่มาเกี่ยวข้องกันยังเป็นสิ่งที่จะช่วยกำหนดว่าค่าใช้จ่ายประเภทนี้จะเป็นอย่างใด เช่นตัวอย่างการกำหนดระยะเวลาใช้งานของสินทรัพย์เพื่อนำมาคำนวณอัตราค่าเสื่อมราคาในกรณีที่คำนวณค่าเสื่อมราคาในอัตราเส้นตรง การกำหนดอายุการใช้งานของสินทรัพย์มีผลโดยตรงต่อจำนวนเงินของค่าเสื่อมราคาประจำปี เช่นในการกำหนดอายุการใช้งานของรถยนต์ที่ใช้ในกิจการ บางแห่งถือเป็นนโยบายว่าจะใช้งานเพียง 3 ปี บางแห่งจะใช้งาน 5 ปี เป็นต้น หรือในกรณีของค่าแรงทางอ้อมซึ่งไม่เกี่ยวพันกับการผลิตโดยตรง ไม่เปลี่ยนแปลงตามอัตราค่าแรงขั้นต่ำที่กำหนดใหม่โดยรัฐบาลหรือตามนโยบายของฝ่ายบริหาร

2 ค่าใช้จ่ายผันแปร

ค่าใช้จ่ายผันแปรเป็นค่าใช้จ่ายที่แปรเปลี่ยนตามปริมาณงานในอัตราส่วนโดยตรง เมื่อปริมาณงานเพิ่มขึ้นค่าใช้จ่ายนี้จะเพิ่มขึ้นในอัตราส่วนเดียวกัน และเมื่อไม่มีปริมาณงานค่าใช้จ่ายนี้ก็จะไม่เกิดขึ้น ดังนั้นอัตราค่าใช้จ่ายผันแปรต่อหน่วยจะคงที่ เช่นตัวอย่างการใช้วัตถุดิบในการผลิตสินค้าต่อหน่วยหรือการใช้แรงงานทางตรงหรือกำลังไฟในการผลิต เป็นต้น

3 ค่าใช้จ่ายกึ่งผันแปร

ค่าใช้จ่ายกึ่งผันแปรเป็นค่าใช้จ่ายที่แปรเปลี่ยนไปตามปริมาณงานแต่ไม่แปรเปลี่ยนในอัตราส่วนโดยตรง ค่าใช้จ่ายประเภทนี้จึงมีลักษณะของค่าใช้จ่ายที่คงที่และค่าใช้จ่ายผันแปรรวมกันอยู่ กล่าวคือค่าใช้จ่ายประเภทนี้จะคงที่อยู่สำหรับปริมาณงานช่วงหนึ่งและแปรเปลี่ยนไปตามปริมาณงานแล้วจะคงที่ไปอีกช่วงหนึ่ง เช่นตัวอย่างเงินเดือนผู้ควบคุมงาน ผู้ควบคุมคนงานหนึ่งคนจะควบคุมการทำงานของคนงานได้ในปริมาณเท่านั้นๆคน หากคนงานเพิ่มปริมาณขึ้นก็จะต้องเพิ่มจำนวนผู้ควบคุมงาน ซึ่งเมื่อเพิ่มแล้วก็จะยังคงใช้ไปได้อีกช่วงระดับการผลิตช่วงหนึ่ง ค่าใช้จ่ายประเภทนี้จึงมีลักษณะเหมือนเป็นขั้นบันได คือคงที่อยู่สำหรับปริมาณงานช่วงหนึ่ง เพิ่มสูงขึ้นและคงที่ไปอีกสำหรับช่วงปริมาณงานอีกช่วงหนึ่ง ในการประมาณการค่าใช้จ่ายประเภทนี้จึงมักจะแยกออกเป็นส่วนคงที่เป็นเท่าใด และส่วนที่ผันแปรในอัตราใด (เพ็ญแข สนิทวงศ์ ณ อยุธยา, 2539)

2.3 แนวคิดการรายงานของผู้สอบบัญชี

นอกจากผู้ใช้งบการเงินจะสนใจข้อมูลที่เปิดเผยไว้ในงบการเงินและหมายเหตุประกอบงบการเงินแล้ว ผู้ใช้งบการเงินควรที่จะหาข้อมูลเพิ่มเติมจากรายงานการวิเคราะห์ของผู้บริหารและรายงานของผู้สอบบัญชีด้วย ผู้ใช้งบการเงินควรตระหนักว่าผู้บริหารมีหน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดทำงบการเงินให้ถูกต้องตามมาตรฐานรายงานทางการเงิน เนื่องจากผู้บริหารรู้ข้อมูลต่างๆเป็นอย่างดี โดยผู้บริหารเป็นผู้กำหนดนโยบายและกลยุทธ์ของบริษัท และเป็นผู้ใช้ดุลยพินิจในการตัดสินใจบริหารงาน ดังนั้นหากเกิดความผิดพลาดของข้อมูลในงบการเงิน ผู้บริหารย่อมเป็นบุคคลกลุ่มแรกที่ต้องแสดงความรับผิดชอบ แต่อย่างไรก็ตาม งบการเงินดังกล่าวยังต้องได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ดังนั้น การทำความเข้าใจในความเห็นของผู้สอบบัญชีในรายงานของผู้สอบบัญชีจึงเป็นสิ่งสำคัญที่ผู้ใช้งบการเงินควรกระทำ

ผู้สอบบัญชีเป็นกลไกหนึ่งในระบบบรรษัทภิบาลที่ทำหน้าที่ตรวจสอบงบการเงินตามมาตรฐานการสอบบัญชี ผู้สอบบัญชีต้องมีความเป็นอิสระ ไม่มีส่วนได้เสียกับกิจการที่ตรวจสอบ รายงานของผู้สอบบัญชี (Auditors' Report) ที่ผู้สอบบัญชีใช้สื่อสารกับผู้ใช้งบการเงิน

2.4 แนวคิดบริหารทรัพยากรกายภาพ Facility Management

การบริหารทรัพยากรกายภาพ Facility Management หมายถึงกระบวนการบริหารจัดการและจัดการทรัพยากรกายภาพเพื่อให้ทำงานตอบสนองความต้องการและกิจกรรมขององค์กรอย่างมีประสิทธิภาพสูงสุดเพื่อให้ผลในการเพิ่มศักยภาพการทำงานการเพิ่มผลผลิตและความสามารถในการแข่งขันขององค์กร(เสริชย์ โชติพานิช, 2549) หลักการพื้นฐานในการปฏิบัติงานของการบริหารทรัพยากรกายภาพคือการบริหารจัดการและการใช้ทรัพยากรกายภาพซึ่งได้แก่อาคารสถานที่รวมทั้งพื้นที่อาคารทั้งภายในและภายนอกต้องมีการวางแผนรวมทั้งมีกำหนดแนวทางและยุทธศาสตร์ที่ชัดเจนเพื่อให้การดำเนินการจัดการอันประกอบด้วยการกำกับควบคุมดูแลการปฏิบัติงานและงานบริการอาคารต่างๆเช่นการดูแลรักษาระบบประกอบอาคารการรักษาความสะอาดการรักษาความปลอดภัยและการกำกับการใช้ประโยชน์ทรัพยากรกายภาพสามารถเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพสูงสุดโดยใช้เป้าหมายการดำเนินกิจการขององค์กรเป็นศูนย์กลางของการดำเนินการทั้งนี้การบริหารทรัพยากรกายภาพมุ่งเน้นผลการปฏิบัติงานที่การสร้างและรักษาประสิทธิภาพการทำงานและความสามารถในการรองรับการใช้งานของอาคารและระบบประกอบอาคารระดับค่าใช้จ่ายด้านอาคารสถานที่ที่เหมาะสมคุ้มค่าอัตราการใช้ประโยชน์สูงสุดในการใช้ทรัพยากรกายภาพความปลอดภัยและ

ความพึงพอใจของผู้ใช้อาคารรวมทั้งการเป็นส่วนสำคัญของการเพิ่มขึ้นของผลผลิตการทำงานของพนักงานและผลสัมฤทธิ์ตามเป้าหมายขององค์กรเจ้าของทรัพยากรกายภาพนั้น

ปัจจัยสำคัญที่จะส่งเสริมให้การบริหารทรัพยากรกายภาพสามารถทำงานบรรลุตามเป้าหมายในการตอบสนองความต้องการ และกิจกรรมขององค์กรภายในอาคารนั้นมีอยู่หลายอย่างได้แก่การกำหนดนโยบายและยุทธศาสตร์ที่เหมาะสมการมีขอบเขตความรับผิดชอบและการทำงานที่เหมาะสมครบถ้วนการมีระบบความสัมพันธ์ที่ดีกับผู้บริหารองค์กรการมีโครงสร้างหน่วยงานที่สอดคล้องกับการทำงานการเลือกวิธีการหาผู้มาปฏิบัติงานอย่างเหมาะสมและการมีระบบตรวจสอบและประเมินผลการทำงานที่ดี(Chotipanich S.)

จากข้อความที่อธิบายข้างต้นมีสิ่งที่จะต้องสังเกตที่ขอกกล่าวถึงในที่นี้คือจุดมุ่งหมายและขอบเขตการทำงานของการบริหารทรัพยากรกายภาพนั้นแตกต่างจากการบริหารทรัพย์สินอาคารProperty Management ที่มุ่งเน้นให้เกิดรายได้สูงสุดและเกี่ยวข้องกับงานด้านการตลาดและการจัดเก็บค่าเช่าซึ่งทั้งนี้การปฏิบัติงานบริหารทรัพย์สินอาคารจะพบในอาคารหรือโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้Income Property เช่นอาคารสำนักงานให้เช่าห้างสรรพสินค้าหรือโครงการService Apartment เป็นต้น

ตามกฎหมายแล้วทรัพย์สินที่ต้องมีการดำเนินการร่วมกันของทั้งชุมชนเพื่อจัดการและดูแลรักษาให้อยู่ในสภาพที่ดีคือทรัพย์สินส่วนกลางเมื่อวิเคราะห์ตามลักษณะและหน้าที่ใช้สอยสามารถจำแนกทรัพย์สินส่วนกลางได้เป็น 4 กลุ่มดังนี้

1. ระบบสาธารณูปโภคหรือระบบประกอบอาคารโดยที่ระบบสาธารณูปโภคของโครงการฯ แนวนราบได้แก่ถนนทางเท้าระบบระบายน้ำระบบบำบัดน้ำเสียระบบไฟฟ้าแสงสว่างระบบรักษาความปลอดภัยเป็นต้นส่วนระบบประกอบอาคารของอาคารชุดพักอาศัยจะได้แก่ลิฟต์ระบบไฟฟ้าแสงสว่างระบบไฟฟ้ากำลังระบบประปาและสุขาภิบาลระบบปรับอากาศระบบอัตโนมัติระบบระบายอากาศระบบรักษาความปลอดภัยเป็นต้น
2. พื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการฯ แนวนราบมักได้แก่สวนสนามภูมิทัศน์อาคารสโมสรที่จอดรถฯ ส่วนในอาคารชุดฯ มักได้แก่ห้องโถงห้องประชุมทางเดินโถงลิฟต์สวนในอาคารห้องออกกำลังกายที่จอดรถของผู้มาติดต่อบริเวณโดยรอบอาคาร เป็นต้น
3. สิ่งแวดล้อมได้แก่คูคลองทางน้ำสาธารณะที่ผ่านเข้ามาในหรืออยู่โดยรอบพื้นที่โครงการฯ อากาศพลังงานทัศนียภาพสัตว์และแมลงฯลฯ
4. พื้นที่อื่นๆเช่นสิ่งประดับโครงการได้แก่ซุ้มประตูทางเข้าหมู่บ้านภูมิทัศน์ริมถนนเป็นต้นจุดบริการขนส่งแปลงที่ดิน/บ้าน/ห้องชุดที่รอการขาย

การมีหรือครอบครองทรัพยากรกายภาพในฐานะทรัพย์สินส่วนกลางเหล่านี้ก่อให้เกิดภาระเรื่อง การดูแลและบำรุงรักษาภาระเหล่านี้กลายเป็นความจำเป็นที่สำคัญของทุกชุมชนหรือโครงการที่อยู่อาศัย แบบรวมไม่ว่าจะเป็นระดับราคาขายใดไม่ว่าจะเป็นโครงการที่สร้างโดยรัฐหรือเอกชน ทั้งนี้เนื่องจาก ทรัพยากรกายภาพจะเสื่อมโทรมไปตามกาลเวลาอายุและการใช้งานโดยหากไม่มีการดำเนินการ บำรุงรักษาและซ่อมแซมอย่างต่อเนื่องทรัพยากรกายภาพก็จะทรุดโทรมและชำรุดไม่สามารถใช้งาน ต่อไปได้และกลายเป็นปัญหาหรืออาจก่อให้เกิดความเดือดร้อนแก่ผู้อยู่อาศัยตามมาได้ทั้งนี้ปัญหา ทางด้านกายภาพที่พบมากได้แก่อาคารเสื่อมสรชำรุดหรือถูกทิ้งร้างความชำรุดและทรุดโทรมของระบบ สาธารณูปโภคของหมู่บ้านและในระยะยาวหากทรัพยากรกายภาพไม่มีการปรับปรุงปรับเปลี่ยนหรือ เปลี่ยนแปลงให้สอดคล้องกับความต้องการและพฤติกรรมการใช้ของผู้อยู่อาศัยที่อาจเปลี่ยนแปลงไปก็ อาจทำให้ทรัพยากรกายภาพนั้นไม่สามารถรองรับการใช้งานได้อย่างเต็มที่หรือคุ้มค่านอกจากนี้เมื่อมี การใช้งานไปจนถึงช่วงเวลาหนึ่งทรัพยากรกายภาพจำเป็นต้องได้รับการบูรณะหรือซ่อมแซมใหญ่ เพื่อให้กลับมามีสภาพสมบูรณ์อีกครั้งหนึ่งเพื่อให้สามารถใช้งานได้ติดตั้งเดิมตั้งนั้นทั้งในระยะสั้นและ ระยะยาวนิติบุคคลจำเป็นต้องมีการเตรียมการหรือวางแผนล่วงหน้าเพื่อเตรียมรับกับปัญหาที่อาจ เกิดขึ้นเหล่านี้นอกจากนี้การจะใช้งานทรัพยากรกายภาพและการทำให้ทรัพยากรกายภาพทำงานได้ จำเป็นต้องมีการดำเนินงานบางอย่างที่มักรู้จักกันโดยทั่วไปว่าการบริการอาคารสถานที่งานบริการที่ กล่าวถึงนี้ได้แก่งานดูแลและควบคุมการทำงานระบบประกอบอาคารงานบำรุงรักษา งานรักษาความ สะอาดงานรักษาความปลอดภัยงานกำจัดแมลงและควบคุมโรคสัตว์งานสุขอนามัยเช่นการกำจัดขยะ ของเสียและป้องกันโรคระบาด เป็นต้น

การใช้งานและการดูแลรักษาทรัพยากรกายภาพล้วนแต่ก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายทั้งค่าสาธารณูปโภค ค่าจ้างผู้มาดำเนินการงานบริการต่างๆ ฯลฯ ซึ่งเมื่อนำมาคิดเป็นค่าใช้จ่ายรวมแล้วก็จะ เป็นจำนวน ค่อนข้างสูงค่าใช้จ่ายเหล่านี้เป็นภาระของผู้อยู่-อาศัยทุกคนที่มีหน้าที่ต้องช่วยกันจัดให้มีงบประมาณ เพียงพอทั้งการดำเนินการประจำเดือนและกองทุนเพื่อดำเนินการดูแลรักษาใหญ่ เช่นการเปลี่ยน ทดแทนระบบประกอบอาคารหรือการบูรณะอาคาร ทั้งนี้หากขาดการบริหารและจัดการที่ดีค่าใช้จ่าย เหล่านี้ก็มีโอกาสที่จะสูงขึ้นอย่างไม่จำเป็นหรือไม่คุ้มค่ากับการใช้งานและค่าใช้จ่ายบางอย่างหากไม่มี การเตรียมการไว้ล่วงหน้าหรือทยอยจัดเก็บก็อาจกลายเป็นปัญหาได้เช่นค่าใช้จ่ายเพื่อการเปลี่ยน ทดแทนระบบประกอบอาคารเมื่อหมดอายุการใช้งานหรือการบูรณะซ่อมแซมใหญ่ระบบ สาธารณูปโภค

การขาดความเข้าใจและการจัดการด้านกายภาพที่ดีก็มีส่วนทำให้ผู้อยู่อาศัยหรือเจ้าของร่วมไม่ ให้ ความร่วมมือในการชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางแม้ว่าการไม่ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางมักมีสาเหตุจาก ความไม่รับผิดชอบโดยไม่ยอมปฏิบัติตามกฎหมายหรือความไม่เข้าใจวัตถุประสงค์ของการจัดเก็บ ค่าใช้จ่ายส่วนกลางของเจ้าของร่วมบางคน

การบริหารจัดการโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมได้แก่อาคารชุดพักอาศัยและหมู่บ้านจำเป็นต้องมีผู้จัดการอาคาร/หมู่บ้านที่มีความรู้ทั้งด้านการจัดการและเทคนิคทางสถาปัตยกรรมและวิศวกรรมทำหน้าที่บริหารจัดการให้โครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมอยู่ในสภาพที่ดีและปลอดภัยต่อการใช้งานตลอดเวลานอกจากนี้ในเรื่องการจัดการด้านกายภาพผู้คนส่วนมากมักสนใจเฉพาะในเรื่องรูปแบบว่าผู้ใดจะเป็นผู้รับผิดชอบดำเนินการงานด้านนี้เช่นนิติบุคคลดำเนินการเองทั้งหมดหรือจัดจ้างบริษัทเข้ามาดำเนินการบางส่วนหรือจัดหาบริษัทเข้ามาดำเนินการทั้งหมดหรือยังเป็นความรับผิดชอบของผู้พัฒนาโครงการแต่ในเรื่องกรอกรการทำงานหรือการบริหารจัดการนั้นยังมีการศึกษาหรือวิเคราะห์เป็นส่วนน้อยอยู่

การบริหารทรัพยากรกายภาพ Facility Management เป็นทั้งหลักการและการปฏิบัติที่มุ่งเน้นให้มีการบริหารจัดการเพื่อให้ทรัพยากรกายภาพขององค์กรสามารถตอบสนองต่อความต้องการและกิจกรรมได้อย่างมีประสิทธิภาพสามารถนำมาประยุกต์ใช้กับอาคารหลายประเภท

ค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพยากรกายภาพ (Facility Management Costs) สามารถจำแนกได้เป็น 2 ประเภทตามลักษณะการใช้จ่าย ได้แก่

1. ค่าใช้จ่ายดำเนินการอาคาร(เสรีชัย โชติพานิช, 2553) (Facility Operating Expenses) หมายถึง ค่าใช้จ่ายในการทำให้อาคารใช้งานได้ตามปกติ เป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นเป็นประจำโดยทั่วไปมักประกอบไปด้วย
 - ค่าสาธารณูปโภค ประกอบด้วย ค่าพลังงานไฟฟ้า ค่าน้ำประปา ค่าโทรศัพท์
 - ค่าจ้างหรือค่าดำเนินการ
 - ค่าดูแลบำรุงรักษา (Operating and maintenance) เช่น ค่าจ้างช่างประจำอาคาร ค่าจ้างบำรุงรักษาระบบประกอบอาคารตามรอบระยะเวลา
 - ค่าบริการอาคาร เช่น ค่ารักษาความสะอาด ค่ารักษาความปลอดภัย ค่ากำจัดแมลง ค่ากำจัดขยะ ฯลฯ
 - ค่าวัสดุสิ้นเปลือง
 - ค่าบริหารจัดการ
 - ค่าเช่าพื้นที่ ภาษีและค่าประกันภัย
 - ฯลฯ

เพื่อให้ผู้บริหารทรัพยากรกายภาพสามารถนำข้อมูลค่าใช้จ่ายมาวิเคราะห์ลักษณะโครงสร้างต้นทุนของอาคารได้ การจำแนกหมวดค่าใช้จ่ายแบบข้างต้น เป็นเพียงแนวทางหนึ่งที่สะดวกต่อการจัดบันทึกและจัดเก็บ รวมถึงการใช้งาน เพื่อประกอบการบริหารทรัพยากรกายภาพ

2) ค่าใช้จ่ายเพื่อการลงทุน(เสรีชัย โชติพานิช, 2553) (Facility Capital Investment) หมายถึง ค่าใช้จ่ายเพื่อทำให้อาคารคืนสู่สภาพที่ดี มีลักษณะเป็นค่าใช้จ่ายเฉพาะครั้ง หรือเป็นค่าดำเนินการ โครงการ จะใช้เพื่อวัตถุประสงค์คือ การรักษาระดับสมรรถนะของอาคาร การปรับสภาพทรัพยากร ภายนอกให้สอดคล้องกับความต้องการใหม่ การรักษามูลค่าสินทรัพย์ ฯลฯ

การบริหารอาคารชุด คือการดูแลพื้นที่ส่วนกลางที่หมายถึงทั้งฮาร์ดแวร์และซอฟต์แวร์ ฮาร์ดแวร์ ก็คือสิ่งปลูกสร้าง ตัวอาคาร โครงสร้างทั้งหลาย ส่วนซอฟต์แวร์ก็คือผู้คนที่อาศัยอยู่ในโครงการ เป็นสิ่ง สำคัญเพราะชีวิตเขาทั้งชีวิตอาศัยอยู่ที่นี้และบรรยากาศการอยู่อาศัยในคอนโดฯมีการทับซ้อนกันมาก เพราะพื้นที่ส่วนตัวเขาอาจมีแค่ 22 ตารางเมตรในห้องชุด แต่เมื่อก้าวออกจากห้องแล้วเขากลายเป็น" เจ้าของร่วม"กับคนทั้งตึก เราพบว่าปัญหาคือทัศนคติคนอยู่คอนโดฯจะคิดว่าเขาไม่ใช่เจ้าของพื้นที่ ส่วนกลางแต่จริงๆเขาเป็น ดังนั้น จึงมีหน้าที่ต้องร่วมกันดูแล ทั้งหมดนี้เป็นที่มาของการสร้างชุมชนน่า อยู่(เจริญ เกษร, 2559) จากเอกสารรายงานประจำปีของบริษัท แอล พี เอ็น เดเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) หน้า 56 เรื่องการดูแลและบริหารจัดการคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยในโครงการหลังส่งมอบ ได้ระบุว่า กลยุทธ์ “ชุมชนน่าอยู่” หรือ “Vibrant Community” ซึ่งไม่เพียงดูแลรักษาอุปกรณ์และ ทรัพย์สินต่างๆ ให้เกิดความพร้อมและความปลอดภัยในการใช้งานเท่านั้น แต่ยังให้ความสำคัญกับการ สร้างความสุขและสังคมที่ดี มีความอบอุ่น ปลอดภัย และรวมทั้งสร้างจิตสำนึกของการใส่ใจ สิ่งแวดล้อมอย่างจริงจังและสม่ำเสมอ ตามแนวทาง F-B-L-E-S-P(ชัยรัฐ ทองศักดิ์, 2559) ที่ได้ศึกษา พัฒนามาจากประสบการณ์การบริหารชุมชนมาเป็นระยะเวลาาน เพื่อส่งมอบคุณภาพชีวิต สิ่งแวดล้อม และสังคมที่ดี ดังนั้นการบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง (Facility Management) การ บริหารจัดการงบประมาณการเงิน (Budgeting Management) การบริหารจัดการคุณภาพชีวิตของผู้ อยู่อาศัย (Life Quality Management) การบริหารจัดการสิ่งแวดล้อม (Environment Management) การบริหารจัดการความปลอดภัย(Security & Safety Management) และการ บริหารจัดการผู้เกี่ยวข้องในงานบริหารชุมชน (People Management)

2.5 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

จากการศึกษาเรื่องค่าใช้จ่ายในการในการดำเนินงานจัดการนิติบุคคลอาคารชุดพักอาศัยราคาสูง และราคาต่ำในกรุงเทพมหานครมีวัตถุประสงค์คือ 1. เข้าใจค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานจัดการนิติ บุคคล ของอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาต่ำและสูง 2. เข้าใจอัตราการจัดเก็บ (ค่าส่วนกลางและ เงินกองทุน) จากเจ้าของร่วมของอาคารชุดพักอาศัยราคาต่ำและสูง และ 3.เข้าใจความสัมพันธ์ ระหว่างค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานจัดการนิติบุคคลกับ อัตราการจัดเก็บจากเจ้าของร่วมและกายภาพ อาคาร โดยคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างอาคารชุดราคาสูงและราคาต่ำอย่างละ 5 อาคารชุดซึ่งสรุปได้ว่า ค่าใช้จ่ายต่อพื้นที่ส่วนกลางของกลุ่มราคาต่ำอยู่ในช่วง 97.05-120.06 บาท/เดือน/ตรม. โดยหมวดที่

สูงสุดคือค่าบริหารจัดการและเงินเดือนพนักงานอยู่ในช่วง 26.46-57.84บาท/เดือน/ตรม. อัตราค่าใช้จ่ายต่อพื้นที่ห้องชุด พบว่ามีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานจัดการเฉลี่ย 40.10 บาท/เดือน/ตรม. อัตราการจัดเก็บส่วนกลางเฉลี่ย 29 บาท/เดือน/ตรม. อัตราการเก็บเงินกองทุน พบ 4 ใน 5 ของกลุ่มมีการจัดเก็บเท่ากันที่ 300 บาท/ตรม. โดยความสัมพันธ์ของค่าใช้จ่ายมากกว่าอัตราการจัดเก็บค่าส่วนกลาง 8-18 บาท ส่วนความสัมพันธ์ของค่าใช้จ่าย ค่าไฟฟ้าจะมีสัดส่วนสัมพันธ์กับลักษณะทางกายภาพของที่จอดรถ และพื้นที่สันทนาการ ค่าน้ำประปาสัมพันธ์กับต้นไม้ ส่วนค่าใช้จ่ายต่อพื้นที่ส่วนกลางของกลุ่มราคาสูงอยู่ในช่วง 97.17-174.85 บาท/เดือน/ตรม. โดยหมวดที่สูงสุดคือค่าบริหารจัดการและเงินเดือนพนักงานอยู่ในช่วง 29.42-80.29 บาท/เดือน/ตรม. อัตราค่าใช้จ่ายต่อพื้นที่ห้องชุด พบว่ามีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานจัดการเฉลี่ย 40.10 บาท/เดือน/ตรม. อัตราการจัดเก็บส่วนกลางเฉลี่ย 29 บาท/เดือน/ตรม. อัตราการเก็บเงินกองทุน พบ 3 ใน 5 ของกลุ่มมีการจัดเก็บเท่ากันที่ 500 บาท/ตรม. โดยความสัมพันธ์ของค่าใช้จ่ายมากกว่าอัตราการจัดเก็บค่าส่วนกลาง 3.5 บาท ส่วนความสัมพันธ์ของค่าใช้จ่าย ค่าไฟฟ้าจะมีสัดส่วนสัมพันธ์กับลักษณะทางกายภาพของที่จอดรถ ค่าบำรุงรักษามีผลจากรูปแบบของอาคารที่แตกต่างกัน(วรลธิ ไกรระวี, 2556)

จากการศึกษาเรื่องค่าใช้จ่ายในการใช้งานและดูแลทรัพย์สินส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุดกรณีศึกษา : โครงการเดอะพาร์คแลนด์ (พงค์ชัย ประภาสุทธิ, 2546)โดยมีผลการวิจัยที่ผู้วิจัยแบ่งค่าใช้จ่ายออกเป็น 3 หมวดคือ หมวดอาคารสถานที่ หมวดระบบอาคารและหมวดสำนักงาน และสรุปแยกเรื่องออกเป็น 5 ประเด็นคือ 1.สัดส่วนค่าใช้จ่าย 2.การจำแนกค่าใช้จ่ายตามประเภทการใช้งาน3. ค่าใช้จ่ายคงที่และแปรผัน4.แนวโน้มค่าใช้จ่ายและ 5.ค่าใช้จ่ายต่อตารางเมตรโดยมีข้อสรุปจากงานวิจัย ดังนี้

1. สัดส่วนค่าใช้จ่าย พบว่าหมวดอาคารสถานที่มีค่าใช้จ่ายที่มากที่สุด รองลงมาคือหมวดสำนักงานและส่วนที่น้อยสุดคือหมวดระบบอาคาร
2. การจำแนกค่าใช้จ่ายตามประเภทการใช้งานโดยค่าใช้จ่ายประเภทที่มากที่สุดคือค่าใช้จ่ายประเภทค่าจ้างค่าใช้จ่ายประเภทค่าใช้สอย ค่าใช้จ่ายประเภทค่าวัสดุและค่าใช้จ่ายประเภทอื่นๆตามลำดับ
3. ค่าใช้จ่ายคงที่และแปรผันโดยค่าใช้จ่ายทั้งสองมีอัตราสัดส่วนที่ 82.53 และ 17.47 ตามลำดับ
4. แนวโน้มค่าใช้จ่าย ในส่วนของค่าใช้จ่ายคงที่จะมีอัตราเฉลี่ยเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ต่อปี และมีแนวโน้มที่จะจ่ายเพิ่มขึ้นจากอายุการใช้งานในส่วนของที่มีอายุเกินกว่า 5 ปีขึ้นไป
5. ค่าใช้จ่ายต่อตารางเมตร จะเพิ่มสูงเฉลี่ยร้อยละ 5 ต่อปีอย่างต่อเนื่อง

บทที่ 3

ข้อมูลโครงการ

ในการศึกษาครั้งนี้ได้มีการสำรวจและเก็บข้อมูลโดยใช้กรอบของแบบสำรวจที่ได้สร้างขึ้น หลังจากทำการสำรวจข้อมูลจากอาคารชุดพักอาศัยกรณีศึกษา พบว่า อาคารชุดลุมพินี พาร์ค ปิ่นเกล้า เป็นอาคารชุดพักอาศัยจำนวน 2 อาคาร จำนวนห้องชุดรวม 2,702 ห้อง

อาคาร เอสสูง 30 ชั้น จำนวน 1,351 ห้องชุดขนาดห้อง 28 ถึง 36 ตารางเมตร โดยเลขที่ 616/1 – 616/5 กำหนดให้เป็นห้องชุดเพื่อการพักอาศัย และ/หรือร้านค้า ส่วนห้องชุดเลขที่ 616/6-616/1351 กำหนดให้เป็นห้องชุดเพื่อการพักอาศัย

อาคาร บีสูง 30 ชั้น จำนวน 1,351 ห้องชุด ขนาดห้อง 28 ถึง 36 ตารางเมตร โดยเลขที่ 618/1 – 618/5 กำหนดให้เป็นห้องชุดเพื่อการพักอาศัย และ/หรือร้านค้า ส่วนห้องชุดเลขที่ 618/6-618/1351 กำหนดให้เป็นห้องชุดเพื่อการพักอาศัย

ราคาเริ่มต้นเฉลี่ย 47,804 บาทต่อตารางเมตร และราคาปัจจุบันเฉลี่ย 82,143 บาทต่อตารางเมตร

ชั้น G ของ เป็นส่วนของลิโอบบี้ ที่จอดรถ ร้านค้า สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดฯอาคารชุด ห้องอเนกประสงค์ ห้องสมุด ส่วนบริการและสวนพักผ่อน

ชั้น 2-5 ของทั้ง 2 อาคาร เป็นที่จอดรถ

ชั้น 6 ของทั้ง 2 อาคาร เป็นห้องชุดพักอาศัย สระว่ายน้ำ และห้องออกกำลังกายส่วนบริการ ตู้กดน้ำดื่ม ส่วนบริการซักอบผ้า

ชั้น 7-30 ของทั้ง 2 อาคารเป็นห้องชุดพักอาศัย

นิติบุคคลอาคารชุดฯอาคารชุด ลุมพินี พาร์ค ปิ่นเกล้า ได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลอาคารชุดฯอาคารชุด เมื่อวันที่ 26 พฤษภาคม 2554 ตามพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ พ.ศ. 2522 ฉบับเพิ่มเติม พ.ศ. 2534 และฉบับแก้ไขใหม่ พ.ศ. 2551

คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดฯ ชุดแรกมีจำนวน 9 ท่านได้รับการแต่งตั้งจากที่ประชุมใหญ่สามัญเจ้าของร่วมประจำปี 2554-2555 (ปีที่1) เมื่อวันที่อาทิตย์ที่ 2 ตุลาคม พ.ศ.2554 เวลา 10.00 น-13.00 น. ณ บริเวณอาคาร A ชั้น G อาคารชุด ลุมพินี พาร์ค ปิ่นเกล้า

โดยข้อมูลในการศึกษาในครั้งนี้ จะมีพื้นที่การใช้งานภายในโครงการ ซึ่งสามารถสรุปประเด็นได้ดังนี้

- 3.1 ข้อมูลรายละเอียดทรัพย์สินส่วนกลาง
- 3.2 ข้อมูลสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ
- 3.3 ข้อมูลรายการค่าใช้จ่ายโครงการ
- 3.4 สรุปข้อมูลโครงการ

3.1 ข้อมูลรายละเอียดทรัพย์สินส่วนกลาง

อาคารชุดลุมพินี พาร์ค ปิ่นเกล้า ตั้งอยู่เลขที่ 618 ถนนบรมราชชนนี แขวงบางบำหรุ เขตบางพลัด กรุงเทพมหานคร



ภาพที่ 1 แผนที่ที่ตั้งอาคารชุดลุมพินี พาร์ค ปิ่นเกล้า

รายละเอียดทรัพย์สินส่วนกลางของโครงการ ลุมพินี พาร์ค ปิ่นเกล้า ที่ได้มีการยื่นจดทะเบียนที่กรมที่ดินมีรายการ (ข้อบังคับของ ลุมพินี พาร์ค ปิ่นเกล้า, 2554) ดังนี้

1. ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด โครงการลุมพินีพาร์ค ปิ่นเกล้าตั้งอยู่บนโฉนดเลขที่ 1308, 1309, 1820, 1821, 1822, 1823, 2458, 2459, 30445 มีเนื้อที่ ตำบล/แขวง บางบำหรุ (บางบำหรุฝั่งเหนือ), บางบำหรุ อำเภอบางพลัด (ตลิ่งชัน), บางพลัด จังหวัดกรุงเทพมหานคร เนื้อที่ 12 ไร่ 3 งาน 11.2 ตารางวา



ภาพที่ 2 แผนผังโครงการอาคารชุดลุมพินี พาร์ค ปิ่นเกล้า

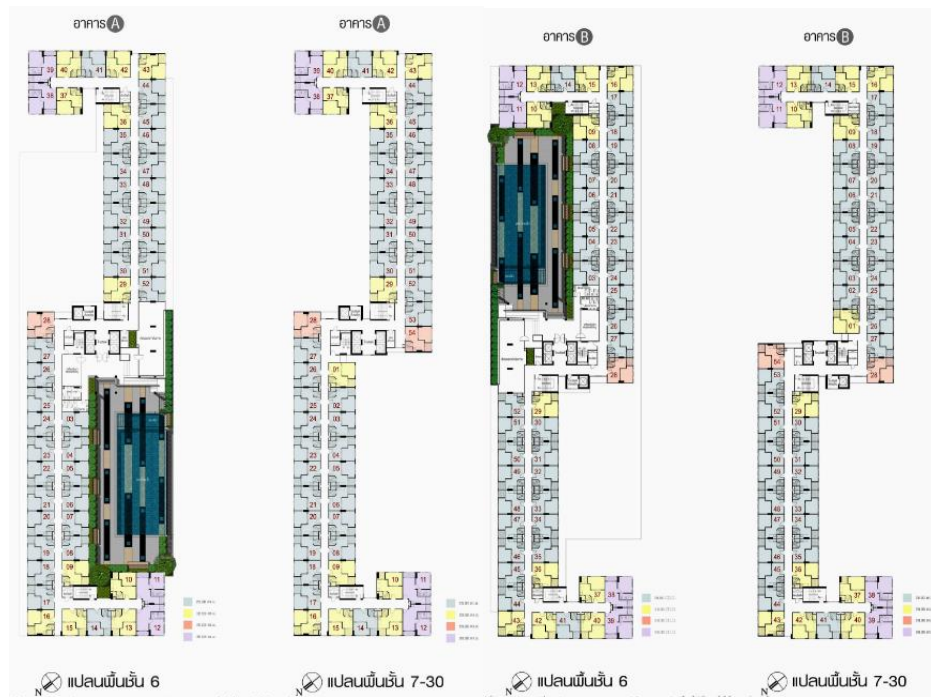
2. โครงสร้างและสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงแข็งแรงของตัวอาคารชุด

- เสาค้ำ ฐานราก เสาคาน พื้น
- ผนังภายนอกอาคาร

อาคารชุดลุมพินี พาร์ค ปิ่นเกล้า ประกอบด้วย
อาคาร เอ 1 หลัง และอาคาร บี 1 หลัง



ภาพที่ 3 ภาพชุดโครงสร้าง สิ่งก่อสร้างอาคาร



ภาพที่ 4 แผนผังโครงการอาคารชุดลุมพินี พาร์ค ปิ่นเกล้า ชั้น 6- ชั้น 30

3. สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดตั้งอยู่ที่ชั้นล่างอาคาร บี บ้านเลขที่ 618 ถนนบรมราชชนนี แขวง บางบำหรุ เขตบางพลัด จังหวัดกรุงเทพมหานคร



ภาพที่ 5 แสดงสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดฯ

ส่วนของอาคารระบบเครื่องมือเครื่องใช้ อุปกรณ์ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันของอาคารชุด มีรายการดังนี้

4. ห้องเอนกประสงค์ ชั้นล่าง, ห้องประชุม ชั้นล่าง อาคาร เอ

เพื่อประโยชน์ในการจัดกิจกรรมต่างๆในกิจการของโครงการ การจัดประชุมของเจ้าหน้าที่พนักงาน การจัดประชุมคณะกรรมการฯ และอื่นๆ ผู้พัฒนาโครงการได้จัดเตรียมสถานที่ดังกล่าวไว้ที่อาคาร เอ บริเวณชั้น 1 ซึ่งในสถานที่ดังกล่าวยังมีส่วนประกอบอื่นเพื่อความพร้อมในการให้บริการ เช่น เก้าอี้รับลูกค้า โซฟา 3 ที่นั่ง โต๊ะกลางกลม สตูลนั่งเล่น โต๊ะกลมอ่านหนังสือ เก้าอี้อ่านหนังสือ โต๊ะประชุม เก้าอี้ประชุม คอนโซล ซึ่งห้องดังกล่าวจะมีส่วนให้บริการเพิ่มเติม เช่น หลอดไฟ เครื่องปรับอากาศ รวมถึงมีการทำความสะอาดของพนักงานประจำวันอีกด้วย



ภาพที่ 6 แสดงห้องเอนกประสงค์ ชั้นล่าง, ห้องประชุม ชั้นล่าง อาคาร เอ

5. โถงลิฟต์ ทางเดิน ห้องเครื่องลิฟต์พร้อมอุปกรณ์

ในแต่ละอาคารจะมีโถงลิฟต์และทางเดินอยู่ตั้งแต่ชั้น 1 ถึงชั้น 30 ของอาคาร ซึ่งแต่ละอาคารจะประกอบด้วยลิฟต์โดยสารจำนวน 4 ชุด ลิฟต์ขนคนและผจญเพลิงจำนวน 1 ชุด รวมถึงลิฟต์สำหรับลานจอดรถจำนวน 2 ชุด โดยลิฟต์ดังกล่าวจะเป็นตัวเชื่อมต่อทางเดินของแต่ละชั้น ติดตั้งและดูแลโดย บจก. มิตรชุบิชิ เอลเลเวเตอร์ (ประเทศไทย) ห้องดังกล่าวจะมีระบบเครื่องปรับอากาศเพื่อช่วยลดความร้อนในการทำงานของระบบ และมีหลอดไฟเพื่อให้แสงสว่างภายในบริเวณโถงลิฟต์และทางเดิน จะมีหลอดไฟฟ้าให้แสงสว่าง มีทางออกบันไดหนีไฟ มีระบบไฟฟ้าฉุกเฉิน และระบบป้องกันเพลิงไหม้แต่ละชั้น โดยระหว่างวันจะมีเจ้าหน้าที่ทำความสะอาดพื้นทางเดิน และเก็บขยะที่ห้องพักขยะเป็นประจำทุกวัน



ภาพที่ 7 แสดงโถงลิฟต์ ทางเดิน

6. ห้องเก็บของ ห้องตู้จดหมาย

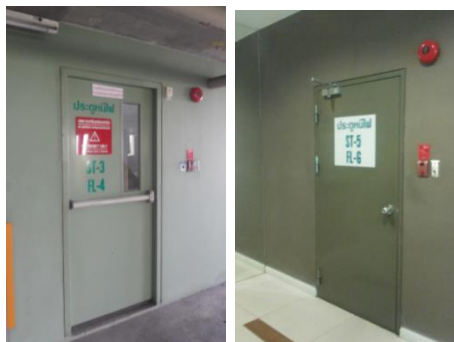
บริเวณพื้นที่ติดกับโถงลิฟต์ ชั้น 1 ของทั้ง 2 อาคารจะมีห้องตู้จดหมายสำหรับเจ้าของร่วม เพื่อให้บริการทางไปรษณียากร โดยห้องดังกล่าวจะมีหลอดไฟฟ้าให้แสงสว่าง และมีการทำความสะอาดของแม่บ้านเป็นประจำ



ภาพที่ 8 แสดงห้องตู้จดหมาย

7. บันไดหลัก บันไดหนีไฟ

ในแต่ละอาคารจะมีบันไดหนีไฟอยู่ 3 ตำแหน่ง ตั้งแต่ชั้นล่างจนถึงชั้นดาดฟ้า มีขนาดและระบบภายในตามมาตรฐาน ประตูจะควบคุมการจับสัญญาณป้องกันบุคคลภายนอก มีระบบอัดอากาศ มีหลอดไฟฟ้าให้แสงสว่าง มีรอบการทำความสะอาดของพนักงานทำความสะอาด โดยบันไดหนีไฟดังกล่าวจะใช้งานอย่างน้อยปีละครั้งจากการที่โครงการมีการซ้อมอพยพหนีไฟภายในโครงการฯ



ภาพที่ 9 แสดงทางเข้าบันไดหนีไฟ

8. ดาดฟ้า ถังเก็บน้ำใต้ดิน ถังเก็บน้ำดาดฟ้า

บริเวณดาดฟ้าของทั้ง 2 อาคารจะไม่เปิดให้ผู้ไม่มีส่วนเกี่ยวข้องขึ้นไปใช้สถานที่ เพื่อหลีกเลี่ยงอุบัติเหตุที่อาจเกิดขึ้น โดยผู้ที่ใช้งานในพื้นที่ดังกล่าวคือเจ้าหน้าที่ช่างเทคนิคของโครงการฯ โดยบริเวณดังกล่าวจะเป็นจุดติดตั้ง เสาไฟล่อฟ้า ระบบจานดาวเทียม และถังเก็บน้ำพร้อมทั้งระบบจ่ายน้ำของตัวอาคาร ซึ่งระบบถังเก็บน้ำของตัวอาคารจะมีถังใต้ดินอีกส่วนหนึ่งเพื่อการสำรองน้ำใช้ให้มีปริมาณเพียงพอกับผู้อยู่อาศัยภายในโครงการ รวมถึงสำรองเพื่อการจ่ายน้ำให้แก่ระบบดับเพลิงภายในอาคารด้วย ซึ่งช่างเทคนิคของโครงการฯจะทำหน้าที่ตรวจสอบเช็คความปกติของการทำงานดังกล่าวทุกวัน ส่วนการดูแลรักษาระบบปั๊มจะดำเนินการโดยผู้รับเหมาดำเนินการ



ภาพที่ 10 แสดงทางเข้าถังเก็บน้ำใต้ดิน

9. ระบบบำบัดน้ำเสียพร้อมอุปกรณ์

โครงการฯติดตั้งระบบบำบัดน้ำเสียซึ่งรองรับน้ำทิ้งจากการใช้งานของเจ้าของร่วมฯภายในโครงการ ระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการฯมีหน้าที่ทำให้น้ำทิ้งของโครงการฯเป็นน้ำทิ้งที่ผ่านมาตรฐานจากที่กรมควบคุมมลพิษได้ระบุไว้ ระบบดังกล่าวจะทำงานด้วยระบบไฟฟ้า ซึ่งทางอาคารจะต้องวัดปริมาณน้ำทิ้งเพื่อจัดส่งให้กับกรุงเทพมหานครทุกเดือน



ภาพที่ 11 แสดงแผงควบคุมระบบบำบัดน้ำเสีย

10. ระบบสุขาภิบาลส่วนกลางพร้อมอุปกรณ์

ระบบสุขาภิบาล ประกอบด้วยระบบน้ำดี และระบบน้ำทิ้งของโครงการ โดยน้ำดีจะส่งไปยังพื้นที่ส่วนกลาง เช่น สระว่ายน้ำและบริเวณที่อาบน้ำ ห้องน้ำ บริเวณเครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ ตู้กดน้ำหยอดเหรียญ และพื้นที่ส่วนของผู้เช่าของห้องชุดที่ต้องผ่านการจดมิเตอร์น้ำประปาเพื่อการจัดเก็บค่าใช้จ่ายต่อไป ส่วนของระบบน้ำทิ้ง ซึ่งท่อน้ำทิ้งจะรับน้ำทิ้งส่วนใหญ่มาจากเจ้าของห้องชุด และนำไปพักเพื่อทำการบำบัดให้ได้ตามมาตรฐานที่กฎหมายกำหนด



ภาพที่ 12 แสดงงานระบบสุขาภิบาล

11. ห้องเครื่องไฟฟ้า ห้องเครื่องสุขาภิบาล ห้องควบคุมระบบอัตโนมัติพร้อมอุปกรณ์และช่องสำหรับการเดินท่อ

ทั้ง 2 อาคารจะมีส่วนของห้องงานระบบแยกออกจากกัน โดยห้องเครื่องไฟฟ้าซึ่งจะทำหน้าที่จ่ายกระแสไฟให้กับทั้งส่วนกลางและภายในห้องชุด ห้องเครื่องสุขาภิบาลจะมีงานระบบปั๊มเพื่อคอยส่งน้ำขึ้นสู่ที่สูงและส่งต่อไปยังส่วนต่างๆของอาคาร ห้องควบคุมระบบปรับอากาศจะนำอากาศเข้าสู่ช่องบันไดหนีไฟในกรณีที่เกิดเพลิงไหม้ อุปกรณ์สำหรับการเดินท่อ เช่น ท่อส่งน้ำหรือท่อจ่ายน้ำ ตามจุดต่างๆรวมถึงเพื่อการส่งต่อไปยังห้องชุด ซึ่งผู้ดูแลระบบดังกล่าวในเบื้องต้นคือช่างเทคนิคประจำโครงการ และจะมีการตรวจสอบรายครั้งจากผู้รับเหมาดำเนินการ



ภาพที่ 13 แสดงห้องเครื่องไฟฟ้า



ภาพที่ 14 แสดงห้องเครื่องสุขาภิบาล

12. ระบบไฟฟ้าส่วนกลางพร้อมอุปกรณ์, ระบบไฟฟ้าสำรอง

ระบบไฟฟ้าส่วนกลางพร้อมอุปกรณ์ เช่นหลอดไฟให้ความสว่างบริเวณต่างๆ ส่วนระบบไฟฟ้าสำรองจะทำงานเมื่อเกิดเหตุไฟฟ้าขัดข้องหรือดับลง ระบบดังกล่าวจะทำหน้าที่สำรองไฟเพื่อให้การทำงานของระบบไม่ติดขัด ไม่ทำให้งานระบบเกิดความเสียหาย และไม่มีผลกระทบต่อผู้ใช้งานในเบื้องต้น เช่นการเกิดไฟฟ้าดับระหว่างการใช้ลิฟต์ก็จะมีไฟเลี้ยงทำให้ลิฟต์ดังกล่าวสามารถจอดตรงชั้นขณะมีผู้โดยสารได้ ซึ่งระบบดังกล่าวจะทำงานโดยใช้น้ำมันเป็นแหล่งเชื้อเพลิง ส่วนรายการไฟฉุกเฉินบริเวณทางเดินและส่วนกลางอื่นๆ จะให้ความสว่างโดยใช้แบตเตอรี่เป็นแหล่งพลังงาน



ภาพที่ 15 แสดงหม้อแปลงไฟฟ้าโครงการ



ภาพที่ 16 แสดงเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง

13. ระบบเตือนป้องกันอัคคีภัยของอาคาร พร้อมอุปกรณ์ดับเพลิง

ระบบเตือนป้องกันอัคคีภัยพร้อมอุปกรณ์ดับเพลิง จะใช้มาตรฐานตามกฎหมายกำหนด จะมีสัญญาณเตือนกรณีมีควันไฟ หรือมีความร้อน มีหัวสปริงเกอร์จ่ายน้ำเพื่อดับไฟบริเวณที่แจ้งเตือน มีตู้สายฉีดน้ำดับเพลิงประจำชั้น มีถังดับเพลิงอยู่บริเวณหัวจ่ายน้ำดับเพลิงทุกชั้น



ภาพที่ 17 แสดงอุปกรณ์ดับเพลิง

14. ระบบสายอากาศโทรทัศน์ ระบบสายโทรศัพท์

ระบบสายอากาศโทรทัศน์ เป็นระบบโทรทัศน์รวมเพื่อส่งสัญญาณช่องรับสัญญาณดาวเทียมฟรีไปยังห้องชุดทุกห้อง โดยระบบดังกล่าวจะติดตั้งบริเวณชั้นดาดฟ้าของโครงการ ส่วนระบบสายโทรศัพท์เป็นโทรศัพท์ระบบบ้านที่กระจายผ่านระบบตู้ PABX ของโครงการไปยังห้องพักทุกห้องรวมถึงส่วนสำนักงานนิติบุคคลฯ

15. ระบบสายล่อฟ้าพร้อมอุปกรณ์ระบบชั้นดาดฟ้า

ระบบสายล่อฟ้าพร้อมอุปกรณ์ระบบชั้นดาดฟ้า มีไว้เพื่อเป็นตัวรับกระแสไฟฟระณีมีฟ้าผ่า เพื่อไม่ให้ส่วนอื่นได้รับผลกระทบหากเกิดกรณีดังกล่าว

16. ระบบรักษาความปลอดภัยส่วนกลางของอาคารพร้อมอุปกรณ์ เช่น ประตูคีย์การ์ด, ระบบโทรศัพท์วงจรปิด โดยระบบประตูคีย์การ์ด เจ้าของห้องชุดจะได้รับห้องชุดละ 2 ใบ ใช้ทาบบัตรกรณีการผ่านเข้า-ออก ตัวอาคาร การทาบเวลาใช้โดยสารลิฟต์ ทั้งขาขึ้น และขาลง ใช้แสดงกรณีการใช้สันหนากการส่วนกลาง เช่น สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย เป็นต้น



ภาพที่ 18 แสดงประตูคีย์การ์ด บริเวณทางเข้าตัวอาคาร

17. ห้องพักแม่บ้าน ห้องพัก ร.ป.ภ.

ห้องพักแม่บ้านและพนักงาน ร.ป.ภ. ใช้เพื่อการเก็บของ การพักผ่อน ทานอาหาร ของเจ้าหน้าที่



ภาพที่ 19 แสดงห้องพักแม่บ้านและ ร.ป.ภ.

18. ห้องออกกำลังกาย และห้องน้ำส่วนกลางตั้งอยู่ที่ชั้น 6

ห้องออกกำลังกายและห้องน้ำส่วนกลางบริเวณชั้น 6 ซึ่งมีอุปกรณ์ที่ทางผู้พัฒนาโครงการส่งมอบและติดตั้งนี้ พัดลมติดผนัง กู่วิ่ง เครื่องเดินบนอากาศ (Treadmill), Upright Bike, Recumbent Bike, Drumbell และ Fid Bench เป็นต้น รวมรายการทั้งหมด 76 รายการ นอกจากนี้ในบริเวณดังกล่าวยังมีห้องน้ำส่วนกลางไว้บริการอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกัน



ภาพที่ 20 แสดงห้องออกกำลังกาย

19. สระว่ายน้ำตั้งอยู่ที่ชั้น 6 ห้องเครื่องพร้อมอุปกรณ์ ตั้งอยู่ที่ชั้น 5

สระว่ายน้ำอยู่บริเวณชั้น 6 ของทั้ง 2 อาคาร มีขนาด กว้าง 10 เมตร ยาว 25.30 เมตร ความลึกไล่ระดับ จาก 0.50 เมตรถึง 1.20 เมตร เปิดให้บริการเฉพาะสมาชิก แต่จะมีค่าใช้จ่ายเรียกเก็บสำหรับผู้ติดตาม 50 บาทต่อคน โดยมีเจ้าหน้าที่ผู้รับเหมาทำความสะอาดเป็นประจำ



ภาพที่ 21 แสดงสระว่ายน้ำโครงการ

20. ทางเดินรถ พร้อมช่องจอดรถ ชั้นล่าง ถึงชั้น 5

ทางเดินรถเริ่มต้นตั้งแต่ทางเข้าโครงการมุ่งไปยังทั้ง 2 อาคาร โดยจะมีช่องจอดรถยนต์ ตั้งแต่ชั้นล่างจนถึงชั้น 5 จำนวนรวม 1,045 คัน และช่องจอดรถจักรยานยนต์ บริเวณชั้นล่าง จำนวน 165 คัน



ภาพที่ 22 แสดงทางเดินรถพร้อมช่องจอดรถ

21. ถนน, ทางเดินเท้า

โครงการจะมีทางเดินเท้าเรียบขนานไปกับถนนทางเดินรถทั้งฝั่งขาเข้าและขาออก รวมถึงมีทางเดินเท้าบริเวณโดยรอบตัวอาคารและสวนส่วนกลาง



ภาพที่ 23 แสดงถนนและทางเดินเท้า

22. ถนนเข้า-ออก ภายในโครงการ พร้อมระบบไม้กั้นอัตโนมัติ

บริเวณถนนทางเข้า-ออก ซึ่งติดกับถนนบรมราชชนนี ฝั่งขาเข้าและฝั่งขาออก จะมีทางรถวิ่งด้านละ 2 ช่องทางรถวิ่ง สำหรับเจ้าของร่วมที่มีสิทธิจอดรถโดยการใช้อัตโนมัติผ่านเข้าออก ส่วนอีก 1 ช่องทางจะเป็นช่องสำหรับผู้มาติดต่อ ซึ่งจะต้องแลกบัตรจอด โดยจะมีสิทธิจอดได้ฟรีจำนวน 2 ชั่วโมง



ภาพที่ 24 แสดงถนนเข้า-ออกโครงการ



ภาพที่ 25 แสดงระบบไม้กั้นอัตโนมัติ บริเวณทางเข้าโครงการ

23. สวนหย่อม

โครงการฯ มีสวนหย่อมส่วนกลางที่มีขนาดใหญ่ มีผู้พักอาศัยมาใช้ประโยชน์เพื่อการออกกำลังกายทุกวัน มีเครื่องเล่นสำหรับออกกำลังกายกลางแจ้ง และมีส่วนสำหรับการพักผ่อน โดยในส่วนดังกล่าวจะมีบริษัทผู้รับเหมาเข้ามาให้บริการอยู่เป็นประจำ



ภาพที่ 26 แสดงสวนส่วนกลางของโครงการ

3.2 ข้อมูลสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ

จากข้อมูลสิ่งอำนวยความสะดวกของโครงการฯ ที่ได้ระบุไว้ในการเปิดขายโครงการมีรายการนอกเหนือจากรายการทรัพย์สินส่วนกลาง คือ

1. รถตู้จำนวน 2 คันเพื่อการรับส่งผู้พักอาศัยไปยังสถานที่สำคัญ และรถตุ๊กๆ 1 คัน เพื่อใช้วิ่งภายในโครงการ



ภาพที่ 27 แสดงรถตู้โครงการ

2. รายการครุภัณฑ์ และเครื่องมืออุปกรณ์ ที่ใช้ในพื้นที่ ห้องสำนักงานนิติบุคคลฯ ห้องเอนกประสงค์ ห้องช่างอาคาร Lobby งานรักษาความสะอาด ลานจอดรถ สันทนาการ และอื่นๆ



ภาพที่ 28 แสดงรายการครุภัณฑ์เครื่องมือเครื่องใช้

3. นอกเหนือจากรายการสิ่งอำนวยความสะดวกข้างต้น นิติบุคคลอาคารชุดมีการดำเนินการให้บริการลูกค้าเพิ่มเติม ได้แก่ การติดตั้งเครื่องซักผ้า-อบผ้า เครื่องกวนน้ำดื่ม

หยอดเหรียญ เครื่องกดเงินสดอัตโนมัติ การติดตั้งบริการสัญญาณโทรศัพท์มือถือ การติดตั้งสัญญาณให้บริการอินเทอร์เน็ต และการติดตั้งระบบบริการเคเบิลทีวี



ภาพที่ 29 แสดงรายการสิ่งอำนวยความสะดวกที่ดำเนินการเพิ่มเติม

3.3 ข้อมูลรายการค่าใช้จ่ายโครงการ

การบริหารจัดการกิจการภายในโครงการอาคารชุดลุมพินี พาร์ค ปิ่นเกล้า จะมีการจัดเก็บรายรับจากเจ้าของร่วมภายในโครงการ เพื่อนำมาชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง(รายงานผู้ตรวจสอบประจำปี, 2555-2558) อาทิเช่น ค่าส่วนกลาง ค่าเงินกองทุน ค่าประกันภัยอาคาร ค่ารักษามิเตอร์ น้ำประปา และค่าประกันการใช้น้ำประปา ที่มีทั้งการเรียกเก็บครั้งเดียว เรียกเก็บรายปี และเรียกเก็บรายเดือน ตามข้อบังคับของโครงการฯที่ได้นำจดทะเบียนไว้ที่กรมที่ดิน ในหมวดที่ 9 เรื่องการชำระค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วม ดังนี้

- 1) เจ้าของร่วมจะต้องชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามข้อบังคับนี้ ในอัตราตารางเมตรละ 28 บาท (ยี่สิบแปดบาทถ้วน) ต่อเดือน โดยนิติบุคคลอาคารชุดจะดำเนินการจัดเก็บล่วงหน้าตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามความในวรรคต้นประกอบด้วย
 - 1.1) ค่าใช้จ่ายด้านว่าจ้างงานบริการ เช่น ค่าบริหารและจัดการอาคารชุด ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าบริการรักษาความสะอาด ค่าบริการกำจัดปลวกแมลงและหนู ค่าบำรุงรักษาต้นไม้ประดับอาคาร ค่าจ้างบริการเก็บขยะอาคารชุด ค่าบริการดูแลลิฟต์ ค่าบริการดูแลรักษาเครื่องปรับอากาศ ค่าบริการเครื่องถ่ายเอกสาร และงานว่าจ้างบริการอื่นอันจำเป็นและเป็นประโยชน์ส่วนรวม

- 1.2) ค่าใช้จ่ายด้านการจัดซื้อทรัพย์สิน หรือจัดหาซึ่งสังหาริมทรัพย์ เช่น เครื่องมือ เครื่องใช้ วัสดุอุปกรณ์ วัสดุสิ้นเปลือง อันเป็นประโยชน์ต่อส่วนรวม
 - 1.3) ค่าใช้จ่ายด้านบำรุงรักษาซ่อมแซม ทรัพย์สินส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุด เช่น อะไหล่ลิฟต์ ระบบงานบำรุงรักษาอาคาร อุปกรณ์อะไหล่เครื่องปรับอากาศ ระบบไฟฟ้าแสงสว่าง และตู้ควบคุม ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบสื่อสาร ระบบโทรศัพท์รวม ระบบเตือนอัคคีภัย ปัมระบบน้ำดี ระบบน้ำทิ้ง และงานด้านบำรุงรักษาซ่อมแซม และอะไหล่ ที่เป็นประโยชน์ต่อส่วนรวม
 - 1.4) ค่าใช้จ่ายด้านการดำเนินการ เช่น ค่าสาธารณูปโภคของนิติบุคคลอาคารชุด ค่าใช้จ่ายสำนักงาน ค่าใช้จ่ายในการประชุมต่างๆ ค่าใช้จ่ายซ่อมหนีไฟ ค่าจ้างบุคคลภายนอก ตลอดจนค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการฟ้องร้องในคดีต่างๆ ค่าที่ปรึกษาวิชาชีพต่างๆ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวกับการดำเนินการของนิติบุคคลอาคารชุด อันจำเป็นและเป็นประโยชน์ส่วนรวม
- 2) ให้ผู้จัดการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการเป็นผู้ดำเนินการให้มีประกันภัยที่เกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางในอาคารชุด รวมทั้งความเสี่ยงภัยจากการรับผิดชอบต่างๆของนิติบุคคลอาคารชุดกับบริษัทประกันภัยที่เชื่อถือได้ โดยให้นิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้เอาประกันภัยในฐานะตัวแทนเจ้าของร่วมทั้งหมด และเป็นผู้รับประโยชน์จากเจ้าของร่วมทั้งหมดจากการประกันภัย เพื่อที่จะสามารถใช้จ่ายเงินนั้นในการซ่อมแซม หรือในการจ่ายชดเชยความเสียหายของอาคารชุดหากเกิดมีขึ้นตามที่เอาประกันไว้
- ผู้จัดการมีหน้าที่เรียกเก็บเงินค่าเบี้ยประกันภัยทั้งหมดจากเจ้าของร่วม ในอัตราต่อตารางเมตรของห้องชุดแต่ละราย ซึ่งเงินค่าเบี้ยประกันภัยดังกล่าวให้ถือว่าเป็นค่าใช้จ่ายพิเศษ นอกเหนือจากค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามข้อ 1) แห่งข้อบังคับนี้
- 3) เจ้าของร่วมจะต้องเป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการใช้สาธารณูปโภค หรือสิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อประโยชน์ของตนเองโดยตรง เช่น ค่าไฟฟ้า ค่าโทรศัพท์ ค่าน้ำประปาค่ารักษามาตรวัดน้ำประปา ค่าประกันการใช้น้ำประปา และค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากสิ่งที่อยู่ในความดูแลรับผิดชอบของเจ้าของร่วมเอง ค่าดูแลบำรุงรักษาซ่อมแซมส่วนที่เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลของตนเอง หรือค่าใช้จ่ายที่ก่อให้เกิดขึ้นต่อทรัพย์สินส่วนบุคคลของเจ้าของร่วมอื่น หรือค่าใช้จ่ายที่ก่อให้เกิดขึ้นโดยตรงต่อทรัพย์สินส่วนกลาง
 - 4) เจ้าของร่วมต้องร่วมกันจัดตั้งเงินทุนซึ่งข้อบังคับนี้เรียกว่า เงินกองทุน เพื่อเป็นเงินทุนสำรองระหว่างการดำเนินการในเหตุฉุกเฉิน และความจำเป็นรีบด่วนที่จะต้องเข้าไปจัดการหรือดำเนินการโดยทันที และจะต้องดำรงมูลค่าไว้ตลอดไปเพื่อรักษาเสถียรภาพของอาคาร

ในกรณีมีการใช้เงินกองทุนให้ผู้จัดการมีหน้าที่ในการเรียกเก็บเพื่อทดแทนให้เงินกองทุนดำรงสภาพไว้โดยอาจเรียกเก็บได้ตามเหตุอันควร ทั้งนี้ต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการ และให้เรียกเก็บในอัตราต่อตารางเมตรของห้องชุดแต่ละราย

- 5) ให้เจ้าของร่วมชำระเงินให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดเพื่อดำเนินกิจกรรมของนิติบุคคลอาคารชุดตามมติของที่ประชุมใหญ่ ภายใต้เงื่อนไขซึ่งที่ประชุมใหญ่กำหนด เช่น เงินอื่นที่เกิดขึ้นจากการปรับปรุงเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม วัสดุ อุปกรณ์ เครื่องมือ เครื่องใช้ ทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน
ค่าใช้จ่ายหรือเงินอื่นในส่วนนี้ เจ้าของร่วมทุกรายจะต้องเฉลี่ยกันออกในอัตราต่อตารางเมตรของห้องชุดแต่ละราย
- 6) เจ้าของร่วมต้องชำระค่าใช้จ่ายตามข้อ 1, 2, 3, 4 และ 5 ตามหลักเกณฑ์และรายละเอียดดังนี้
 - 6.1) ชำระภายใน 30 วันนับแต่วันที่ระบุในใบแจ้งหนี้ของนิติบุคคลอาคารชุด
 - 6.2) ในกรณีเจ้าของร่วมผิดนัดไม่ชำระเงินภายในเวลาที่กำหนด ต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราร้อยละสิบสองต่อปีของจำนวนเงินที่ค้างชำระโดยไม่คิดทบต้น
 - 6.3) เจ้าของร่วมที่ค้างชำระตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป ต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราร้อยละยี่สิบต่อปี และอาจถูกระงับการให้บริการส่วนรวม เช่น การระงับน้ำประปา การระงับสิทธิจอดรถ เป็นต้น รวมทั้งไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุมใหญ่
 - 6.4) เงินเพิ่มตามข้อ 6.2) และ 6.3) ให้ถือเป็นค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามข้อบังคับนี้ด้วย
 - 6.5) ในกรณีที่เจ้าของร่วมไม่สามารถชำระหนี้ได้ทั้งหมด หากเจ้าของร่วมนำเงินมาชำระให้เป็นบางส่วน ให้นำไปชำระหนี้เงินเพิ่มก่อน ที่เหลือจึงนำไปชำระหนี้ค่าใช้จ่ายหรือเงินอื่นที่ค้างชำระและต้องชำระค่าใช้จ่ายส่วนที่ค้างชำระทั้งหมดให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้บุคคลอื่น และต้องแจ้งขอหนังสือรับรองรายการหนี้จากผู้จัดการตามระเบียบที่กำหนดไว้
 - 6.6) ค่าใช้จ่ายใดๆ หากจัดอยู่ในประเภทที่ต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่ม การจัดเก็บและการจ่ายจะต้องมีภาษีมูลค่าเพิ่มตามอัตรา และวิธีการตามกฎหมาย

ซึ่งค่าส่วนกลางที่เรียกเก็บถือเป็นแหล่งที่มาของรายรับหลักของโครงการฯ โดยในส่วนของรายได้อื่นๆนั้นได้มาจากการบริหารจัดการกิจการภายใน อีกส่วนหนึ่งที่มีความสำคัญคือการบริการเงินออม ซึ่งจะนำมาซึ่งผลตอบแทนเพื่อสามารถนำไปใช้ประโยชน์ได้ต่อไป โดยนิติบุคคลอาคารชุดลุมพินีพาร์ค ปิ่นเกล้า ได้ดำเนินการในส่วนดังกล่าวมีรายการดังนี้

3.3.1 ข้อมูลรายรับโครงการ

1 รายรับจากการจัดเก็บตามข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดฯและตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

การจัดเก็บค่าใช้จ่ายของ นิติบุคคลอาคารชุดฯอาคารชุดลุมพินี พาร์ค ปิ่นเกล้า จากเจ้าของร่วมทั้งอาคาร A และอาคาร B ซึ่งคำนวณจากทั้งหมด 2,702 ห้องชุด รวมพื้นที่ภายในห้องชุด 78,343.34 ตารางเมตร โดยมีอัตราการจัดเก็บเงินกองทุน 300 บาทต่อตารางเมตร (เรียกเก็บครั้งเดียว) ค่าใช้จ่ายส่วนกลางเรียกเก็บต่อปี 28 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ค่ารักษามิเตอร์น้ำประปาต่อปี 25 บาทต่อเดือน ค่าเบี้ยประกันภัยปีแรก 12.08 ต่ออัตราส่วนกรรมสิทธิ์ ค่าประกันการใช้ น้ำประปา 500 บาทต่อห้องชุด (เรียกเก็บครั้งเดียว)

ตารางที่ 1 แสดงรายการรายรับตามข้อบังคับโครงการ

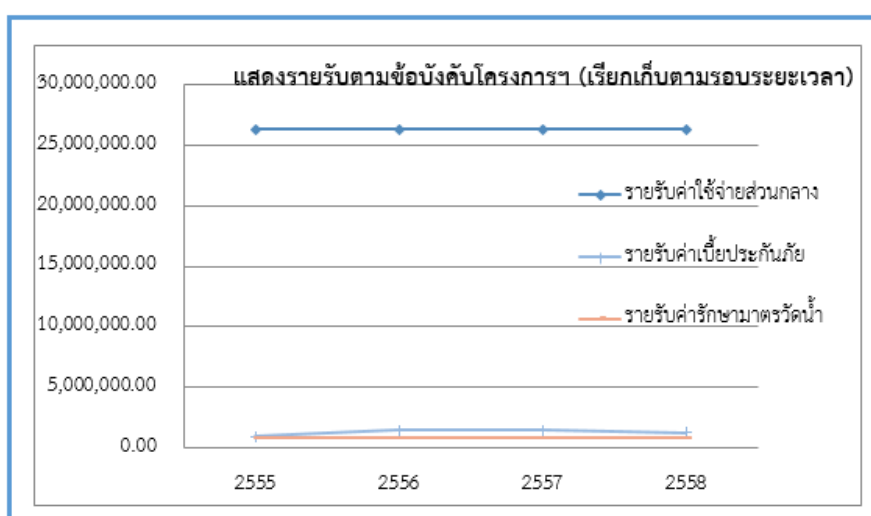
รายการ	รวม
1 เงินกองทุนเรียกเก็บครั้งแรก (300 บาทต่อตารางเมตร)	23,503,002.00
2 ค่าใช้จ่ายส่วนกลางเรียกเก็บต่อปี(28 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน)	26,323,362.24
3 ค่ารักษามิเตอร์น้ำต่อปี (25 บาทต่อเดือน)	810,600.00
4 ค่าเบี้ยประกันภัยปีแรก (12.08 บาทต่ออัตราส่วนกรรมสิทธิ์)	946,387.55
5 ค่าประกันการใช้ น้ำประปาเก็บครั้งเดียว (500 บาทต่อห้องชุด)	1,351,000.00

การเรียกเก็บค่าใช้จ่ายดังกล่าวเรียกเก็บในอัตราเดิมตั้งแต่การเปิดใช้อาคารในปี 2554 จนถึงปี 2558ยกเว้นค่าเบี้ยประกันภัยรายปี ซึ่งจะปรับเปลี่ยนไปตามอัตราเบี้ยประกันภัยที่อาคารทำไว้กับบริษัทประกันภัย

ซึ่งเมื่อสรุปรายรับที่เรียกเก็บจากข้อบังคับโครงการฯตามรอบระยะเวลาจะมียอดรวมรายปีรายการรายรับคงที่สูงสุด คือค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ต่อปีละ 26,324,128.00 บาท ค่าเบี้ยประกันภัยรับสูงสุดในปี 2557 จำนวน 1,409,028.00บาท และรายรับค่ารักษามาตรวัดน้ำเท่ากันทุกปีจำนวน 810,600.00 บาทต่อปี

ตารางที่ 2 แสดงรายการรายรับตามข้อบังคับโครงการฯ ที่เรียกเก็บตามรอบระยะเวลา

รายการ	2555	2556	2557	2558
รายรับค่าใช้จ่ายส่วนกลาง	26,324,128.00	26,324,128.00	26,324,216.00	26,324,128.00
รายรับค่าเบี้ยประกันภัย	946,202.00	1,409,016.00	1,409,028.00	1,236,673.50
รายรับค่ารักษามาตรวัดน้ำ	810,600.00	810,600.00	810,600.00	810,600.00
รวมรายรับข้อบังคับโครงการ	28,080,930.00	28,543,744.00	28,543,844.00	28,371,401.50



ภาพที่ 30 กราฟแสดงรายรับตามข้อบังคับโครงการฯ ที่เรียกเก็บตามรอบระยะเวลา

รายการรายรับจากข้อบังคับของโครงการฯ ที่มีการเรียกเก็บเป็นรายรอบจะมี 3 รายการ ประกอบด้วย รายรับค่าใช้จ่ายค่าส่วนกลาง และรายรับค่ารักษามาตรวัดน้ำ มีจำนวนคงที่เท่ากันทุกปี จำนวน 26,324,128.00 บาท และ 810,600.00 บาทตามลำดับ ส่วนรายการรายรับค่าเบี้ยประกันภัย การเรียกเก็บจะผันแปรไปตามสัญญาประกันภัยของโครงการในแต่ละปี

2 รายรับจากการบริหารจัดการ

นอกเหนือจากรายรับที่ระบุไว้ตามข้อบังคับโครงการฯ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องนิติบุคคล อาคารชุดลุมพินี พาร์ค ปิ่นเกล้า ยังมีรายรับจากการบริหารพื้นที่ส่วนกลางให้เกิดประโยชน์ ซึ่งจะได้รับผลตอบแทนในรูปแบบต่างๆ เช่น ค่าเช่าเคอเซอร์ใช้พื้นที่ ส่วนต่างจากค่าบริการสาธารณสุข ค่าบริการการใช้สิ่งอำนวยความสะดวก ผลตอบแทนของเงินฝากจากสถาบันการเงินต่างๆ ซึ่งโดยส่วนใหญ่รายการดังกล่าวเป็นการให้บริการแก่ผู้พักอาศัยโดยมีรายการดังนี้

2.1 เครื่องจำหน่ายน้ำดื่มหยอดเหรียญอัตโนมัติ เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญอัตโนมัติและเครื่องอบผ้าหยอดเหรียญอัตโนมัติ

ตารางที่ 3 แสดงรายการรายรับจากเครื่องจำหน่ายน้ำดื่มหยอดเหรียญอัตโนมัติ เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญอัตโนมัติและเครื่องอบผ้าหยอดเหรียญอัตโนมัติ

ค่าชดเชยการใช้ (บาท/หน่วย/เดือน)	พื้นที่	ไฟฟ้า	ประปา
1 ตุลาคม 2554- 31 ธันวาคม 2555	7,200.00	5.00	15.00
1 มกราคม 2556- 31 ธันวาคม 2556	26,000.00	7.00	18.00
1 มกราคม 2557- 31 ธันวาคม 2557	30,000.00	7.00	18.00
1 มกราคม 2558- 29 กุมภาพันธ์ 2559	33,000.00	7.00	18.00

นิติบุคคลอาคารชุดฯได้ทำการติดตั้ง เครื่องจำหน่ายน้ำดื่มหยอดเหรียญอัตโนมัติ เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญอัตโนมัติและเครื่องอบผ้าหยอดเหรียญอัตโนมัติให้บริการผู้อยู่อาศัยบริเวณชั้น 6 ของทั้ง 2 อาคาร โดยได้รับค่าชดเชยการใช้พื้นที่ในปีแรก 7,200 บาท และได้รับเพิ่มขึ้นในปีที่ 2 เนื่องจากการเพิ่มจำนวนเครื่องให้บริการเต็มพื้นที่ โดยได้รับค่าชดเชยการใช้พื้นที่เพิ่มเป็น 26,000 บาท เพิ่มขึ้นคิดเป็น 261.11%และได้รับเพิ่มขึ้นเป็น 30,000 บาท และ 33,000 บาท เพิ่มขึ้นคิดเป็น 15.38% และ 10% ในปีที่ 3 และปีที่ 4 ตามลำดับ ส่วนรายได้รับค่าชดเชยการค่าไฟฟ้าของสิ่งอำนวยความสะดวกดังกล่าว ในปีแรกได้รับหน่วยละ 5 บาท และเพิ่มขึ้นเป็นหน่วยละ 7 บาทในปีที่ 2 ถึงปีที่ 4 เพิ่มขึ้นในปีที่ 1 และ 2 คิดเป็นร้อยละ 40 ส่วนของค่าชดเชยการใช้น้ำประปา ในปีแรกได้รับหน่วยละ 15 บาท และเพิ่มเป็น 18 บาทในปีที่ 2 ถึงปีที่ 4 เพิ่มขึ้นในปีที่ 1 และ 2 คิดเป็นร้อยละ 20

2.2 การติดตั้งสื่อโฆษณาอิเล็กทรอนิกส์ (TV Indoor)

ตารางที่ 4 แสดงรายการรายรับจากการติดตั้งสื่อโฆษณาอิเล็กทรอนิกส์ (TV Indoor)

การติดตั้งสื่อโฆษณาอิเล็กทรอนิกส์ (บาท/เดือน)	พื้นที่	ไฟฟ้า	รวม
1 ธันวาคม 2555- 30 พฤศจิกายน 2557	2,500.00	680.40	76,329.60
1 ธันวาคม 2557- 30 พฤศจิกายน 2559	2,500.00	680.40	76,329.60

นิติบุคคลอาคารชุดฯได้มีการติดตั้ง สื่อโฆษณาอิเล็กทรอนิกส์(TV Indoor) บริเวณลิฟต์โดยสารของทั้ง 2 อาคาร โดยได้รับค่าชดเชยการใช้พื้นที่รายเดือนๆละ 2,500 บาท และได้รับค่าชดเชยการใช้ไฟฟ้าแบบเหมาจ่ายรายเดือนๆละ 680.40 บาท โดยสัญญาจะสิ้นสุดทุกๆ 2 ปี โดยจะได้รับค่าตอบแทนในแต่ละสัญญารวม 76,329.60 บาท ซึ่งสัญญาปัจจุบันจะมีผลสิ้นสุดในเดือนพฤศจิกายน 2559

2.3 การติดตั้งระบบสัญญาณโทรศัพท์เคลื่อนที่ (AIS)

เนื่องจากผู้อยู่อาศัยภายในโครงการฯประสบปัญหาเรื่องสัญญาณโทรศัพท์ที่ไม่เสถียร โดยมีการร้องเรียนในที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมสามัญประจำปี 2554-2555 (ครั้งแรก) ซึ่งนิติบุคคลอาคารชุดฯได้ดำเนินการติดตั้งระบบสัญญาณโทรศัพท์เคลื่อนที่(AIS) ดำเนินการติดตั้งโดยบริษัท แพกซ์ โลก จำกัด มีระยะสัญญาตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2556 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2559 ซึ่งได้รับค่าชดเชยการใช้ไฟฟ้าหน่วยละ 7 บาทตลอดอายุสัญญา

2.4 การติดตั้งระบบเคเบิลทีวี

ตารางที่ 5 แสดงรายการรายรับจากการติดตั้งระบบเคเบิลทีวี

การใช้การติดตั้งระบบเคเบิลทีวี (บาท/หน่วย/เดือน)		รวม
ระบบเคเบิลทีวี (CTH)	16 กันยายน 2557- 16 กันยายน 2558	3,000.00
ระบบเคเบิลทีวี (เจริญเคเบิลทีวี)	17กันยายน 2558- 16 กันยายน 2559	4,000.00

เพื่อเพิ่มความหลากหลายในการรับสัญญาณโทรทัศน์ให้กับผู้พักอาศัยภายในโครงการฯ นิติบุคคลอาคารชุดฯได้ทำสัญญาติดตั้งระบบเคเบิลทีวี(CTH) ภายในอาคารตั้งแต่ปีที่ 3 ของการบริหารงานตั้งแต่วันที่ 16 กันยายน 2557ถึงวันที่ 16 กันยายน 2558 และหลังจากสัญญาสิ้นสุดได้เปลี่ยนมาทำสัญญากับเจริญเคเบิลทีวีเมื่อวันที่ 17กันยายน 2558 ถึงวันที่ 16 กันยายน 2559 โดยได้รับค่าชดเชยการใช้พื้นที่ในช่วงสัญญาแรกจำนวนเงิน 3,000 บาทต่อเดือน และเพิ่มขึ้นเป็น 4,000 บาทในช่วงสัญญาที่ 2 เพิ่มขึ้นคิดเป็น 33.33% ส่วนค่าชดเชยการใช้ไฟฟ้าในรายการดังกล่าวได้รับในอัตรา 7 บาทต่อหน่วย

2.5 การติดตั้งระบบอินเทอร์เน็ตความเร็วสูง

ตารางที่ 6 แสดงรายการรายรับจากการติดตั้งระบบอินเทอร์เน็ตความเร็วสูง

การติดตั้งระบบอินเทอร์เน็ตความเร็วสูง(บาท/หน่วย/เดือน)	พื้นที่	
ระบบอินเทอร์เน็ตความเร็วสูง STV	1เมษายน2558- 31มีนาคม 2561	1,500.00
ระบบอินเทอร์เน็ตความเร็วสูงWide	1มิถุนายน2558- 31 พฤษภาคม 2561	1,666.67
ระบบอินเทอร์เน็ตความเร็วสูง3BB	1เมษายน 2558- 31 มีนาคม 2561	1,250.00
ระบบอินเทอร์เน็ตความเร็วสูงAIS	1มีนาคม 2558- 28 กุมภาพันธ์ 2561	2,083.33
ระบบอินเทอร์เน็ตความเร็วสูงTrue	1เมษายน 2558- 31 มีนาคม 2561	1,250.00

เพิ่มทางเลือกในการใช้ระบบอินเทอร์เน็ตความเร็วสูงภายในโครงการ ในปีที่ 5 ของการบริหารนิติบุคคลอาคารชุดฯ มีจำนวนผู้ให้บริการระบบดังกล่าวจำนวนทั้งสิ้น 5 รายคือ STV Wide 3BB AIS และ True โดยนิติบุคคลอาคารชุดฯได้รับเงินชดเชยการใช้ไฟฟ้าในรายการดังกล่าวเท่ากัน

ทุกรายในอัตรา 7 บาทต่อหน่วย รายการค่าเช่าเซกการใช้พื้นที่ที่ได้รับน้อยสุดเท่ากับ 2 ราย คือจาก 3BB และ True จำนวน 1,250 บาทต่อเดือน ส่วนอีก 3 รายที่เหลือจะได้รับ 1,500 บาทต่อเดือน 1,666.67 บาทต่อเดือน และสูงสุดที่ 2,083.33 บาทต่อเดือน จาก STV Wide และ AIS ตามลำดับ ซึ่งระยะสัญญาของทุกรายจะมีรอบสัญญา 3 ปีเท่ากันดังนี้ AIS มีรอบสัญญาที่เริ่มก่อนรายอื่นตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2558 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2561 และมีผู้ให้บริการอยู่ 3 รายที่มีรอบระยะสัญญา ตรงกันคือระหว่างวันที่ 1 เมษายน 2558 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2561 ประกอบด้วย STV 3BB และ True ส่วน Wide จะมีรอบสัญญาเริ่มวันที่ 1 มิถุนายน 2558 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2561

2.6 เครื่องฝากถอนเงินอัตโนมัติธนาคารกสิกรไทยและธนาคารไทยพาณิชย์

ตารางที่ 7 แสดงรายการรายรับจากการติดตั้งเครื่องฝากถอนเงินอัตโนมัติ

การใช้เครื่องฝากถอนเงินอัตโนมัติ (บาท/เดือน)	พื้นที่
ธนาคารกสิกรไทย 1 มกราคม 2555- 31 ธันวาคม 2558	7,000.00
ธนาคารไทยพาณิชย์ 19 พฤษภาคม 2555- 31 ธันวาคม 2558	7,000.00

เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับลูกค้าภายในโครงการฯ นิติบุคคลอาคารชุดฯ ได้ทำสัญญาให้บริการรายปีเครื่องฝากถอนเงินอัตโนมัติของธนาคารกสิกรไทยไว้ที่อาคาร A และธนาคารไทยพาณิชย์ไว้ที่อาคาร B โดยนิติบุคคลอาคารชุดฯ ได้รับค่าเช่าเซกการใช้พื้นที่ รายละ 7,000 บาทต่อเดือน

2.7 การใช้พื้นที่ที่จอดรถ ผู้มาติดต่อ และผู้จอดรถรายเดือน

ตารางที่ 8 แสดงอัตราการเก็บค่าใช้บริการพื้นที่ที่จอดรถ ผู้มาติดต่อ และผู้จอดรถรายเดือน

การใช้บริการ (บาท/ชั่วโมง)	มีตราประทับ เกิน 3 ชั่วโมง	ไม่มีตรา ประทับ	เหมาจ่าย ทั้งคืน	เหมาจ่าย รายเดือน
จอดรถยนต์ ผู้มาติดต่อ	20.00	20.00	100.00	
จอดรถจักรยานยนต์ ผู้มาติดต่อ	10.00	10.00	50.00	
จอดรถยนต์ รายเดือน				300.00
จอดรถจักรยานยนต์ รายเดือน				50.00
จอดรถจักรยาน รายเดือน				25.00

เพื่อการจัดการที่จอดรถภายในโครงการฯ ที่มีอยู่รวมจำนวน 1,030 คันมาบริหารจัดการให้เกิดประโยชน์ ให้มีความเป็นระเบียบ นิติบุคคลอาคารชุดฯ ได้ออกระเบียบและเรียกเก็บค่าใช้จ่าย สำหรับการเหมาจ่ายของผู้อยู่อาศัยในอัตรา 300 บาท 50 บาท และ 25 บาท สำหรับ รถยนต์

รถจักรยานยนต์ และรถจักรยาน ตามลำดับ ส่วนของผู้ติดต่อหากมีตราประทับจะถูกเรียกเก็บกรณี จอดรถเกินกว่า 3 ชั่วโมงในอัตราชั่วโมงละ 20 บาท และ 10 บาท แต่กรณีไม่มีตราประทับจะต้อง ชำระในอัตราเดียวกันตั้งแต่ชั่วโมงแรกที่นำรถเข้าจอด กรณีจอดรถค้างคืนจะต้องชำระในราคาเหมา จ่ายในอัตรา 100 บาท และ 50 บาท สำหรับรถยนต์และรถจักรยานยนต์ ตามลำดับ

ตารางที่ 9 แสดงรายการรายรับรวมค่าที่จอดรถรายปี

ปี	รายรับรวม
2555	5,827,825.00
2556	6,560,390.00
2557	7,137,745.00
2558	7,359,265.00

รายรับขาดเซยค่าที่จอดรถรวมรายปีในปี 2555 มียอด 5,827,825.00 บาท และเพิ่มขึ้นเป็น 6,560,390.00 บาทในปี 2556 คิดเป็นเพิ่มขึ้น 12.57% ส่วนในปี 2557 เพิ่มขึ้นเป็น 7,137,745.00 บาท คิดเป็นเพิ่มขึ้น 8.80% และในปี 2558 เพิ่มขึ้นเป็น 7,359,265.00 บาท คิดเป็นเพิ่มขึ้น 3.10% ตามลำดับ

2.8 การใช้พื้นที่สันทนาการ

ตารางที่ 10 แสดงรายการอัตราค่าบริการเก็บค่าใช้บริการพื้นที่สันทนาการ

รายการ	การใช้บริการ (บาท/คน/ครั้ง)
การใช้สันทนาการ (สระว่ายน้ำ, ฟิตเนส) ผู้มาติดต่อ	50.00
การใช้บริการหมวกว่ายน้ำ	20.00

เจ้าของร่วมจะไม่มีค่าใช้จ่ายในส่วนของการใช้บริการในส่วนสันทนาการบริเวณชั้น 6 ของทั้ง 2 อาคาร ที่มีสระว่ายน้ำและฟิตเนส แต่สำหรับผู้มาติดต่อหรือผู้ติดตามจะต้องมีค่าใช้จ่ายค่าบริการ การใช้บริการในอัตรา 50 บาทต่อคนต่อครั้ง ส่วนการใช้บริการหมวกว่ายน้ำ จะมีการเรียกเก็บการใช้ บริการในอัตรา 20 บาทต่อคนต่อครั้ง ทั้งนี้เพื่อการอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ใช้บริการสระว่ายน้ำ ตามระเบียบของโครงการฯ

2.9 การให้บริการรถตู้ และรถสามล้อเครื่องส่วนกลาง

ตารางที่ 11 แสดงรายการอัตราค่าบริการเก็บค่าใช้บริการรถตู้ส่วนกลาง

รายการ	การใช้บริการ (บาท/คน/ครั้ง)
บริการรถตู้ส่วนกลาง ปิ่นเกล้า-สนามหลวง	10.00
บริการรถตู้ส่วนกลาง ปิ่นเกล้า-หัวลำโพง	20.00
บริการรถตู้ส่วนกลาง ปิ่นเกล้า-อนุสาวรีย์ชัยฯ	40.00
บริการรถตู้ส่วนกลาง ปิ่นเกล้า-ศาลฎีกา	20.00
บริการรถสามล้อเครื่อง ภายในโครงการ	ไม่มีค่าบริการ

หมายเหตุ: รายการบริการรถตู้ส่วนกลาง ยกเลิกการให้บริการในเดือน มีนาคม 2556 จากมติที่ประชุมใหญ่สามัญเจ้าของร่วมปี 2555-2556 (ปีที่2)

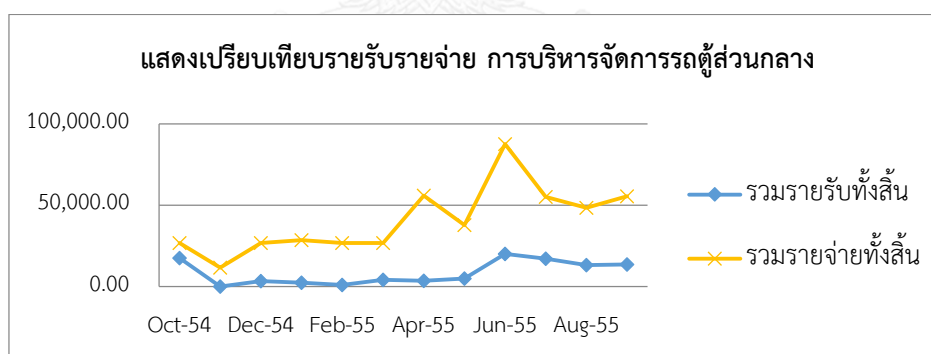
ตามที่บริษัท แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ได้ส่งมอบรถตู้จำนวน 2 คันและรถสามล้อเครื่องจำนวน 1 คัน ให้กับนิติบุคคลอาคารชุดฯ(18 ตุลาคม 2554) เพื่อการอำนวยความสะดวกให้กับเจ้าของร่วม โดยในระยะแรกรถตู้ทั้ง 2 คันได้ให้บริการเส้นทาง จากโครงการฯไปยัง MRT หัวลำโพงโดยคิดค่าการใช้บริการ 20 บาทต่อคนต่อเที่ยว และได้มีการปรับเปลี่ยนเส้นทางการเดินทางในครั้งที่ 2(27 พฤศจิกายน 2554) เป็น คันแรกจากโครงการฯไปอนุสาวรีย์ชัยฯ ในอัตรา 40 บาทต่อคนต่อเที่ยว คันที่ 2 จากโครงการฯไปศาลฎีกาในอัตรา 20 บาทต่อคนต่อเที่ยว การปรับเปลี่ยนระยะที่ 3 (27 พฤษภาคม 2555) ได้ยกเลิกเส้นทางก่อนหน้านี้โดยปรับเป็น คันแรก วิ่งจากโครงการฯไปยังหัวลำโพง ในอัตรา 20 บาทต่อคนต่อเที่ยว คันที่ 2 วิ่งจากโครงการฯไปยังสนามหลวง ในอัตรา 10 บาทต่อคนต่อเที่ยว ส่วนรถสามล้อเครื่องไม่สามารถวิ่งออกนอกโครงการได้เนื่องจากผู้ขับขี่ต้องมีใบอนุญาตขับขี่สามล้อเครื่องโดยเฉพาะ และทะเบียนรถสามล้อเครื่องจดทะเบียนเป็นประเภทส่วนบุคคล

ตารางที่ 12 แสดงรายการเปรียบเทียบรายรับ รายจ่าย รถตู้ส่วนกลาง

เดือน	รายรับ	รายจ่าย		รวมรายจ่าย	รายรับมาก (น้อย) กว่ารายจ่าย
		ต้นทุนเงินเดือน	ค่าดำเนินการ		
ต.ค. 54	17,660.00	26,804.12	-	26,804.12	(9,144.12)
พ.ย. 54	-	11,615.12	-	11,615.12	(11,615.12)
ธ.ค. 54	3,480.00	26,804.12	-	26,804.12	(23,324.12)
ม.ค. 55	2,540.00	28,608.24	-	28,608.24	(26,068.24)
ก.พ. 55	1,080.00	26,804.12	-	26,804.12	(25,724.12)

เดือน	รายรับ	รายจ่าย		รวมรายจ่าย	รายรับมาก (น้อย) กว่ารายจ่าย
		ต้นทุนเงินเดือน	ค่าดำเนินการ		
มี.ค. 55	4,200.00	26,804.12	-	26804.12	(22,604.12)
เม.ย.55	3,550.00	26,804.12	29,005.00	55,809.12	(52,259.12)
พ.ค.55	4,940.00	26,824.12	10,919.00	37,723.12	(32,783.12)
มิ.ย.55	20,080.00	78,523.10	8,985.00	87,508.10	(67,428.10)
ก.ค.55	17,170.00	45,764.02	9,257.00	55,021.02	(37,851.02)
ส.ค.55	13,330.00	43,314.15	5,171.00	48,485.15	(35,155.15)
ก.ย.55	13,560.00	36,000.00	19,563.26	55,563.26	(42,003.26)
รวม	101,590.00	404,649.35	82,900.26	487,549.61	(385,959.61)

เมื่อเปรียบเทียบรายรับและรายจ่ายจะพบว่ามีการจ่ายในเรื่องดังกล่าวสูงกว่ารายรับตลอดระยะเวลาของการดำเนินงานโดยรายรับได้จากอัตราค่าจัดเก็บตามรายการเส้นทางที่ให้บริการและปริมาณผู้ใช้บริการ แต่ส่วนของรายจ่ายจะประกอบด้วย การว่าจ้างพนักงานขับรถ ค่าน้ำมันรถ ค่าบำรุงรักษาตามระยะ ค่าต่อทะเบียนประจำปี และค่าทำประกันภัยรถยนต์ เป็นต้น



ภาพที่ 31 กราฟแสดงการเปรียบเทียบรายรับรายจ่ายการบริหารจัดการรถตู้ส่วนกลาง จากกราฟเปรียบเทียบรายรับและรายจ่าย การบริหารจัดการรถตู้ส่วนกลาง จะพบว่าเส้นรายรับในแต่ละเดือนมีค่าต่ำกว่าเส้นรายจ่ายตลอดอายุการดำเนินการ โดยจะมีค่าต่างกันสูงสุดในช่วงเดือน มิถุนายน 2555 ซึ่งเป็นช่วงที่มีมติเปลี่ยนเส้นทางเดินรถ ซึ่งในเดือนดังกล่าวนิติบุคคลอาคารชุดฯ จะมีรายรับจากงานบริการการใช้รถตู้ส่วนกลางสูงที่สุด แต่ในส่วนของรายจ่ายก็สูงที่สุดเช่นเดียวกัน

ตารางที่ 13 แสดงเส้นทางการเดินรถ และจำนวนผู้ใช้บริการรถตู้ส่วนกลาง

เดือน	จำนวนผู้ใช้บริการ					รวม
	หัวลำโพง (ระยะแรก)	อนุสาวรีย์ชัย สมรภูมิ	ศาลฎีกา	หัวลำโพง (ระยะที่ 2)	สนามหลวง	
ต.ค. 54	679					679
พ.ย. 54						0
ธ.ค. 54		42	64			106
ม.ค. 55		40	34			74
ก.พ. 55		56	58			114
มี.ค. 55		94	116			210
เม.ย.55		111	124			235
พ.ค.55		107	143			250
มิ.ย.55				556	470	1,026
ก.ค.55				586	514	1,100
ส.ค.55				450	351	801
ก.ย.55				505	421	926
รวม	679	450	539	2,097	1,756	5,521

เมื่อพิจารณาในส่วนของผู้ใช้บริการในรอบการดำเนินการเดือน ตุลาคม 2554 ถึงเดือน กันยายน 2555ซึ่งมีการเปลี่ยนเส้นทางการเดินรถจำนวน 3 ครั้งตามที่กล่าวมาแล้วก่อนหน้านี้ โดยในเดือน พฤศจิกายน 2554 ได้หยุดให้บริการและเริ่มให้บริการใหม่ในเดือนถัดมา ส่วนเส้นทางที่มีผู้นิยมเดินทางมากที่สุดคือเส้นทางจากโครงการฯไปยังหัวลำโพง รวมแล้วจำนวน 2,097 คน ส่วนเส้นทางที่มีการเดินทางน้อยที่สุดคือจากโครงการฯไปยังอนุสาวรีย์ชัยฯ จำนวนผู้โดยสาร 450 คน ซึ่งเมื่อรวมทุกเส้นทางการเดินรถในรอบดำเนินการ จะพบว่ามีจำนวนผู้ใช้เส้นทางรวม 5,521 คน

จากรายการรับทราบจากการบริหารจัดการพื้นที่ส่วนกลางดังกล่าว สามารถสรุปรายการจากการบริหารจัดการตั้งแต่ปี 2555 ถึงปี 2558 ได้ดังนี้

ตารางที่ 14 แสดงรายการรายรับจากการบริหารจัดการ

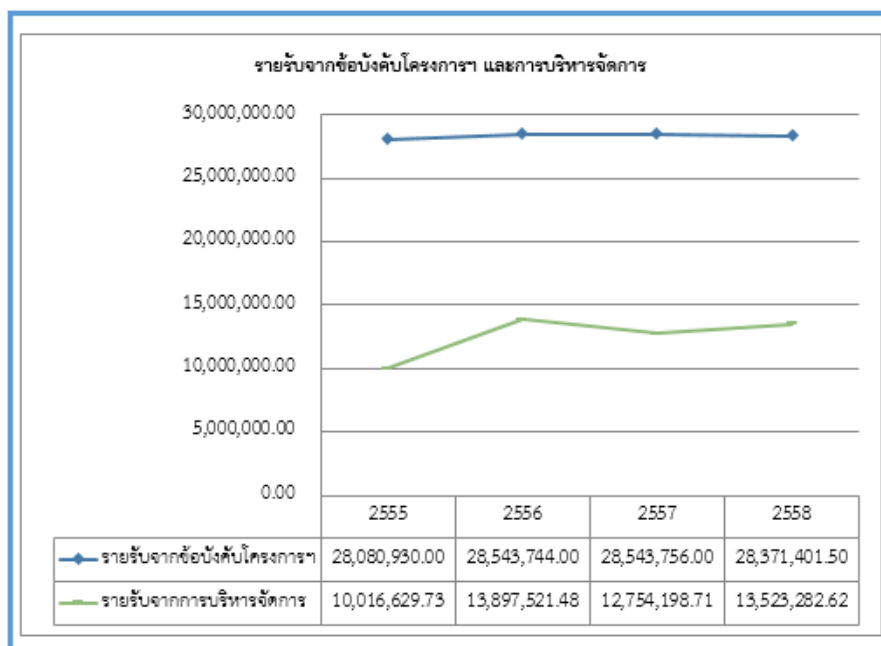
รายการ	2555	2556	2557	2558
ค่าน้ำประปา	1,439,285.00	1,755,062.00	1,898,894.00	1,947,846.00
ค่าไฟฟ้าส่วนกลาง	111,905.00	186,868.00	289,426.00	396,365.00
ค่าใช้พื้นที่ส่วนกลาง	267,115.00	516,194.00	645,354.00	768,159.64
ค่าจอดรถ	5,827,825.00	6,560,390.00	7,137,745.00	7,359,265.00
ดอกเบี้ยวรับ	1,540,791.33	1,698,937.83	1,666,562.26	1,740,677.38
ค่าศิษย์การ์ด	395,900.00	295,100.00	305,000.00	306,100.00
ค่าสินไหมการ	199,600.00	305,655.00	295,295.00	309,400.00
ค่าบริการรถตู้	101,590.00	59,310.00	-	-
ค่าใช้ลิฟต์	15,000.00	2,500.00	1,500.00	1,000.00
เบ็ดเตล็ด	42,909.40	153,873.99	107,789.28	35,583.24
การจัดกิจกรรมและวันสำคัญ	28,400.00	390,540.00	235,198.00	425,694.00
ค่าโทรศัพท์และส่งเอกสาร	3,830.00	3,670.00	3,020.00	2,180.00
ค่าถ่ายเอกสาร	2,958.00	4,396.00	4,672.00	4,020.00
ค่าเก็บขยะ	2,576.00	10,843.00	9,147.00	12,041.50
ค่ารับเงินเพิ่มชำระล่าช้า	36,945.00	121,539.00	129,476.00	187,610.00
ค่าธรรมเนียมรถบัตรเครดิต	-	32,642.66	25,120.17	27,340.86
จากการขายรถตู้ (2คัน)	-	1,800,000.00	-	-
รวมรายรับ	10,016,629.73	13,897,521.48	12,754,198.71	13,523,282.62

รายการรายรับจากการบริหารจัดการที่ทำให้เกิดรายได้เพิ่มขึ้นนอกเหนือจากรายรับตามข้อบังคับตามกฎหมาย พบว่ารายรับสูงสุดคือรายรับจากค่าที่จอดรถโดยมีรายรับเพิ่มขึ้นทุกปีโดยเฉลี่ยที่ 65% ส่วนลำดับที่ 2 คือรายการดอกเบี้ยวรับจากเงินฝากสถาบันการเงินเฉลี่ยที่ 16% ลำดับที่ 3 คือรายรับจากการใช้พื้นที่ส่วนกลาง โดยมีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 5%



ภาพที่ 32 กราฟแสดงรายรับจากการบริหารจัดการ

จากกราฟจะแสดงรายการที่มีรายรับจากการบริหารจัดการพื้นที่ส่วนกลางที่มียอดสูงสุดและเพิ่มขึ้นทุกปีคือ รายรับค่าที่จอดรถโดยในปี 2558 มียอดสูงสุดจำนวน 7,359,265.00 บาท ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบรายการรายรับรวมจากข้อบังคับโครงการฯ ที่เรียกเก็บตามรอบระยะเวลา และรายรับจากการบริหารจัดการพื้นที่ส่วนกลางจะแสดงรายการได้ดังนี้



ภาพที่ 33 กราฟแสดงเปรียบเทียบรายรับจากข้อบังคับโครงการฯและการบริหารจัดการ

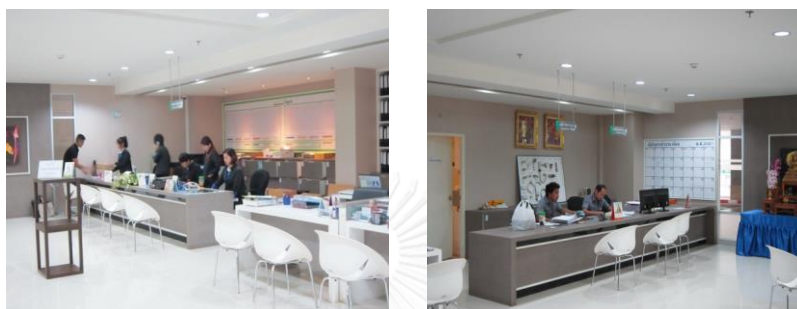
จากกราฟเทียบรายรับข้อบังคับโครงการฯและรายรับจากการบริหารจัดการ จะพบว่ารายรับหลักซึ่งมีจำนวนสูงสุดของโครงการฯคือรายรับจากข้อบังคับโครงการฯ ส่วนรายรับจากการบริหารจัดการจะเป็นรายรับที่ได้รับน้อยกว่าแต่รายรับดังกล่าวเป็นส่วนสนับสนุนสำคัญให้การบริหารจัดการสามารถดำเนินไปได้อย่างคล่องตัว

3.3.2 ข้อมูลรายจ่ายโครงการ

จากข้อมูลงบแสดงรายการรายรับรายจ่าย ของนิติบุคคลอาคารชุดฯอาคารชุด ลุมพินี พาร์ค ปิ่นเกล้า นับตั้งแต่ปี 2555 มีรายการค่าใช้จ่ายตามที่นิติบุคคลอาคารชุดฯได้ทำการบันทึกไว้รวม 55 รายการซึ่งในบางรายการผู้ศึกษาได้จัดหมวดหมู่ขึ้นใหม่เพื่อให้รายการต่อเนื่องกันกับส่วนที่มีความเกี่ยวข้องเช่นเรื่องของอุปกรณ์งานระบบต่างๆภายในตัวอาคาร ซึ่งจะมีทั้งงานประเภทดูแลรักษาตามรอบระยะเวลา และประเภทของการซ่อมแซมแก้ไข แต่บางประเภทจะมีค่าใช้จ่ายประเภทเดียวซึ่งส่วนใหญ่จะไม่มีรายการอะไหล่หรืออุปกรณ์มาเกี่ยวข้อง เช่น การให้บริการจัดการบริหาร การให้บริการรักษาความปลอดภัย เป็นต้น ดังนั้นจำนวนรายการที่แสดงจะมีจำนวนที่น้อยกว่าที่นิติบุคคลอาคารชุดฯบันทึกไว้แต่มีรายละเอียดและเนื้อหาที่สมบูรณ์เท่ากันโดยสามารถแบ่งประเภทรายการค่าใช้จ่ายเป็นดังนี้

1 งานบริหารจัดการอาคาร

นิติบุคคลอาคารชุดฯได้ว่าจ้าง บริษัท ลุมพินีพร็อพเพอร์ตี้มาเนจเม้นท์ จำกัด ด้วยจำนวนพนักงานเจ้าหน้าที่รวม 14 คน ประกอบด้วย ผู้จัดการ 1 คน ผู้ช่วยผู้จัดการ 1 คน เจ้าหน้าที่ชุมชน 6 คน วิศวกรบำรุงรักษา 1 คน ช่างเทคนิค 2 คน และช่างอาคาร 3 คน และมีทีมงานสนับสนุนจากทางบริษัทฯอีกส่วนหนึ่งให้บริการตั้งแต่เริ่มเปิดดำเนินการจนถึงปัจจุบัน สัญญาบริการรายปี จัดเก็บค่าบริการรายเดือนรวมภาษีมูลค่าเพิ่ม



ภาพที่ 34 ภาพแสดงการทำงานของเจ้าหน้าที่งานบริหารจัดการประจำอาคาร ตารางที่ 15 แสดงรายการผู้ให้บริการบริหารจัดการอาคารและอัตรารว่าจ้าง

ลำดับ	บริษัท	ระยะสัญญา	รายเดือน
1	บจก. ลุมพินีพร็อพเพอร์ตี้ มาเนจเม้นท์	1 ต.ค. 2554- 31 ธ.ค. 2555	535,000.00
2		1 ม.ค. 2556- 31 ธ.ค. 2556	535,000.00
3		1 ม.ค. 2557- 31 ธ.ค. 2557	535,000.00
4		1 ม.ค. 2558- 29 ก.พ. 2559	535,000.00

2 งานรักษาความปลอดภัย

โครงการอาคารชุดลุมพินี พาร์ค ปิ่นเกล้า มีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยที่ให้บริการทั้งสิ้น 16 นาย แบ่งเป็น 2 ผลัด ปฏิบัติงานกลางวันจำนวน 8 นาย และกลางคืนจำนวน 8 นาย โดยมีรายชื่อผู้ให้บริการและค่าบริการรวมภาษีมูลค่าเพิ่มดังนี้



ภาพที่ 35 ภาพแสดงการทำงานของเจ้าหน้าที่งานรักษาความปลอดภัย

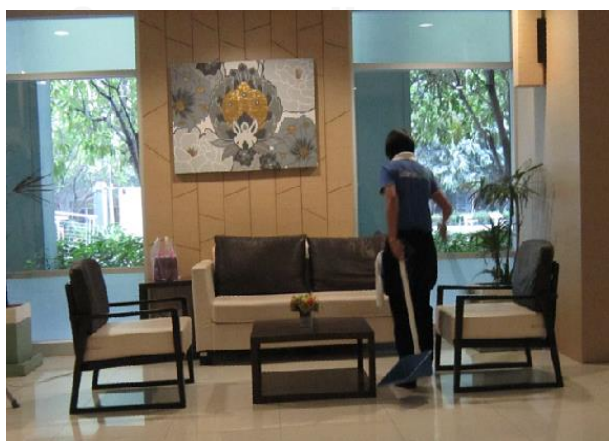
ตารางที่ 16 แสดงรายการผู้ให้บริการงานรักษาความปลอดภัยและอัตราว่าจ้าง

บริษัท	ระยะสัญญา	รายเดือน
บจก.โพลีพลัส อินเตอร์การ์ด	1 พ.ย. 2554- 30 เม.ย. 2555	325,280.00
บจก. เจ.เอ็น.เอส. เซอร์วิสการ์ด (ประเทศไทย)	1 พ.ค. 2555- 31 ก.ค. 2555 1 ส.ค. 2555- 31 ก.ค. 2557	356,000.00 371,250.00
บมจ. พีซีไอ อินเตอร์	1 ก.ย. 2557- 29 ก.พ. 2559	348,820.00

ในปีแรกนิติบุคคลอาคารชุดฯได้ทำสัญญาว่าจ้าง บริษัท โพลีพลัส อินเตอร์การ์ด จำกัด มีค่าบริการรายเดือน 325,280.00 บาท โดยปีที่ 2 และปีที่ 3 ได้เปลี่ยนผู้รับจ้างเป็น บริษัท เจ.เอ็น.เอส. เซอร์วิสการ์ด (ประเทศไทย) จำกัด ในราคา 356,000.00 บาท เพิ่มขึ้นคิดเป็น 9.44% และ 371,250.00 บาท เพิ่มขึ้นคิดเป็น 4.28% ในปีที่ 2 และปีที่ 3 ตามลำดับ และในปีที่ 4 ได้เปลี่ยนผู้รับจ้างเป็น บริษัท พีซีไอ อินเตอร์ จำกัด ลดลงคิดเป็นคิดเป็น 6.04%

3 งานรักษาความสะอาด

โครงการอาคารชุดลุมพินี พาร์ค ปิ่นเกล้า มีเจ้าหน้าที่ให้บริการรักษาความสะอาดทั้งสิ้น 27 คน รักษาความสะอาดภายในและภายนอกอาคารตามแผนการปฏิบัติงาน เช่นการทำความสะอาดกระจกส่วนกลางรอบอาคาร การทำความสะอาดบันไดหนีไฟ บันไดทางเดินร่วม ชัดล้างสระว่ายน้ำ ทำความสะอาดห้องขยะส่วนกลาง ทำความสะอาดห้องเครื่องงานระบบ โดยมีรายชื่อผู้ให้บริการ และมีรายการและค่าบริการรวมภาษีมูลค่าเพิ่มดังนี้



ภาพที่ 36 ภาพแสดงการทำงานของเจ้าหน้าที่งานรักษาความสะอาด

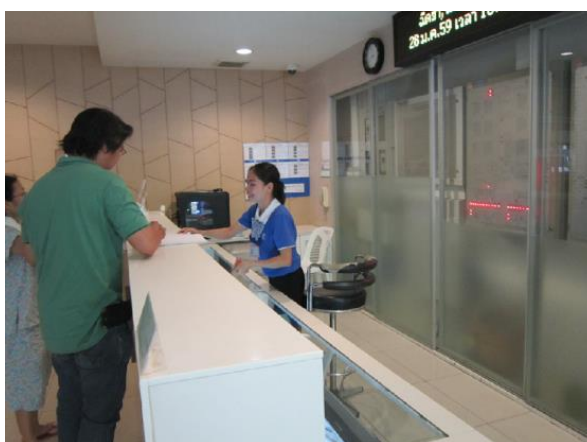
ตารางที่ 17 แสดงรายการผู้ให้บริการงานรักษาความสะอาดและอัตราร่างจ้าง

ลำดับ	บริษัท	ระยะสัญญา	รายเดือน
1		1 ต.ค.2554- 31มี.ค. 2555	385,200.00
2	บจก. ลุ่มพินีพรีอเพอร์ตี เซอร์วิส แอนแคร์	1 เม.ย.2555- 31 ธ.ค. 2555	433,350.00
3		1 ม.ค.2556- 31 ธ.ค. 2556	433,350.00
4		1 ม.ค.2557- 31 ธ.ค. 2557	433,350.00
5		1 ม.ค. 2558-29 ก.พ. 2559	461,063.00

นิติบุคคลอาคารชุดฯ ได้ทำสัญญาว่าจ้างบริษัท ลุ่มพินีพรีอเพอร์ตี เซอร์วิส แอนแคร์ จำกัด ตั้งแต่เริ่มดำเนินการจนถึงปัจจุบัน แบ่งเป็น 5 รอบสัญญาตามอัตราร่างจ้างดำเนินการ คือ รอบสัญญาแรก ระหว่างวันที่ 1 ตุลาคม 2554 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2555 มีค่าบริการรายเดือน 385,200 บาท รอบสัญญาที่ 2-4 ระหว่างวันที่ 1 เมษายน 2555 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2557 ในอัตรารายเดือน 433,350 บาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.50 และในรอบสัญญาที่ 5 ระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2558 ถึงวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2559 ในอัตรารายเดือนค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 6.40

4 งานบริการเจ้าหน้าที่ต้อนรับ

ในแต่ละอาคารของโครงการฯ จะมีพื้นที่ส่วนให้บริการของพนักงานต้อนรับ 2 จุดต่อหนึ่งอาคาร โดยมีเจ้าหน้าที่ให้บริการทั้งสิ้นจำนวน 6 คน ประจำจุดลิโอบัรรม 4 คน และประจำจุดสันทนการชั้น 6 รวม 2 คนโดยมีรายชื่อผู้ให้บริการ และมีรายการและค่าบริการรวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ดังนี้



ภาพที่ 37 ภาพแสดงการทำงานของเจ้าหน้าที่ต้อนรับ

ตารางที่ 18 แสดงรายการผู้ให้บริการเจ้าหน้าที่ต้อนรับและอัตร่าว่าจ้าง

ลำดับ	บริษัท	ระยะสัญญา	รายเดือน
1		1 เม.ย.2555- 31 ก.ค. 2555	128,400.00
2	บจก. ลุ่มพินีหรือพเพอร์ดี	1 ส.ค. 2555- 31 ธ.ค. 2555	141,240.00
3		1 ม.ค.2556- 31 ธ.ค. 2556	141,240.00
4	เซอร์วิส แอนแคร์	1 ม.ค.2557- 31 ธ.ค. 2557	141,240.00
5		1 ม.ค.2558- 29 ก.พ. 2559	141,240.00

นิติบุคคลอาคารชุดฯโครงการฯได้ทำสัญญาว่าจ้าง บริษัทลุ่มพินีหรือพเพอร์ดี เซอร์วิส แอนแคร์ จำกัด เพื่อให้บริการส่วนรับรองลูกค้าในบริเวณล็อบบี้ และจุดให้บริการบริเวณชั้น 6 ส่วนสันทนากการ โดยตั้งแต่เริ่มเปิดดำเนินการมี 5 รอบระยะสัญญาตามอัตร่าค่าบริการรายเดือน คือ ระยะแรก ตั้งแต่ 1 เมษายน 2555- 31 กรกฎาคม 2555 ค่าบริการจำนวน 128,400 บาท และระยะที่ 2- 5 ตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2555- 29 กุมภาพันธ์ 2559 ค่าบริการจำนวนเงิน 141,240 บาท เพิ่มขึ้นคิดเป็น 10 %

5 งานบริการขับรถตู้ส่วนกลาง

รถตู้ส่วนกลางและรถตู้ทุกส่วนกลาง เป็นรายการทรัพย์สินที่ผู้พัฒนาโครงการฯส่งมอบให้กับนิติบุคคลอาคารชุดฯเพื่อการอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้อยู่อาศัย โดยนิติบุคคลอาคารชุดฯได้ว่าจ้างเจ้าหน้าที่ให้บริการจำนวน 2 คนในแต่ละรอบสัญญาการให้บริการโดยมีรายชื่อผู้ให้บริการและมีรายการค่าบริการรวมหักภาษี ณ ที่จ่ายและรวมภาษีมูลค่าเพิ่มดังนี้

ตารางที่ 19 แสดงรายการผู้ให้บริการขับรถตู้และอัตร่าว่าจ้าง

ลำดับ	บริษัท	ระยะสัญญา	รายเดือน
1	ว่าจ้างบุคคลธรรมดา	1 ต.ค. 2554- 31 มี.ค. 2555	26,804.12
2	บจก. บีพีไอที โฮลดิ้งส์	1 เม.ย. 2555- 31 มี.ค. 2556	36,000.00

การว่าจ้างพนักงานขับรถตู้ส่วนกลางเพื่อบริการผู้พักอาศัยภายในโครงการฯ ในช่วงแรกเป็นการว่าจ้างงานบุคคลบุคคลธรรมดาจำนวน 2 คน โดยมีระยะสัญญาตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2554 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2555 รวมรายจ่ายเดือนละ 26,804.12 บาท ส่วนระยะที่ 2 นิติบุคคลอาคารชุดฯได้ว่าจ้างผู้ขับรถตู้ในนามของบริษัทแทน เพื่อเป็นการแก้ปัญหากรณีพนักงาน ขาด ลา มาสาย และผลตอบแทนอื่นที่นอกเหนือจากเงินเดือนทางด้านภาษี และประกันสังคม โดยในช่วงระยะที่ 2 ของสัญญาเริ่ม 1 เมษายน 2555 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2556 ได้ว่าจ้างบริษัท บีพีไอที โฮลดิ้งส์ ในอัตร่า

ค่าบริการ 36,000 บาท เพิ่มขึ้นคิดเป็น 34.31% และเนื่องจากการดำเนินการให้บริการรถตู้ดังกล่าวมีภาระในเรื่องค่าใช้จ่ายที่สูงกว่ารายรับ คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดฯ จึงมีมติให้ยกเลิกการบริการในส่วนดังกล่าวในเดือน มีนาคม 2556

ในส่วน of ค่าใช้จ่ายอื่นๆที่เกี่ยวข้อง ค่าใช้จ่ายรถตู้เช่น เรื่องเชื้อเพลิง การซ่อมแซม การต่อทะเบียน การบำรุงรักษา การทำประกันภัย โดยมีรายการค่าใช้จ่ายรายปีดังนี้

ตารางที่ 20 แสดงรายการค่าใช้จ่ายอื่นๆที่เกี่ยวข้องกับรถตู้

ลำดับ	รายการ	(หน่วย: บาท)
1	1 ตุลาคม 2554 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2555	82,900.26
2	1 ตุลาคม 2555 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2556	123,892.22

ค่าใช้จ่ายรถตู้ในปีแรกมีค่าใช้จ่าย 82,900.26 บาท ปีที่ 2 มีค่าใช้จ่าย 123,892.22 บาท เพิ่มขึ้นคิดเป็น 49.45% ปีที่ 3 และปีที่ 4 ไม่มีค่าใช้จ่าย จากมติคณะกรรมการฯ ให้ทำการจำหน่ายรถตู้โดยสารเนื่องจากมีค่าใช้จ่ายสูง และไม่คุ้มกับรายรับที่ได้

ส่วนของรถตู้ที่ให้บริการได้เฉพาะในโครงการเนื่องจากไม่สามารถจดทะเบียนเพื่อนำไปขับที่ภายนอกโครงการ และไม่คุ้มค่ากับการให้บริการ และการดูแลรักษา ซึ่งในช่วงแรกจะมีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับรถตู้ๆดังนี้

ตารางที่ 21 แสดงรายการค่าใช้จ่ายอื่นๆที่เกี่ยวข้องกับรถตู้

ลำดับ	รายการ	(หน่วย: บาท)
1	1 ตุลาคม 2554 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2555	875.00

ค่าใช้จ่ายรถตู้ ในปีแรกมีค่าใช้จ่าย 879.00 บาท ปีที่ 2 ถึงปีที่ 4 ไม่มีค่าใช้จ่าย จากมติคณะกรรมการฯ ให้ทำการจำหน่ายออก

6 งานบริการกำจัดปลวก/มด/แมลงสาบ/หนู/ยุง

งานบริการกำจัดปลวก/มด/แมลงสาบ/หนู/ยุง เป็นรายการที่ให้บริการรายเดือนๆละ 1 ครั้ง ดำเนินการในพื้นที่ส่วนกลางทั้งหมด และให้บริการฟรีในห้องชุดเดือนละ 20 ห้องชุด โดยมีรายชื่อผู้ให้บริการ และรายการค่าบริการรวมภาษีมูลค่าเพิ่มดังนี้

ตารางที่ 22 งานบริการกำจัดปลวก/มด/แมลงสาบ/หนู/ยุง

ลำดับ	บริษัท	ระยะสัญญา	รายเดือน
1		1 พ.ย. 2554- 31 ธ.ค. 2555	5,198.42
2	บจก.เสริมเกษตร	1 ม.ค. 2556- 31 ธ.ค. 2556	4,458.33
3	ป้องกันแมลง	1 ม.ค. 2557- 31 ธ.ค. 2557	4,458.33
4		1 ม.ค. 2558- 29 ก.พ. 2559	4,432.86

นิติบุคคลอาคารชุดฯได้ทำสัญญางานบริการกำจัดปลวก/มด/แมลงสาบ/หนู/ยุง กับบริษัทเสริมเกษตรป้องกันแมลง รวมทั้งสิ้น 4 รอบระยะสัญญา โดยในรอบสัญญาแรก วันที่ 1 พฤศจิกายน 2554 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2555 ค่าบริการรายเดือน 5,198.42 บาท รอบสัญญาที่ 2-3 ระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2556 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2557 ค่าบริการรายเดือน 4,458.33 บาท ลดลงคิดเป็นร้อยละ 14.24 ส่วนในรอบระยะสัญญาที่ 4 ระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2558 ถึงวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2559 ค่าบริการรายเดือน 4,432.86 บาท ลดลงคิดเป็นร้อยละ 0.57 เนื่องจากรอบระยะสัญญาที่ 4 มีรอบจำนวนเดือนมากกว่าในปีที่ 3 อยู่จำนวน 2 เดือน

7 งานเช่าเครื่องถ่ายเอกสาร

การปฏิบัติงานของสำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุดฯจะมีการใช้เครื่องถ่ายเอกสารเพื่ออำนวยความสะดวกในด้านการปฏิบัติงาน โดยมีโดยมีรายชื่อผู้ให้บริการ และรายการค่าบริการเช่าเครื่องรวมภาษีมูลค่าเพิ่มดังนี้

ตารางที่ 23 งานเช่าเครื่องถ่ายเอกสาร และอัตราจัดเก็บ

ลำดับ	บริษัท	ระยะสัญญา	รายเดือน
1		1 ต.ค. 2554- 31 ธ.ค. 2555	1,605.00
2	บจก. พูนธนามาร์เก็ตติ้ง	1 ม.ค. 2556- 31 ธ.ค. 2556	2,996.00
3		1 ม.ค. 2557- 31 ธ.ค. 2557	2,996.00
4		1 ม.ค. 2558- 29 ก.พ. 2559	2,996.00

นิติบุคคลอาคารชุดฯได้ทำสัญญาเช่าเครื่องถ่ายเอกสารจาก บริษัท พูนธนามาร์เก็ตติ้ง จำกัด เพื่อการใช้งานบริเวณสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดฯ และเพื่อให้บริการท่านเจ้าของร่วมโดยการจัดเก็บค่าบริการกรณีเป็นเอกสารส่วนตัว โดยได้ทำสัญญา 2 รอบสัญญาบริการ โดยในรอบแรก ระหว่างวันที่ 1 ตุลาคม 2554 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2556 ค่าบริการรายเดือน 1,605 บาท และใน

รอบสัญญาบริการที่ 2-4 ระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2556 ถึงวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2559 มีค่าบริการเดือนละ 2,996 บาท เพิ่มขึ้นคิดเป็น 86.67%

8 งานวิเคราะห์คุณภาพน้ำทิ้ง

นิติบุคคลอาคารชุดลุมพินี พาร์ค ปิ่นเกล้า มีการตรวจเช็ค วิเคราะห์คุณภาพน้ำทิ้งโดยการนำตัวอย่างน้ำไปเข้ากระบวนการวิเคราะห์ทางวิทยาศาสตร์ เพื่อตรวจสอบน้ำทิ้งให้ได้มาตรฐานตามที่กฎหมายกำหนด โดยมีรายชื่อผู้ให้บริการ และรายการค่าบริการรวมภาษีมูลค่าเพิ่มดังนี้

ตารางที่ 24 งานวิเคราะห์คุณภาพน้ำทิ้ง และอัตราจัดเก็บ

บริษัท	ระยะสัญญา	รายเดือน
1. บจก. อินเทอร์เน็ตเซ็นแนลควอลิตี้ เทคโนโลยี	1 ธ.ค. 2554- 30 พ.ย. 2555	5,200.20
2. บจก.สเปเชียลแล็บ เอ็นไว แอนด์ คอนซัลแตนท์	1 ม.ค. 2556- 31 ธ.ค. 2556	16,596.27
	1 ม.ค. 2557- 31 ธ.ค. 2557	13,297.43
3. บจก. อินเทอร์เน็ตเซ็นแนลควอลิตี้ เทคโนโลยี	1 ม.ค. 2558- 29 ก.พ. 2559	16,508.57

นิติบุคคลอาคารชุดฯได้ทำการวิเคราะห์คุณภาพน้ำทิ้ง ทั้งนี้เพื่อการรักษาสังแวดล้อมและให้เป็นไปตามข้อบังคับและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยมีผู้ให้บริการในช่วงระยะศึกษาข้อมูลจำนวน 2 ราย จาก 4 ช่วงระยะสัญญาว่าจ้าง ผู้ให้บริการในรอบปีแรกและปีที่ 4 คือ บจก. อินเทอร์เน็ตเซ็นแนลควอลิตี้ เทคโนโลยี ส่วน บจก. สเปเชียลแล็บ เอ็นไว แอนด์ คอนซัลแตนท์เป็นผู้ให้บริการในปีที่ 2 และปีที่ 3 โดยมีค่าบริการรายเดือนของแต่ละปีเท่ากับ 5,200.20 บาท 16,596.27 บาท 13,297.43 บาท และ 16,508.57 บาท ในปีที่ 1 ถึงปีที่ 4 ตามลำดับ และมีอัตราส่วนเพิ่มขึ้น- ลดลงดังนี้ ปีที่ 2 เพิ่มขึ้นคิดเป็น 219.15% ปีที่ 3 ลดลงคิดเป็น 19.88% ปีที่ 4 เพิ่มขึ้นคิดเป็น 24.15%

9 งานบริการดูแลสวนและต้นไม้

เนื่องจากขนาดของสวนและต้นไม้ภายในโครงการที่มีขนาดใหญ่ มีต้นไม้หลากหลายประเภท โดยมีพื้นที่ปลูกต้นไม้รอบโครงการฯบริเวณชั้น 1 และบริเวณชั้น 6 ของแต่ละอาคาร โดยมีรายชื่อผู้ให้บริการและค่าบริการรวมภาษีมูลค่าเพิ่มดังนี้

ตารางที่ 25 งานบริการดูแลสวนและต้นไม้ และอัตราจัดเก็บ

ลำดับ	บริษัท	ระยะสัญญา	รายเดือน
1	นางสาวดวงแข แซ่ลอย	1 ธ.ค. 2554- 31 ธ.ค. 2555	59,793.81
2		1 ม.ค. 2556- 31 ธ.ค. 2556	71,168.04
3	หจก.ฐานิดา การ์เด็นท์	1 ม.ค. 2557- 31 ธ.ค. 2557	78,912.50
4		1 ม.ค. 2558- 29 ก.พ. 2559	80,250.00

งานบริการดูแลสวนและต้นไม้ ในรอบระยะเวลาสัญญาแรกระหว่างวันที่ 1 ธันวาคม 2554 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2555 ว่าจ้างบุคคลในนาม นางสาวดวงแข แซ่ลอยค่าบริการรายเดือน 59,793.81 บาท ส่วนในปีที่ 2 ถึงปีที่ 4 ได้ว่าจ้างผู้รับเหมาในนาม หจก. ฐานิดา การ์เด็นท์ โดยในรอบสัญญาที่ 2 ระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2556 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2556 ค่าบริการรายเดือนเพิ่มขึ้นเป็น 71,168.04 บาท เพิ่มขึ้นคิดเป็น 19.02% ในปีที่ 3 ระยะเวลาสัญญาวันที่ 1 มกราคม 2557 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2557 ค่าบริการรายเดือน 78,912.50 บาท เพิ่มขึ้นคิดเป็น 10.88% และปีที่ 4 ระยะเวลาสัญญาวันที่ 1 มกราคม 2558 ถึงวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2559 ค่าบริการรายเดือน 80,250 บาท เพิ่มขึ้นคิดเป็น 1.69%

ในช่วงของการบริหารจัดการได้มีการปรับปรุงพื้นที่บริเวณสวน โดยการจัดซื้อปุ๋ย การเติมดิน การเปลี่ยนไม้ค้ำยัน การใส่ยาฆ่าแมลงต่างๆ การบำรุงดิน การเปลี่ยนต้นไม้ที่ตายจากการหมดอายุ งานด้านการบำรุงรักษาต้นไม้ พันธุ์ไม้ ซึ่งเป็นไปตามรอบการบำรุงรักษา โดยมีรายการค่าใช้จ่ายในแต่ละปีดังนี้

ตารางที่ 26 แสดงรายการค่าใช้จ่ายอื่นๆในงานบริการดูแลสวนและต้นไม้

ลำดับ	รายการ	(หน่วย: บาท)
1	1 ตุลาคม 2554 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2555	45,876.00
2	1 ตุลาคม 2555 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2556	16,505.00
3	1 ตุลาคม 2556 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2557	211,715.85
4	1 ตุลาคม 2557 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2558	27,737.88

ค่าปุ๋ย/ดิน/ต้นไม้ในปีแรกมีค่าใช้จ่าย 45,876.00 บาท ปีที่ 2 มีค่าใช้จ่าย 16,505.00 บาท ลดลงคิดเป็น 64.02% ปีที่ 3 มีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น 211,715.85 บาท เพิ่มขึ้นคิดเป็น 1,182.74% และปีที่ 4 มีค่าใช้จ่าย 27,737.88 บาท ลดลงคิดเป็น 86.90%

10 งานดูแลรักษาความสะอาดสระว่ายน้ำ

โครงการฯมีสระว่ายน้ำให้บริการแก่สมาชิกและผู้ติดตามทั้ง 2 อาคาร ซึ่งมีทั้งสระเด็กและสระผู้ใหญ่ตั้งอยู่บริเวณชั้น 6 ของทั้ง 2 อาคาร โดยเจ้าหน้าที่จะดำเนินการด้านการตรวจเช็ค ตรวจสอบอุปกรณ์ ทำความสะอาดถังกรอง แรงดัน ตรวจเช็คค่าความเป็นกรดเป็นด่าง ตรวจสอบการทำงานของปั๊มและมอเตอร์ โดยจะมีรอบงานการดำเนินการรายวัน และรายเดือน โดยมีรายชื่อผู้ให้บริการ และมีรายการค่าบริการรวมห้ภษาณี ณ ที่จ่ายดังนี้

ตารางที่ 27 งานดูแลสระว่ายน้ำภายในโครงการฯและอัตรাজัดเก็บ

ลำดับ	บริษัท	ระยะสัญญา	รายเดือน
1	นายองอาจ กลางแปลง	1 ต.ค. 2554- 31 ธ.ค. 2555	20,618.55
2	นายวิเศษ ทองนวม	1 ม.ค. 2556- 31 ธ.ค. 2556	21,649.49
3	นายอชิน ทิวาพิกุลทอง	1 ม.ค. 2557- 31 ธ.ค. 2557	18,556.70
4		1 ม.ค. 2558- 29 ก.พ. 2559	19,260.00

นิติบุคคลอาคารชุดฯได้ว่าจ้างผู้ให้บริการดูแลรักษาความสะอาดสระว่ายน้ำในโครงการ จำนวน 2 สระ (อาคารละ 1 สระ) ซึ่งในปีแรกระยะสัญญา 1 ตุลาคม 2554 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2555 ได้ว่าจ้างนายองอาจ กลางแปลง ค่าบริการรายเดือนๆละ 20,618.55 บาท ในปีที่สอง ช่วงระยะสัญญา 1 มกราคม 2556 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2556 ได้ว่าจ้างนายวิเศษ ทองนวม ค่าบริการรายเดือน 21,649.49 บาท เพิ่มขึ้นคิดเป็น 5% ปีที่3 ถึงปีที่ 4 ได้ว่าจ้างนายอชิน ทิวาพิกุลทอง โดยในช่วงปีที่ 3 ระยะสัญญา 1 มกราคม 2557 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2557 ค่าบริการรายเดือนๆละ 18,556.70 บาท ลดลงคิดเป็น 14.29% และในช่วงปีที่ 4 ระยะสัญญาเริ่ม 1 มกราคม 2558 ถึงวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2559 ค่าบริการรายเดือนๆละ 19,260.00 บาท เพิ่มขึ้นคิดเป็น 3.79%

งานวิเคราะห์คุณภาพน้ำสระว่ายน้ำ



ภาพที่ 38 ภาพแสดงบอร์ดตรวจเช็คค่าความเป็นกรด เป็นด่างของสระว่ายน้ำ

นอกเหนือจากงานดูแลรักษาทำความสะอาดสระว่ายน้ำ นิติบุคคลอาคารชุดฯยังได้มีการวิเคราะห์คุณภาพน้ำในสระว่ายน้ำให้อยู่ในค่ามาตรฐานเพื่อให้สามารถใช้งานได้อย่างปกติ โดยมีการตรวจสอบรายการดังกล่าวเดือนละ 1 ครั้ง มีรายชื่อผู้ให้บริการและมีค่าบริการรวมภาษีมูลค่าเพิ่มดังนี้

ตารางที่ 28 งานวิเคราะห์คุณภาพน้ำสระว่ายน้ำ และอัตราจัดเก็บ

ลำดับ	บริษัท	ระยะสัญญา	รายเดือน
1	บจก. เทสท์เทค	1 ม.ค. 2557- 29 ก.พ. 2559	1,926.00

เพื่อสุขภาพอนามัยของผู้ใช้บริการสระว่ายน้ำของทั้ง 2 อาคาร นิติบุคคลอาคารชุดฯ ได้ว่าจ้าง บจก. เทสท์เทค ตั้งแต่เริ่มเปิดดำเนินการมาจนถึงปัจจุบัน ในอัตราค่าบริการรายเดือนๆละ 1,926.00 บาท โดยไม่มีการปรับอัตรากาเรียกเก็บค่าบริการเพิ่มขึ้น

11 งานดูแลและรักษาเครื่องยนต์ปั้มน้ำดับเพลิง

เนื่องจากโครงการฯก่อสร้างเป็นอาคารสูง ดังนั้นจึงมีความจำเป็นต้องมีระบบดับเพลิงที่สามารถจ่ายน้ำให้ครอบคลุมพื้นที่ทั้งบริเวณโดยการนำจ่ายผ่านสายดับเพลิงในแต่ละชั้นของโครงการ ซึ่งระบบปั้มน้ำดับเพลิงต้องมีการตรวจสอบ ซ่อมแซม ดูแลให้ระบบดังกล่าวพร้อมใช้งานอยู่เสมอ โครงการฯ จึงได้ว่าจ้างผู้ที่มีความเชี่ยวชาญเพื่อการดำเนินการในส่วนดังกล่าว โดยเจ้าหน้าที่จะดำเนินการด้านการตรวจเช็ค ตรวจสอบ จดบันทึก ทดสอบการทำงาน ของปั้มน้ำดับเพลิง ตรวจสอบการทำงานของเครื่องยนต์ ระดับน้ำหล่อเย็น น้ำมันเครื่อง แบตเตอรี่ ระบบควบคุมและทำความสะอาด ตามรอบงานการดำเนินการ โดยมีรายชื่อผู้ให้บริการและรายการค่าบริการรวม ภาษีมูลค่าเพิ่มดังนี้

ตารางที่ 29 งานระบบปั้มน้ำดับเพลิง ระบบปั้มน้ำดับเพลิง และอัตราจัดเก็บ

บริษัท	ระยะสัญญา	รายเดือน
1. บจก. ไฮโดร เอ็นจิเนียโปรดักส์	1 ม.ค. 2556- 31 ธ.ค. 2556	2,496.67
2. บจก. พี.เอ็น.เค. เซอร์วิสแอนด์ เอ็นจิเนียริง	1 ม.ค. 2557- 31 ธ.ค. 2557	1,926.00
	1 ม.ค. 2557- 29 ก.พ. 2559	1,926.00

ปั้มน้ำดับเพลิงเป็นอุปกรณ์ประกอบสำหรับการป้องกันและระงับเหตุเพลิงไหม้ที่อาจเกิดขึ้น ซึ่งจะต้องมีความพร้อมในการทำงานตลอดเวลา และจะต้องได้รับการดูแลอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งนิติบุคคลอาคารชุดฯ ได้ว่าจ้าง บจก. ไฮโดร เอ็นจิเนียโปรดักส์ ในปีแรก รอบระยะสัญญาระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2556 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2556 โดยมีค่าบริการรายเดือน 2,496.67 บาท และได้เปลี่ยนมาว่าจ้าง บจก. พี.เอ็น.เค. เซอร์วิสแอนด์ เอ็นจิเนียริง หลังจากนั้นเป็นต้นมา ในอัตราค่าบริการรายเดือน 1,926.00 บาท ลดลงคิดเป็น 77.14%

โดยส่วนงานนอกเหนือจากงานให้บริการดังกล่าว ส่วนอุปกรณ์ดับเพลิง (Fire Hose Cabinet) และตู้แจ้งเหตุฉุกเฉิน (Fire Alarm) จะทำการตรวจสอบอุปกรณ์ภายในตู้ดับเพลิง ซึ่ง

ประกอบด้วย ถังดับเพลิงเคมี สายฉีดน้ำดับเพลิง วาล์ว ข้อต่อโดยจะมีรอบงานการดำเนินการรายวัน รายเดือน ราย 3 เดือน และทุกๆ 2 ปีในส่วนของการทำงานซ่อมแซมและเปลี่ยนแปลงอะไหล่ มีรายการค่าใช้จ่ายรายปีของระบบดับเพลิงและปั้มน้ำดังนี้



ภาพที่ 39 ภาพแสดงหัวรับน้ำดับเพลิง

ตารางที่ 30 แสดงรายการค่าใช้จ่ายอื่นๆในงานระบบปั้มน้ำดี ระบบปั้มน้ำดับเพลิง

ลำดับ	รายการ	(หน่วย: บาท)
1	1 ตุลาคม 2554 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2555	23,692.00
2	1 ตุลาคม 2555 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2556	88,601.10
3	1 ตุลาคม 2556 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2557	73,930.80
4	1 ตุลาคม 2557 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2558	127,311.05

ค่าใช้จ่ายระบบดับเพลิงและปั้มน้ำ ในปีแรกมีค่าใช้จ่าย 23,692.00บาท ปีที่ 2 มีค่าใช้จ่าย 88,601.10บาท เพิ่มขึ้นคิดเป็น 273.97% ปีที่ 3 มีค่าใช้จ่าย 73,930.80บาท ลดลงคิดเป็น 16.56% และปีที่ 4 มีค่าใช้จ่าย 127,311.05 บาท เพิ่มขึ้นคิดเป็น 72.20%

12 งานบริการดูแลเครื่องกำเนิดไฟฟ้า

เครื่องกำเนิดไฟฟ้าเป็นตัวจ่ายไฟให้กับส่วนต่างๆภายในอาคารได้ใช้งานอย่างมีประสิทธิภาพซึ่งระบบดังกล่าวต้องได้รับการดูแลอย่างสม่ำเสมอเพื่อการตอบสนองในแต่ละจุดดังกล่าวโดยเจ้าหน้าที่จะดำเนินการด้านการตรวจเช็ค ตรวจสอบ จดบันทึก ทดสอบการทำงานของเครื่องกำเนิดไฟฟ้า โดยการตรวจสอบสภาพเครื่องยนต์ ระดับน้ำหล่อเย็น น้ำมันเครื่อง แบตเตอรี่ แรงดันน้ำมันเครื่อง ระบบ

ระบายนความร้อน ตามรอบงานการดำเนินการ โดยมีรายชื่อผู้ให้บริการและรายการค่าบริการรวม ภาษีมูลค่าเพิ่มดังนี้

ตารางที่ 31 งานระบบเครื่องกำเนิดไฟฟ้าและอัตโนมัติ

บริษัท	ระยะสัญญา	รายเดือน
1. บจก. โอ เอ เซลล์ แอนด์ เซอร์วิส	1 ม.ค. 2556- 31 ธ.ค. 2556	2,140.00
2. บจก. พี.เอ็น.เค. เซอร์วิสแอนด์ เอ็นจิเนียริง	1 ม.ค. 2557- 29 ก.พ. 2559	1,926.00

เครื่องกำเนิดไฟฟ้าจะทำหน้าที่สำรองการใช้ไฟฟ้า และป้องกันความเสียหายจากอุปกรณ์ไฟฟ้าภายในอาคารแต่ละอาคาร ซึ่งนิติบุคคลอาคารชุดฯได้ทำสัญญาว่าจ้าง บจก. โอ เอ เซลล์ แอนด์ เซอร์วิส ในปีแรก ระยะสัญญาเริ่มวันที่ 1 มกราคม 2556 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2556 ค่าบริการรายเดือนๆละ 2,140 บาท และหลังจากนั้นได้เปลี่ยนผู้รับจ้างเป็น บจก. พี.เอ็น.เค. เซอร์วิสแอนด์ เอ็นจิเนียริง จนถึงปัจจุบัน ค่าบริการรายเดือนๆละ 1,926 บาท ลดลงคิดเป็น 10%

ในส่วนของงานซ่อมแซม การเปลี่ยนอะไหล่จากการใช้งานที่นอกเหนือจากงานสัญญา ให้บริการงานระบบเครื่องกำเนิดไฟฟ้าและอะไหล่มีค่าใช้จ่ายรวมรายปีดังนี้

ตารางที่ 32 แสดงรายการค่าใช้จ่ายอื่นๆในงานระบบเครื่องกำเนิดไฟฟ้า

ลำดับ	รายการ	(หน่วย: บาท)
1	1 ตุลาคม 2554 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2555	25,573.50
2	1 ตุลาคม 2555 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2556	60,673.46
3	1 ตุลาคม 2556 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2557	40,380.50
4	1 ตุลาคม 2557 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2558	76,886.95

ระบบเครื่องกำเนิดไฟฟ้าและอะไหล่ในปีแรกมีค่าใช้จ่าย 25,573.50บาท ปีที่ 2 มีค่าใช้จ่าย 60,673.46 บาท เพิ่มขึ้นคิดเป็น 137.25% ปีที่ 3 มีค่าใช้จ่ายลดลง 40,380.50บาท ลดลงคิดเป็น 33.45% และปีที่ 4 มีค่าใช้จ่าย 76,886.95บาท เพิ่มขึ้นคิดเป็น 90.40%

13 งานบำรุงรักษาเครื่องปรับอากาศ

ระบบปรับอากาศจะติดตั้งไว้บริเวณส่วนรับรองลูกค้าและส่วนงานให้บริการต่างๆ รวมถึงห้องเครื่องงานระบบที่จำเป็น เช่น ห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า ห้องอุปกรณ์ลิฟต์ เป็นต้น โดยปกติช่างของฝ่ายบริหารจัดการจะมีรอบงานการดำเนินการรายเดือน ระบบปรับอากาศ เป็นการดำเนินการด้านการตรวจเช็ค ตรวจสอบ จดบันทึก ทดสอบการทำงานของอุปกรณ์ ของกระแสไฟฟ้า การระบายอากาศ โดยมีรายชื่อผู้ให้บริการ และรายการค่าบริการ รวมหักภาษี ณ ที่จ่ายดังนี้

ตารางที่ 33 งานบำรุงรักษาเครื่องปรับอากาศ

ลำดับ	รายการ	(หน่วย: บาท)
1	1 ตุลาคม 2554 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2555	-
2	1 ตุลาคม 2555 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2556	1,605.00
3	1 ตุลาคม 2556 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2557	12,242.78
4	1 ตุลาคม 2557 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2558	-

ค่าใช้จ่ายระบบงานเครื่องปรับอากาศ ในปีแรกไม่มีค่าใช้จ่าย ปีที่ 2 มีค่าใช้จ่าย 1,605.00 บาท ปีที่ 3 มีค่าใช้จ่าย 12,242.78 บาท เพิ่มขึ้นคิดเป็น 662.79% ปีที่ 4 ไม่มีค่าใช้จ่าย

14 งานบำรุงรักษาลิฟต์

โครงการฯมีลิฟต์โดยสารอาคารละ 4 ชุด ลิฟต์พนักงานดับเพลิงอาคารละ 1 ชุด และลิฟต์ลานจอดรถอาคารละ 2 ชุด มีการดำเนินการด้านการตรวจเช็ค ตรวจสอบอุปกรณ์ การขับเคลื่อน หลอดไฟในลิฟต์ ตรวจเช็คอุปกรณ์ต่างๆภายในห้องเครื่อง ระบบ Intercom ภายในลิฟต์ โดยจะมีรอบงานการดำเนินการรายวัน และรายเดือน ทั้งจากเจ้าหน้าที่ช่างเทคนิคประจำอาคาร และบริษัทผู้ให้บริการรายเดือน โดยมีรายชื่อผู้ให้บริการ และรายการค่าบริการรวมภาษีมูลค่าเพิ่มดังนี้

ตารางที่ 34 แสดงรายการผู้ให้บริการดูแลลิฟต์และอัตรารายเดือน

บริษัท	ระยะสัญญา	รายเดือน
บจก. มิตซูบิชิ เอลเลเวเตอร์ (ประเทศไทย)	1 ส.ค. 2556- 29 ก.พ. 2559	56,562.00

นิติบุคคลอาคารชุดฯอาคารชุดได้ทำสัญญาบำรุงรักษาลิฟต์ ทั้งลิฟต์โดยสารภายในอาคาร ลิฟต์โดยสารส่วนชั้นจอดรถ รวมถึงลิฟต์ขนของและผจญเพลิง กับผู้ติดตั้งคือ บจก. มิตซูบิชิ เอลเลเวเตอร์ (ประเทศไทย) ตลอดตั้งแต่เริ่มดำเนินการ ซึ่งงานบริการดูแลดังกล่าวไม่รวมการเปลี่ยนอะไหล่ ค่าบริการรายเดือนๆละ 56,562.00 บาท

และการซ่อมแซมให้ลิฟต์ดังกล่าวสามารถใช้งานได้อย่างต่อเนื่อง ก็จะมีการเปลี่ยนอะไหล่ทดแทนอุปกรณ์ที่เสื่อมสภาพจากการใช้งานโดยปกติ ซึ่งมีรายการดังนี้

ตารางที่ 35 รายการค่าใช้จ่ายอื่นๆในงานดูแลลิฟต์โดยสารในอาคารและลิฟต์โดยสารลานจอดรถ

ลำดับ	รายการ	(หน่วย: บาท)
1	1 ตุลาคม 2554 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2555	-
2	1 ตุลาคม 2555 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2556	8,560.00
3	1 ตุลาคม 2556 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2557	151,158.70
4	1 ตุลาคม 2557 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2558	111,636.15

ระบบงานบำรุงรักษาและอะไหล่ลิฟต์ ในปีแรกไม่มีค่าใช้จ่าย ปีที่ 2 มีค่าใช้จ่าย 8,560.00 บาท ปีที่ 3 มีค่าใช้จ่าย 151,158.70 บาท เพิ่มขึ้นคิดเป็น 1,665.87% และปีที่ 4 มีค่าใช้จ่าย 111,636.15 บาท ลดลงคิดเป็น 26.15%

15 งานบำรุงรักษาตู้และระบบคีย์การ์ดและไม้กั้นอัตโนมัติ

นิติบุคคลอาคารชุดฯ ได้ติดตั้งระบบคีย์การ์ดและระบบไม้กั้นอัตโนมัติไว้ที่บริเวณป้อมยาม หน้าโครงการฯ และบริเวณก่อนทางขึ้นลานจอดรถของทั้ง 2 อาคาร เพื่อความคล่องตัวของการให้บริการและเป็นการใช้เทคโนโลยีที่ควบคุมการทำงาน ซึ่งจะทำให้ลดการจ้างงานในส่วนของเจ้าหน้าที่ ซึ่งมีค่าใช้จ่ายที่มากกว่าโดยผู้ให้บริการจะทำการตรวจสอบงานระบบดังกล่าวเดือนละ 1 ครั้ง โดยมีรายชื่อผู้ให้บริการ และรายการค่าบริการรวมภาษีมูลค่าเพิ่มดังนี้

ตารางที่ 36 งานตู้และระบบคีย์การ์ดและไม้กั้นอัตโนมัติและอัตราจัดเก็บ

ลำดับ	บริษัท	ระยะสัญญา	รายเดือน
1	บจก. พอร์เวิร์ด ซิสเต็ม	1 ม.ค. 2557- 31 ธ.ค. 2557	5,929.58
2		1 ม.ค. 2558- 29 ก.พ. 2559	6,797.85

นิติบุคคลอาคารชุดฯ ได้ติดตั้งระบบไม้กั้นอัตโนมัติพร้อมการติดตั้งระบบคีย์การ์ด ในบริเวณทางเข้าและทางออกโครงการข้างละ 1 ชุด และบริเวณก่อนทางขึ้นลานจอดรถของทั้ง 2 อาคาร จากบริษัท พอร์เวิร์ด ซิสเต็ม และได้ทำสัญญางานบำรุงรักษาระบบดังกล่าวจากบริษัทเดียวกันจนถึงปัจจุบัน โดยมีสัญญาบริการในปีแรกเริ่ม 1 มกราคม 2557 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2557 ค่าบริการรายเดือน 5,929.58 บาท และในปีที่ 2 จนถึงปัจจุบัน เริ่มสัญญาวันที่ 1 มกราคม 2558 ถึงวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2559 ค่าบริการรายเดือนละ 6,797.85 บาท เพิ่มขึ้นคิดเป็น 14.64%

โดยในส่วนของระบบไม้กั้นอัตโนมัติลานจอดรถได้มีการซ่อมแซมและเปลี่ยนอะไหล่ทดแทน โดยมีรายการสรุปในแต่ละรอบปีดังนี้

ตารางที่ 37 แสดงรายการค่าใช้จ่ายอื่นๆในงานตู้และระบบคีย์การ์ดและไม้กั้นอัตโนมัติ

ลำดับ	รายการ	(หน่วย: บาท)
1	1 ตุลาคม 2554 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2555	-
2	1 ตุลาคม 2555 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2556	4,628.00
3	1 ตุลาคม 2556 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2557	21,701.00
4	1 ตุลาคม 2557 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2558	147,662.98

ค่าใช้จ่ายระบบไม้กั้นอัตโนมัติลานจอดรถ ในปีแรกไม่มีค่าใช้จ่าย ปีที่ 2 มีค่าใช้จ่าย 4,628.00 บาท ปีที่ 3 มีค่าใช้จ่าย 21,701.00บาท เพิ่มขึ้นคิดเป็น 368.90% และปีที่ 4 มีค่าใช้จ่าย 147,662.98 บาท ลดลงคิดเป็น 580.44%

และในส่วนของคีย์การ์ดมีค่าใช้จ่ายทั้งจากเรื่องการซ่อมแซมงานระบบ และการสั่งผลิตเพิ่ม เพื่อให้บริการเจ้าของร่วมภายในโครงการ โดยมีรายการค่าใช้จ่ายสรุปรวมในแต่ละปีดังนี้

ตารางที่ 38 ค่าใช้จ่ายจัดซื้อคีย์การ์ดไม้กั้นอัตโนมัติ

ลำดับ	รายการ	(หน่วย: บาท)
1	1 ตุลาคม 2554 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2555	150,228.00
2	1 ตุลาคม 2555 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2556	83,561.00
3	1 ตุลาคม 2556 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2557	99,977.49
4	1 ตุลาคม 2557 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2558	42,753.99

ค่าคีย์การ์ด ในปีแรกมีค่าใช้จ่าย 150,228.00 บาท ปีที่ 2 มีค่าใช้จ่าย 83,561.00 บาท ลดลงคิดเป็น 44.38% ปีที่ 3 มีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น 99,977.49 บาท เพิ่มขึ้นคิดเป็น 19.65% และปีที่ 4 มีค่าใช้จ่าย 42,753.99 บาท ลดลงคิดเป็น 57.24%

16 งานบริการเก็บขยะอาคารชุด

การจัดเก็บขยะเป็นสิ่งสำคัญในเรื่องสุขอนามัยภายในอาคารซึ่งภายในอาคารแต่ละชั้นจะมีห้องขยะส่วนกลางเพื่อให้เจ้าของร่วมนำขยะไปพักทิ้งไว้ และพนักงานทำความสะอาดของชั้นนั้นๆจะเป็นผู้เก็บรวบรวมนำไปทิ้งไว้ที่ห้องขยะส่วนกลางชั้นล่าง โดยจะมีรถจัดเก็บจากกรุงเทพมหานครเข้ามาขนย้ายออกอีกครั้งซึ่งนิติบุคคลฯได้ชำระค่าใช้จ่ายในส่วนดังกล่าวดังนี้

ตารางที่ 39 ค่าใช้จ่ายงานบริการเก็บขยะอาคารชุดและอัตราจัดเก็บ

ลำดับ	รายการ	(หน่วย: บาท)
1	1 ตุลาคม 2554 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2555	48,000.00
2	1 ตุลาคม 2555 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2556	48,000.00
3	1 ตุลาคม 2556 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2557	48,000.00
4	1 ตุลาคม 2557 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2558	48,000.00

นิติบุคคลอาคารชุดฯจ่ายชำระค่าเก็บขยะโดยการจ่ายค่าธรรมเนียมรายปีให้แก่กรุงเทพมหานคร ปีละ 48,000.00 บาท โดยอัตราค่าเรียกเก็บค่าบริการไม่มีการเปลี่ยนแปลงตั้งแต่เริ่มเปิดดำเนินการ

17 งานบริการดูแลอุปกรณ์ควบคุมรถยนต์

เนื่องจากบริเวณลานจอดรถภายในอาคารใช้ระบบการควบคุมปริมาณการนำรถเข้าจอด เพื่อความสะดวกและความคล่องตัวในการบริหารจัดการ โดยมีค่าใช้จ่ายดังนี้

ตารางที่ 40 ค่าใช้จ่ายงานบริการดูแลอุปกรณ์ควบคุมรถยนต์

ลำดับ	รายการ	(หน่วย: บาท)
1	1 ตุลาคม 2554 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2555	-
2	1 ตุลาคม 2555 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2556	-
3	1 ตุลาคม 2556 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2557	53,366.25
4	1 ตุลาคม 2557 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2558	74,966.88

ในปีที่ 3 ของการบริหารจัดการฯ ได้มีการติดตั้งระบบชุดควบคุมรถยนต์ โดยการดูแลจากผู้รับเหมา จำนวนเงิน 53,366.25 บาท และเพิ่มเป็น 74,966.88 บาท คิดเป็นเพิ่มขึ้น 40.48%

18 งานบริการตรวจสอบอาคารตาม พรบ. อาคารชุด

งานบริการตรวจสอบอาคารตาม พรบ. อาคารชุด นั้นจะมี 2 ประเภทคือ การตรวจสอบใหญ่ และการตรวจสอบประจำปี โดยการตรวจสอบทั้ง 2 ประเภทจะมุ่งเน้นเรื่องความปลอดภัยต่อชีวิตทั้งชีวิตของผู้ใช้อาคารพนักงานดับเพลิงและกู้ภัยเพื่อให้อาคารมีสภาพความปลอดภัยในการใช้งานตามวัตถุประสงค์ของกฎหมายและอีกหนึ่งวัตถุประสงค์การตรวจสอบนี้จะช่วยลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมโดยมีรายชื่อผู้ให้บริการ และรายการค่าบริการรวมภาษีมูลค่าเพิ่มดังนี้

ตารางที่ 41 ค่าใช้จ่ายงานบริการตรวจสอบอาคารตาม พรบ. อาคารชุด

ลำดับ	รายการ	(หน่วย: บาท)
1	1 ตุลาคม 2554 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2555	-
2	1 ตุลาคม 2555 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2556	64,200.00
3	1 ตุลาคม 2556 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2557	47,615.00
4	1 ตุลาคม 2557 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2558	48,250.00

นิติบุคคลอาคารชุดฯ อาคารชุดได้ว่าจ้างผู้ตรวจสอบอาคารตามกฎหมาย โดยเริ่มดำเนินการตั้งแต่ปีที่ 2 เป็นต้นมา โดยในปีที่ 2 มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ 64,200.00 บาทต่อปี และลดลงในปีที่ 3 ซึ่งมีค่าดำเนินการ 47,615.00 บาทต่อปีลดลงคิดเป็น 25.83% และในปีที่ 4 ระหว่างวันที่ 1 ตุลาคม 2557 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2558 มีค่าดำเนินการ 48,250.00 บาทต่อปี เพิ่มขึ้นคิดเป็น 1.33%

19 ค่าตรวจการณ้

นิติบุคคลอาคารชุดฯได้ประสานงานกับสถานีตำรวจบางพลัด เพื่อการตรวจตราบริเวณทางเข้าออก และจุดล่อแหลมของโครงการฯ ทั้งนี้เพื่อคอยสอดส่องดูแล รวมถึงป้องปรามและระงับเหตุของผู้ไม่ประสงค์ดี

ตารางที่ 42 แสดงรายการค่าใช้จ่ายค่าตรวจการณ้

ลำดับ	รายการ	(หน่วย: บาท)
1	1 ตุลาคม 2554 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2555	20,618.60
2	1 ตุลาคม 2555 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2556	24,742.32
3	1 ตุลาคม 2556 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2557	24,742.32
4	1 ตุลาคม 2557 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2558	24,742.32

โดยในช่วงปีแรกชำระค่าชุดเชยงานบริการให้กับเจ้าหน้าที่จำนวน 20,618.60 บาทต่อปี และเพิ่มขึ้นเป็น 24,742.32 บาทต่อปี ตั้งแต่ปีที่ 2 เป็นต้นมา เพิ่มขึ้นคิดเป็น 20%

20 ค่าไฟฟ้าส่วนกลาง

การใช้ไฟฟ้าส่วนกลางภายในโครงการฯ โดยส่วนใหญ่จะเป็นการใช้ในรายการประเภท แสงสว่างส่วนกลาง เครื่องปรับอากาศส่วนกลาง ลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ขนของ ลิฟต์ลานจอดรถ และรวมถึงส่วนอื่นๆ ซึ่งนำจ่ายที่การไฟฟ้านครหลวงตามรายการดังนี้

ตารางที่ 43 แสดงรายการค่าใช้จ่ายค่าไฟฟ้าส่วนกลาง

ลำดับ	รายการ	(หน่วย: บาท)
1	1 ตุลาคม 2554 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2555	5,235,287.90
2	1 ตุลาคม 2555 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2556	6,205,530.42
3	1 ตุลาคม 2556 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2557	6,251,117.34
4	1 ตุลาคม 2557 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2558	5,929,147.59

ในปีแรกมีค่าไฟฟ้าทั้งปีจำนวน 5,235,287.90 บาท ในปีที่ 2 จำนวน 6,205,530.42 บาท เพิ่มขึ้นคิดเป็น 18.53% ในปีที่ 3 จำนวน 6,251,117.34 บาท เพิ่มขึ้นคิดเป็น 0.73% และในปีที่ 4 จำนวน 5,929,147.59 บาท ลดลงคิดเป็น 5.15%

21 ค่าน้ำประปาส่วนกลาง

การใช้น้ำประปาส่วนกลางภายในโครงการฯ จะเป็นการใช้ในรายการประเภทส่วนกลาง เช่น บริเวณห้องน้ำส่วนกลางบริเวณส่วนซักรีด บริเวณพื้นที่ที่ต้องใช้น้ำเพื่อการทำความสะดวก รวมถึงการสำรองเพื่อการดับเพลิง เป็นต้น ซึ่งรายการดังกล่าวจะนำจ่ายที่การประปาส่วนภูมิภาคตามรายการดังนี้

ตารางที่ 44 แสดงรายการค่าใช้จ่ายค่าน้ำประปาส่วนกลาง

ลำดับ	รายการ	(หน่วย: บาท)
1	1 ตุลาคม 2554 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2555	2,685,060.32
2	1 ตุลาคม 2555 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2556	1,967,367.58
3	1 ตุลาคม 2556 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2557	1,802,581.64
4	1 ตุลาคม 2557 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2558	1,796,283.07

การใช้น้ำประปาภายในโครงการฯของโครงการในปีแรก มีค่าใช้จ่ายจำนวน 2,685,060.32 บาท ในปีที่ 2 ลดลงเหลือ 1,967,367.58 บาท ลดลงคิดเป็น 26.73% ในปีที่ 3 ลดลงเหลือ 1,802,581.64 บาท ลดลงคิดเป็น 8.38% และในปีที่ 4 ลดลงเหลือ 1,796,283.07 บาท ลดลงคิดเป็น 0.35%

22. ค่าโทรศัพท์ส่วนกลาง

ค่าโทรศัพท์ส่วนกลางภายในโครงการฯ เป็นรายการใช้โทรศัพท์ และโทรสาร ในส่วนของสำนักงานบริหารอาคารฯ โดยค่าใช้จ่ายจะเพิ่มขึ้นลดลงตามปริมาณการใช้งาน ซึ่งรายการดังกล่าวจะนำจ่ายที่บริษัท ทีโอที จำกัด (มหาชน) ตามรายการดังนี้

ตารางที่ 45 แสดงรายการค่าใช้จ่ายค่าโทรศัพท์ส่วนกลาง

ลำดับ	รายการ	(หน่วย: บาท)
1	1 ตุลาคม 2554 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2555	55,820.73
2	1 ตุลาคม 2555 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2556	48,136.38
3	1 ตุลาคม 2556 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2557	45,271.70
4	1 ตุลาคม 2557 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2558	47,794.92

ค่าใช้จ่ายโทรศัพท์ส่วนกลาง ซึ่งใช้บริเวณสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดฯ ในปีแรก มีค่าใช้จ่าย 55,820.73 บาท ในปีที่ 2 มีค่าใช้จ่าย 48,136.38 บาท ลดลงคิดเป็น 13.77% ในปีที่ 3 มีค่าใช้จ่าย

45,271.71 บาท ลดลงคิดเป็น 5.95% และในปีที่ 4 ค่าใช้จ่ายเท่ากับ 47,794.92 บาท เพิ่มขึ้นคิดเป็น 5.57%

23 ค่าไปรษณียากร

ค่าใช้จ่ายทางไปรษณียากรใช้เพื่อการจัดส่งเอกสารต่างๆในกิจกรรมของนิติบุคคลอาคารชุดฯ เช่น การส่งจดหมายและเอกสารเชิญประชุม การติดตามทวงถามหนี้ค้างชำระต่างๆ เป็นต้น โดยค่าใช้จ่ายจะเพิ่มขึ้นลดลงตามปริมาณการใช้งาน มีค่าใช้จ่ายตามรายการดังนี้

ตารางที่ 46 แสดงรายการค่าใช้จ่ายค่าไปรษณียากร

ลำดับ	รายการ	(หน่วย: บาท)
1	1 ตุลาคม 2554 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2555	402.00
2	1 ตุลาคม 2555 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2556	1,828.00
3	1 ตุลาคม 2556 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2557	12,116.00
4	1 ตุลาคม 2557 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2558	24,283.00

ในปีแรกมีค่าใช้จ่าย 402.00 บาท ในปีที่ 2 ค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นเป็น 1,828.00 บาท เพิ่มขึ้นคิดเป็น 354.73% ปีที่ 3 ลดลงเหลือ 12,116.00 บาท ลดลงคิดเป็น 562.80% ในปีที่ 4 มีค่าใช้จ่าย 24,283.00 บาท เพิ่มขึ้นคิดเป็น 97.99%

24 ค่าเครื่องเขียนแบบพิมพ์

ค่าใช้จ่ายเครื่องเขียนแบบพิมพ์ใช้เพื่อกิจกรรมต่างๆในกิจกรรมของนิติบุคคลอาคารชุดฯ โดยส่วนใหญ่จะใช้ในสำนักงานบริหารอาคารฯ เช่น การจัดทำเอกสารรายงานประจำเดือน เอกสารรายงานการประชุมใหญ่ประจำปี เอกสารรายงานการประชุมกรรมการฯ เป็นต้น โดยค่าใช้จ่ายจะเพิ่มขึ้นลดลงตามปริมาณการใช้งาน มีค่าใช้จ่ายตามรายการดังนี้

ตารางที่ 47 แสดงรายการค่าใช้จ่ายค่าเครื่องเขียนแบบพิมพ์

ลำดับ	รายการ	(หน่วย: บาท)
1	1 ตุลาคม 2554 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2555	110,986.88
2	1 ตุลาคม 2555 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2556	123,334.45
3	1 ตุลาคม 2556 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2557	80,368.06
4	1 ตุลาคม 2557 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2558	89,212.08

ค่าเครื่องเขียนแบบพิมพ์ ที่ใช้เพื่อการดำเนินงานในส่วนต่างๆ โดยในปีแรก มีค่าใช้จ่าย 110,986.88 บาท ในปีที่ 2 มีค่าใช้จ่าย 123,334.45 บาท เพิ่มขึ้นคิดเป็น 11.13% ปีที่ 3 มีค่าใช้จ่าย 80,368.06 บาท ลดลงคิดเป็น 34.84% และปีที่ 4 มีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นเป็น 89,212.08 บาท เพิ่มขึ้นคิดเป็น 11.00%

25 ค่าตรวจสอบบัญชี

ค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบบัญชี มีเพื่อการตรวจสอบงบการเงินของกิจกรรมต่างๆของนิติบุคคลอาคารชุดที่จัดทำขึ้นสำหรับหนึ่งรอบบัญชีตามกำหนดของกฎหมาย และเพื่อนำเสนอให้ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมประจำปีอนุมัติ โดยมีค่าใช้จ่ายตามรายการดังนี้

ตารางที่ 48 แสดงรายการค่าใช้จ่ายค่าตรวจสอบบัญชี

ลำดับ	รายการ	(หน่วย: บาท)
1	1 ตุลาคม 2554 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2555	23,000.00
2	1 ตุลาคม 2555 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2556	22,000.00
3	1 ตุลาคม 2556 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2557	22,000.00
4	1 ตุลาคม 2557 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2558	22,000.00

ค่าตรวจสอบบัญชีประจำปี ในปีแรกมีค่าใช้จ่าย 23,000.00 บาท และในปีที่ 2 ถึงปีที่ 4 มีค่าใช้จ่ายเท่ากันทั้ง 3 ปี และลดลงจากปีแรก โดยมีค่าใช้จ่ายปีละ 22,000.00 บาท ลดลงคิดเป็น 4.35%

26 ค่าพาหนะ

ค่าใช้จ่ายพาหนะเป็นค่าใช้จ่ายประเภทการดำเนินงานในด้านการเดินทางต่างๆ เช่น การติดต่อกับหน่วยงานภายนอก การติดต่อหน่วยงานราชการ การจัดซื้อของต่างๆ เป็นต้น โดยค่าใช้จ่ายจะเพิ่มขึ้นลดลงตามปริมาณการใช้งานโดยมีค่าใช้จ่ายตามรายการดังนี้

ตารางที่ 49 แสดงรายการค่าใช้จ่ายค่าพาหนะ

ลำดับ	รายการ	(หน่วย: บาท)
1	1 ตุลาคม 2554 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2555	16,630.00
2	1 ตุลาคม 2555 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2556	13,480.00
3	1 ตุลาคม 2556 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2557	13,127.00
4	1 ตุลาคม 2557 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2558	19,030.00

ค่าพาหนะเดินทางสำหรับกิจกรรมที่ทำเพื่อโครงการฯ ในปีที่ 1 จำนวน 16,630.0 บาท ปีที่ 2 มีค่าใช้จ่าย 13,480.00 บาท ลดลงคิดเป็น 18.94% ปีที่ 3 มีค่าใช้จ่าย 13,127.00 บาท ลดลงคิดเป็น 2.62% และในปีที่ 4 มีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นเป็น 19,030.00 บาท เพิ่มขึ้นคิดเป็น 44.97%

27 ค่ากระดาษชำระ

ค่าใช้จ่ายกระดาษชำระ เป็นค่าใช้จ่ายประเภทการดำเนินงานในด้านการให้บริการในพื้นที่ส่วนกลาง ซึ่งโดยส่วนใหญ่จะใช้งานในพื้นที่ห้องน้ำส่วนกลาง โดยค่าใช้จ่ายจะเพิ่มขึ้นลดลงตามปริมาณการใช้งาน โดยมีค่าใช้จ่ายตามรายการดังนี้

ตารางที่ 50 แสดงรายการค่าใช้จ่ายค่ากระดาษชำระ

ลำดับ	รายการ	(หน่วย: บาท)
1	1 ตุลาคม 2554 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2555	6,165.20
2	1 ตุลาคม 2555 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2556	16,071.20
3	1 ตุลาคม 2556 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2557	15,921.60
4	1 ตุลาคม 2557 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2558	12,797.60

ค่ากระดาษชำระที่ใช้ในส่วนกลางของอาคาร เช่น บริเวณห้องน้ำส่วนกลาง ในปีแรกมีค่าใช้จ่าย 6,165.20 บาท และในปีที่ 2 มีค่าใช้จ่าย 16,071.20 บาท เพิ่มขึ้นคิดเป็น 160.68% ปีที่ 3 มีค่าใช้จ่ายคิดเป็น 15,921.60 บาท ลดลงคิดเป็น 0.93% และในปีที่ 4 มีค่าใช้จ่าย 12,797.60 บาท ลดลงคิดเป็น 19.62%

28 ค่ารับรอง

ค่าใช้จ่ายค่ารับรองเป็นค่าใช้จ่ายประเภทการดำเนินงาน เช่น ค่าใช้จ่ายการอบรมสัมมนา เจ้าของร่วมและพนักงานในโอกาสต่างๆ การรับรองเจ้าหน้าที่สำหรับงานอบรมฝึกซ้อมดับเพลิง การรับรองเจ้าหน้าที่บริการงานปฐมพยาบาลกรณีต่างๆ โดยค่าใช้จ่ายจะเพิ่มขึ้นลดลงตามปริมาณงาน โดยมีค่าใช้จ่ายตามรายการดังนี้

ตารางที่ 51 แสดงรายการค่าใช้จ่ายค่ารับรอง

ลำดับ	รายการ	(หน่วย: บาท)
1	1 ตุลาคม 2554 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2555	11,153.00
2	1 ตุลาคม 2555 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2556	9,233.50
3	1 ตุลาคม 2556 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2557	9,821.00
4	1 ตุลาคม 2557 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2558	12,143.00

ค่ารับรองในปีแรก จำนวน 11,153.00 บาท ปีที่ 2 จำนวน 9,233.50 บาท ลดลงคิดเป็น 17.21% ปีที่ 3 จำนวน 9,821.00 บาท เพิ่มขึ้นคิดเป็น 6.36% และในปีที่ 4 จำนวน 12,143.00 บาท เพิ่มขึ้นคิดเป็น 23.64%

29 ค่าใช้จ่ายในการประชุม

ค่าใช้จ่ายในการประชุมเป็นค่าใช้จ่ายประเภทการดำเนินงานเกี่ยวกับการจัดการประชุมที่จะเกิดขึ้นเป็นประจำในทุกปี เช่น การประชุมคณะกรรมการ การประชุมใหญ่สามัญเจ้าของร่วม เป็นต้น โดยค่าใช้จ่ายจะเพิ่มขึ้นลดลงตามปริมาณงาน โดยมีค่าใช้จ่ายตามรายการดังนี้



ภาพที่ 40 ภาพแสดงการจัดประชุมใหญ่สามัญประจำปี

ตารางที่ 52 แสดงรายการค่าใช้จ่ายในการประชุม

ลำดับ	รายการ	(หน่วย: บาท)
1	1 ตุลาคม 2554 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2555	32,271.19
2	1 ตุลาคม 2555 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2556	359,153.39
3	1 ตุลาคม 2556 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2557	307,109.30
4	1 ตุลาคม 2557 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2558	265,592.80

ค่าใช้จ่ายในการประชุมจะเป็นค่าใช้จ่ายในการประชุมทุกรายการในโครงการฯ เช่น การประชุมใหญ่สามัญประจำปี การประชุมประจำปี เป็นต้น ซึ่งการประชุมบางประเภทจะมีจำนวนไม่เท่ากันทุกครั้ง ขึ้นอยู่กับเรื่องเร่งด่วนและความจำเป็น โดยในปีแรก มีค่าใช้จ่าย 32,271.19 บาท ปีที่

2 มีค่าใช้จ่าย 359,153.39 บาท เพิ่มขึ้นคิดเป็น 1,012.92% ในปีที่สาม มีค่าใช้จ่าย 307,109.30 บาท ลดลงคิดเป็น 14.49% และในปีที่ 4 มีค่าใช้จ่าย 265,592.80 บาทลดลงคิดเป็น 13.52%

30 ค่าใช้จ่ายซ่อมหนีไฟ

ค่าใช้จ่ายซ่อมหนีไฟเป็นค่าใช้จ่ายประเภทการดำเนินงานงานฝึกอบรมการดับเพลิงขั้นต้นต้องจัดให้มีการฝึกอบรมทั้งภาคทฤษฎีและภาคปฏิบัติ ซึ่งการอบรมจะประกอบด้วย ทฤษฎีการเกิดเพลิงไหม้การแบ่งประเภทของเพลิงจิตวิทยาเมื่อเกิดอัคคีภัยการป้องกันแหล่งกำเนิดของการติดไฟวิธีดับเพลิงประเภทต่าง ๆ เครื่องมือดับเพลิงชนิดต่าง ๆ วิธีการใช้อุปกรณ์คุ้มครองความปลอดภัยส่วนบุคคลที่ใช้ในการดับเพลิงแผนป้องกันและระงับอัคคีภัยการจัดระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย การประยุกต์ใช้ระบบและอุปกรณ์ที่มีอยู่ในสถานประกอบการโดยมีค่าใช้จ่ายตามรายการดังนี้



ภาพที่ 41 ภาพแสดงการจัดอบรมและซ่อมหนีไฟประจำปี

ตารางที่ 53 แสดงรายการค่าใช้จ่ายซ่อมหนีไฟ

ลำดับ	รายการ	(หน่วย: บาท)
1	1 ตุลาคม 2554 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2555	73,538.28
2	1 ตุลาคม 2555 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2556	51,416.00
3	1 ตุลาคม 2556 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2557	47,488.00
4	1 ตุลาคม 2557 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2558	50,563.00

เพื่อเป็นการให้ความรู้ การเตรียมพร้อมสำหรับการระงับเหตุ การอพยพ กรณีมีเหตุไฟไหม้ภายในโครงการฯ ดังนั้นจึงต้องทำการอบรมและฝึกซ้อมสำหรับผู้อยู่อาศัย และพนักงานอยู่เสมอ โดยในปีแรกมีค่าใช้จ่าย 73,538.28 บาท ในปีที่ 2 มีค่าใช้จ่าย 51,416.00 บาท ลดลงคิดเป็น 30.08% ปีที่ 3 มีค่าใช้จ่าย 47,488.00 บาท ลดลงคิดเป็น 7.64% และปีที่ 4 มีค่าใช้จ่าย 50,563.00 บาท เพิ่มขึ้นคิดเป็น 6.48%

31 ค่าใช้จ่ายสันหนากการ

ค่าใช้จ่ายสันหนากการเป็นค่าใช้จ่ายประเภทการดำเนินงานในการให้บริการภายในโครงการฯ ในงานสันหนากการต่างๆ โดยฝ่ายอาคารฯจะดำเนินการด้านการตรวจเช็ค ตรวจสอบอุปกรณ์ ทำความสะอาด ห้องออกกำลังกาย เครื่องอบไอน้ำ และห้องซาวน้า โดยจะมีรอบงานการดำเนินการรายวัน และรายเดือนโดยมีค่าใช้จ่ายตามรายการดังนี้

ตารางที่ 54 แสดงรายการค่าใช้จ่ายสันหนากการ

ลำดับ	รายการ	(หน่วย: บาท)
1	1 ตุลาคม 2554 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2555	124,587.80
2	1 ตุลาคม 2555 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2556	172,315.96
3	1 ตุลาคม 2556 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2557	161,665.75
4	1 ตุลาคม 2557 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2558	252,012.39

ค่าสันหนากการต่างๆภายในโครงการฯ เป็นการจ้ดกิจกรรมต่างๆร่วมกันภายในโครงการฯ ในปีแรกมีค่าใช้จ่าย 124,587.80 บาท ปีที่ 2 มีค่าใช้จ่าย 172,315.96 บาท เพิ่มขึ้นคิดเป็น 38.31% ปีที่ 3 มีค่าใช้จ่าย 161,665.75 บาท ลดลงคิดเป็น 6.18% และปีที่ 4 มีค่าใช้จ่าย 252,012.39 บาท เพิ่มขึ้นคิดเป็น 55.88%

32 การประกันภัยอาคารชุด

การทำประกันภัยอาคารชุดเพื่อเป็นการลดความเสี่ยงให้กับเจ้าของห้องชุดเนื่องจากโครงการมีมูลค่าสูง กรณีเกิดอุบัติเหตุ หรือ อุบัติภัยที่กระทบกับตัวอาคารจะมีค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมที่สูงมาก โดยในส่วนของอาคารชุด ลุมพินี พาร์ค ปิ่นเกล้า ได้ทำประกันภัยอาคาร 2 ประเภทคือ

1. ประเภทเสียงภัยทุกชนิด (Industrial All Risks Insurance)ทุนประกันรวม 2,125,610,000 บาท
2. ประเภทความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) ทุนประกัน 30,000,000 บาท

ตารางที่ 55 แสดงรายการค่าใช้จ่ายการประกันภัยอาคารชุด

	<u>บริษัทประกันภัย</u>	<u>ระยะสัญญา</u>	<u>เบี้ยประกัน</u>	<u>ยอดเคลม</u>
	<u>โดย บจก. สยามซัวร์ตี้ (ตัวแทน)</u>			
	บจก.เมืองไทยประกันภัย (40%)			
1	บจก.กรุงเทพประกันภัย (30%)	1ต.ค.2554- 1ต.ค.2555	945,628.55	341,958.53
	บจก.ฟอลคอนประกันภัย (30%)			
2	บจก.แอกซ่าประกันภัย (100%)	1ต.ค.2555- 1ต.ค.2556	1,407,674.8	95,505.11
			8	
3	บจก.แอกซ่าประกันภัย (100%)	1ต.ค.2556- 1ม.ค.2558	1,408,738.8	114,850.60
			8	
4	บจก.แอกซ่าประกันภัย (100%)	1ม.ค.2558- 1มี.ค.2559	1,236,379.0	219,263.30
			4	

นิติบุคคลอาคารชุดฯได้ทำประกันภัยอาคาร 2 ประเภท คือประเภทเสี่ยงภัยทุกชนิด และรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก ด้วยทุนประกันรวมเท่ากันตลอดตั้งแต่เริ่มดำเนินการจนถึงปัจจุบันด้วยยอด 2,125,610,000 บาท และ 30,000,000 บาท ตามลำดับ

และนิติบุคคลอาคารชุดฯได้ใช้ตัวแทน บจก. สยามซัวร์ตี้ตั้งแต่เริ่มดำเนินการจนถึงปัจจุบัน ซึ่งในช่วงระยะปีแรก 1 ตุลาคม 2554 ถึงวันที่ 1 ตุลาคม 2555 มีบริษัทประกัน 3 รายที่ร่วมคุ้มครองความรับผิดชอบ คือ บริษัท เมืองไทยประกันภัย บริษัทกรุงเทพประกันภัย และบริษัท ฟอลคอนประกันภัย ในสัดส่วน 40: 30: 30 ตามลำดับ โดยต้องชำระเบี้ยประกันภัย 945,628.55 บาท และมียอดเรียกเคลมประกันจำนวน 341,958.53 บาท ในปี 2 ถึงปัจจุบัน ทำประกันกับบริษัทแอกซ่าประกันภัย (100%) โดยในปีที่ 2 ระยะสัญญาประกันภัย 1 ตุลาคม 2555 ถึงวันที่ 1 ตุลาคม 2556 เบี้ยประกันราคา 1,407,674.88 บาท เพิ่มขึ้นคิดเป็น 48.86% และยอดเคลมในปีที่ 2 ลดลงคิดเป็น 72.07% ในปี 3 ระยะสัญญา 1 ตุลาคม 2556 ถึงวันที่ 1 มกราคม 2558 (รวมระยะเวลา 15 เดือน) ค่าเบี้ยประกันภัย 1,408,738.88 บาท ซึ่งระยะเวลาโดยเฉลี่ยกับค่าเบี้ยประกันภัย อัตราค่าเบี้ยจึงลดลงคิดเป็น 19.94% และยอดเคลมในปีนี้เท่ากับ 114,850.60 บาท ลดลงคิดเป็น 3.80% และในปีที่ 4 มีระยะสัญญา 1 มกราคม 2558 ถึงวันที่ 1 มีนาคม 2559 เบี้ยประกันภัย 1,236,379.04 บาท ลดลงคิดเป็น 12.24 % และมีรายการเรียกเคลม 219,263.30 บาท เพิ่มขึ้นคิดเป็น 138.64%

33 ค่าธรรมเนียมธนาคาร

ค่าใช้จ่ายค่าธรรมเนียมธนาคารเป็นค่าใช้จ่ายประเภทการดำเนินงานในการการเงิน โดยส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสถาบันการเงิน เป็นค่าธรรมเนียมต่างๆที่เกิดขึ้น เช่น ค่าเปิดบัญชี ค่าซื้อสมุดเช็ค ค่าใช้จ่ายในการโอน เป็นต้น โดยมีค่าใช้จ่ายตามรายการดังนี้

ตารางที่ 56 แสดงรายการค่าใช้จ่ายค่าธรรมเนียมธนาคาร

ลำดับ	รายการ	(หน่วย: บาท)
1	1 ตุลาคม 2554 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2555	8,980.00
2	1 ตุลาคม 2555 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2556	39,725.64
3	1 ตุลาคม 2556 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2557	27,220.46
4	1 ตุลาคม 2557 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2558	30,632.51

ค่าธรรมเนียมธนาคาร ในปีแรกจำนวน 8,980.00 บาท ปีที่ 2 จำนวน 39,725.64 บาท เพิ่มขึ้นคิดเป็น 342.38% ปีที่ 3 จำนวน 27,220.46 บาท ลดลงคิดเป็น 31.48% และปีที่ 4 จำนวน 30,632.51 บาท เพิ่มขึ้นคิดเป็น 12.53%

34 ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับคอมพิวเตอร์

ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับคอมพิวเตอร์เป็นค่าใช้จ่ายประเภทการดำเนินงานในการซ่อมแซมแก้ไข และการจัดซื้อคอมพิวเตอร์และอุปกรณ์อื่นที่เกี่ยวข้องมาทดแทนของเดิมที่เสีย โดยรายการดังกล่าวจะใช้งานทั้งในส่วนสำนักงานบริหารอาคารฯ และส่วนต้อนรับบริเวณล็อบบี้อาคาร โดยมีค่าใช้จ่ายตามรายการดังนี้

ตารางที่ 57 แสดงรายการค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับคอมพิวเตอร์

ลำดับ	รายการ	(หน่วย: บาท)
1	1 ตุลาคม 2554 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2555	-
2	1 ตุลาคม 2555 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2556	-
3	1 ตุลาคม 2556 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2557	7,550.95
4	1 ตุลาคม 2557 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2558	27,951.37

ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับคอมพิวเตอร์ในปีแรกและปีที่ 2 ไม่มีค่าใช้จ่ายปีที่ 3 มีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น 7,550.95บาท และปีที่ 4 มีค่าใช้จ่าย 27,951.37บาท เพิ่มขึ้นคิดเป็น 270.17%

35 งานด้านการจัดงานกิจกรรมวันสำคัญ

งานด้านกิจกรรมวันสำคัญและการพัฒนาความเป็นอยู่ภายในอาคารเป็นนโยบายของคณะกรรมการฯและผู้บริหารอาคารที่ได้นำมาปฏิบัติอย่างต่อเนื่อง เช่น กิจกรรม Coffee Corner กิจกรรม Big Cleaning Day กิจกรรม family Day การทำบุญอาคารประจำปี กิจกรรมวันรวมใจเป็นหนึ่ง กิจกรรมการห้องสมุดมีชีวิต กิจกรรมซ้อมหรีไฟประจำปี กิจกรรมสร่งน้ำพระในวันสงกรานต์ เป็นต้น



ภาพที่ 42 ภาพแสดงการจัดงานกิจกรรมวันสำคัญ

ตารางที่ 58 แสดงรายการค่าใช้จ่ายงานด้านการจัดงานกิจกรรมวันสำคัญ

ลำดับ	ช่วงเวลา	จำนวนกิจกรรม	งบประมาณนิตา
1	10 พฤศจิกายน 2554-16 กันยายน 2555	18	184,560.97
2	14 ตุลาคม 2555- 22 กันยายน 2556	31	328,925.63
3	26 ตุลาคม 2556- 21 กันยายน 2557	21	161,605.13
4	4 ตุลาคม 2557- 10 ตุลาคม 2558	23	466,430.30

โดยกิจกรรมทั้งหมดได้ดำเนินติดต่อกันมาอย่างต่อเนื่องทุกปี ในช่วงปีแรกตั้งแต่วันที่ 10 พฤศจิกายน 2554 ถึงวันที่ 16 กันยายน 2555 มีจำนวนกิจกรรมทั้งหมด 18 รายการ มีค่าใช้จ่ายรวม 184,560.97 บาท ในช่วงปีที่ 2 ระหว่างวันที่ 14 ตุลาคม 2555 ถึงวันที่ 22 กันยายน 2556 มีจำนวนกิจกรรมทั้งหมด 31 รายการ มีค่าใช้จ่ายรวม 328,925.63บาท เพิ่มขึ้นคิดเป็น 78.22% ในช่วงปีที่ 3

ระหว่างวันที่ 26 ตุลาคม 2556 ถึงวันที่ 21 กันยายน 2557 มีจำนวนกิจกรรมทั้งหมด 21 รายการ มีค่าใช้จ่ายรวม 161,605.13 บาท ลดลงคิดเป็น 50.87% ในช่วงปีที่ 4 ระหว่างวันที่ 4 ตุลาคม 2557 ถึงวันที่ 10 ตุลาคม 2558 มีจำนวนกิจกรรมทั้งหมด 31 รายการ มีค่าใช้จ่ายรวม 466,430.30 บาท เพิ่มขึ้นคิดเป็น 188.62%

36 ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด

ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด เป็นค่าใช้จ่ายประเภทการดำเนินงานในส่วนอื่นซึ่งไม่สามารถรวมอยู่ในกลุ่มใดกลุ่มหนึ่งได้ เช่น ไฟกั้นชนเครื่องบินค่าใช้จ่ายในการประชาสัมพันธ์ งานปรับปรุงป้ายจราจร ป้ายสัญลักษณ์ การเพิ่มป้ายห้ามจอด แผงกั้น เสาจราจรป้ายเตือนต่างๆของอาคาร เป็นต้น โดยมีค่าใช้จ่ายตามรายการดังนี้



ภาพที่ 43 ภาพแสดงค่าใช้จ่ายในการจัดทำประชาสัมพันธ์ในอาคาร
ตารางที่ 59 แสดงรายการค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด

ลำดับ	รายการ	(หน่วย: บาท)
1	1 ตุลาคม 2554 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2555	84,894.44
2	1 ตุลาคม 2555 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2556	48,005.57
3	1 ตุลาคม 2556 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2557	32,151.84
4	1 ตุลาคม 2557 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2558	28,883.96

ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด ในปีแรกมีค่าใช้จ่าย 84,894.44 บาท ปีที่ 2 มีค่าใช้จ่าย 48,005.57 บาท ลดลงคิดเป็น 43.45 % ปีที่ 3 มีค่าใช้จ่ายลดลง 32,151.84 บาท ลดลงคิดเป็น 33.02% และปีที่ 4 มีค่าใช้จ่าย 28,883.96 บาท ลดลงคิดเป็น 10.16%

37 ระบบงานบำรุงรักษาอาคาร

ค่าใช้จ่ายระบบงานบำรุงรักษาอาคาร เป็นค่าใช้จ่ายประเภทการดำเนินงานในส่วนของ การบำรุงรักษางานระบบต่างๆภายในอาคารนอกเหนือจากงานให้บริการดูแลตามปกติ ทั้งระบบไฟฟ้า ประปา ระบบระบายน้ำเสีย เป็นต้น โดยมีค่าใช้จ่ายตามรายการดังนี้

ตารางที่ 60 แสดงรายการค่าใช้จ่ายระบบงานบำรุงรักษาอาคาร

ลำดับ	รายการ	(หน่วย: บาท)
1	1 ตุลาคม 2554 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2555	90,067.47
2	1 ตุลาคม 2555 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2556	122,785.84
3	1 ตุลาคม 2556 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2557	124,052.09
4	1 ตุลาคม 2557 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2558	159,292.36

ระบบงานบำรุงรักษาอาคาร ในปีแรกมีค่าใช้จ่าย 90,067.47บาท ปีที่ 2 มีค่าใช้จ่าย 122,785.84บาท เพิ่มขึ้นคิดเป็น 36.32% ปีที่ 3 มีค่าใช้จ่าย124,052.09บาท เพิ่มขึ้นคิดเป็น 1.03% และปีที่ 4 มีค่าใช้จ่าย 159,292.36 บาท เพิ่มขึ้นคิดเป็น 28.4

38 ระบบงานพัดลมอัดอากาศ

ค่าใช้จ่ายระบบงานพัดลมอัดอากาศของอาคารจะทำงานอยู่บริเวณในโถงบันไดหนีไฟ ซึ่งโดยปกติระบบดังกล่าวจะไม่ค่อยมีค่าใช้จ่ายเกิดขึ้นนอกเหนือจากการเปลี่ยนอะไหล่บางตัวเท่านั้น โดยมีค่าใช้จ่ายตามรายการที่เกิดขึ้นดังนี้

ตารางที่ 61 แสดงรายการค่าใช้จ่ายระบบงานพัดลมอัดอากาศ

ลำดับ	รายการ	(หน่วย: บาท)
1	1 ตุลาคม 2554 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2555	-
2	1 ตุลาคม 2555 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2556	-
3	1 ตุลาคม 2556 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2557	-
4	1 ตุลาคม 2557 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2558	246.00

ค่าใช้จ่ายระบบงานพัดลมอัดอากาศ ในปีแรกถึงปีที่ 3 ไม่มีค่าใช้จ่ายปีที่ 4 มีค่าใช้จ่าย 246.00 บาท

39 ระบบโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV)

ระบบโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV) เป็นการดำเนินการด้านการตรวจเช็ค ตรวจสอบอุปกรณ์ Monitor, Multiplexer, Camera โดยจะมีรอบงานการดำเนินการรายวัน และรายเดือน โดยช่างเทคนิคประจำอาคาร แต่จะมีการเปลี่ยนหรือซ่อมแซมอุปกรณ์การใช้งานอยู่เป็นระยะ เนื่องจากระบบดังกล่าวทำงานตลอด 24 ชั่วโมง



ภาพที่ 44 ภาพแสดงภาพจากระบบโทรทัศน์วงจรปิดภายในโครงการฯ ตารางที่ 62 แสดงรายการค่าใช้จ่ายระบบโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV)

ลำดับ	รายการ	(หน่วย: บาท)
1	1 ตุลาคม 2554 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2555	1,420.93
2	1 ตุลาคม 2555 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2556	26,390.90
3	1 ตุลาคม 2556 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2557	24,674.69
4	1 ตุลาคม 2557 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2558	30,968.00

ค่าใช้จ่ายระบบโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV) ในปีแรกมีค่าใช้จ่าย 1,420.93บาท ปีที่ 2 มีค่าใช้จ่าย 26,390.90บาท เพิ่มขึ้นคิดเป็น 1,757.29% ปีที่ 3 มีค่าใช้จ่าย 24,674.69บาท ลดลงคิดเป็น 6.51% และปีที่ 4 มีค่าใช้จ่าย 30,968.00บาท เพิ่มขึ้นคิดเป็น 25.50%

40 ระบบไฟฟ้าแสงสว่างและตู้ควบคุม

ระบบไฟฟ้าแสงสว่าง (Electrical)เป็นการดำเนินการด้านการตรวจเช็ค ตรวจสอบ จดบันทึก ทดสอบการทำงาน หม้อแปลงไฟฟ้า กระแสไฟฟ้า หลอดไฟ ระบบไฟฟ้า แบตเตอรี่ ไฟฉุกเฉิน ระบบหม้อแปลงไฟฟ้าและไฟฟ้าฉุกเฉิน โดยจะมีรอบงานการดำเนินการรายวัน รายเดือน ราย 6 เดือน และทุกๆ 2 ปี โดยช่างเทคนิคประจำโครงการฯ ซึ่งส่วนที่มีค่าใช้จ่ายสูงสุดของรายการนี้คือ การเปลี่ยนแบตเตอรี่ของเครื่องจ่ายไฟฉุกเฉิน ที่จะมีอายุการใช้งาน 2 ปี โดยจะต้องทำการเปลี่ยนชุดใหม่ทุกปีเว้นปี

ตารางที่ 63 แสดงรายการค่าใช้จ่ายระบบไฟฟ้าแสงสว่างและตู้ควบคุม

ลำดับ	รายการ	(หน่วย: บาท)
1	1 ตุลาคม 2554 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2555	14,157.00
2	1 ตุลาคม 2555 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2556	1,052,981.62
3	1 ตุลาคม 2556 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2557	146,973.93
4	1 ตุลาคม 2557 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2558	691,953.97

ค่าใช้จ่ายระบบไฟฟ้าแสงสว่างและตู้ควบคุม ในปีแรกมีค่าใช้จ่าย 14,157.00บาท ปีที่ 2 มีค่าใช้จ่าย 1,052,981.62 บาท เพิ่มขึ้นคิดเป็น 7,337.88% ปีที่ 3 มีค่าใช้จ่าย 146,973.93บาท ลดลงคิดเป็น 86.05% และปีที่ 4 มีค่าใช้จ่าย 691,953.97บาท ลดลงคิดเป็น 370.80%

41 ระบบบำบัดน้ำเสียและเคมีภัณฑ์

ระบบบำบัดน้ำเสีย เป็นการดำเนินการด้านการตรวจเช็ค ตรวจสอบ จดบันทึก ทดสอบการทำงาน และตรวจวิเคราะห์น้ำ ของปั๊ม บ่อบำบัด การทำงานของมอเตอร์ วัดแรงดันกระแสไฟฟ้า ระบบลูกลอย ระบบควบคุมการทำงาน โดยจะมีรอบงานการดำเนินการรายวัน รายสัปดาห์ รายเดือน และราย 2 เดือน ซึ่งมีการเปลี่ยนแปลงและซ่อมแซมอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องดังนี้

ตารางที่ 64 แสดงรายการค่าใช้จ่ายระบบบำบัดน้ำเสียและเคมีภัณฑ์

ลำดับ	รายการ	(หน่วย: บาท)
1	1 ตุลาคม 2554 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2555	14,253.00
2	1 ตุลาคม 2555 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2556	30,412.00
3	1 ตุลาคม 2556 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2557	63,716.78
4	1 ตุลาคม 2557 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2558	5,430.50

ค่าใช้จ่ายระบบบำบัดน้ำเสียและเคมีภัณฑ์ ในปีแรกมีค่าใช้จ่าย 14,253.00บาท ปีที่ 2 มีค่าใช้จ่าย 30,412.00 บาท เพิ่มขึ้นคิดเป็น 113.37% ปีที่ 3 มีค่าใช้จ่าย63,716.78บาท เพิ่มขึ้นคิดเป็น 109.51% และปีที่ 4 มีค่าใช้จ่าย 5,430.50บาท ลดลงคิดเป็น 91.48%

42 ระบบน้ำดี/ปั๊ม/ระบบน้ำทิ้ง

ระบบสุขาภิบาล (Sanitary) เป็นการดำเนินการด้านการตรวจเช็ค ตรวจสอบ จดบันทึก ทดสอบ และทำความสะอาด ของปั๊มน้ำดี ปั๊มเพิ่มขนาดแรงดัน ปั๊มเพิ่มแรงดันชั้นดาดฟ้า ปั๊มน้ำพุ ท่อระบายน้ำ ท่อแลวลั่วต่างๆ ถังเก็บน้ำสำรองใต้ดินและดาดฟ้า ห้องน้ำส่วนกลาง สปริงเกอร์รดน้ำ ต้นไม้รอบอาคาร และระบบควบคุม โดยจะมีรอบงานการดำเนินการรายวัน รายสัปดาห์ รายเดือน ราย 3 เดือน และรายปีซึ่งมีการเปลี่ยนแปลงและซ่อมแซมอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องดังนี้

ตารางที่ 65 แสดงรายการค่าใช้จ่ายระบบน้ำดี/ปั๊ม/ระบบน้ำทิ้ง

ลำดับ	รายการ	(หน่วย: บาท)
1	1 ตุลาคม 2554 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2555	17,600.33
2	1 ตุลาคม 2555 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2556	95,446.51
3	1 ตุลาคม 2556 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2557	31,513.75
4	1 ตุลาคม 2557 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2558	65,016.00

ค่าใช้จ่ายระบบน้ำดี/ปั๊ม/ระบบน้ำทิ้ง ในปีแรกมีค่าใช้จ่าย 17,600.33บาท ปีที่ 2 มีค่าใช้จ่าย 95,446.51บาท เพิ่มขึ้นคิดเป็น 442.29% ปีที่ 3 มีค่าใช้จ่าย 31,513.75บาท ลดลงคิดเป็น 66.99% และปีที่ 4 มีค่าใช้จ่าย 65,016.00บาท เพิ่มขึ้นคิดเป็น 106.30%

43 ระบบสื่อสาร (PABX)

ระบบโทรศัพท์ (Telephone) ระบบตู้ MDB และระบบ PABX เป็นการดำเนินการด้านการตรวจเช็ค ตรวจสอบอุปกรณ์ ทำความสะอาดตู้ MDF ตู้ TC ติดตั้งเครื่องสำรองไฟฟ้า โดยจะมีรอบงานการดำเนินการรายวัน และรายเดือนซึ่งมีการเปลี่ยนและซ่อมแซมอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องดังนี้

ตารางที่ 66 แสดงรายการค่าใช้จ่ายระบบสื่อสาร (PABX)

ลำดับ	รายการ	(หน่วย: บาท)
1	1 ตุลาคม 2554 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2555	80.00
2	1 ตุลาคม 2555 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2556	1,070.00
3	1 ตุลาคม 2556 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2557	4,516.00
4	1 ตุลาคม 2557 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2558	-

ค่าใช้จ่ายระบบสื่อสาร (PABX) ในปีแรกมีค่าใช้จ่าย 80.00บาท ปีที่ 2 มีค่าใช้จ่าย 1,070.00บาท เพิ่มขึ้นคิดเป็น 1,237.50% ปีที่ 3 มีค่าใช้จ่าย 4,516.00บาท เพิ่มขึ้นคิดเป็น 322.05% แต่ปีที่ 4 ไม่มีค่าใช้จ่ายในส่วนนี้

44 ระบบโทรทัศน์ (MATV)

ระบบโทรทัศน์ (Master Antenna Television) เป็นการดำเนินการด้านการตรวจเช็ค ตรวจสอบอุปกรณ์ Master Antenna, Booster Amplifierและการทำความสะอาด โดยจะมีรอบงานการดำเนินการรายวัน และรายเดือนซึ่งมีการเปลี่ยนและซ่อมแซมอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องดังนี้

ตารางที่ 67 แสดงรายการค่าใช้จ่ายระบบโทรทัศน์ (MATV)

ลำดับ	รายการ	(หน่วย: บาท)
1	1 ตุลาคม 2554 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2555	2,557.00
2	1 ตุลาคม 2555 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2556	-
3	1 ตุลาคม 2556 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2557	-
4	1 ตุลาคม 2557 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2558	2,159.47

ค่าใช้จ่ายระบบโทรทัศน์ (MATV) ในปีแรกมีค่าใช้จ่าย 2,557.00บาท ปีที่ 2 ถึงปีที่ 3 ไม่มีค่าใช้จ่ายส่วนปีที่ 4 มีค่าใช้จ่าย 2,159.47 บาท ลดลงคิดเป็น 15.55%

45 ระบบน้ำพุ

ภายในโครงการฯจะมีระบบน้ำพุ อยู่บริเวณสวนส่วนกลางชั้น 1 ซึ่งช่างเทคนิคประจำโครงการจะดำเนินการด้านการตรวจเช็ค ตรวจสอบอุปกรณ์ และการทำความสะอาด โดยจะมีรอบงานการดำเนินการรายวัน และรายเดือน และมีการเปลี่ยนและซ่อมแซมอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องดังนี้



ภาพที่ 45 ภาพแสดงระบบน้ำพุโครงการฯ
ตารางที่ 68 แสดงรายการค่าใช้จ่ายระบบน้ำพุ

ลำดับ	รายการ	(หน่วย: บาท)
1	1 ตุลาคม 2554 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2555	-
2	1 ตุลาคม 2555 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2556	50,361.12
3	1 ตุลาคม 2556 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2557	737.00
4	1 ตุลาคม 2557 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2558	717.00

ค่าใช้จ่ายระบบน้ำพุ ในปีแรกไม่มีค่าใช้จ่าย ปีที่ 2 มีค่าใช้จ่าย 50,361.12 บาท ปีที่ 3 มีค่าใช้จ่าย 737.00บาท ลดลงคิดเป็น 98.54% และปีที่ 4 มีค่าใช้จ่าย 717.00บาท ลดลงคิดเป็น 2.72%

46 ซ่อมบำรุงเบ็ดเตล็ด

งานซ่อมบำรุงเบ็ดเตล็ด เป็นค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมแก้ไขนอกเหนือจากงานบริการดูแลรักษารายเดือนที่เป็นรายการปกติทั่วไป โดยรายการที่ต้องซ่อมแซมดังกล่าวไม่สามารถอยู่ในระบุในข้ออื่นๆได้ โดยมีรายการดังนี้

ตารางที่ 69 แสดงรายการค่าใช้จ่ายซ่อมบำรุงเบ็ดเตล็ด

ลำดับ	รายการ	(หน่วย: บาท)
1	1 ตุลาคม 2554 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2555	9,554.00
2	1 ตุลาคม 2555 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2556	3,870.00
3	1 ตุลาคม 2556 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2557	3,756.00
4	1 ตุลาคม 2557 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2558	9,228.00

ค่าใช้จ่ายซ่อมบำรุงเบ็ดเตล็ด ในปีแรกมีค่าใช้จ่าย 9,554.00บาท ปีที่ 2 มีค่าใช้จ่าย 3,870.00 บาท ลดลงคิดเป็น 59.50% ปีที่ 3 มีค่าใช้จ่าย 3,756.00บาท ลดลงคิดเป็น 2.95% และปีที่ 4 มีค่าใช้จ่าย 9,228.00 บาท เพิ่มขึ้นคิดเป็น 145.68%

47 งานด้านการพัฒนาปรับปรุงอาคารชุด

งานด้านการพัฒนาปรับปรุงอาคารชุดตามนโยบายคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดฯ อาคารชุด เป็นการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง ซ่อมแซม แก้ไข ทรัพย์สินประเภทต่างๆของอาคาร ทั้งนี้เพื่อให้เกิดความสะอาด ความเหมาะสม ความสวยงาม ความพร้อมในการใช้งาน ในระบบต่างๆได้อยู่เสมอ เช่น การปรับปรุงระบบสัญญาณช่องโทรทัศน์ออกอากาศ งานลอกท่อระบายน้ำ งานเส้นจราจร จัดทำบอร์ดประชาสัมพันธ์เพิ่มเติม รวมถึงการจัดการเตรียมการสำหรับป้องกันเหตุต่างๆ



ภาพที่ 46 ภาพแสดงการปรับปรุงสนามเด็กเล่นภายในโครงการ

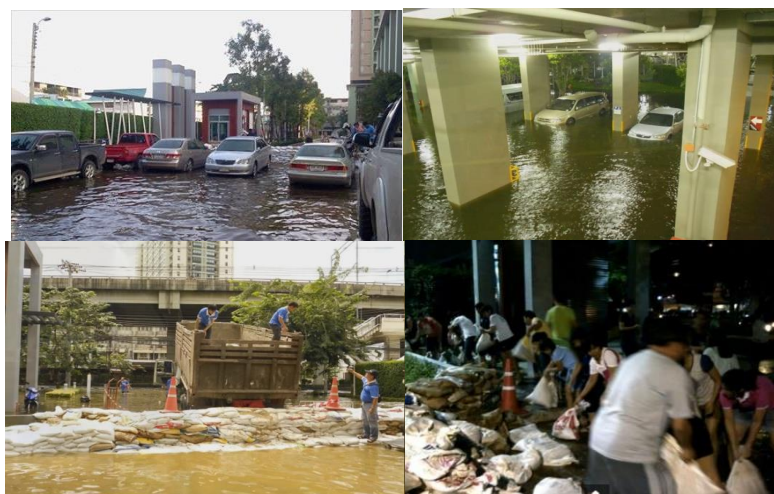
ตารางที่ 70 แสดงรายการค่าใช้จ่ายงานด้านการพัฒนาปรับปรุงอาคารชุด

ช่วงเวลา	จำนวนรายการ	งบประมาณนิติฯ
12 มกราคม 2555-25 กันยายน 2555	39	660,368.18
4 ตุลาคม 2555- 9 ตุลาคม 2556	53	2,138,664.49
17 ตุลาคม 2556- 15 พฤษภาคม 2557	25	470,807.00
13 พฤศจิกายน 2557- 3 พฤศจิกายน 2558	41	1,498,148.63

นิติบุคคลอาคารชุดฯ มีรายการปรับปรุงพื้นที่ส่วนกลาง ตามมติของคณะกรรมการฯ ด้วยเหตุผลหลายประการตามที่กล่าวมาในช่วงปีแรก ระหว่างวันที่ 12 มกราคม 2555 ถึงวันที่ 25 กันยายน 2555 ทั้งสิ้น 39 รายการ มีค่าใช้จ่ายรวม 660,368.18 บาท ปีที่ 2 ระหว่างวันที่ 4 ตุลาคม 2555 ถึงวันที่ 9 ตุลาคม 2556 ทั้งสิ้น 53 รายการ มีค่าใช้จ่ายรวม 2,138,664.49 บาทเพิ่มขึ้นคิดเป็น 223.85% ปีที่ 3 ระหว่างวันที่ 17 ตุลาคม 2556 ถึงวันที่ 15 พฤษภาคม 2557 ทั้งสิ้น 25 รายการ มีค่าใช้จ่ายรวม 470,807.00 บาทลดลงคิดเป็น 77.99% และปีที่ 4 ระหว่างวันที่ 13 พฤศจิกายน 2557 ถึงวันที่ 3 พฤศจิกายน 2558 ทั้งสิ้น 41 รายการ มีค่าใช้จ่ายรวม 1,498,148.63 บาทเพิ่มขึ้นคิดเป็น 218.20%

48 รายการจ่ายพิเศษ

รายการจ่ายพิเศษเป็นรายการที่มีเฉพาะในปี 2555 และปี 2556 ซึ่งจากการสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่บัญชีทราบว่าเป็นงบที่ใช้จ่ายสำหรับการดำเนินการป้องกันน้ำท่วมทั้ง 2 ปีโดยจะลงในรายการระบบบำรุงรักษาอาคาร ส่วนรายการค่าใช้จ่ายส่วนกลางเพื่อการบริหารตามมติ เป็นรายการย้ายระบบ Access Control ในโครงการ โดยมีรายการดังนี้



ภาพที่ 47 ภาพแสดงงานบำรุงรักษาอาคารจากมหาอุทกภัยปี 2554

ตารางที่ 71 แสดงรายการค่าใช้จ่ายงานรายจ่ายพิเศษ

รายจ่ายพิเศษ	2555	2556	2557	2558
ระบบบำรุงงานรักษาอาคาร	170,871.24	445,717.00	0.00	0.00
ค่าใช้จ่ายส่วนกลางเพื่อบริหารตามมติฯ	0.00	10,000.00	0.00	0.00
รวม	170,871.24	455,717.00	0.00	0.00

รายจ่ายพิเศษของนิติบุคคลอาคารชุดฯจะมียอดค่าใช้จ่ายในปี 2555 รวม 170,871.24 บาท และเพิ่มขึ้นเป็น 455,717.00 บาท คิดเป็นเพิ่มขึ้น 166.70%

49 ค่าเสื่อมราคาตัดจำหน่าย

นิติบุคคลอาคารชุดลุมพินี พาร์ค ปิ่นเกล้าจะคำนวณค่าเสื่อมราคาจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรง ตามตามอายุการใช้งานโดยปกติประมาณ 5 ปี โดยมีรายการดังนี้

ตารางที่ 72 แสดงรายการค่าเสื่อมราคาตัดจำหน่าย

ค่าเสื่อมราคา	2555	2556	2557	2558
เครื่องตกแต่งและเฟอร์นิเจอร์	3,882.06	19,643.76	51,018.48	56,192.68
อุปกรณ์และเครื่องใช้สำนักงาน	6,105.96	20,318.46	22,671.09	30,084.16
เครื่องมือช่างและอุปกรณ์งานระบบ	18,331.96	60,541.35	101,540.77	264,694.94
อุปกรณ์คอมพิวเตอร์	-	-	366.74	1,381.70
อุปกรณ์สิ้นหนากการ	22.19	7,569.27	9,776.30	9,883.47
อุปกรณ์และระบบที่จอดรถ	3,449.50	8,224.64	35,519.90	41,587.92
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	396.99	1,958.04	2,004.61
รวม	31,791.67	116,694.47	222,851.32	405,829.48
เปลี่ยนแปลง		267.06%	90.97%	82.11%

จากวิธีการคำนวณค่าเสื่อมราคาตามที่กล่าวถึงสามารถสรุปรายการหักค่าเสื่อมราคาออกดังนี้ ปี 2555 หักรายการค่าเสื่อมราคาออกจำนวน 31,791.67 บาท และในปี 2556 ถึงปี 2558 มีค่าเสื่อมราคาเพิ่มขึ้นต่อเนื่องทุกปีคือ 116,694.47 บาท 222,851.32 บาท และ 405,829.48 บาทตามลำดับ โดยมีอัตราเปลี่ยนแปลงที่มีแนวโน้มลดลงคือ 267% 90.97% และ 82.11%ตามลำดับ

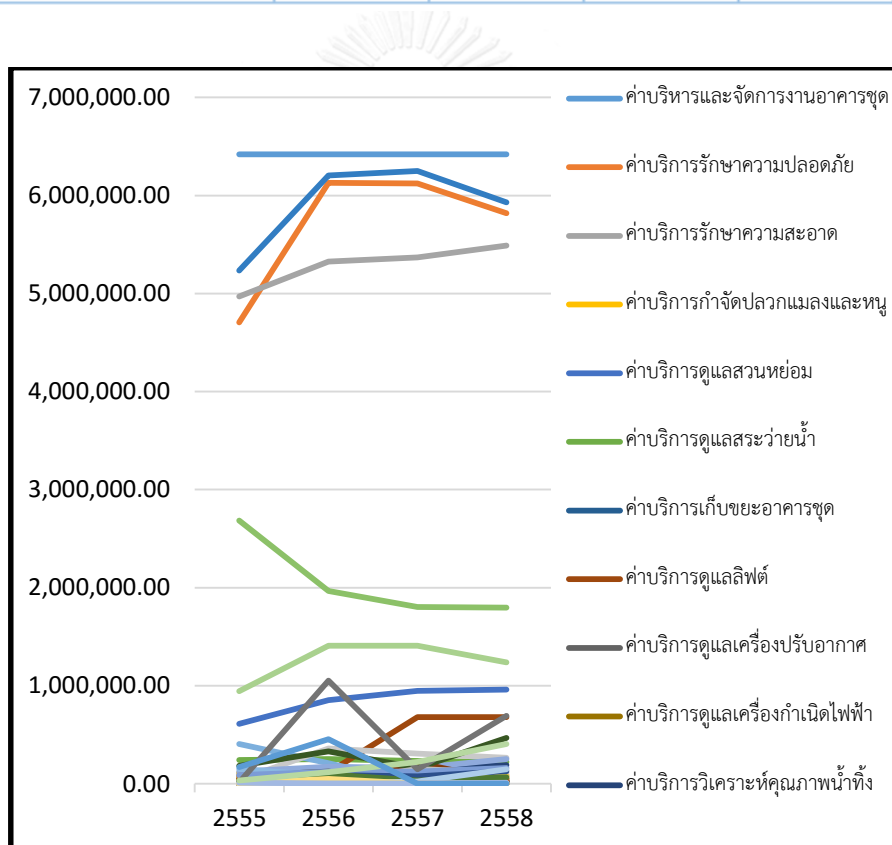
โดยรายการรายจ่ายตั้งแต่ปี 2555 ถึงปี 2558 มีรายการดังนี้

ตารางที่ 73 แสดงรายการค่าใช้จ่ายรวมทั้งโครงการ

รายการ	(หน่วย : บาท)	(หน่วย : บาท)	(หน่วย : บาท)	(หน่วย : บาท)
	2555	2556	2557	2558
1. ค่าบริหารและจัดการงานอาคารชุด	6,420,000.00	6,420,000.00	6,420,000.00	6,420,000.00
2. ค่าบริการรักษาความปลอดภัย	4,704,426.41	6,129,816.00	6,121,470.00	5,820,227.62
3. ค่าบริการรักษาความสะอาด	4,971,220.00	5,324,641.00	5,369,688.00	5,488,993.00
4. ค่าบริการกำจัดปลวกแมลงและหนู	49,013.63	53,492.37	53,500.00	53,270.70
5. ค่าบริการดูแลสวนหย่อม	609,886.55	854,016.43	946,950.00	960,860.00
6. ค่าบริการดูแลสระว่ายน้ำ	241,789.64	251,237.15	231,958.77	222,680.40
7. ค่าบริการเก็บขยะอาคารชุด	48,000.00	48,000.00	48,000.00	48,000.00
8. ค่าบริการดูแลลิฟท์	0.00	113,124.00	678,744.00	678,744.00
9. ค่าบริการดูแลเครื่องปรับอากาศ	0.00	5,025.77	0.00	9,750.00
10. ค่าบริการดูแลเครื่องกำเนิดไฟฟ้า	0.00	19,260.00	23,754.00	23,112.00
11. ค่าบริการวิเคราะห์คุณภาพน้ำทิ้ง	52,002.00	99,766.80	149,465.64	188,469.42
12. ค่าบริการดูแลระบบดับเพลิงและปั๊ม	0.00	22,470.00	24,824.00	23,112.00
13. ค่าบริการคนขับรถตู้	404,649.35	210,126.20	0.00	0.00
14. ค่าบริการดูแลอุปกรณ์ควบคุมรถยนต์	0.00	0.00	53,366.25	74,966.88
15. ค่าบริการตรวจสอบอาคาร	0.00	64,200.00	47,615.00	48,250.00
16. ค่าเช่าเครื่องถ่ายเอกสาร	57,397.68	52,779.63	55,472.75	57,027.96
17. ค่าตรวจการณ์	20,618.60	24,742.32	24,742.32	24,742.32
18. ค่าน้ำประปา	2,685,060.32	1,967,367.58	1,802,581.64	1,796,283.07
19. ค่าไฟฟ้าส่วนกลาง	5,235,287.90	6,205,530.42	6,251,117.34	5,929,147.59
20. ค่าโทรศัพท์	55,820.73	48,136.38	45,271.70	47,794.92
21. ค่าไปรษณียากร	402.00	1,828.00	12,116.00	24,283.00
22. ค่าเครื่องเขียนแบบพิมพ์	110,986.88	116,076.64	80,368.06	89,212.08
23. ค่าตรวจสอบบัญชี	23,000.00	22,000.00	22,000.00	22,000.00

รายการ	(หน่วย : บาท)	(หน่วย : บาท)	(หน่วย : บาท)	(หน่วย : บาท)
	2555	2556	2557	2558
24. ค่าพาหนะ	16,650.00	13,480.00	13,127.00	19,030.00
25. ค่ากระดาษชำระ	6,165.20	16,071.20	15,921.60	12,797.60
26. ค่ารับรอง	11,153.00	9,233.50	9,821.00	12,143.00
27. ค่าใช้จ่ายในการประชุม	38,271.19	359,153.39	307,109.30	265,592.80
28. ค่าใช้จ่ายซ่อมหม้อไฟ	73,538.28	51,416.00	47,488.00	50,563.00
29. ค่าใช้จ่ายอื่นหมวด	124,587.80	172,315.96	161,665.75	252,012.39
30. ค่าเบี้ยประกันภัย	945,628.55	1,407,674.88	1,408,738.88	1,236,379.04
31. ค่าธรรมเนียมธนาคาร	8,980.00	39,725.64	27,220.46	30,632.51
32. ค่าปุ๋ย/ดิน/ ต้นไม้	45,876.00	16,505.00	211,715.85	27,737.88
33. ค่าใช้จ่ายรถตู้	82,900.26	123,892.22	0.00	0.00
34. ค่าใช้จ่ายรถตุ๊กๆ	875.00	0.00	0.00	0.00
35. ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับคอมพิวเตอร์	0.00	7,257.81	7,550.95	27,951.37
36. ค่าใช้จ่ายวันสำคัญและจัดกิจกรรม	184,560.97	328,925.63	161,605.13	466,430.30
37. ค่าศิษย์เก่า	150,228.00	83,561.00	99,977.49	42,753.99
38. ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด	84,894.44	48,005.57	32,151.84	28,883.96
39. ระบบงานบำรุงรักษาและอะไหล่ลิฟต์	0.00	8,560.00	151,158.70	111,636.15
40. ระบบเครื่องกำเนิดไฟฟ้าและอะไหล่	25,573.50	60,673.46	40,380.50	76,886.95
41. ระบบงานบำรุงรักษาอาคาร	90,067.47	122,785.84	124,052.09	159,292.36
42. ระบบเครื่องปรับอากาศ	0.00	1,605.00	12,242.78	0.00
43. ระบบงานติดตั้งปรับอากาศ	0.00	0.00	0.00	246.00
44. ระบบโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV)	1,420.93	26,390.90	24,674.69	30,968.00
45. ระบบไฟฟ้าแสงสว่างและตู้ควบคุม	14,157.00	1,052,981.62	146,973.93	691,953.97
46. ระบบบำบัดน้ำเสียและเคมีภัณฑ์	14,253.00	30,412.00	63,716.78	5,430.50
47. ระบบดับเพลิงและปั๊ม	23,692.00	88,601.10	73,930.80	127,311.05

รายการ	(หน่วย : บาท)	(หน่วย : บาท)	(หน่วย : บาท)	(หน่วย : บาท)
	2555	2556	2557	2558
48. ระบบน้ำลิ/ปั้ม/ระบบน้ำทิ้ง	17,600.33	95,446.51	31,513.75	65,016.00
49. ระบบไม้กั้นอัตโนมัติที่ลานจอดรถ	0.00	4,628.00	21,701.00	147,662.98
50. ระบบสื่อสาร (PABX)	80.00	1,070.00	4,516.00	0.00
51. ระบบโทรทัศน์ (MATV)	0.00	0.00	0.00	2,159.47
52. ระบบน้ำพุ	2,557.00	50,361.12	737.00	717.00
53. ซ่อมบำรุงเบ็ดเตล็ด	9,554.00	3,870.00	3,756.00	9,228.00
54. ค่าเลือกราคาคัดจำหน่าย	31,791.67	116,694.47	222,851.32	405,829.48
55. รายจ่ายพิเศษ	170,871.24	455,717.00	0.00	0.00
รวม	27,865,468.52	32,850,651.51	31,889,304.06	32,358,172.71



ภาพที่ 48 กราฟแสดงเปรียบเทียบรายการค่าใช้จ่ายทั้งโครงการ

รายการรายจ่ายจะพบว่ารายการค่าใช้จ่ายที่มากที่สุดคือค่าบริหารจัดการอาคารซึ่งคิดเป็น 21% จากค่าใช้จ่ายทั้งหมด ส่วนรายการที่มีค่าใช้จ่ายสูงเป็นอันดับที่ 2 คือค่าใช้ไฟฟ้าส่วนกลางคิดเป็น 19% จากค่าใช้จ่ายทั้งหมด ส่วนอันดับสูงที่สุดรองลงมาคือค่ารักษาความปลอดภัย และค่ารักษาความสะอาด โดยคิดเป็น 18% และ 17% ตามลำดับ

3.3.3 รายการเงินส่วนต่างสะสม

จากข้อมูลรายงานทางโครงการฯพบว่านิติบุคคลอาคารชุดลุมพินี พาร์ค ปิ่นเกล้า มียอดเงินสะสมเพื่อการลงทุนซึ่งเป็นเงินส่วนต่างสะสมตั้งแต่เริ่มเปิดดำเนินการจนถึงปัจจุบันต่อเนื่องทุกปี ซึ่งเงินดังกล่าวยังสามารถนำไปหาผลตอบแทนในรูปดอกเบียเงินฝาก และนำผลตอบแทนดังกล่าวมาช่วยสนับสนุนค่าใช้จ่ายรายปีได้อีกจำนวนหนึ่งโดยเงินดังกล่าวจะแสดงในงบแสดงการเปลี่ยนแปลงของเจ้าของร่วม โดยมีรายการดังนี้

1 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดหมายถึง เงินสดในมือและเงินฝากสถาบันการเงินโดยไม่มีภาระผูกพันใดๆ

ตารางที่ 74 แสดงรายการเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	2555	2556	2557	2558
เงินสดในมือ		33,878.00	31,873.00	29,175.00
เงินสดย่อย	60,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00
เงินฝากธนาคาร-ออมทรัพย์	2,289,020.47	1,627,130.35	3,826,815.99	7,829,564.24

รายการเงินสดในมือและเงินสดย่อย เก็บรักษาโดยผู้จัดการอาคารชุดเพื่อใช้ในกิจการตามปกติ โดยเงินสดย่อยที่ใช้ในโครงการในปีล่าสุดมีจำนวน 50,000 บาท ส่วนรายการเงินฝากธนาคาร-ออมทรัพย์ ใช้เพื่อเตรียมการในการใช้จ่ายรายเดือนโดยเป็นการเงินระยะสั้นเพื่อความคล่องตัวในกรณีต่างๆ

2 เงินลงทุนชั่วคราว

เงินลงทุนชั่วคราว หมายถึง เงินลงทุนที่กิจการตั้งใจจะถือไว้ไม่เกิน 1 ปี เงินลงทุนชั่วคราวรวมถึง หลักทรัพย์เพื่อค้า หลักทรัพย์เพื่อขาย เงินลงทุนทั่วไป และตราสารหนี้ที่จะครบกำหนดภายใน 1 ปี ทั้งนี้ให้เป็นไปตามที่กำหนดในมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้อง

ตารางที่ 75 แสดงรายการเงินลงทุนชั่วคราว

เงินลงทุนชั่วคราว	2555	2556	2557	2558
เงินฝากประจำ	34,376,464.32	44,361,312.40	50,761,311.52	55,311,500.42

รายการเงินลงทุนชั่วคราวเป็นเงินฝากประจำกับธนาคารในประเทศประเภทมีกำหนดระยะเวลาไม่เกิน 12 เดือน มีอัตราดอกเบี้ยที่เคยได้รับตั้งแต่ 1.90% ถึง 3.75%

3 เงินลงทุนระยะยาว

เงินลงทุนระยะยาว หมายถึงเงินลงทุนที่กิจการตั้งใจจะถือไว้เกิน 1 ปี เงินลงทุนระยะยาว รวมถึงตราสารทุนที่จัดประเภทเป็นหลักทรัพย์เพื่อขาย เงินลงทุนทั่วไป ตราสารหนี้ที่จัดประเภทเป็นหลักทรัพย์เพื่อขายและตราสารหนี้ที่จะถือจนครบกำหนด

ตารางที่ 76 แสดงรายการเงินลงทุนระยะยาว

พันธบัตรรัฐบาล	2555	2556	2557	2558
มูลค่าพันธบัตรรัฐบาล	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00

รายการพันธบัตรออมทรัพย์ของธนาคารแห่งประเทศไทยปี พ.ศ. 2552ครั้งที่ 1 อายุ 7 ปี มูลค่า 1,000,000.00 บาทโดยมีส่วนเกินมูลค่าพันธบัตรรอดตัดบัญชีรวม 68,615.34 บาท ปีที่ 1-2 อัตราดอกเบี้ย 3% ปีที่ 3-4 อัตราดอกเบี้ย 4% ปีที่ 5-6 อัตราดอกเบี้ย 5% ปีที่ 7 อัตราดอกเบี้ย 6% รับดอกเบี้ยปีละ 2 ครั้ง ทุกวันที่ 3 มีนาคม และ 3 กันยายน ครบกำหนดไถ่ถอน 3 กันยายน 2559 โดยนิติบุคคลอาคารชุดฯ ได้นำพันธบัตรรัฐบาลดังกล่าวไปเป็นหลักประกันการใช้ไฟฟ้ากับการไฟฟ้านครหลวง

ในปี 2555 รายการเงินสดและเทียบเท่าเงินสดมียอดรวม 2,289,020.47 บาท เงินลงทุนชั่วคราวรวม 34,376,464.32 บาท และยอดเงินพันธบัตรรัฐบาลรวมส่วนเกินมูลค่าพันธบัตรรอดตัดบัญชี 1,058,734.34 บาท

ในปี 2556 รายการเงินสดและเทียบเท่าเงินสดมียอดรวม 1,627,130.35 บาท เงินลงทุนชั่วคราวรวม 44,361,312.40 บาท และยอดเงินพันธบัตรรัฐบาลรวมส่วนเกินมูลค่าพันธบัตรรอดตัดบัญชี 1,043,769.34 บาท

ในปี 2557 รายการเงินสดและเทียบเท่าเงินสดมียอดรวม 3,826,815.99 บาท เงินลงทุนชั่วคราวรวม 50,761,311.52 บาท และยอดเงินพันธบัตรรัฐบาลรวมส่วนเกินมูลค่าพันธบัตรรอดตัดบัญชี 1,028,804.34 บาท

ในปี 2558 รายการเงินสดและเทียบเท่าเงินสดมียอดรวม 7,829,564.24 บาท เงินลงทุนชั่วคราวรวม 55,311,500.42 บาท และยอดเงินพันธบัตรรัฐบาลรวมส่วนเกินมูลค่าพันธบัตรรอดตัดบัญชี 1,013,839.34 บาท

3.3.4 รายการเงินกองทุน

จากที่กล่าวถึงในส่วนของรายรับ เมื่อมีการโอนห้องชุดนิติบุคคลอาคารชุดจะดำเนินการจัดเก็บรายการเงินกองทุนในอัตรา 300 บาทต่อตารางเมตร รวมจำนวน 23,503,002.00 บาท ซึ่งเงินดังกล่าวจะไม่นำออกมาใช้ โดยจะนำเงินดังกล่าวไปลงทุนในเงินลงทุนชั่วคราวประเภทการฝากประจำกับสถาบันการเงิน และจะบันทึกไว้ในงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเช่นเดียวกับรายการเงินลงทุนเช่นเดียวกัน

3.4 สรุปข้อมูลโครงการ

การศึกษาเรื่องโครงสร้างค่าใช้จ่าย ตามรายการทรัพย์สินส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก โดยในส่วนของรายการที่มีผลกระทบต่อค่าใช้จ่าย มีดังนี้

รายการทรัพย์สินส่วนกลาง เป็นรายการทรัพย์สินที่ได้จดทะเบียนไว้ที่กรมที่ดินประกอบด้วยรายการตามมาตรา 15 โดยได้ระบุรายการดังกล่าวไว้ในข้อบังคับโครงการฯ ดังนี้

1. ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด โครงการลุมพินี พาร์ค ปิ่นเกล้าตั้งอยู่บนโฉนดเลขที่ 1308, 1309, 1820, 1821, 1822, 1823, 2458, 2459, 30445 มีเนื้อที่ ตำบล/แขวง บางบำหรุ (บางบำหรุฝั่งเหนือ), บางบำหรุ อำเภอบางพลัด (ตลิ่งชัน), บางพลัด จังหวัดกรุงเทพมหานคร เนื้อที่ 12 ไร่ 3 งาน 11.2 ตารางวา
2. โครงสร้างและสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงแข็งแรงของตัวอาคารชุด
3. เสาค้ำยัน ฐานราก เสา คาน พื้น
4. ผนังภายนอกอาคาร
อาคารชุดลุมพินี พาร์ค ปิ่นเกล้า ประกอบไปด้วย
อาคาร เอ 1 หลัง และอาคาร บี 1 หลัง
5. สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดตั้งอยู่ที่ชั้นล่างอาคาร บี บ้านเลขที่ 618 ถนนบรมราชชนนี แขวงบางบำหรุ เขตบางพลัด จังหวัดกรุงเทพมหานคร
6. ส่วนของอาคาร ระบบเครื่องมือเครื่องใช้ และอุปกรณ์ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันของอาคารชุด ประกอบด้วย
7. ห้องเอนกประสงค์ ชั้นล่าง, ห้องประชุม ชั้นล่าง อาคาร เอ
8. โถงลิฟต์ ทางเดิน ห้องเครื่องลิฟต์พร้อมอุปกรณ์
9. ห้องเก็บของ ห้องตู้จดหมาย
10. บันไดหลัก บันไดหนีไฟ
11. ดาดฟ้า ถังเก็บน้ำใต้ดิน ถังเก็บน้ำดาดฟ้า

12. ระบบบำบัดน้ำเสียพร้อมอุปกรณ์
13. ระบบสุขาภิบาลส่วนกลางพร้อมอุปกรณ์
14. ห้องเครื่องไฟฟ้า ห้องเครื่องสุขาภิบาล ห้องควบคุมระบบอัตโนมัติพร้อมอุปกรณ์และช่องสำหรับการเดินท่อ
15. ระบบไฟฟ้าส่วนกลางพร้อมอุปกรณ์, ระบบไฟฟ้าสำรอง
16. ระบบเตือนป้องกันอัคคีภัยของอาคาร พร้อมอุปกรณ์ตู้ดับเพลิง
17. ระบบสายอากาศโทรทัศน์ ระบบสายโทรศัพท์
18. ระบบสายล่อฟ้าพร้อมอุปกรณ์ระบบชั้นดาดฟ้า
19. ระบบรักษาความปลอดภัยส่วนกลางของอาคารพร้อมอุปกรณ์ เช่น ประตูคีย์การ์ด, ระบบโทรทัศน์วงจรปิด
20. ห้องพักแม่บ้าน ห้องพัก ร.ป.ภ.
21. ห้องออกกำลังกาย และห้องน้ำส่วนกลาง ตั้งอยู่ที่ชั้น 6
22. สระว่ายน้ำตั้งอยู่ที่ชั้น 6 ห้องเครื่องพร้อมอุปกรณ์ ตั้งอยู่ที่ชั้น 5
23. ทางเดินรถ พร้อมชิงจอตรถ ชั้นล่าง-5 (ตามผังอาคารชุด)
24. ถนน, ทางเดินเท้า
24. ถนนเข้า-ออก ภายในโครงการ พร้อมระบบไม่กั้นอัตโนมัติ
25. สวนหย่อม

รายการสิ่งอำนวยความสะดวก นอกเหนือจากรายการทรัพย์สินส่วนกลางที่ได้ระบุไว้ตาม มาตรา 15 โครงการยังได้ส่งมอบสิ่งอำนวยความสะดวกไว้ให้กับนิติบุคคลอาคารชุด โดยมีรายการที่ได้ ระบุไว้ในเอกสารการประชุมใหญ่ครั้งแรกของนิติบุคคลอาคารชุด และรายการที่นิติบุคคลได้ ดำเนินการเพิ่มเติม ประกอบด้วย

1. รถตู้ TOYOTA COMMUTER จำนวน 2 คัน และรถสามล้อเครื่อง จำนวน 1 คัน
2. รายการครุภัณฑ์ และเครื่องมืออุปกรณ์ สำหรับการใช้งานที่ห้องสำนักงานนิติบุคคลฯ ห้องเอนกประสงค์ ห้องช่างอาคาร Lobby งานรักษาความสะอาด ลานจอตรถ สันทนาการ และอื่นๆ
3. เครื่องกวนน้ำดื่มหยอดเหรียญอัตโนมัติ
4. เครื่องซักผ้า-อบผ้า
5. เครื่องกวดเงินสดอัตโนมัติ
6. ระบบสัญญาณอินเตอร์เน็ตความเร็วสูง
7. ระบบสัญญาณโทรศัพท์เคลื่อนที่

8. ระบบให้บริการเคเบิลทีวี

รายการค่าใช้จ่ายโครงการ

จากข้อมูลในงบแสดงรายรับรายจ่ายจากผู้ตรวจสอบบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุดฯ ได้
จำแนกรายการออกเป็น 6 หมวด จำนวนรวม 55 รายการ ดังนี้

1. รายจ่ายในการบริหารและจัดการ ซึ่งประกอบด้วย ค่าบริหารจัดการงานอาคารชุด
ค่าบริการงานรักษาความปลอดภัย ค่าบริการรักษาความสะอาด ค่าบริการกำจัด
ปลวก แมลง และหนู ค่าบริการดูแลสวนหย่อม ค่าบริการดูแลสระว่ายน้ำ ค่าบริการ
เก็บขยะอาคารชุด ค่าบริการดูแลลิฟต์ ค่าบริการดูแลเครื่องปรับอากาศ ค่าบริการ
ดูแลเครื่องกำเนิดไฟฟ้า ค่าบริการวิเคราะห์คุณภาพน้ำทิ้ง ค่าบริการดูแลระบบ
ดับเพลิงและปั๊ม ค่าบริการคนขับรถตู้ ค่าบริการดูแลอุปกรณ์ควบคุมรถยนต์
ค่าบริการตรวจสอบอาคารตาม พรบ. อาคารชุด ค่าเช่าเครื่องถ่ายเอกสาร ค่าตรวจ
การณ์
2. รายจ่ายค่าสาธารณูปโภค ประกอบด้วย ค่าน้ำประปา ค่าไฟฟ้าส่วนกลาง ค่า
โทรศัพท์
3. รายจ่ายในการดำเนินงาน ประกอบด้วย ค่าไปรษณียากร ค่าเครื่องเขียนแบบพิมพ์
ค่าตรวจสอบบัญชี ค่าพาหนะ ค่ากระดาษชำระ ค่ารับรอง ค่าใช้จ่ายในการประชุม
ค่าใช้จ่ายซ่อมหนีไฟ ค่าใช้จ่ายสันหนากการ ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าธรรมเนียมธนาคาร
ค่าปุ๋ย ดิน ต้นไม้ ค่าใช้จ่ายรถตู้ ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับคอมพิวเตอร์ ค่าใช้จ่ายวันสำคัญ
และจัดกิจกรรม ค่าศิษย์การ์ด ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด
4. รายจ่ายในการซ่อมบำรุงรักษาและอะไหล่ ประกอบด้วย ระบบงานบำรุงรักษาและ
อะไหล่ลิฟต์ ระบบเครื่องกำเนิดไฟฟ้าและอะไหล่ ระบบงานบำรุงรักษาอาคาร
ระบบงานเครื่องปรับอากาศระบบโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV) ระบบไฟฟ้าแสงสว่าง
และตู้ควบคุม ระบบบำบัดน้ำเสียและเคมีภัณฑ์ ระบบดับเพลิงและปั๊ม ระบบน้ำดี
ปั๊ม ระบบน้ำทิ้ง ระบบไม้กั้นอัตโนมัติลานจอดรถ ระบบสื่อสาร(PABX) ระบบน้ำพุ
และซ่อมบำรุงเบ็ดเตล็ด
5. ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ประกอบด้วย ค่าเสื่อมราคาเครื่องตกแต่งและ
เฟอร์นิเจอร์ ค่าเสื่อมราคาอุปกรณ์และเครื่องใช้สำนักงาน ค่าเสื่อมราคาเครื่องมือ
ช่างและอุปกรณ์งานระบบ ค่าเสื่อมราคาอุปกรณ์คอมพิวเตอร์ ค่าเสื่อมราคาอุปกรณ์
สันหนากการ ค่าเสื่อมราคาอุปกรณ์ระบบที่จอดรถ และค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มี
ตัวตน

6. รายจ่ายพิเศษประกอบด้วย รายจ่ายพิเศษระบบบำรุงงานรักษาอาคาร และรายจ่ายพิเศษค่าใช้จ่ายส่วนกลางเพื่อบริหารตามมติฯ

จากรายการค่าใช้จ่ายของโครงการพบว่า หมวดรายจ่ายในการบริหารและจัดการมีค่าใช้จ่ายสูงกว่าหมวดอื่นๆ โดยรายการที่มีค่าใช้จ่ายสูงสุดคือค่าบริหารจัดการ โดยบริษัท ลุมพินี พรอพเพอร์ตี้ มาเนจเม้นท์ จำกัดจำนวน 6,420,000.00 บาทต่อปีเท่ากันทุกปี ลำดับที่ 2 คือหมวดค่าสาธารณูปโภค ซึ่งค่าไฟฟ้าส่วนกลางเป็นรายการที่มีค่าใช้จ่ายสูงสุด หมวดที่มีค่าใช้จ่ายสูงเป็นลำดับที่ 3 และ 4 คือหมวดค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ และหมวดค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมบำรุงรักษาอะไหล่ตามลำดับ



บทที่ 4 ผลการวิเคราะห์

จากเอกสารรายงานรายการรายรับรายจ่าย ซึ่งเป็นการตรวจสอบบัญชีและรายงานโดยผู้ตรวจสอบบัญชีประจำปีของโครงการ อาคารชุดลุมพินี พาร์ค ปิ่นเกล้า พบมีรายการค่าใช้จ่าย 55 รายการ แบ่งเป็น 6 หมวดงานมาทำการแยกประเภทและวิเคราะห์ โดยมี 2 หมวดรายการที่ผู้วิจัยไม่นำมาวิเคราะห์ร่วมด้วย คือรายการค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่ายซึ่งเป็นรายการที่ต้องทำการบันทึกในทางบัญชี และรายการรายจ่ายพิเศษที่เป็นการจ่ายฉุกเฉินเฉพาะกรณีเหตุน้ำท่วมปี พ.ศ. 2554 ดังนั้นคงเหลือทั้งสิ้น 4 หมวดจำนวน 53 รายการ ดังนี้

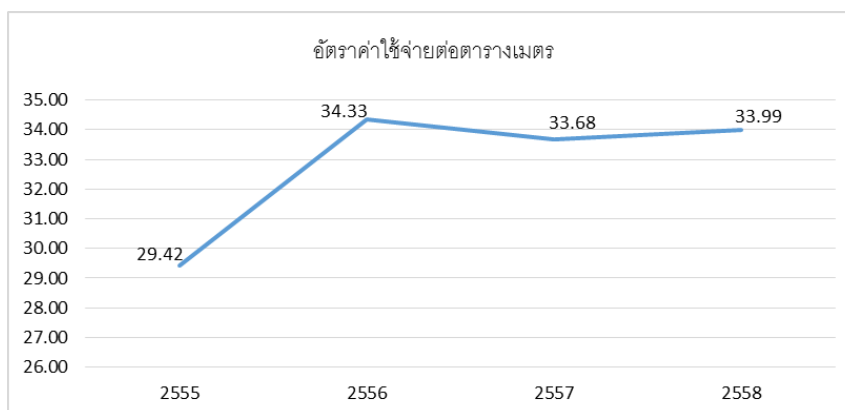
- 4.1 หมวดงานรายจ่ายในการบริหารและจัดการ
- 4.2 หมวดงานรายจ่ายค่าสาธารณูปโภค
- 4.3 หมวดงานรายจ่ายในการดำเนินงาน
- 4.4 หมวดงานรายจ่ายในการซ่อมบำรุงรักษาและอะไหล่

เมื่อนำทั้งรายการค่าใช้จ่ายทั้ง 4 หมวดมาพิจารณาหาสัดส่วนจากรายการค่าใช้จ่ายเทียบ 4 ปีที่ได้ทำการศึกษา จะมีรายการดังนี้

ตารางที่ 77 แสดงรายการรายจ่ายต่อตารางเมตรแยกรายปี

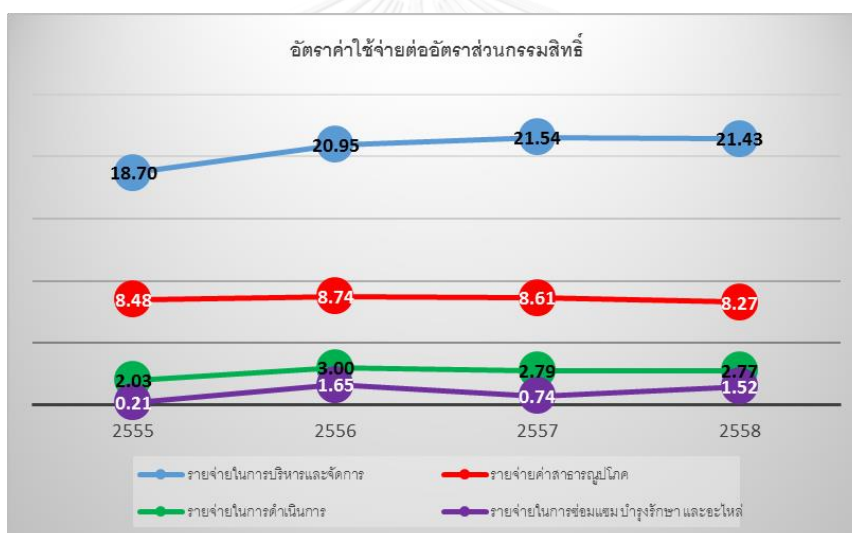
รายการ	2555	2556	2557	2558
รายจ่ายในการบริหารและจัดการ	17,579,003.86	19,692,697.67	20,249,550.73	20,142,206.30
รายจ่ายค่าสาธารณูปโภค	7,976,168.95	8,221,034.38	8,098,970.68	7,773,225.58
รายจ่ายในการดำเนินการ	1,908,677.57	2,817,122.44	2,618,577.31	2,608,402.92
รายจ่ายในการซ่อมแซม บำรุงรักษาและอะไหล่	198,955.23	1,547,385.55	699,354.02	1,428,508.43
รวมรายจ่าย	27,662,805.61	32,278,240.04	31,666,452.74	31,952,343.23
รายจ่ายต่อตารางเมตร (78,343.34 ตร.ม.)	29.42	34.33	33.68	33.99

จากตารางข้างต้น แสดงให้เห็นว่ารายจ่ายต่อตารางเมตรในปี 2555 เท่ากับ 29.42 บาทต่อตารางเมตร ในปี 2556 เท่ากับ 34.33 บาทต่อตารางเมตร ในปี 2557 เท่ากับ 33.68 บาทต่อตารางเมตร และในปี 2558 เท่ากับ 33.99 บาทต่อตารางเมตร และเมื่อนำรายจ่ายรวมต่อตารางเมตรมาแสดงเป็นกราฟเส้น จะแสดงได้ดังนี้



ภาพที่ 49 แสดงกราฟรายจ่ายต่อตารางเมตรแยกรายปี

จากกราฟจะพบว่าค่าใช้จ่ายรวมจะมีค่าต่ำสุดในปี 2555 ซึ่งเป็นปีแรกของการเปิดดำเนินการ และจะสูงสุดในปี 2556 ซึ่งเป็นปีที่สองของการเปิดดำเนินการ เมื่อพิจารณาแยกประเภทรายการ ค่าใช้จ่ายออกตามหมวดของรายการในแต่ละปี จะแสดงเป็นกราฟได้ดังนี้



ภาพที่ 50 แสดงกราฟรายจ่ายแยกหมวดต่อตารางเมตรแยกรายปี

จากกราฟอัตราค่าใช้จ่ายต่ออัตราส่วนกรรมสิทธิ์ โดยแยกเปรียบเทียบสัดส่วนออกเป็นหมวดประเภทรายการจะพบว่า

หมวดรายจ่ายในการบริหารและจัดการในปีแรก จะมีค่าใช้จ่ายในหมวดนี้ต่ำสุด เท่ากับ 18.70 บาทต่อตารางเมตร ส่วนปีที่สูงสุดจะเท่ากับ 21.54 บาทต่อตารางเมตรในปี 2557

หมวดรายจ่ายค่าสาธารณูปโภค ในปี 2558 จะมีค่าใช้จ่ายต่ำสุดที่ 8.27 บาทต่อตารางเมตร และปี 2556 มีค่าใช้จ่ายในหมวดนี้สูงสุดที่ 8.74 บาทต่อตารางเมตร

หมวดรายจ่ายในการดำเนินการ มีค่าต่ำสุดในปี 2555 เท่ากับ 2.03 บาทต่อตารางเมตร และสูงสุดในปี 2556 เท่ากับ 3.00 บาทต่อตารางเมตร

หมวดรายการรายจ่ายในการบำรุงรักษา ซ่อมแซม และอะไหล่ มีค่าใช้จ่ายต่ำสุด 0.21 บาทต่อตารางเมตรในปี 2555 และสูงสุดในปี 2556 เท่ากับ 1.65 บาทต่อตารางเมตร

จากรายการทั้ง 4 หมวดค่าใช้จ่าย จะพบว่าทุกหมวดมีค่าใช้จ่ายในปี 2555 ต่ำสุดยกเว้นรายการสาธารณูปโภคส่วนกลาง ส่วนรายการค่าใช้จ่ายสูงสุดจะพบว่า ในปี 2556 ทุกหมวดมีค่าใช้จ่ายสูงสุด ยกเว้นหมวดรายจ่ายในการบริหารและจัดการ

โดยเมื่อนำรายการในแต่ละหมวดมาแสดงรายการค่าใช้จ่ายโดยแยกประเภทของแต่ละรายการออก จะพบรายการดังนี้

4.1 หมวดงานรายจ่ายในการบริหารและจัดการ

ประกอบด้วย 17 รายการเกี่ยวกับรายการทรัพย์สินส่วนกลางตามที่ระบุไว้ตามกฎหมาย เช่น รายการเครื่องมือและเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน ประกอบด้วย การดูแลลิฟต์ การดูแลเครื่องปรับอากาศ ค่าบริการดูแลเครื่องกำเนิดไฟฟ้า เป็นต้น ส่วนรายการที่เกี่ยวข้องกับสิ่งอำนวยความสะดวกตามที่โครงการระบุ เช่น ค่าบริการคนขับรถตู้ โดยมีรายการทั้งหมดในหมวดงานรายจ่ายในการบริหารและจัดการดังนี้

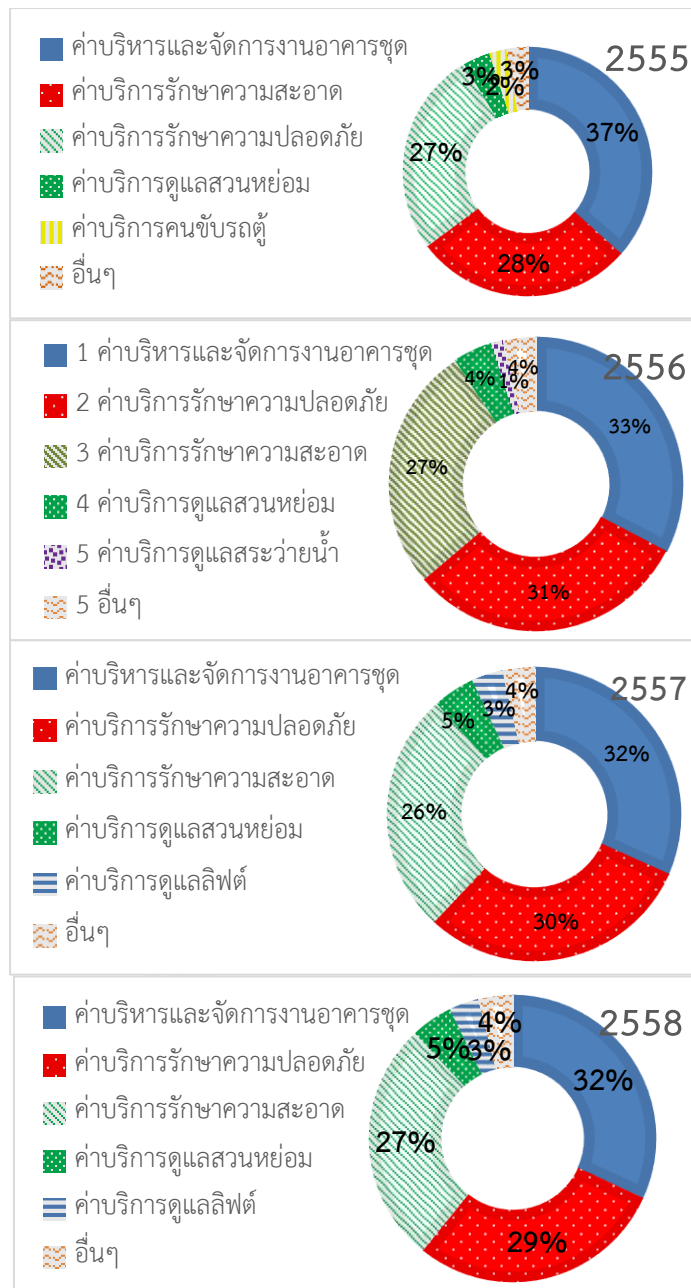
1. ค่าบริหารจัดการงานอาคารชุด
2. ค่าบริการงานรักษาความปลอดภัย
3. ค่าบริการรักษาความสะอาด
4. ค่าบริการกำจัด ปลูก แมลง และหนู
5. ค่าบริการดูแลสวนหย่อม
6. ค่าบริการดูแลสระว่ายน้ำ
7. ค่าบริการเก็บขยะอาคารชุด
8. ค่าบริการดูแลลิฟต์
9. ค่าบริการดูแลเครื่องปรับอากาศ
10. ค่าบริการดูแลเครื่องกำเนิดไฟฟ้า
11. ค่าบริการวิเคราะห์คุณภาพน้ำทิ้ง
12. ค่าบริการดูแลระบบดับเพลิงและปั้ม
13. ค่าบริการคนขับรถตู้
14. ค่าบริการดูแลอุปกรณ์ควบคุมรถยนต์
15. ค่าบริการตรวจสอบอาคารตาม พรบ. อาคารชุด
16. ค่าเช่าเครื่องถ่ายเอกสาร
17. ค่าตรวจการณ์

หมวดงานรายจ่ายในการบริหารและจัดการ ส่วนใหญ่เป็นการทำสัญญาบริการรายปี โดยชำระค่าบริการเป็นรายเดือน ในอัตราเฉลี่ยที่เท่ากันหรือใกล้เคียงกัน มีรายการดังนี้

ตารางที่ 78 รายจ่ายค่าบริหารจัดการ

ลำดับ	รายการ	2555	2556	2557	2558
1	ค่าบริการและจัดการงานอาคารชุด	6,420,000.00	6,420,000.00	6,420,000.00	6,420,000.00
2	ค่าบริการรักษาความปลอดภัย	4,704,426.41	6,129,816.00	6,121,470.00	5,820,227.62
3	ค่าบริการรักษาความสะอาด	4,971,220.00	5,324,641.00	5,369,688.00	5,488,993.00
4	ค่าบริการกำจัดปลวกแมลงและหนู	49,013.63	53,492.37	53,500.00	53,270.70
5	ค่าบริการดูแลสวนหย่อม	609,886.55	854,016.43	946,950.00	960,860.00
6	ค่าบริการดูแลสระว่ายน้ำ	241,789.64	251,237.15	231,958.77	222,680.40
7	ค่าบริการเก็บขยะอาคารชุด	48,000.00	48,000.00	48,000.00	48,000.00
8	ค่าบริการดูแลลิฟต์	0.00	113,124.00	678,744.00	678,744.00
9	ค่าบริการดูแลเครื่องปรับอากาศ	0.00	5,025.77	0.00	9,750.00
10	ค่าบริการดูแลเครื่องกำเนิดไฟฟ้า	0.00	19,260.00	23,754.00	23,112.00
11	ค่าบริการวิเคราะห์คุณภาพน้ำทิ้ง	52,002.00	99,766.80	149,465.64	188,469.42
12	ค่าบริการดูแลระบบดับเพลิงและปัม	0.00	22,470.00	24,824.00	23,112.00
13	ค่าบริการคนขับรถตู้	404,649.35	210,126.20	0.00	0.00
14	ค่าบริการดูแลอุปกรณ์ควบคุมรถยนต์	0.00	0.00	53,366.25	74,966.88
15	ค่าบริการตรวจสอบอาคาร	0.00	64,200.00	47,615.00	48,250.00
16	ค่าเช่าเครื่องถ่ายเอกสาร	57,397.68	52,779.63	55,472.75	57,027.96
17	ค่าตรวจการณ์	20,618.60	24,742.32	24,742.32	24,742.32
รวมรายจ่ายในการบริหารและจัดการ		17,579,003.86	19,692,697.67	20,249,550.73	20,142,206.30

ในหมวดงานรายจ่ายในการบริหารและจัดการพบว่าค่าใช้จ่ายในปี 2557 มีมูลค่าสูงที่สุด ส่วนปีต่ำสุดเป็นค่าใช้จ่ายของปี 2555 และพบว่า ในปี 2557 และปี 2558 รายการค่าบริการคนขับรถตู้ ซึ่งเป็นรายการสิ่งอำนวยความสะดวกไม่มีค่าใช้จ่ายเกิดขึ้น เนื่องจากการยกเลิกให้บริการและจำหน่ายรถตู้ออก จากปัญหาเรื่องของค่าใช้จ่ายและการบริหาร และสามารถแสดงสัดส่วนในรูปของกราฟได้ดังนี้



ภาพที่ 51 แสดงกราฟแยกประเภทรายจ่ายค่าบริการจัดการ

จากรายการหมวดค่าบริการจัดการข้างต้น พบว่าใน 4 ลำดับแรกของสัดส่วนการให้บริการ สูงสุดในปี 2555 ถึงปี 2558 ไม่มีลำดับที่เปลี่ยนแปลง โดยค่าบริหารและจัดการงานอาคารชุด มียอด รายจ่ายสูงสุดเมื่อเทียบกับค่าใช้จ่ายส่วนอื่นในแต่ละปี โดยมีอัตรา 29% - 31% อันดับที่ 2 รองลงมา คือค่าบริการรักษาความปลอดภัย ในอัตรา 28% -31% อันดับที่ 3 คือค่าบริการรักษาความสะอาด ในอัตรา 26%- 27% และอันดับที่ 4 เป็นค่าบริการดูแลสวนหย่อม ในอัตรา 3%-5% ตามลำดับ ซึ่ง ทั้ง 4 รายการรวมกันในหมวดค่าบริการจัดการ จะมีสัดส่วนสูงถึง 93%-95%

4.2 หมวดงานรายจ่ายค่าสาธารณูปโภค

เป็นค่าใช้จ่ายพื้นฐานของโครงการ เป็นองค์ประกอบที่ทำให้พื้นที่ที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางสามารถดำเนินการได้อย่างสมบูรณ์ ซึ่งประกอบด้วย 3 รายการ ดังนี้

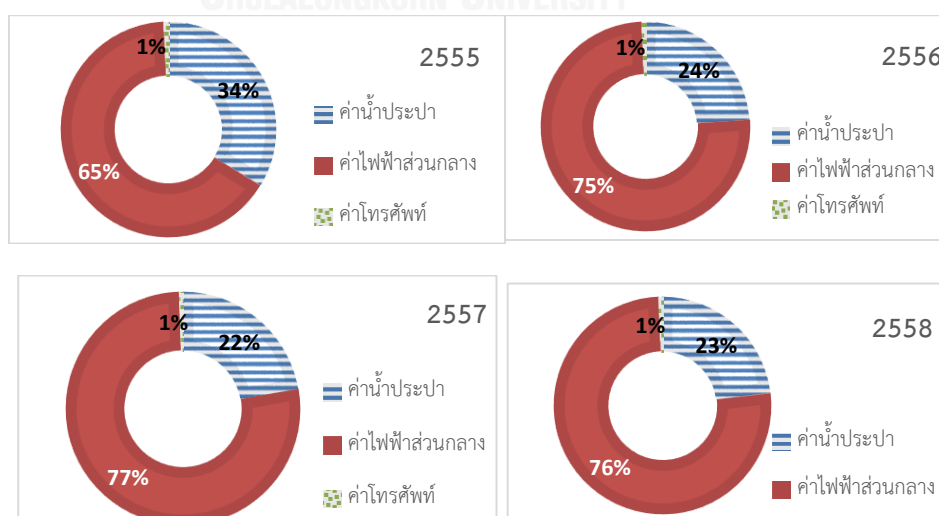
1. ค่าน้ำประปา
2. ค่าไฟฟ้าส่วนกลาง
3. ค่าโทรศัพท์

หมวดงานรายจ่ายค่าสาธารณูปโภค เป็นหมวดงานที่มีลักษณะหน่วยแปรผันตามปริมาณการใช้งาน มีรายการแสดงดังนี้

ตารางที่ 79 แสดงรายจ่ายค่าสาธารณูปโภค

ลำดับ	รายการ	2555	2556	2557	2558
1	ค่าน้ำประปา	2,685,060.32	1,967,367.58	1,802,581.64	1,796,283.07
2	ค่าไฟฟ้าส่วนกลาง	5,235,287.90	6,205,530.42	6,251,117.34	5,929,147.59
3	ค่าโทรศัพท์	55,820.73	48,136.38	45,271.70	47,794.92
รวมรายจ่ายค่าสาธารณูปโภค		7,976,168.95	8,221,034.38	8,098,970.68	7,773,225.58

ในหมวดงานรายจ่ายค่าสาธารณูปโภค จากตารางข้างต้นพบว่าค่าใช้จ่ายในปี 2556 มีมูลค่าสูงสุด ส่วนปีที่ต่ำสุดเป็นค่าใช้จ่ายของปี 2558 โดยพบว่ารายการค่าน้ำประปามีค่าใช้จ่ายลดลงอย่างต่อเนื่อง ซึ่งจากการสัมภาษณ์ทำให้ทราบว่ารายการดังกล่าวจะสัมพันธ์กับปริมาณผู้อยู่อาศัย ซึ่งผันแปรตามปริมาณการใช้น้ำประปาที่มากขึ้น เมื่อนำมาแสดงสัดส่วนในรูปของกราฟ จะมีรายการดังนี้



ภาพที่ 52 แสดงกราฟแยกประเภทรายจ่ายค่าสาธารณูปโภค

จากรายการหมวดค่าสาธารณูปโภค พบว่าสัดส่วนค่าไฟฟ้าส่วนกลางในปี 2555 ถึงปี 2558 มียอดรายจ่ายสูงสุดเมื่อเทียบกับค่าใช้จ่ายส่วนอื่นโดยมีอัตรา 65%-77% รองลงมาคือค่าน้ำประปาในอัตรา 22% -34% ส่วนค่าโทรศัพท์ มีสัดส่วน1% ตลอดระยะเวลา 4 ปี

4.3 หมวดงานรายจ่ายในการดำเนินงาน

รายการส่วนใหญ่เป็นรายการค่าใช้จ่ายที่มีความผันแปรตามปริมาณการใช้งาน รายการส่วนหนึ่งเป็นรายการสิ่งอำนวยความสะดวก ค่าใช้จ่ายรถตู้ และค่าใช้จ่ายรถตุ๊กๆ เป็นต้น โดยมีรายการทั้งหมดในหมวดงานรายจ่ายในการดำเนินงานประกอบด้วย 18 รายการ ดังนี้

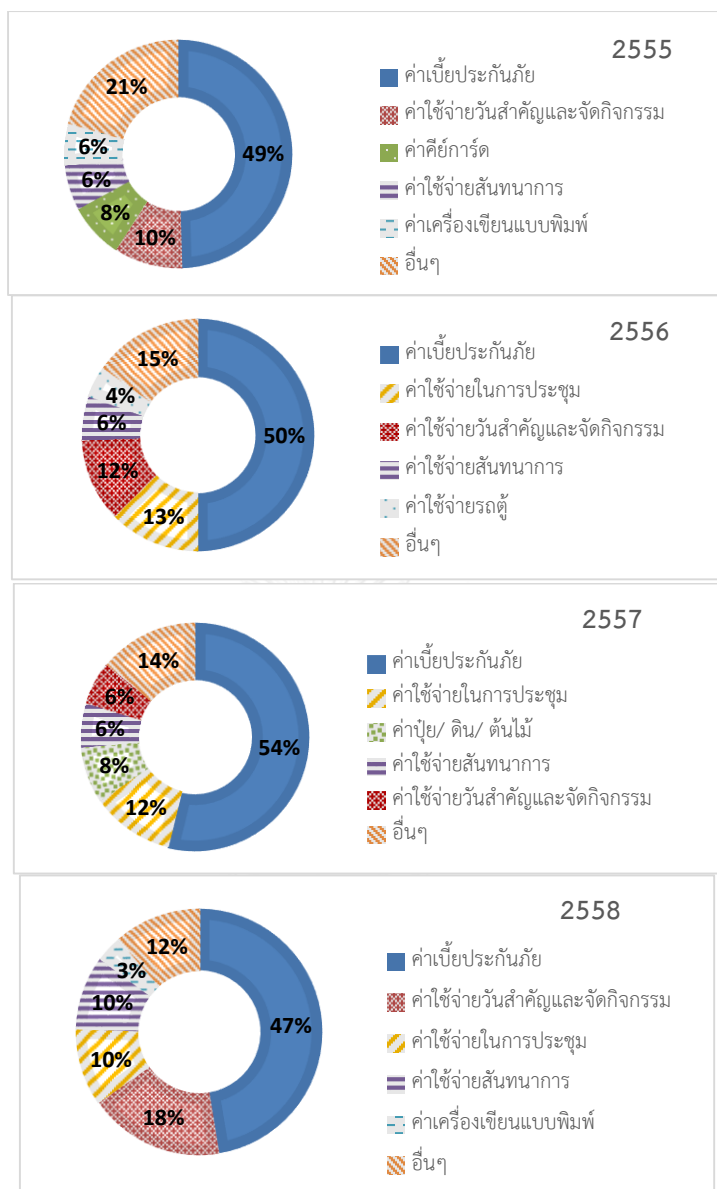
1. ค่าไปรษณียากร
2. ค่าเครื่องเขียนแบบพิมพ์
3. ค่าตรวจสอบบัญชี
4. ค่าพาหนะ
5. ค่ากระดาษชำระ
6. ค่ารับรอง
7. ค่าใช้จ่ายในการประชุม
8. ค่าใช้จ่ายซ่อมหนีไฟ
9. ค่าใช้จ่ายสันทนากการ
10. ค่าเบี้ยประกันภัย
11. ค่าธรรมเนียมธนาคาร
12. ค่าปุ๋ย ดิน ต้นไม้
13. ค่าใช้จ่ายรถตู้
14. ค่าใช้จ่ายตุ๊กๆ
15. ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับคอมพิวเตอร์
16. ค่าใช้จ่ายวันสำคัญและจัดกิจกรรม
17. ค่าศิย์การ์ด
18. ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด

หมวดงานรายจ่ายในการดำเนินงาน ส่วนใหญ่เป็นรายการชำระค่าบริการรายครั้ง แปรผันตามปริมาณการใช้ ซึ่งมีรายการแสดง ดังนี้

ตารางที่ 80 รายจ่ายในการดำเนินงาน

ลำดับ	รายการ	2555	2556	2557	2558
1	ค่าไปรษณีย์	402.00	1,828.00	12,116.00	24,283.00
2	ค่าเครื่องเขียนแบบพิมพ์	110,986.88	116,076.64	80,368.06	89,212.08
3	ค่าตรวจสอบบัญชี	23,000.00	22,000.00	22,000.00	22,000.00
4	ค่าพาหนะ	16,630.00	13,480.00	13,127.00	19,030.00
5	ค่ากระดาษชำระ	6,165.20	16,071.20	15,921.60	12,797.60
6	ค่ารับรอง	11,153.00	9,233.50	9,821.00	12,143.00
7	ค่าใช้จ่ายในการประชุม	38,271.19	359,153.39	307,109.30	265,592.80
8	ค่าใช้จ่ายซ่อมหนีไฟ	73,538.28	51,416.00	47,488.00	50,563.00
9	ค่าใช้จ่ายสำนักงาน	124,587.80	172,315.96	161,665.75	252,012.39
10	ค่าเบี้ยประกันภัย	945,628.55	1,407,674.88	1,408,738.88	1,236,379.04
11	ค่าธรรมเนียมธนาคาร	8,980.00	39,725.64	27,220.46	30,632.51
12	ค่าปุ๋ย/ ดิน/ ต้นไม้	45,876.00	16,505.00	211,715.85	27,737.88
13	ค่าใช้จ่ายรถตู้	82,900.26	123,892.22	0.00	0.00
14	ค่าใช้จ่ายรถตุ๊กๆ	875.00	0.00	0.00	0.00
15	ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับคอมพิวเตอร์	0.00	7,257.81	7,550.95	27,951.37
16	ค่าใช้จ่ายวันสำคัญและจัดกิจกรรม	184,560.97	328,925.63	161,605.13	466,430.30
17	ค่าศิษย์การ์ด	150,228.00	83,561.00	99,977.49	42,753.99
18	ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด	84,894.44	48,005.57	32,151.84	28,883.96
รวมรายจ่ายในการดำเนินงาน		1,908,677.57	2,817,122.44	2,618,577.31	2,608,402.92

ในหมวดงานรายจ่ายในการดำเนินงาน พบว่าค่าใช้จ่ายในปี 2556 จะมีมูลค่าสูงที่สุด ส่วนปี
ที่ต่ำสุดเป็นค่าใช้จ่ายของปี 2555 และพบว่าในปี 2557-2558 ไม่มีรายการค่าใช้จ่าย รายการรถตู้และ
ค่าใช้จ่ายรถตุ๊กๆ เกิดขึ้น เนื่องจากการจำหน่ายรถออก จากปัญหาการจ่ายและการบริหารงาน โดย
สามารถแสดงสัดส่วนตามรูปภาพดังนี้



ภาพที่ 53 แสดงกราฟแยกประเภทรายจ่ายในการดำเนินงาน

จากรายการหมวดรายจ่ายในการดำเนินงาน พบว่าสัดส่วนค่าเบี้ยประกันภัยเป็นค่าใช้จ่ายที่มีสัดส่วนสูงสุดในกลุ่มนี้อย่างต่อเนื่องทุกปี ในอัตรา 47%-54% รายการค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสันตนาการ เป็นรายการที่เกิดขึ้นอยู่ในลำดับที่ 4 ของทุกปีในสัดส่วน 6%-10% ส่วนรายการอื่นๆจะมีอันดับที่ เคลื่อนไหวไม่คงที่ โดยรายการค่าใช้จ่ายวันสำคัญและจัดกิจกรรม จะสูงเป็นลำดับที่ 2 ในปี 2555 และปี 2558 ในสัดส่วน 10% และ 18% ตามลำดับ ส่วนในปี 2556 และปี 2557 รายการดังกล่าวจะ อยู่ในลำดับที่ 3 และลำดับที่ 5 สัดส่วน 12% และ 6% ตามลำดับ รายการค่าใช้จ่ายในการประชุมจะ มียอดอยู่ในลำดับที่ 2 ในปี 2556 และปี 2557 ในสัดส่วน 13% และ 12% ตามลำดับ ส่วนปี 2558 จะอยู่ในลำดับที่ 3 ในสัดส่วน 10%

4.4 หมวดงานรายจ่ายในการซ่อมบำรุงรักษาและอะไหล่

รายการส่วนใหญ่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางในรายการสิ่งก่อสร้างหรือระบบที่สร้างขึ้นเพื่อรักษาความปลอดภัยหรือสภาพแวดล้อมของตัวอาคาร เช่น ระบบป้องกันอัคคีภัย การจัดแสงสว่าง การระบายอากาศ การปรับอากาศ การระบายน้ำ การบำบัดน้ำเสีย หรือการกำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล ประกอบด้วย 15 รายการ ดังนี้

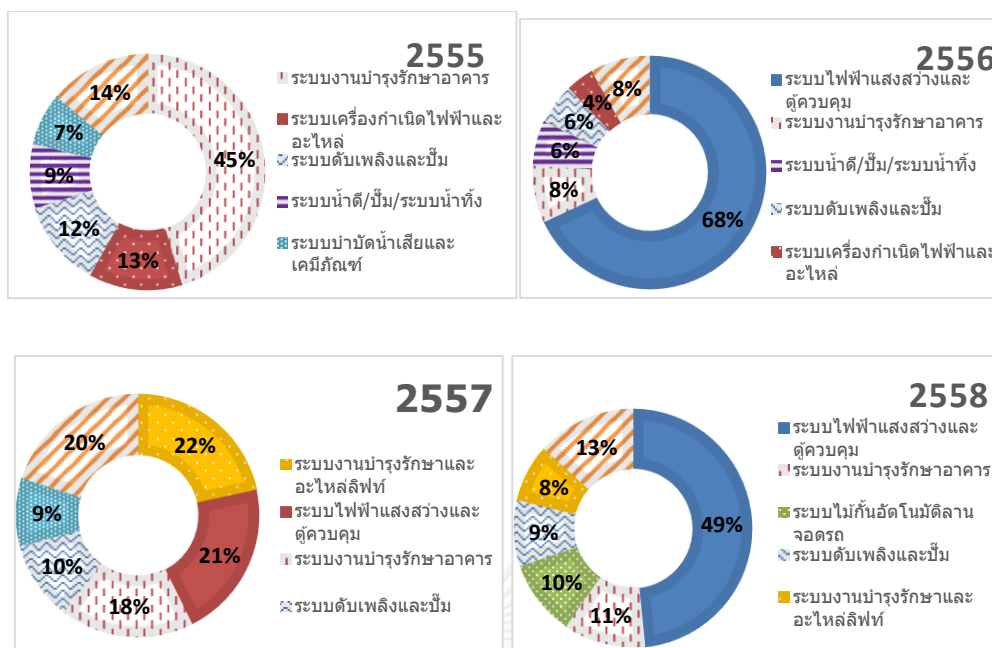
1. ระบบงานบำรุงรักษาและอะไหล่ลิฟต์
2. ระบบเครื่องกำเนิดไฟฟ้าและอะไหล่
3. ระบบงานบำรุงรักษาอาคาร
4. ระบบงานเครื่องปรับอากาศ
5. ระบบงานพัดลมดูดอากาศ
6. ระบบโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV)
7. ระบบไฟฟ้าแสงสว่างและตู้ควบคุม
8. ระบบบำบัดน้ำเสียและเคมีภัณฑ์
9. ระบบดับเพลิงและปั๊ม
10. ระบบน้ำดี ปั๊ม ระบบน้ำทิ้ง
11. ระบบไม้กั้นอัตโนมัติลานจอดรถ
12. ระบบสื่อสาร(PABX)
13. ระบบโทรทัศน์ (MATV)
14. ระบบน้ำพุ
15. ซ่อมบำรุงเบ็ดเตล็ด

หมวดงานรายจ่ายในการซ่อมบำรุงรักษาและอะไหล่ เป็นหมวดงานที่มีลักษณะเป็นงานประเภท การทำสัญญาบริการรายปี โดยชำระค่าบริการเป็นรายเดือน ในอัตราเฉลี่ยที่เท่ากันหรือใกล้เคียงกัน ซึ่งมีรายการแสดง ดังนี้

ตารางที่ 81 รายจ่ายในการซ่อมบำรุงรักษาและอะไหล่

ลำดับ	รายการ	2555	2556	2557	2558
1	ระบบงานบำรุงรักษาและอะไหล่ลิฟต์	0.00	8,560.00	151,158.70	111,636.15
2	ระบบเครื่องกำเนิดไฟฟ้าและอะไหล่	25,573.50	60,673.46	40,380.50	76,886.95
3	ระบบงานบำรุงรักษาอาคาร	90,067.47	122,785.84	124,052.09	159,292.36
4	ระบบเครื่องปรับอากาศ	0.00	1,605.00	12,242.78	0.00
5	ระบบงานพัดลมอัดอากาศ	0.00	0.00	0.00	246.00
6	ระบบโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV)	1,420.93	26,390.90	24,674.69	30,968.00
7	ระบบไฟฟ้าแสงสว่างและตู้ควบคุม	14,157.00	1,052,981.62	146,973.93	691,953.97
8	ระบบบำบัดน้ำเสียและเคมีภัณฑ์	14,253.00	30,412.00	63,716.78	5,430.50
9	ระบบดับเพลิงและปั๊ม	23,692.00	88,601.10	73,930.80	127,311.05
10	ระบบน้ำดี/ปั๊ม/ระบบน้ำทิ้ง	17,600.33	95,446.51	31,513.75	65,016.00
11	ระบบไม้กั้นอัตโนมัติลานจอดรถ	0.00	4,628.00	21,701.00	147,662.98
12	ระบบสื่อสาร (PABX)	80.00	1,070.00	4,516.00	0.00
13	ระบบโทรทัศน์ (MATV)	0.00	0.00	0.00	2,159.47
14	ระบบน้ำพุ	2,557.00	50,361.12	737.00	717.00
15	ซ่อมบำรุงเบ็ดเตล็ด	9,554.00	3,870.00	3,756.00	9,228.00
รวมรายจ่ายในการซ่อมแซมบำรุงรักษาและอะไหล่		198,955.23	1,547,385.55	699,354.02	1,428,508.43

ในหมวดงานรายจ่ายในการซ่อมบำรุงรักษาและอะไหล่พบว่าค่าใช้จ่ายในปี 2556 จะมีมูลค่าสูงที่สุด ส่วนปีต่ำสุดเป็นค่าใช้จ่ายของปี 2555 โดยพบว่ามีบางรายการที่ไม่ใช่ค่าใช้จ่ายประจำซึ่งจะเกิดขึ้นเพียงบางปีเท่านั้น และมี 2 รายการที่มีค่าใช้จ่ายเกิดขึ้นในปี 2558 ซึ่งเป็นปีล่าสุดที่ทำการเก็บรวบรวม ข้อมูลคือ งานระบบพัดลมอัดอากาศ และงานระบบโทรทัศน์ (MATV) และเมื่อนำมาแสดงสัดส่วนรายปี ในรูปของกราฟ จะมีรายการดังนี้



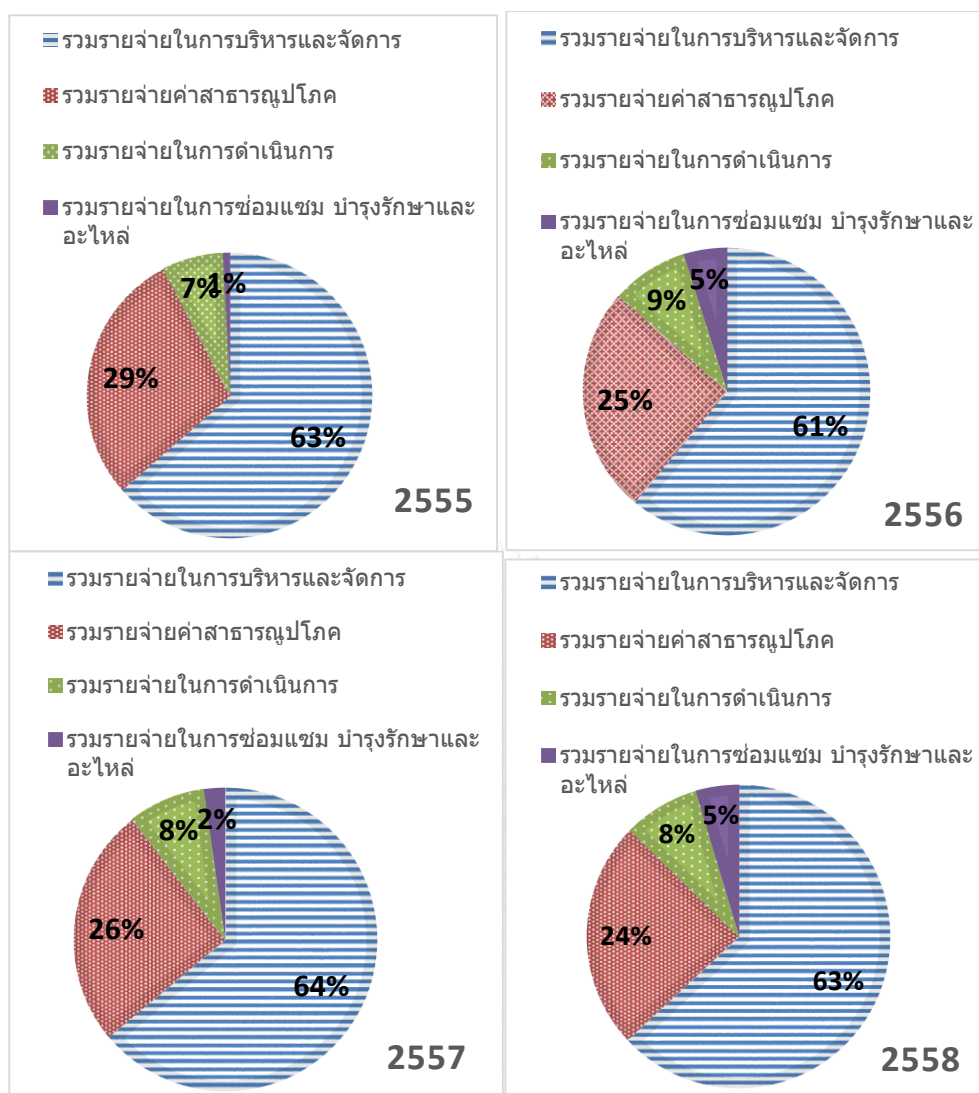
ภาพที่ 54 แสดงกราฟแยกประเภทรายจ่ายในการซ่อมแซมบำรุงรักษาอะไหล่

จากรายการหมวดรายจ่ายในการซ่อมแซมบำรุงรักษาอะไหล่ พบว่ารายการที่มีสัดส่วนเกิดขึ้นทุกปี คือ

1. ระบบบำรุงรักษาอาคาร โดยอยู่ในลำดับที่ 1 ในปี 2555 ในสัดส่วน 45% อยู่ลำดับที่ 2 ในปี 2556 และ 2558 ในสัดส่วน 8% และ 11% ตามลำดับ ส่วนในปี 2557 จะอยู่ในลำดับที่ 3 สัดส่วน 18%
2. รายการระบบดับเพลิงและบีม มีค่าใช้จ่ายในปี 2555 อยู่ในลำดับที่ 3 สัดส่วน 12% ส่วนปีที่เหลือ อยู่ในลำดับที่ 4 เท่ากันทุกปี ในสัดส่วน 6% 10% และ 9% ตามลำดับ

รายการที่มีสัดส่วนสูงสุดในกลุ่มนี้เป็นระบบไฟฟ้าแสงสว่างและตู้ควบคุม โดยในปี 2556 มีสัดส่วน 68% และปี 2558 มีสัดส่วน 49%

เมื่อเปรียบเทียบค่าใช้จ่ายรวมทั้ง 4 หมวด ในรูปของสัดส่วนค่าใช้จ่ายแต่ละปีจะมีรายการแสดงเป็นกราฟได้ดังนี้



ภาพที่ 55 แสดงกราฟแยกสัดส่วนรายจ่ายตามหมวดค่าใช้จ่าย

จากกราฟจะพบว่าค่าใช้จ่ายในหมวดรายจ่ายในการบริหารและจัดการจะมีสัดส่วนสูงสุดระหว่าง 61%- 64% รายการค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคจะมีสัดส่วนรองลงมาที่ 24%-29% ลำดับที่ 3 คือรายการค่าใช้จ่ายในงานดำเนินการ สัดส่วนระหว่าง 7%-9% และหมวดที่น้อยที่สุด คือหมวดรายจ่ายในการซ่อมแซม บำรุงรักษาและอะไหล่ มีสัดส่วนระหว่าง 1%-5%

สรุปผลการวิเคราะห์

จากรายการที่ได้ทำการวิเคราะห์ ทำให้ทราบว่า ค่าใช้จ่ายรวมต่อตารางเมตรของโครงการฯ จะมีสัดส่วนระหว่าง 29.42 ถึง 34.33 บาท โดยแต่ละหมวดมีช่วงของสัดส่วนที่ต่างกัน โดยพบว่า

สัดส่วนการเปลี่ยนแปลงมากที่สุด ระหว่าง 1%-5% ได้แก่ รายการค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค และรายจ่ายในการซ่อมแซม บำรุงรักษาและอะไหล่

สัดส่วนการเปลี่ยนแปลงรองลงมา ระหว่าง 1%-3% ได้แก่ รายการค่าใช้จ่ายในการบริหาร และจัดการ และค่าใช้จ่ายในงานดำเนินการ มีสัดส่วนความเปลี่ยนแปลงน้อยสุดระหว่าง 1%-2% ตามลำดับ



บทที่ 5 บทสรุปและข้อเสนอแนะ

5.1 บทสรุป

โครงสร้างค่าใช้จ่ายในการใช้งานและงานดูแลทรัพย์สินส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุดฯ จะพิจารณาจากรายการทรัพย์สินส่วนกลาง รายการสิ่งอำนวยความสะดวก ที่มีผลกระทบต่อค่าใช้จ่ายของอาคารชุด และหาสัดส่วนรายการค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในโครงการลุมพินี พาร์ค ปิ่นเกล้า โดยสรุปคือ

นิติบุคคลอาคารชุดลุมพินี พาร์ค ปิ่นเกล้า แบ่งรายการค่าใช้จ่ายออกเป็น 4 หมวด ประกอบด้วย

1. หมวดงานรายจ่ายในการบริหารและจัดการ
2. หมวดงานรายจ่ายค่าสาธารณูปโภค
3. หมวดงานรายจ่ายในการดำเนินงาน
4. หมวดงานรายจ่ายในการซ่อมบำรุงรักษาและอะไหล่

โดยทั้ง 4 หมวด ประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายรวม 53 รายการ ซึ่งค่าใช้จ่ายแต่ละรายการมีความเกี่ยวข้องสัมพันธ์กับรายการทรัพย์สินส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกที่ระบุไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดฯ ซึ่งแยกเป็นรายการทรัพย์สินส่วนกลาง 23 กลุ่มรายการ และสิ่งอำนวยความสะดวก 3 กลุ่มรายการ

อัตราค่าใช้จ่ายต่อตารางเมตร ระหว่างปี 2555- 2558 ในการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางจะมีอัตรา ระหว่าง 29.42 ถึง 34.33 บาทต่อตารางเมตร โดยหมวดงานรายจ่ายในการบริหารและจัดการมีสัดส่วนค่าใช้จ่าย 61%-64% หมวดรายจ่ายค่าสาธารณูปโภคมีสัดส่วนค่าใช้จ่าย 24%- 29% หมวดรายจ่ายในการดำเนินงานมีสัดส่วน 7%- 9% และหมวดรายจ่ายในการซ่อมบำรุงรักษาและอะไหล่มีสัดส่วน 1%- 5%

5.2 ข้อค้นพบ

จากแนวคิดเรื่องค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพยากรกายภาพ (Facility Management) ซึ่งแยกเป็นค่าใช้จ่ายดำเนินการอาคาร (Facility Management Expense) และค่าใช้จ่ายเพื่อการลงทุน (Facility Capital investment)

โดยเมื่อเทียบรายการค่าใช้จ่ายที่ได้จากการศึกษา ผู้วิจัยนำมาจัดแบ่งหมวดหมู่ให้สอดคล้องกับแนวคิดเรื่องการบริหารทรัพยากรกายภาพ โดยแบ่งหมวดรายการในการบริหารออกเป็น 7 หมวด ดังนี้

1. หมวดค่าบริการอาคาร
2. หมวดค่าสาธารณูปโภค
3. หมวดค่าบริหารจัดการ
4. หมวดค่าภาษีและประกันภัย
5. หมวดค่าจ้างหรือค่าดำเนินการ
6. หมวดค่าบำรุงรักษา
7. ค่าวัสดุสิ้นเปลือง

เมื่อนำมาจัดหมวดหมู่ โดยยึดตามบัญชีค่าใช้จ่ายของกรณีดังกล่าว ผู้วิจัยสามารถแบ่งอัตราค่าใช้จ่ายได้ดังนี้

1. หมวดค่าบริการอาคาร

เป็นรายการประเภท ค่าบริการรักษาความปลอดภัย ค่าบริการรักษาความสะอาด
 ค่าบริการกำจัดปลวก แมลงและหนู ค่าบริการดูแลสวนหย่อม ค่าบริการดูแลสระว่ายน้ำ
 ค่าบริการเก็บขยะอาคารชุด ค่าบริการคนขับรถตู้ โดยมีรายการแสดงดังนี้

ตารางที่ 82 แสดงค่าใช้จ่ายหมวดค่าบริการอาคาร

ค่าบริการอาคาร

ลำดับ	รายการ	2555	2556	2557	2558
1	ค่าบริการรักษาความปลอดภัย	4,704,426.41	6,129,816.00	6,121,470.00	5,820,227.62
2	ค่าบริการรักษาความสะอาด	4,971,220.00	5,324,641.00	5,369,688.00	5,488,993.00
3	ค่าบริการกำจัดปลวกแมลงและหนู	49,013.63	53,492.37	53,500.00	53,270.70
4	ค่าบริการดูแลสวนหย่อม	609,886.55	854,016.43	946,950.00	960,860.00
5	ค่าบริการดูแลสระว่ายน้ำ	241,789.64	251,237.15	231,958.77	222,680.40
6	ค่าบริการเก็บขยะอาคารชุด	48,000.00	48,000.00	48,000.00	48,000.00
7	ค่าบริการคนขับรถตู้	404,649.35	210,126.20	0.00	0.00
	รวม	11,028,985.58	12,871,329.15	12,771,566.77	12,594,031.72

2. หมวดค่าสาธารณูปโภค

เป็นรายการประเภท ค่าน้ำประปา ค่าไฟฟ้าส่วนกลาง และค่าโทรศัพท์ โดยมีรายการแสดงดังนี้

ตารางที่ 83 แสดงค่าใช้จ่ายหมวดค่าสาธารณูปโภค

ค่าสาธารณูปโภค

ลำดับ	รายการ	2555	2556	2557	2558
1	ค่าน้ำประปา	2,685,060.32	1,967,367.58	1,802,581.64	1,796,283.07
2	ค่าไฟฟ้าส่วนกลาง	5,235,287.90	6,205,530.42	6,251,117.34	5,929,147.59
3	ค่าโทรศัพท์	55,820.73	48,136.38	45,271.70	47,794.92
	รวม	7,976,168.95	8,221,034.38	8,098,970.68	7,773,225.58

3. หมวดค่าบริหารจัดการ

เป็นรายการประเภท ค่าบริหารจัดการอาคารชุด โดยมีรายการแสดงดังนี้

ตารางที่ 84 แสดงค่าใช้จ่ายหมวดค่าบริหารจัดการ

ค่าบริหารจัดการ

ลำดับ	รายการ	2555	2556	2557	2558
1	ค่าบริหารและจัดการงานอาคารชุด	6,420,000.00	6,420,000.00	6,420,000.00	6,420,000.00

4. หมวดค่าภาษีและประกันภัย

เป็นรายการประเภท ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าธรรมเนียมธนาคาร โดยมีรายการแสดงดังนี้

ตารางที่ 85 แสดงค่าใช้จ่ายหมวดค่าภาษีและประกันภัย

ค่าภาษีและประกันภัย

ลำดับ	รายการ	2555	2556	2557	2558
1	ค่าเบี้ยประกันภัย	945,628.55	1,407,674.88	1,408,738.88	1,236,379.04
2	ค่าธรรมเนียมธนาคาร	8,980.00	39,725.64	27,220.46	30,632.51
	รวม	954,608.55	1,447,400.52	1,435,959.34	1,267,011.55

5. หมวดค่าจ้างหรือค่าดำเนินการ

เป็นรายการประเภทการจ้างงานและการดำเนินการ เช่น การตรวจสอบอาคาร การตรวจสอบบัญชี การจ่ายค่าซ่อมอพยพหนีไฟ การจ่ายค่าใช้จ่ายสำหรับการประชุม เป็นต้น โดยมีรายการแสดงดังนี้

ตารางที่ 86 แสดงค่าใช้จ่ายหมวดค่าจ้างหรือค่าดำเนินการ

ค่าจ้างหรือค่าดำเนินการ

ลำดับ	รายการ	2555	2556	2557	2558
1	ค่าบริการตรวจสอบอาคารตาม พรบ. อาคารชุด	0.00	64,200.00	47,615.00	48,250.00
2	ค่าเช่าเครื่องถ่ายเอกสาร	57,397.68	52,779.63	55,472.75	57,027.96
3	ค่าตรวจการณ์	20,618.60	24,742.32	24,742.32	24,742.32
4	ค่าตรวจสอบบัญชี	23,000.00	22,000.00	22,000.00	22,000.00
5	ค่าพาหนะ	16,630.00	13,480.00	13,127.00	19,030.00
6	ค่ารับรอง	11,153.00	9,233.50	9,821.00	12,143.00
7	ค่าใช้จ่ายในการประชุม	38,271.19	359,153.39	307,109.30	265,592.80
8	ค่าใช้จ่ายซ่อมหนีไฟ	73,538.28	51,416.00	47,488.00	50,563.00
9	ค่าใช้จ่ายสินทนาการ	124,587.80	172,315.96	161,665.75	252,012.39
10	ค่าใช้จ่ายรถตู้	82,900.26	123,892.22	0.00	0.00
11	ค่าใช้จ่ายรถตุ๊กๆ	875.00	0.00	0.00	0.00
12	ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับคอมพิวเตอร์	0.00	7,257.81	7,550.95	27,951.37
13	ค่าใช้จ่ายวันสำคัญและจัดกิจกรรม	184,560.97	328,925.63	161,605.13	466,430.30
14	ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด	84,894.44	48,005.57	32,151.84	28,883.96
	รวม	718,427.22	1,277,402.03	890,349.04	1,274,627.10

6. หมวดค่าบำรุงรักษา

เป็นรายการประเภท ค่างานบริการและค่าซ่อมแซม ประกอบด้วย รายการเกี่ยวกับลิฟต์ เครื่องปรับอากาศ เครื่องกำเนิดไฟฟ้า คุณภาพน้ำทิ้ง ระบบดับเพลิงและปั้ม ระบบควบคุมรถยนต์ ระบบพัดลมอัตโนมัติ เป็นต้น โดยมีรายการแสดงดังนี้

ตารางที่ 87 แสดงค่าใช้จ่ายหมวดค่าดูแลบำรุงรักษา

ค่าดูแลบำรุงรักษา

ลำดับ	รายการ	2555	2556	2557	2558
1	ค่าบริการดูแลลิฟต์	0.00	113,124.00	678,744.00	678,744.00
2	ค่าบริการดูแลเครื่องปรับอากาศ	0.00	5,025.77	0.00	9,750.00
3	ค่าบริการดูแลเครื่องกำเนิดไฟฟ้า	0.00	19,260.00	23,754.00	23,112.00
4	ค่าบริการวิเคราะห์คุณภาพน้ำทิ้ง	52,002.00	99,766.80	149,465.64	188,469.42
5	ค่าบริการดูแลระบบดับเพลิงและขีมน	0.00	22,470.00	24,824.00	23,112.00
6	ค่าบริการดูแลอุปกรณ์ควบคุมรถยนต์	0.00	0.00	53,366.25	74,966.88
7	ระบบงานบำรุงรักษาและอะไหล่ลิฟท์	0.00	8,560.00	151,158.70	111,636.15
8	ระบบเครื่องกำเนิดไฟฟ้าและอะไหล่	25,573.50	60,673.46	40,380.50	76,886.95
9	ระบบงานบำรุงรักษาอาคาร	90,067.47	122,785.84	124,052.09	159,292.36
10	ระบบเครื่องปรับอากาศ	0.00	1,605.00	12,242.78	0.00
11	ระบบงานติดตั้งอาคาร	0.00	0.00	0.00	246.00
12	ระบบโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV)	1,420.93	26,390.90	24,674.69	30,968.00
13	ระบบไฟฟ้าแสงสว่างและตู้ควบคุม	14,157.00	1,052,981.62	146,973.93	691,953.97
14	ระบบบำบัดน้ำเสียและเคมีภัณฑ์	14,253.00	30,412.00	63,716.78	5,430.50
15	ระบบดับเพลิงและขีมน	23,692.00	88,601.10	73,930.80	127,311.05
16	ระบบน้ำดื่ม/น้ำเย็น/ระบบน้ำทิ้ง	17,600.33	95,446.51	31,513.75	65,016.00
17	ระบบไม้กั้นอัตโนมัติลานจอดรถ	0.00	4,628.00	21,701.00	147,662.98
18	ระบบสื่อสาร (PABX)	80.00	1,070.00	4,516.00	0.00
19	ระบบโทรทัศน์ (MATV)	0.00	0.00	0.00	2,159.47
20	ระบบน้ำพุ	2,557.00	50,361.12	737.00	717.00
21	ซ่อมบำรุงเบ็ดเตล็ด	9,554.00	3,870.00	3,756.00	9,228.00
	รวม	250,957.23	1,807,032.12	1,629,507.91	2,426,662.73

7. ค่าวัสดุสิ้นเปลือง

เป็นรายการประเภท ค่าไปรษณียากร ค่าเครื่องเขียนแบบพิมพ์ ค่ากระดาษชำระ เป็นต้น โดยมีรายการแสดงดังนี้

ตารางที่ 88 แสดงค่าใช้จ่ายหมวดค่าวัสดุสิ้นเปลือง

ค่าวัสดุสิ้นเปลือง

ลำดับ	รายการ	2555	2556	2557	2558
1	ค่าไปรษณียากร	402.00	1,828.00	12,116.00	24,283.00
2	ค่าเครื่องเขียนแบบพิมพ์	110,986.88	116,076.64	80,368.06	89,212.08
3	ค่ากระดาษชำระ	6,165.20	16,071.20	15,921.60	12,797.60
4	ค่าปุ๋ย/ ดิน/ ต้นไม้	45,876.00	16,505.00	211,715.85	27,737.88
5	ค่าศิษย์การ์ด	150,228.00	83,561.00	99,977.49	42,753.99
	รวม	316,213.08	236,597.84	422,656.00	199,342.55

จากข้อมูลข้างต้น หากนำมาจัดแบ่งตามแนวคิดในการบริหารอาคารกายภาพ (Facility Management) จะพบสัดส่วนค่าใช้จ่ายดังตารางต่อไปนี้

ตารางที่ 89 แสดงค่าใช้จ่ายแยกตามหมวดบริหารอาคารกายภาพ

ลำดับ	รายการ	2555	2556	2557	2558				
1	ค่าบริการอาคาร	11,028,985.58	40%	12,871,329.15	40%	12,771,566.77	40%	12,594,031.72	39%
2	ค่าสาธารณูปโภค	7,976,168.95	29%	8,221,034.38	25%	8,098,970.68	26%	7,773,225.58	24%
3	ค่าบริหารจัดการ	6,420,000.00	23%	6,420,000.00	20%	6,420,000.00	20%	6,420,000.00	20%
4	ค่าภาษีและประกันภัย	954,608.55	3%	1,447,400.52	4%	1,435,959.34	5%	1,267,011.55	4%
5	ค่าจ้างหรือค่าดำเนินการ	718,427.22	3%	1,277,402.03	4%	890,349.04	3%	1,274,627.10	4%
6	ค่าดูแลบำรุงรักษา	250,957.23	1%	1,807,032.12	6%	1,629,507.91	5%	2,426,662.73	8%
7	ค่าวัสดุสิ้นเปลือง	316,213.08	1%	236,597.84	1%	422,656.00	1%	199,342.55	1%
	รวมรายจ่าย	27,665,360.61	100%	32,280,796.04	100%	31,669,009.74	100%	31,954,901.23	100%

จากตารางที่ 89 พบว่าหมวดที่มีค่าใช้จ่ายสูงสุดคือ ค่าบริการอาคาร มีสัดส่วน 39%-40% หมวดค่าสาธารณูปโภคมีสัดส่วน 24%-29% ค่าบริหารจัดการมีสัดส่วน 20%-23% ค่าภาษีและประกันภัยมีสัดส่วน 3%-5% ค่าจ้างหรือค่าดำเนินการมีสัดส่วน 3%-4% ค่าดูแลบำรุงรักษามีสัดส่วน 1%-8% และค่าวัสดุสิ้นเปลืองมีสัดส่วน 1% เท่ากันทุกปี

จากข้อมูลข้างต้นสามารถแยกความเปลี่ยนแปลงออกได้เป็น 2 กลุ่ม คือกลุ่มที่มีอัตราความเปลี่ยนแปลงน้อยคืออยู่ระหว่าง 1%-3% ประกอบด้วย 1. ค่าบริการอาคาร 2. ค่าบริหารจัดการ 3. ค่าภาษีและประกันภัย 4. ค่าจ้างหรือค่าดำเนินการ และ 5. ค่าวัสดุสิ้นเปลืองมีสัดส่วน และอีกกลุ่มหนึ่งซึ่งมีค่าความเปลี่ยนแปลงสูงระหว่าง 5%-8% ประกอบด้วย 1.หมวดค่าสาธารณูปโภค และหมวดค่าดูแลบำรุงรักษา ซึ่งเป็นรายการที่ควรให้ความสำคัญกับการควบคุมการใช้จ่าย

5.3 ประโยชน์ที่ได้รับ

อัตราค่าใช้จ่ายทรัพย์สินส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกจากข้อสรุปที่ได้ สามารถทำให้คณะกรรมการ และผู้บริหารอาคาร นำมากำหนดมาตรการการใช้จ่ายที่ไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อความเป็นอยู่โดยปกติ โดยการลดค่าใช้จ่ายคงที่และควบคุมค่าใช้จ่ายประเภทผันแปร ซึ่งตัวอย่างจากการสัมภาษณ์ เช่น การเปลี่ยนหลอดไฟฟ้าประเภทประหยัดพลังงานที่มีอายุการใช้งาน สูงกว่าหลอดไฟธรรมดาซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายคงที่ทำให้มีรอบการเปลี่ยนหลอดใหม่น้อยกว่าหลอดไฟชนิดเดิม ส่วนค่าใช้จ่ายแปรผันที่เกิดจากการใช้พลังงานก็จะถูกควบคุมโดยการตั้งเวลาเปิด-ปิดให้มีระยะเวลาที่แน่นอน เป็นต้น โดยควรนำหลักการเดียวกันไปใช้กับส่วนอื่นๆของโครงการ เช่น การรดน้ำต้นไม้โดย

ใช้หัวรดน้ำแบบตั้งเวลาเปิด-ปิดอัตโนมัติ การควบคุมเวลาของเครื่องปรับอากาศ การกำหนดหลักเกณฑ์ในการว่าจ้างเพื่อการเปรียบเทียบบริษัทผู้ให้บริการเพื่อควบคุมค่าใช้จ่าย

5.4 ข้อเสนอแนะ

ในการศึกษาเรื่องโครงสร้างค่าใช้จ่ายโดยมุ่งไปที่ค่าใช้จ่ายในการใช้งานและดูแลทรัพย์สิน ส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุดในครั้งนี้ มีข้อจำกัดในเรื่องของตัวโครงการที่มีอายุการใช้งานไม่มาก ดังนั้นจึงยังไม่สามารถมองเห็นถึงความเปลี่ยนแปลงในส่วนของโครงการที่มีการใช้งานในระยะยาว ซึ่งควรมีการศึกษาอาคารที่มีอายุเกินกว่า 5 ปีขึ้นไป เพื่อการวางแผนการเงินไว้สำหรับอนาคตต่อไป



รายการอ้างอิง

Chotipanich S. *Positioning Facility Management: Informed by Case Investigation in Thailand*. (Ph.D.), University of London.

เพ็ญแข สนิทวงศ์ ณ อยุธยา. (2539). การงบประมาณ. กรุงเทพฯ: คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

เสรีชัย โชติพานิช. (2544). การบริหารจัดการอาคารชุดพักอาศัย: ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด. วารสารวิชาการ, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, ฉบับที่ 2

เสรีชัย โชติพานิช. (2549). เอกสารประกอบการสอนรายวิชา 2506665 การบริหารทรัพยากร กายภาพ. กรุงเทพฯ: คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

เสรีชัย โชติพานิช. (2553). การบริหารทรัพยากรกายภาพ: หลักการและทฤษฎี. กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

ข้อบังคับของ ลุมพินี พาร์ค ปิ่นเกล้า (2554).

จรัญ เกษร. (2559). เปิดสูตรที่ลุมพินี "ชุมชนน่าอยู่" สู่บ้านลุมพินี "บ้านน่าอยู่". Retrieved 27 ม.ค. 2559, from ประชาชาติธุรกิจออนไลน์

ชัยรัฐ ทองศักดิ์. (2559). แนวทาง F-B-L-E-S-P. In ผู้วิจัย (Ed.).

พงศ์ชัย ประภาสุทธิ์. (2546). ค่าใช้จ่ายในการใช้งานและดูแลทรัพย์สินส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุด กรณีศึกษา : โครงการเดอะพาร์คแลนด์. (มหาดบัณฑิต), จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

พระราชบัญญัติอาคารชุดพ.ศ. 2522 (2522).

พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4)พ.ศ. 2551 (2551).

รายงานผู้ตรวจสอบประจำปี. (2555-2558).

วราลี ไกรระวี. (2556). ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการดำเนินงานจัดการนิติบุคคลอาคารชุดพักอาศัยราคาสูง และราคาต่ำในกรุงเทพมหานคร. (มหาดบัณฑิต), จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.



ภาคผนวก

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

แบบสำรวจอาคาร

โครงสร้างค่าใช้จ่ายในการจัดการและดูแลทรัพย์สินส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุด : กรณีศึกษา โครงการ ธรมณีนิมิต นวมินทร์ เป็นเกล้า

1. พื้นที่โครงการ.....ไร่
2. จำนวนอาคาร.....อาคาร
3. จำนวน ชั้น.....ชั้น
4. จำนวน ห้องชุด.....ห้อง
5. รายการทรัพย์สินส่วนกลาง

5.1 รายการ.....	- <u>ชั้น</u> ที่ <u>ตั้ง</u>	จำนวน.....
5.2 รายการ.....	- <u>ชั้น</u> ที่ <u>ตั้ง</u>	จำนวน.....
5.3 รายการ.....	- <u>ชั้น</u> ที่ <u>ตั้ง</u>	จำนวน.....
5.4 รายการ.....	- <u>ชั้น</u> ที่ <u>ตั้ง</u>	จำนวน.....
5.5 รายการ.....	- <u>ชั้น</u> ที่ <u>ตั้ง</u>	จำนวน.....
5.6 รายการ.....	- <u>ชั้น</u> ที่ <u>ตั้ง</u>	จำนวน.....
5.7 รายการ.....	- <u>ชั้น</u> ที่ <u>ตั้ง</u>	จำนวน.....
5.8 รายการ.....	- <u>ชั้น</u> ที่ <u>ตั้ง</u>	จำนวน.....
5.9 รายการ.....	- <u>ชั้น</u> ที่ <u>ตั้ง</u>	จำนวน.....
5.10 รายการ.....	- <u>ชั้น</u> ที่ <u>ตั้ง</u>	จำนวน.....
6. รายการอื่นจำนวนความสะดวก

รายการ.....	- <u>ชั้น</u> ที่ <u>ตั้ง</u>	จำนวน.....
รายการ.....	- <u>ชั้น</u> ที่ <u>ตั้ง</u>	จำนวน.....
รายการ.....	- <u>ชั้น</u> ที่ <u>ตั้ง</u>	จำนวน.....
รายการ.....	- <u>ชั้น</u> ที่ <u>ตั้ง</u>	จำนวน.....
รายการ.....	- <u>ชั้น</u> ที่ <u>ตั้ง</u>	จำนวน.....

แบบสัมภาษณ์

1. หลักการ FBLESP 6 ด้านของ Ipn มีค่าใช้จ่ายในส่วนใดที่เกี่ยวข้องบ้าง ผู้ดำเนินการคือใคร
2. รายการค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากปัจจัยภายนอกเช่น อุทกภัย การเปลี่ยนแปลงกฎหมาย หน่วยงานราชการอื่นๆ มีอะไรบ้างที่กระทบต่อรายการค่าใช้จ่าย
3. รายการประเภทใดที่ต้องขออนุมัติรายครั้งจากคณะกรรมการ /รายการใดที่สามารถดำเนินการได้เลยตามรอบการจ่าย
4. รอบของภาวะว่างบิล ได้กำหนดไว้ อย่างไร สัมพันธ์กับรอบการรับดอกเบี้ยจากธนาคาร หรือไม่อย่างไร
5. รายการค่าใช้จ่ายที่ถูกกำหนดบังคับด้วยระยะเวลา เช่น ค่าสาธารณูปโภค บริหารจัดการการจ่ายยังไร
6. รายการที่ใช้เงินสดย่อย จ่ายได้ครั้งละไม่เกินเท่าไร วงเงินของแต่ละท่านมีอำนาจอย่างไร
7. เรื่องของค่าเสื่อมราคา มีการวางแผนอย่างไร มีหลักการคำนวณอย่างไร
8. การจ้างบุคคลภายนอกเป็นบุคคลประเภทใดบ้าง ใช้หลักเกณฑ์การว่าจ้างอย่างไร (การจ่ายรายครั้ง การจ่ายตามสัญญา)
9. การนำเทคโนโลยีเข้ามาใช้เพื่อการลดค่าใช้จ่าย หรือเพิ่มความสะดวกกับลูกค้า ในส่วนใดบ้างหรือไม่ (หลอดไฟ แสงสว่าง, เพิ่มกล้องวงจรปิด, ไม้กั้นอัตโนมัติ)
10. ความคิดเห็นต่อการมีรายการจ่ายที่เกิดขึ้นจากข้อบังคับทางกฎหมาย เช่นการตรวจสอบอาคาร การวิเคราะห์คุณภาพน้ำทิ้ง ควรมีการสนับสนุนจากหน่วยงานภาครัฐอย่างไร
11. ความสัมพันธ์ระหว่างปริมาณคนที่เข้าพักอาศัยกับค่าใช้จ่าย (ในช่วงเปิดอาคารจนถึงปัจจุบัน สัดส่วนการเข้าพัก เพิ่มขึ้น –ลดลงอย่างไร)
12. ค่าใช้จ่ายที่ไม่มีความผันแปรตามปริมาณผู้อยู่อาศัย กับค่าใช้จ่ายที่ผันแปรไปตามปริมาณการอยู่อาศัย มีสัดส่วน และมีแนวโน้มอย่างไร
13. หากจะให้คาดการณ์การใช้จ่ายในอนาคต คาดว่าจะเพิ่มขึ้นบิลชีกีเปอร์เซ็นต์
14. ตั้งแต่เปิดใช้อาคาร การปรับเพิ่มค่าแรงขั้นต่ำ สำหรับบริษัทผู้รับเหมา บริษัทผู้ให้บริการ ทำให้สัดส่วนค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นอย่างไร
15. จำนวนพนักงานประจำของโครงการ (มีเพิ่มขึ้น หรือลดลงหรือไม่)
16. ในส่วนของงานบริหารจัดการหน้างาน มีหน่วยงาน Support จากสำนักงานใหญ่ของผู้รับจ้างอย่างไร

4 รายการค่าใช้จ่าย	มีอยู่ให้บริการ	ระยะสัญญาบริการ	อัตราค่าบริการ	ความถี่ในการดำเนินการ
รายการสาธารณูปโภค				
- ค่าไฟฟ้า				
- ค่าน้ำประปา				
- ค่าโทรศัพท์				
- ค่าอินเทอร์เน็ต				
รายการค่าใช้จ่ายดำเนินงาน				
- ค่าจ้างบริหารอาคารจัดการ				
- งานรักษาความปลอดภัย				
- ค่าบริการรักษาความสะอาด				
- ค่าบริการดูแลลิฟต์				
- ค่าบริการกำจัดแมลง				
- ค่าบริการงานดูแลลิฟต์จำหน่าย				
- ค่าบริการกำจัดขยะ				
- ค่าบริการดูแลลิฟต์จำหน่าย				
- ค่าเช่าเครื่องสำอางเอกสาร				
- ค่าบริการตรวจประเมินบัญชี				
- ค่าบริการตรวจประเมินอาคาร				
- อื่นๆ				
รายการค่าใช้จ่ายดูแลงานระบบอาคาร				
- ระบบสิงคโปร์				
- ระบบไฟฟ้ากำลัง				
- ระบบไฟฟ้าแสงสว่าง				
- ระบบไฟฟ้าฉุกเฉิน				
- ระบบดับเพลิง				
- ระบบน้ำดี				
- ระบบน้ำเสีย				
- ระบบลิฟต์จำหน่าย				
- ระบบโมบิลิตี้จากรถอัตโนมัติ				
- ระบบกล้องวงจรปิด				
- ระบบโทรศัพท์ PABX				
- ระบบสัญญาณโทรทัศน์				
- ระบบคอมพิวเตอร์				
- อื่นๆ				
รายการค่าใช้จ่ายอื่นๆ				
- ค่าเครื่องเขียนแบบพิมพ์				
- ค่าธรรมเนียมธนาคาร				
- ค่าไปรษณีย์				
- ค่าพาหนะ				
- ค่าจัดกิจกรรม				
- ค่าใช้จ่ายในการประชุม				
- อื่นๆ				

ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

นายวาทีต เหมไทรณ์ สำเร็จการศึกษาปริญญาตรีบริหารธุรกิจบัณฑิต (การตลาด) จาก คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยรามคำแหง เมื่อปี พ.ศ.2539 และเข้าศึกษาต่อในหลักสูตรปริญญา เหน้พัฒนศาสตร์มหาบัณฑิต คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ภาคปลาย ปี การศึกษา 2557

ประวัติส่วนตัว เคยทำงาน บริษัท แสนสิริ พร็อพเพอร์ตี้พลัส จำกัด เมื่อปี 2539 บริษัท ซีพี ริชาร์ด เอลลิส จำกัด เมื่อปี 2545 บริษัท โกลเด็น พร็อพเพอร์ตี้เซอวิสเชส จำกัด เมื่อปี 2549 และที่บริษัท ทีซีซีแคปปิตอลแลนด์ ตั้งแต่ปี 2551 จนถึงปัจจุบัน

