

ชื่อภาคนิพนธ์ : การจัดการนิติบุคคลอาคารชุด : ศึกษากรณีเคหะชุมชนคลองจั่น
ชื่อผู้เขียน : อุไร ภิรมย์พินธุ์
ชื่อปริญญา : ศิลปศาสตรมหาบัณฑิต (พัฒนาสังคม)
ปีการศึกษา : 2546

การศึกษาค้นคว้านี้มีวัตถุประสงค์ 3 ประการ คือ 1) เพื่อศึกษาวิธีการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนคลองจั่น 2) เพื่อประเมินผลการให้บริการอาคารชุด ของนิติบุคคลอาคารชุดในด้านต่าง ๆ และ 3) กรอบในการประเมินผลการให้บริการครั้งนี้เป็นการประเมินใน 3 ด้าน ได้แก่ 1.ด้านการให้บริการ 2.ด้านการพัฒนาชุมชนและสภาพแวดล้อมและ 3.ด้านเจ้าหน้าที่ผู้ให้บริการ กลุ่มตัวอย่างในการศึกษาคือผู้พักอาศัยในอาคารชุดเคหะชุมชนคลองจั่น ซึ่งได้มาโดยใช้วิธีการสุ่มตัวอย่างแบบบังเอิญ จำนวน 120 ราย โดยเครื่องมือที่ใช้ในการศึกษาคือแบบสอบถาม ในการรวบรวมข้อมูลใช้วิธีการทอดแบบสอบถามให้กลุ่มตัวอย่างกรอก สถิติที่ใช้ได้แก่ ความถี่ ร้อยละ ค่าเฉลี่ย t-test และ F-test

ผลการศึกษารูปได้ดังนี้ วิธีการจัดการตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 32 ถึงมาตรา 50 มี 2 วิธี

1.วิธีการจัดการแบบนิติเดี่ยวเป็นการจัดการที่ประกอบด้วยคณะกรรมการอาคารชุด จำนวนไม่เกิน 9 คน ผู้จัดการ 1 คนทำหน้าที่บริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด โดยมีเจ้าหน้าที่การเงิน เจ้าหน้าที่ซ่อมบำรุงและเจ้าหน้าที่ทำความสะอาด จำนวนอย่างละ 1 คน ปฏิบัติงานประจำอยู่สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดแต่ละอาคารชุด

2.วิธีการจัดการแบบนิติร่วมเป็นการจัดการที่มีองค์ประกอบเช่นเดียวกับการจัดการแบบนิติเดี่ยว โดยสำนักงานนิติร่วมจะอยู่ที่อาคารชุดใดชุดหนึ่งและมีอัตรากำลังเจ้าหน้าที่การเงิน 2 คน เจ้าหน้าที่ด้านช่าง 3 คน ไว้คอยอำนวยความสะดวกให้ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดที่เป็นนิติร่วม

การประเมินผลการให้บริการอาคารชุดของนิติบุคคลอาคารชุด พบว่าผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดเคหะชุมชนคลองจั่น มีความพึงพอใจต่อการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดในทุกด้านที่ศึกษาอยู่ในระดับปานกลาง

จากการทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรอิสระได้แก่ เพศ อายุ ระดับการศึกษา อาชีพ รายได้ สถานะภาพการอยู่อาศัย ความรู้เกี่ยวกับนิติบุคคลอาคารชุดและความรู้เกี่ยวกับการอยู่อาศัย ร่วมกันกับความพึงพอใจต่อการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด พบว่าตัวแปรทุกตัวไม่มีความสัมพันธ์อย่าง มีนัยสำคัญทางสถิติกับความพึงพอใจ

ข้อเสนอแนะจากการศึกษา

1. การจัดการของนิติบุคคลอาคารชุดที่ใช้วิธีการจัดการแบบนิติร่วม ควรเพิ่มอัตราค่าล้างเจ้า หน้าที่ด้านช่างซ่อมบำรุง
2. ควรเพิ่มวันทำการในวันเสาร์หรือวันอาทิตย์เต็มวัน เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้อยู่ อาศัย
3. ควรจัดการปรับปรุงและซ่อมแซมตัวอาคารชุดให้อยู่ในสภาพที่สวยงามน่าอยู่อาศัย
4. การจัดการด้านพัฒนาชุมชนและสภาพแวดล้อม ควรจัดให้มีสวนหย่อม สนามเด็กเล่น มุมพักผ่อน รวมทั้งลานจอดรถและโทรศัพท์สาธารณะ สำหรับแต่ละอาคารชุด

นอกเหนือจากข้อเสนอแนะดังกล่าวผู้วิจัยเห็นควรณรงค์และส่งเสริมให้ผู้อยู่อาศัยใน อาคารชุดได้มีการทำกิจกรรมตลอดทั้งให้ข้อเสนอแนะเพื่อพัฒนาอาคารชุดร่วมกัน

The objectives of this study were 1) to study the juristic entity management of the Klongchan Housing Community Project, and 2) to evaluate the success of services providing to tenants of the project. The scope of the evaluation comprised 3 aspects i.e. 1) service provision of the juristic entity, 2) development of the community and living environment, and 3) staff officers of the juristic entity. The sample of the study comprised 120 tenants of the Klongchan Housing Community Project. The accidental random sampling technique was used. Data for the study were collected with a questionnaire. Statistics for analyzing the data included frequency, percentage, mean, t-test, and F-test.

The study reveals that management of juristic entity falls into 2 categories according to the Condominium Act B.E.2522, Unit 32 – 50. The first one is the single juristic entity that normally comprises a committee of not more than 9 members. A manager is appointed to be responsible for administrating the juristic entity. The manager's staff composes of 1 financial officer, 1 technician, and 1 caretaker. The office of the single juristic entity is located in each building. The second one is the co-juristic entity. Its responsibility covers a wider range than the first type. Two financial officers and 3 technicians are provided to facilitate tenants from more than one building under the supervision of the co-juristic entity.

Considering the satisfaction of tenants for service provision of the juristic entity, the study indicates a medium level of the satisfaction. Moreover, satisfaction of tenants for services of the juristic entity is not significantly related to demographic factors i.e. sex, age, educational level, occupation, income, living status, knowledge about the juristic entity, and knowledge about living conditions.

The recommendations from the study are as follows:

1. There should be some more technicians to help facilitate services of the co-juristic entity to the tenants.
2. A full-day Saturday or Sunday should be added to the office hours in order to facilitate the tenants' use of services.
3. The building should be renovated to enhance a better living environment.
4. Greenery park, play ground, recreation corner, parking lots, and public telephones should be sufficiently provided for each building in order to enhance the development of community and living environment.

In addition, the researcher suggests launching campaigns to promote the participation of tenants in community activities that would further enhance development of the community.