ปัจจัยที่ส่งผลต่อประสิทธิภาพในการบริหารงานนิติบุคคลอาคารชุดและหมู่บ้านจัดสรร

FACTORS THAT PROMOTE EFFICIENCY IN THE MANAGEMENT OF CONDOMINIUM AND HOUSING JURISTIC PERSONS

ศิขริน ชื่นสมบุญ[1]

Sikarin Chuensomboon[1]

ทำวิจัยเมื่อ พ.ศ. 2566

บทคัดย่อ

บทความวิชาการนี้มีวัตถุประสงค์ เพื่อศึกษาเกี่ยวกับปัจจัยที่ส่งผลต่อประสิทธิภาพในการบริหารงานนิติบุคคลอาคารชุดและหมู่บ้านจัดสรร โดยการค้นคว้า รวบรวมข้อมูลจากงานวิจัย บทความเชิงวิชาการในด้านการบริหารที่มีความสำคัญและส่งผลต่อการบริหารจัดการ เพื่อจัดทำเป็นโมเดลเกี่ยวกับปัจจัยที่ส่งผลต่อประสิทธิภาพในการบริหารงานนิติบุคคลอาคารชุดและหมู่บ้านจัดสรร โดยผลการศึกษาพบว่าสามารถแบ่งออกได้เป็นประเภทหลักๆ คือ 1. การบริหารจัดการที่ดี หมายถึง การวางแผน การจัดองค์กร การนำแผนไปปฏิบัติ และการควบคุมให้เป็นไปตามแผนอย่างมีประสิทธิภาพ 2. บุคลากรที่มีคุณภาพ หมายถึง คณะกรรมการนิติบุคคลและเจ้าหน้าที่ของนิติบุคคลควรมีความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ในการทำงานด้านบริหารจัดการนิติบุคคลเป็นอย่างดี 3. ทรัพยากรที่เพียงพอ หมายถึง นิติบุคคลควรมีงบประมาณที่เพียงพอสำหรับการดำเนินงาน มีทรัพย์สินและอุปกรณ์ที่จำเป็นสำหรับการดำเนินงาน 4. กฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง หมายถึง กฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้องควรมีความชัดเจนสอดคล้องกับสภาพความเป็นจริง และเอื้ออำนวยต่อการดำเนินงานของนิติบุคคล 5. การมีส่วนร่วมของสมาชิก หมายถึง สมาชิกควรมีส่วนร่วมในการกำหนดนโยบายและแผนการดำเนินงานของนิติบุคคล ปฏิบัติตามข้อบังคับของนิติบุคคล และร่วมกันดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และ 6. สภาพแวดล้อมภายนอก หมายถึง สภาพแวดล้อมภายนอก

คำสำคัญ : 1. นิติบุคคลอาคารชุดและหมู่บ้านจัดสรร 2. ประสิทธิภาพในการบริหารงาน 3. การมีส่วนร่วมของสมาชิก

---

[1] บธ.ม. (การจัดการ), อาจารย์ (พิเศษ) คณะบริหารธุรกิจและการบัญชี มหาวิทยาลัยพิษณุโลก

MBA. (Management), Special lecturer in Faculty of Business Administration and Accounting, Phitsanolok University

Corresponding Author: sikarin1978@gmail.com

(Received: 11 January 2024; Revised: 29 March 2024; Accepted: 6 June 2024)

ABSTRACT

This academic article had the objective to study the factors affecting efficiency in the management of condominium and housing development juristic persons by research gather data from research academic articles to create a model about factors affecting efficiency in the management of condominium and housing development juristic persons which can be divided into main types: 1. Good Management means planning, organizing, and implementing plans and effective control to ensure compliance with the plan 2. Personnel Quality means the juristic person committee and juristic person officers should have good knowledge, ability, and experience in working in juristic person management 3. Adequate Resources (Resources) means that a juristic person should have a sufficient budget for operations, assets and equipment necessary for operations 4. Relevant laws and Regulations means relevant laws and regulations should be clear and consistent with the reality and facilitate the operations of the juristic person 5. Participation of Members means members should participate in determining policies and operational plans of the juristic 6. External Environment refers to the external environment such as economic, social and political conditions that may affect the operations of the juristic person.

Keyword : 1. Condominium and Housing Development juristic person 2. Management Ffficiency 3. Member Participation

บทนำ

อาคารชุดและหมู่บ้านจัดสรรเป็นรูปแบบการอยู่อาศัยที่ได้รับความนิยมอย่างมากในปัจจุบัน เนื่องจากมีข้อดีหลายประการ เช่น สะดวกสบาย ปลอดภัย มีพื้นที่ใช้สอยกว้างขวาง เป็นต้น อย่างไรก็ตาม อาคารชุดและหมู่บ้านจัดสรรก็มีข้อจำกัดที่ต้องอาศัยความร่วมมือจากทุกภาคส่วนในการดูแลรักษาและบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง เช่น ถนน สวนสาธารณะ สระว่ายน้ำ ลานจอดรถ เป็นต้น ด้วยเหตุนี้ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 จึงกำหนดให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลขึ้นเพื่อทำหน้าที่ในการบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดและหมู่บ้านจัดสรร โดยนิติบุคคลเหล่านี้ประกอบด้วยคณะกรรมการนิติบุคคลที่มาจากการเลือกตั้งของเจ้าของอาคารชุดหรือหมู่บ้านจัดสรร ความสำคัญของการบริหารงานนิติบุคคลอาคารชุดและหมู่บ้านจัดสรรคือ การบริหารงานนิติบุคคลอาคารชุดและหมู่บ้านจัดสรรที่มีความสำคัญอย่าง

ยิ่งต่อคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย เนื่องจากมีบทบาทหน้าที่ในการรับผิดชอบในการดูแลรักษาและบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดหรือหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งรวมถึง การรักษาความปลอดภัย การทำความสะอาด การซ่อมแซมบำรุงรักษา การจัดเก็บค่าส่วนกลาง การจัดกิจกรรมต่างๆ ของชุมชน หากการบริหารงานนิติบุคคลมีประสิทธิภาพ ผู้อยู่อาศัยก็จะได้รับความสะดวก ปลอดภัย และมีความสุขกับการอยู่อาศัยในอาคารชุดหรือหมู่บ้านจัดสรรมากขึ้น ในทางกลับกันหากการบริหารงานนิติบุคคลไม่มีประสิทธิภาพ อาจส่งผลกระทบต่อคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย เช่น เกิดปัญหาความปลอดภัย ทรัพย์สินส่วนกลางชำรุดทรุดโทรม ลูกบ้านไม่มีส่วนร่วมในการจัดกิจกรรมต่างๆ เป็นต้น แนวทางการส่งเสริมประสิทธิภาพในการบริหารงานนิติบุคคลอาคารชุดและหมู่บ้านจัดสรรเพื่อให้การบริหารงานนิติบุคคลอาคารชุดและหมู่บ้านจัดสรรมีประสิทธิภาพ จำเป็นต้องอาศัยความร่วมมือจากทุกภาคส่วน ทั้งคณะกรรมการนิติบุคคล เจ้าของอาคารชุดหรือหมู่บ้านจัดสรร ลูกบ้าน และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

ดังนั้น การบริหารจัดการอาคารชุดและหมู่บ้านจัดสรร จึงเป็นสิ่งสำคัญที่จะช่วยรักษาคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยให้อยู่ในระดับที่ดี โดยการบริหารจัดการที่ดีจะต้องครอบคลุมทั้งด้านกายภาพและด้านสังคม โดยด้านกายภาพนั้น ครอบคลุมถึงการดูแลรักษาและซ่อมแซมอาคาร สาธารณูปโภค และสิ่งแวดล้อม ส่วนด้านสังคมนั้น ครอบคลุมถึงการจัดให้มีกิจกรรมต่างๆ ร่วมกันเพื่อสร้างชุมชนที่เข้มแข็ง ขอบเขตการบริหารอาคารชุดและหมู่บ้านจัดสรร การดูแลรักษาและซ่อมแซมอาคารและสาธารณูปโภค การจัดการด้านความปลอดภัย การจัดการด้านสิ่งแวดล้อม การจัดเก็บค่าส่วนกลางหรือค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภค การจัดให้มีกิจกรรมต่างๆ ร่วมกัน กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการอาคารชุดและหมู่บ้านจัดสรร การบริหารจัดการอาคารชุดและหมู่บ้านจัดสรรอยู่ภายใต้บังคับของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง มีดังนี้ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ในส่วนการบริหารจัดการอาคารชุดและหมู่บ้านจัดสรรโดยนิติบุคคลนั้น มีข้อดีคือ มีความเป็นอิสระในการบริหารจัดการ และสามารถตัดสินใจได้อย่างรวดเร็ว ส่งผลให้การบริหารจัดการมีประสิทธิภาพมากขึ้น อย่างไรก็ตาม การบริหารจัดการโดยนิติบุคคลนั้น จะต้องอาศัยความร่วมมือจากผู้อยู่อาศัยอย่างสูง โดยมีองค์ประกอบสำคัญของการบริหารจัดการอาคารชุดและหมู่บ้านจัดสรรได้แก่ คณะกรรมการบริหาร ผู้จัดการอาคารชุดหรือผู้จัดการหมู่บ้านจัดสรร และผู้อยู่อาศัย คณะกรรมการบริหารมีหน้าที่ในการกำกับดูแลการบริหารจัดการอาคารชุดหรือหมู่บ้านจัดสรร โดยคณะกรรมการบริหารจะต้องประกอบด้วยผู้อยู่อาศัยที่มีจิตอาสาและมีความรู้ความสามารถที่เหมาะสม ผู้จัดการอาคารชุดหรือผู้จัดการหมู่บ้านจัดสรรมีหน้าที่ในการปฏิบัติงานด้านการบริหารจัดการตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริหาร ผู้อยู่อาศัยมีหน้าที่ปฏิบัติตามกฎระเบียบของอาคารชุดหรือหมู่บ้านจัดสรร และมีส่วนร่วมในการบริหารจัดการอาคารชุดหรือหมู่บ้านจัดสรร

เนื้อเรื่อง

ปัจจัยที่ส่งผลต่อประสิทธิภาพในการบริหารงานนิติบุคคลอาคารชุดและหมู่บ้านจัดสรร

นิติบุคคลอาคารชุดและหมู่บ้านจัดสรร เป็นหน่วยงานที่ทำหน้าที่บริหารจัดการอาคารชุดและหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งมีหน้าที่และความรับผิดชอบในการดูแลรักษาอาคารและทรัพย์สินส่วนกลาง ให้บริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ รักษาความปลอดภัย อำนวยความสะดวกแก่ลูกบ้าน และดำเนินการอื่นๆ ตามวัตถุประสงค์ของนิติบุคคล โดยประสิทธิภาพในการบริหารงานนิติบุคคลอาคารชุดและหมู่บ้านจัดสรร ตลอดจนความสามารถในการบรรลุเป้าหมายที่กำหนดไว้ได้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล โดยมีปัจจัยที่ส่งผลต่อประสิทธิภาพในการบริหารงานนิติบุคคลอาคารชุดและหมู่บ้านจัดสรร ได้แก่

1. การบริหารจัดการที่ดี (Good Management) หมายถึง การบริหารจัดการที่ดี หมายถึง การวางแผน การจัดองค์กร การนำแผนไปปฏิบัติ และการควบคุมให้เป็นไปตามแผนอย่างมีประสิทธิภาพ คณะกรรมการนิติบุคคลเป็นกลไกสำคัญในการบริหารจัดการนิติบุคคลคณะกรรมการนิติบุคคลควรประกอบด้วยบุคคลที่มีความรู้ความสามารถเพียงพอ มีวิสัยทัศน์ มีทักษะในการบริหารจัดการ และมีความรับผิดชอบต่อหน้าที่ และควรมีระบบการทำงานที่ชัดเจน มีระเบียบข้อบังคับที่รองรับการทำงานตลอดจนมีระบบการสื่อสารและประสานงานที่ดีระหว่างคณะกรรมการและสมาชิก (สมาคมอาคารชุดไทย, 2565)

การบริหารคุณภาพทั่วทั้งองค์การ เป็นกระบวนการ อย่างเป็นระบบ และมีโครงสร้างในการสร้างความร่วมมือขององค์การ ในการวางแผนและลงมือปรับปรุงคุณภาพอย่างต่อเนื่อง ซึ่งแนวทางการบริหารคุณภาพทั่วทั้งองค์การทำให้บุคลากรกลุ่มต่าง ๆ มาทำงานร่วมกัน เพื่อบรรลุถึงจุดหมายร่วมกัน มีความเข้าใจในวัตถุประสงค์องค์การและสามารถปรับปรุงคุณภาพของของบริการนั้นจนได้เป็นผลสำเร็จทั่วทั้งองค์การ ด้วยแรงสนับสนุนในการทำงานเป็นทีมของบุคลากรในองค์การเพื่อให้ได้ผลผลิตและบริการที่มี คุณภาพในระดับที่ต้นทุนต่ำและผู้ใช้บริการพึงพอใจ (จิรุตม์ ศรีรัตนบัลล์, 2554); (Ishikawa, K., 1985)

2. บุคลากรที่มีคุณภาพ (Personnel Quality) หมายถึง คณะกรรมการและเจ้าหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุดและหมู่บ้านจัดสรร ควรมีความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ในการทำงานด้านบริหารจัดการนิติบุคคลเป็นอย่างดี มีทัศนคติที่ดีต่องานบริการ มีความรับผิดชอบ และเสียสละเพื่อส่วนรวม ความสามารถของบุคลากรในการปฏิบัติงานได้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล บุคลากรที่มีคุณลักษณะและความสามารถที่ตรงตามความต้องการขององค์กร ส่งผลให้องค์กรบรรลุเป้าหมายและวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้ได้อย่างมีประสิทธิภาพ บุคลากรที่มีคุณภาพสามารถแบ่งออกเป็น 2 องค์ประกอบหลัก ได้แก่ 1. องค์ประกอบด้านความรู้ ความสามารถ หมายถึง การมีองค์ความรู้และทักษะที่จำเป็นในการทำงานอย่างครบถ้วนและทันสมัย รวมไปถึงความสามารถในการเรียนรู้และ

ปรับตัวให้เข้ากับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป 2. องค์ประกอบด้านคุณลักษณะส่วนบุคคล หมายถึง การมีบุคลิกภาพที่ดี ทัศนคติในการทำงานเชิงบวก มีจิตสำนึกรับผิดชอบต่องานและองค์กร มีการทำงานเป็นทีม และมีจริยธรรมในการทำงาน ส่วนปัจจัยที่ส่งผลต่อคุณภาพของบุคลากร ได้แก่ ความรู้และทักษะ บุคลากรควรมีความรู้และทักษะที่จำเป็นในการปฏิบัติงานทัศนคติ บุคลากรควรมีทัศนคติที่ดีต่อการทำงาน ความรับผิดชอบ บุคลากรควรมีความรับผิดชอบต่องานที่ได้รับมอบหมาย การทำงานเป็นทีม บุคลากรควรสามารถทำงานเป็นทีมได้อย่างมีประสิทธิภาพ (สุภาพ พงษ์พิทักษ์, 2565). ดังนั้นการพัฒนาบุคลากรถือเป็นขั้นตอนที่สำคัญที่สุดขั้นตอนหนึ่งในการบริหารการพัฒนาบุคลากรมีผลอย่างมากต่อความสำเร็จขององค์กรสมัยใหม่ (สุธินี ฤกษ์ขำ, 2557)

3. ทรัพยากรที่เพียงพอ (Resources) หมายถึง ทรัพยากรที่เพียงพอสำหรับการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดหรือหมู่บ้านจัดสรร หมายถึง ทรัพยากรที่มีปริมาณเพียงพอต่อความต้องการในการใช้ทรัพยากรนั้นๆ เพื่อให้นิติบุคคลสามารถดำเนินงานได้อย่างมีประสิทธิภาพและบรรลุเป้าหมายที่ตั้งไว้ ทรัพยากรที่สำคัญสำหรับการบริหารจัดการนิติบุคคล ได้แก่ เงินทุน บุคลากร ทรัพย์สิน และข้อมูล เงินทุน เป็นทรัพยากรที่สำคัญที่สุดสำหรับการบริหารจัดการนิติบุคคล เนื่องจากใช้ในการชำระค่าใช้จ่ายต่างๆ เช่น ค่าจ้างพนักงาน ค่าบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ค่าสาธารณูปโภค เป็นต้น นิติบุคคลควรมีแผนการจัดหาเงินทุนที่ชัดเจน เพื่อให้สามารถจัดหาเงินทุนได้เพียงพอต่อความต้องการ บุคลากร เป็นทรัพยากรที่สำคัญอีกประการหนึ่งสำหรับการบริหารจัดการนิติบุคคล เนื่องจากบุคลากรเป็นผู้ปฏิบัติงานในการบริหารจัดการนิติบุคคล นิติบุคคลควรมีบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถเพียงพอ มีทักษะในการบริหารจัดการ และมีความรับผิดชอบต่อหน้าที่ ทรัพย์สิน เป็นทรัพยากรที่ใช้ในการประกอบกิจการของนิติบุคคล เช่น อาคาร ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง เป็นต้น นิติบุคคลควรดูแลรักษาทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้งาน เพื่อความปลอดภัยและประโยชน์สูงสุดแก่สมาชิก ข้อมูล เป็นทรัพยากรที่จำเป็นสำหรับการบริหารจัดการนิติบุคคล เนื่องจากข้อมูลช่วยให้นิติบุคคลสามารถตัดสินใจได้อย่างมีประสิทธิภาพ นิติบุคคลควรจัดเก็บข้อมูลอย่างเป็นระบบและเข้าถึงข้อมูลได้ง่าย ดังนั้นการบริหารทรัพยากรมนุษย์เชิงรุกจึงเป็นกระบวนการบริหารงานเกี่ยวกับบุคลากรภายในองค์กรที่มุ่งเน้นการคาดการณ์การเปลี่ยนแปลง ที่อาจจะเกิดขึ้นและ การวางแผนงานด้านทรัพยากรมนุษย์ เตรียมพร้อมรับ การเปลี่ยนแปลงนั้น อย่างสอดคล้องกับกลยุทธการแข่งขันและความสามารถหลัก ขององค์กรเพื่อส่งเสริมผลการดำเนินงานให้เกิดการบรรลุเป้าหมายที่วางไว้ (สมพิศ ทองปาน, 2559 : 252–257)

4. กฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง (Laws and Regulations) หมายถึง กฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้องควรมีความชัดเจนสอดคล้องกับสภาพความเป็นจริง และเอื้ออำนวยต่อการดำเนินงานของนิติบุคคล พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 และพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 กำหนดให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลขึ้นเพื่อทำหน้าที่ในการบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง

ของอาคารชุดและหมู่บ้านจัดสรร เนื่องจากอาคารชุดและหมู่บ้านจัดสรรมีทรัพย์สินส่วนกลางที่เจ้าของอาคารชุดหรือเจ้าของที่ดินจัดสรรต้องร่วมกันรับผิดชอบ เช่น ทางเดิน บันได ลิฟต์ สระว่ายน้ำ สวนหย่อม เป็นต้น หากไม่มีการจัดตั้งนิติบุคคลขึ้น การบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลางเหล่านี้อาจเกิดปัญหา เช่น เจ้าของอาคารชุดหรือเจ้าของที่ดินจัดสรรอาจไม่มีส่วนร่วมในการบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง ทรัพย์สินส่วนกลางอาจถูกดูแลรักษาไม่เพียงพอ หรืออาจเกิดความขัดแย้งระหว่างเจ้าของอาคารชุดหรือเจ้าของที่ดินจัดสรรด้วยกัน (กรมที่ดิน. 2566, ประมวลองค์ความรู้เกี่ยวกับที่ดิน) นอกจากนี้ยังมีกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับนิติบุคคลอาคารชุดและหมู่บ้านจัดสรร ที่สำคัญ ได้แก่

1. พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด หน้าที่และอำนาจของนิติบุคคลอาคารชุด การบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด และบทลงโทษสำหรับผู้ฝ่าฝืนกฎหมาย (พรบ.อาคารชุด, 2522)

2.พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หน้าที่และอำนาจของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร การบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทรัพย์สินส่วนกลางของหมู่บ้านจัดสรร และบทลงโทษสำหรับผู้ฝ่าฝืนกฎหมาย (พรบ. จัดสรรที่ดิน, 2522)

3.พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการก่อสร้างอาคารอาคารชุด และหมู่บ้านจัดสรร (พรบ.ควบคุมอาคาร, 2522)

4.พระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. 2508 กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการจัดเก็บภาษีบำรุงท้องที่จากอาคารชุดและหมู่บ้านจัดสรร (พรบ.ภาษีบำรุงท้องที่, 2508)

5. การมีส่วนร่วมของสมาชิก (Participation) หมายถึง สมาชิกควรมีส่วนร่วมในการกำหนดนโยบายและแผนการดำเนินงานของนิติบุคคล ปฏิบัติตามข้อบังคับของนิติบุคคล และร่วมกันดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 กำหนดให้สมาชิกของนิติบุคคลอาคารชุดและนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีหน้าที่ในการมีส่วนร่วมในการบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดหรือหมู่บ้านจัดสรร ดังนี้

5.1 การมีส่วนร่วมในการกำหนดนโยบายและแผนการดำเนินงานของนิติบุคคล สมาชิกควรมีส่วนร่วมในการเสนอความคิดเห็นและข้อเสนอแนะเกี่ยวกับนโยบายและแผนการดำเนินงานของนิติบุคคล เพื่อให้นโยบายและแผนการดำเนินงานของนิติบุคคลสอดคล้องกับความต้องการของสมาชิกส่วนใหญ่

5.2 การปฏิบัติตามข้อบังคับของนิติบุคคล สมาชิกควรปฏิบัติตามข้อบังคับของนิติบุคคลอย่างเคร่งครัด เพื่อให้การบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลางเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและเป็นไปตามระเบียบที่กำหนด

5.3 การดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง สมาชิกควรช่วยกันดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้งาน โดยปฏิบัติตามระเบียบเกี่ยวกับการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางที่กำหนดโดยนิติบุคคล

การมีส่วนร่วมของสมาชิกในการบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดหรือหมู่บ้านจัดสรรมีความสำคัญอย่างยิ่งต่อความสำเร็จในการบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง เพราะจะช่วยส่งเสริมให้เกิดความเข้าใจและความสามัคคีระหว่างสมาชิก ส่งผลให้การบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลางเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและเกิดประโยชน์สูงสุดแก่สมาชิกทุกคน (สมาคมอาคารชุดไทย, 2565)

6. สภาพแวดล้อมภายนอก (External Environment) หมายถึง สภาพแวดล้อมที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของนิติบุคคล แต่อาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานของนิติบุคคล สภาพแวดล้อมภายนอกที่สำคัญ ได้แก่

6.1สภาพเศรษฐกิจ สภาพเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศและภูมิภาค เช่น ภาวะเศรษฐกิจถดถอย ภาวะเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ย เป็นต้น อาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของสมาชิก นิติบุคคลอาจต้องปรับแผนการดำเนินงานเพื่อลดต้นทุนหรือเพิ่มรายได้

6.2สังคม การเปลี่ยนแปลงของสังคม เช่น การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างประชากร การเปลี่ยนแปลงค่านิยม เป็นต้น อาจส่งผลกระทบต่อความต้องการและพฤติกรรมของสมาชิก นิติบุคคลอาจต้องปรับแผนการดำเนินงานเพื่อตอบสนองความต้องการของสมาชิก

6.3การเมือง การเปลี่ยนแปลงทางการเมือง เช่น การเปลี่ยนแปลงรัฐบาล การเปลี่ยนแปลงนโยบายของรัฐบาล เป็นต้น อาจส่งผลกระทบต่อกฎระเบียบและข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง นิติบุคคลอาจต้องปรับแผนการดำเนินงานให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของกฎระเบียบและข้อบังคับ

นิติบุคคลควรมีการวิเคราะห์สภาพแวดล้อมภายนอกอย่างสม่ำเสมอ เพื่อติดตามการเปลี่ยนแปลงของสภาพแวดล้อมภายนอกและประเมินผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อการดำเนินงานของนิติบุคคล การวิเคราะห์สภาพแวดล้อมภายนอกจะช่วยให้นิติบุคคลสามารถปรับตัวและรับมือกับการเปลี่ยนแปลงของสภาพแวดล้อมภายนอกได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ตัวอย่างผลกระทบของสภาพแวดล้อมภายนอกต่อการดำเนินงานของนิติบุคคล เช่น

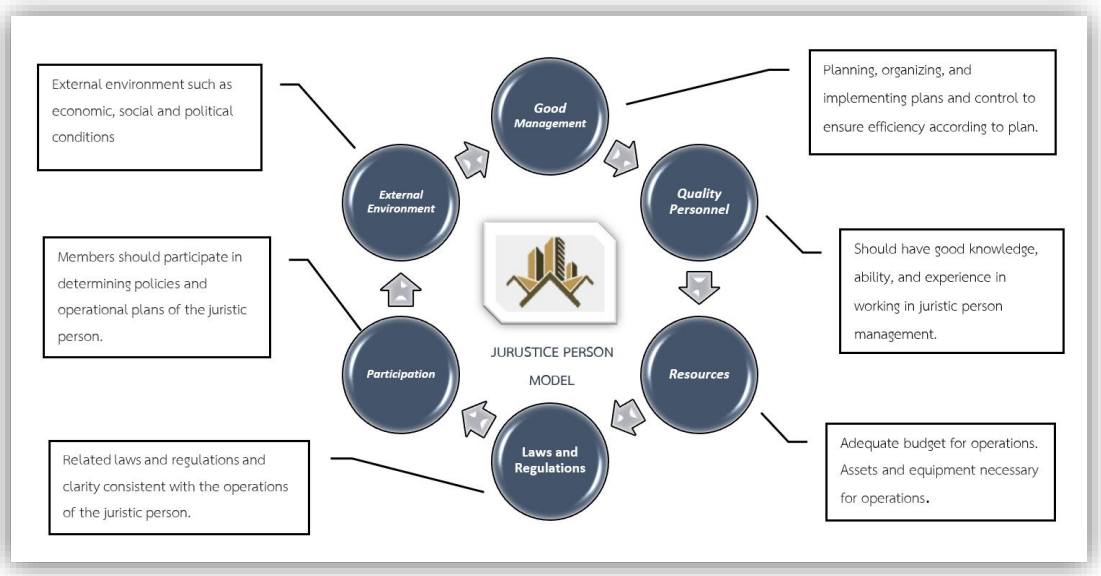
1. ภาวะเศรษฐกิจถดถอย อาจทำให้รายได้ของสมาชิกลดลง นิติบุคคลอาจต้องปรับแผนการดำเนินงานเพื่อลดต้นทุนหรือเพิ่มรายได้ เช่น เลื่อนการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนกลาง หรือลดค่าใช้จ่ายด้านสาธารณูปโภค

2. การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างประชากร เช่น ประชากรผู้สูงอายุเพิ่มขึ้น อาจทำให้ความต้องการและพฤติกรรมของสมาชิกเปลี่ยนไป นิติบุคคลอาจต้องปรับแผนการดำเนินงานเพื่อตอบสนองความต้องการของสมาชิก เช่น เพิ่มพื้นที่สำหรับผู้สูงอายุ หรือจัดกิจกรรมสำหรับผู้สูงอายุ

3. การเปลี่ยนแปลงนโยบายของรัฐบาล เช่น รัฐบาลออกกฎหมายใหม่เกี่ยวกับอาคารชุด อาจทำให้นิติบุคคลต้องปฏิบัติตามกฎหมายใหม่ เช่น ออกกฎระเบียบเกี่ยวกับความปลอดภัยของอาคารชุด หรือปรับปรุงระบบการจัดการขยะ

โดยสรุปแล้ว สภาพแวดล้อมภายนอกเป็นปัจจัยที่สำคัญต่อการดำเนินงานของนิติบุคคล นิติบุคคลควรมีการวิเคราะห์สภาพแวดล้อมภายนอกอย่างสม่ำเสมอ เพื่อติดตามการเปลี่ยนแปลงของสภาพแวดล้อมภายนอกและประเมินผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อการดำเนินงานของนิติบุคคล การวิเคราะห์สภาพแวดล้อมภายนอกจะช่วยให้นิติบุคคลสามารถปรับตัวและรับมือกับการเปลี่ยนแปลงของสภาพแวดล้อมภายนอกได้อย่างมีประสิทธิภาพ

รูปภาพที่ 1 โมเดลปัจจัยที่มีผลต่อประสิทธิภาพในการบริหารงานนิติบุคคลอาคารชุดและหมู่บ้านจัดสรร



จากรูปที่ 1 จะเห็นได้ว่า โมเดลปัจจัยที่ส่งผลประสิทธิภาพในการบริหารงานนิติบุคคลอาคารชุดและหมู่บ้านจัดสรร ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ประกอบด้วย

1. การบริหารจัดการที่ดี (Good Management) หมายถึง การบริหารจัดการที่ดี หมายถึง การวางแผน การจัดองค์กร การนำแผนไปปฏิบัติ และการควบคุมให้เป็นไปตามแผนอย่างมีประสิทธิภาพ

2. บุคลากรที่มีคุณภาพ (Personnel Quality) หมายถึง คณะกรรมการและเจ้าหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุดและหมู่บ้านจัดสรร ควรมีความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ในการทำงานด้านบริหารจัดการนิติบุคคลเป็นอย่างดี

3. ทรัพยากรที่เพียงพอ (Resources) หมายถึง ทรัพยากรที่เพียงพอสำหรับการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดหรือหมู่บ้านจัดสรร หมายถึง ทรัพยากรที่มีปริมาณเพียงพอต่อความต้องการในการใช้ทรัพยากรนั้นๆ เพื่อให้นิติบุคคลสามารถดำเนินงานได้อย่างมีประสิทธิภาพและบรรลุเป้าหมายที่ตั้งไว้

4. กฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง (Laws and Regulations) หมายถึง กฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้องควรมีความชัดเจนสอดคล้องกับสภาพความเป็นจริง และเอื้ออำนวยต่อการดำเนินงานของนิติบุคคล

5. การมีส่วนร่วมของสมาชิก (Participation) หมายถึง สมาชิกควรมีส่วนร่วมในการกำหนดนโยบายและแผนการดำเนินงานของนิติบุคคล ปฏิบัติตามข้อบังคับของนิติบุคคล และร่วมกันดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง

6. สภาพแวดล้อมภายนอก (External Environment) หมายถึง สภาพแวดล้อมที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของนิติบุคคล แต่อาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานของนิติบุคคล

ดังนั้นนิติบุคคลอาคารชุดและหมู่บ้านจัดสรร ควรให้ความสำคัญและดำเนินการอย่างเหมาะสม เพื่อให้สามารถบริหารจัดการโครงการได้อย่างมีประสิทธิภาพและเป็นที่ยอมรับของสมาชิก นอกจากปัจจัยข้างต้นแล้ว ยังมีปัจจัยอื่น ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพในการบริหารงานนิติบุคคล เช่น เทคโนโลยีสารสนเทศ นวัตกรรม และพฤติกรรมผู้บริโภค เป็นต้น ซึ่งนิติบุคคลควรศึกษาและปรับตัวให้ทันต่อการเปลี่ยนแปลงของโลก เพื่อสามารถบริหารจัดการโครงการได้อย่างมีประสิทธิภาพและยั่งยืนต่อไป

สรุป

ปัจจัยที่มีผลต่อประสิทธิภาพในการบริหารงานนิติบุคคลอาคารชุดและหมู่บ้านจัดสรร สามารถสรุปได้ดังนี้ การบริหารจัดการที่ดี เป็นปัจจัยที่สำคัญในการสร้างความเชื่อมั่นและศรัทธาให้กับสมาชิก โดยคณะกรรมการและเจ้าหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุดและหมู่บ้านจัดสรร ควรมีความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ในการทำงานด้านบริหารจัดการนิติบุคคลเป็นอย่างดี มีระบบการทำงานที่ชัดเจน มีการสื่อสารและประสานงานที่ดีระหว่างคณะกรรมการและสมาชิก ตลอดจนการมีบุคลากรที่มีคุณภาพ คือคณะกรรมการและเจ้าหน้าที่ของนิติบุคคลควรมีความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ในการทำงานด้านบริหารจัดการนิติบุคคลเป็นอย่างดี มีทัศนคติที่ดีต่องานบริการ มีความรับผิดชอบ และเสียสละเพื่อส่วนรวม รวมถึงทรัพยากรที่เพียงพอ หมายถึง นิติบุคคลควรมีงบประมาณที่เพียงพอสำหรับการดำเนินงาน มีทรัพย์สินและอุปกรณ์ที่จำเป็นสำหรับการดำเนินงาน และการได้รับความร่วมมือจากสมาชิก คือสมาชิกควรมีส่วนร่วมในการกำหนดนโยบายและแผนการดำเนินงานของนิติบุคคล ปฏิบัติตามข้อบังคับของนิติบุคคล และร่วมกันดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง

และท้ายที่สุดคือสภาพแวดล้อมภายนอก เช่น สภาพเศรษฐกิจ สังคม และการเมือง อาจมีผลกระทบต่อการดำเนินงานของนิติบุคคล นิติบุคคลควรให้ความสำคัญและดำเนินการอย่างเหมาะสมกับปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้ เพื่อให้สามารถบริหารจัดการโครงการได้อย่างมีประสิทธิภาพและเป็นที่ยอมรับของสมาชิก

บรรณานุกรม

กรมที่ดิน. (2566). *ประมวลองค์ความรู้เกี่ยวกับที่ดิน ส่วนมาตรฐานการจัดสรรที่ดิน.* สืบค้น 8 มีนาคม 2566, จาก https://www.dol.go.th/estate/Pages/15166.pdf

จิรุตม์ ศรีรัตนบัลล์. (2554). *การบริหารจัดการบ้านเมืองที่ดี*. กรุงเทพมหานคร: สถาบันวิจัยระบบสาธารณสุข.

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543./(2543,/23/10)./*ราชกิจจานุเบกษา*./เล่ม 117/ ตอนที่ 126./ หน้า 53.

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522./(2522,/05/14)./*ราชกิจจานุเบกษา*/เล่ม 96/ ตอนที่ 80./ หน้า 8.พระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ.2508./(2508,/11/1)./*ราชกิจจานุเบกษา*/ เล่มที่ 82/ ตอนที่ 94./หน้า 8.

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522./(2522,/04/22)./*ราชกิจจานุเบกษา*/เล่ม 106/ ตอนที่ 108./หน้า 1724.

สุภาพ พงษ์พิทักษ์. (2565). *การพัฒนาคุณภาพบุคลากร.* กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

สุธินี ฤกษ์ขำ. (2557). *การพัฒนาทรัพยากรมนุษย์: หลักการและการประยุกต์.* กรุงเทพฯ : จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สมพิศ ทองปาน. (2559). การบริหารทรัพยากรมนุษย์เชิงรุกในยุคของการเปลี่ยนแปลง.*วารสารบัณฑิตศึกษา*, (3), 245-258

สมาคมอาคารชุดไทย. (2565). *คู่มือการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด*. สืบค้น 5 มกราคม 2566, จาก https://silverman.app/informations/1

Ishikawa, K. (1985). *What is total quality control: The Japanese way.* Englewood Cliffs, NJ: Prentice-Hall.