

บทคัดย่อ

วิชา บธ. 851 วิชาการศึกษาค้นคว้าด้วยตนเอง

- ชื่อเรื่อง : การศึกษาการดำเนินงานของอาคารชุดเชียงใหม่ริเวอร์ไซด์คอนโดมิเนียม
ผู้จัดทำ : นางสาวกอบกาญจน์ ตะละภักฎ
อาจารย์ที่ปรึกษา : อาจารย์ประยงค์ กุศิริสิน
หลักสูตร : หลักสูตรบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยพายัพ
วันที่ออมนุมัติผลงาน : พฤศจิกายน 2544
จำนวนหน้า : 107 หน้า

การศึกษาการดำเนินงานของนิติบุคคลอาคารชุดเชียงใหม่ริเวอร์ไซด์คอนโดมิเนียม มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาการดำเนินงานในด้านการจัดการทั่วไป ซึ่งแบ่งเป็นการจัดการทรัพย์สิน ส่วนกลาง และการให้บริการแก่เจ้าของร่วม ด้านการเงิน ด้านทรัพยากรมนุษย์ และผลการดำเนินงานที่ผ่านมา สำหรับข้อมูลในการศึกษานำมาจากข้อมูลปฐมภูมิ ซึ่งเป็นการสัมภาษณ์ผู้บริหารงาน รวมทั้งสังเกตจากวิธีการและขั้นตอนในการดำเนินงาน และข้อมูลทุติยภูมิ ได้จากข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดเชียงใหม่ริเวอร์ไซด์คอนโดมิเนียม เอกสารทางวิชาการที่เกี่ยวข้อง แล้วนำมา วิเคราะห์การดำเนินงาน โดยใช้เวลาในการศึกษาประมาณ 6 เดือน

ผลการศึกษาพบว่านิติบุคคลอาคารชุดเชียงใหม่ริเวอร์ไซด์คอนโดมิเนียม เป็นนิติบุคคลตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 โดยทำการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลเมื่อวันที่ 11 มีนาคม 2534 จนถึงปัจจุบันมีระยะเวลาการดำเนินงานร่วม 10 ปี มีจำนวนห้องชุดทั้งสิ้น 559 ห้อง เจ้าของร่วมประมาณ 90% เป็นคนกรุงเทพฯ ลักษณะของธุรกิจเป็นการให้บริการแก่เจ้าของร่วมและการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางในช่วงปี 2539-2540 นิติบุคคลอาคารชุดประสบปัญหาขาดสภาพคล่อง เนื่องมาจากปัญหาเศรษฐกิจทำให้เจ้าของร่วมไม่จ่ายเงินค่าบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลางเป็นจำนวนมาก สภาพของอาคารชุดในขณะนั้นมีสภาพทรุดโทรมขาดการดูแล พนักงานขาดขวัญและกำลังใจในการทำงาน

ต่อมาในปี 2541 มีการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารทำให้การดำเนินงานของนิติบุคคลอาคารชุดเริ่มมีการปรับเปลี่ยนไปในทิศทางที่ดีขึ้น มีการนำมาตรการหลายอย่างเข้ามาใช้ในการติด

ตามหนี้สินค้างชำระจากเจ้าของร่วม รวมไปถึงการฟ้องร้องเจ้าของร่วมจนถึงชั้นศาลพิพากษาให้ชำระ ทำให้นิติบุคคลอาคารชุดมีสภาพคล่องดีขึ้น

อย่างไรก็ตามจากการวิเคราะห์สภาพแวดล้อมและการศึกษาปัญหาต่างๆ ในการดำเนินงานพบว่านิติบุคคลอาคารชุดมีปัญหาการดำเนินงานทางด้านต่างๆ คือ ในขณะนี้มียารับพอกับรายจ่ายเพราะนิติบุคคลอาคารชุดสามารถเรียกเก็บหนี้สินค้างชำระได้ แต่ในอนาคตแม้ว่าจะสามารถเก็บค่าบำรุงดังกล่าวได้ครบ 100% ก็ยังไม่พอกับรายจ่าย ดังนั้นในการแก้ไขปัญหาดังกล่าวจึงเสนอการแก้ไขปัญหาโดยการเพิ่มรายรับ เช่น การเรียกเก็บเงินค่ากองทุน การให้บริการระบบเดเบิตที่วี การขาย Key Card เป็นต้น และการลดรายจ่ายบางรายการลง เช่น รับนักศึกษาฝึกงาน จัดทำระบบประกันคุณภาพ 5ส. เพื่อเป็นการเสริมสภาพคล่องให้ดีขึ้น เพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินงาน และสร้างความพึงพอใจให้แก่เจ้าของร่วม