

การกำหนดอัตรามาตรฐานค่าวิชาชีพผู้บริหารทรัพย์สิน มติที่ประชุมใหญ่สมาชิกสามัญประจำปี 2547 วันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2548

1. แนวทางการกำหนดค่าจ้างการบริหารทรัพย์สินหมู่บ้านจัดสรร

เรียน คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร เมื่อวันที่ 12 ตุลาคม พ.ศ. 2547

แนวทางที่ 1 - คำนวณอัตราค่าบริหาร ร้อยละ 12.50 จากการตั้งงบประมาณค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นต่อเดือน

แนวทางที่ 2 - คำนวณอัตราค่าบริการตามช่วงจำนวนแปลงที่ดิน ดังนี้

2.1	ช่วงจำนวนแปลงที่ดิน	ไม่เกิน 100 แปลง	อัตราค่าบริหาร	25,000.00	บาท/เดือน
2.2	“	101 แปลง – 200 แปลง	“	30,000.00	บาท/เดือน
2.3	“	201 แปลง – 400 แปลง	“	40,000.00	บาท/เดือน
2.4	“	401 แปลงขึ้นไป	“	50,000.00	บาท/เดือน

แนวทางที่ 2 มีฐานการคำนวณมาจากค่าเฉลี่ยค่าสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ แปลงละ 1,000 บาท/เดือน
(ค่าสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ซึ่งรวมถึง ค่า ร.ป.ภ. , ค่าแม่บ้าน , ค่าไฟฟ้า , ค่าเก็บขยะ ,

เบ็ดเตล็ด ฯลฯ)

อัตราเงินเดือน ผู้จัดการหมู่บ้าน 18,000 บาท/เดือน

ตำแหน่งธุรการเงินเดือน 8,000 บาท/เดือน

ช่างประจำหมู่บ้าน เงินเดือน 8,500 บาท/เดือน

2. แนวทางในการคิดค่าบริหารแนวทางการกำหนดค่าจ้างการบริหารประเภทอาคารสูง

คณะกรรมการได้แบ่งประเภทอาคารสูง ออกเป็น 4 แบบ เพื่อใช้คำนวณอัตรามาตรฐานวิชาชีพการบริหารทรัพย์สิน
ดังนี้

21 คอนโด

2.1.1 คอนโดพักอาศัย

2.1.2 คอนโดสำนักงาน (ในอาคารมีสำนักงานอย่างเดียว)

2.1.3 คอนโดพาณิชย์ (ในอาคารมีพลาซ่าอย่างเดียว)

2.1.4 คอนโดแบบผสม (มีที่พักอาศัย หรือพลาซ่า หรือสำนักงาน อยู่ร่วมกัน)

22 อาคารสำนักงาน

23 อพาร์ทเมนท์

*** แนวทางในการคำนวณค่าบริหารจัดการ ในข้อ 1.1-1.3 คิดค่าบริหารจัดการขั้นต่ำจำนวนที่ 12.5 %

ของงบประมาณบริหารต่อเดือน โดยไม่รวมงบประมาณในการปรับปรุงพัฒนาอาคาร และเงินเดือนพนักงาน

และกรณีที่หน่วยงานนั้น ๆ มี นิติบุคคล 2 นิติบุคคลขึ้นไป ให้สามารถเสนอราคาค่าบริหารจัดการขั้นต่ำได้ที่ 10%

ของงบประมาณบริหารต่อเดือน (เนื่องจากการบริหารจัดการในหน่วยงานเดียวกัน)

24 หน่วยงานราชการ/รัฐวิสาหกิจ

*** แนวทาง การคำนวณค่าบริหารจัดการสำหรับหน่วยงานราชการ/รัฐวิสาหกิจ ใช้แนวทางเดียวกับ

การบริหารคอนโด อาคารสำนักงาน และอพาร์ทเมนท์ คิดค่าบริการจัดการขั้นต่ำคำนวณที่ **15 %**
เนื่องจากการเสนอหน่วยงานราชการ และรัฐวิสาหกิจมีข้อที่ควรคำนึงถึงสำหรับบริษัทรับบริหาร คือ

- 2.41 เงินพิเศษที่มอบให้สำหรับเจ้าหน้าที่
- 2.42 การชำระค่าบริการล่าช้า
- 2.43 การประกันความเสี่ยง
- 2.44 ค่าปรับ 0.1 % ของมูลค่าทรัพย์สิน กรณีทำความผิดพลาด
- 2.45 เงินประกันความเสียหาย 1.5 %

3 *** ประเด็นผลกัณฑ์อยู่ระหว่างพิจารณา

ประเด็นที่ 1 การคิดค่าปรับกรณีดำเนินงานผิดพลาดจากเดิม 0.1 %
ของมูลค่าทรัพย์สิน เป็น **01 %** ของค่าบริการ ต่อเดือน

ประเด็นที่ 2 เร่งผลกัณฑ์ในเรื่องใบประกอบวิชาชีพการบริการจัดการ
เพื่อเพิ่มมูลค่าให้กับบริษัทที่รับบริหารจัดการ

4 อัตราเงินเดือนผู้จัดการอาคาร/ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

จากมติที่ประชุมใหญ่สมาชิกสามัญประจำปี 2546

วันศุกร์ที่ 27 กุมภาพันธ์ 2547 ณ ห้องบอลรูมใต้ โรงแรมแม็กซ์ กรุงเทพฯ

4.1 อัตราเงินเดือนตำแหน่งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด เป็นไปตามขนาดและลักษณะของโครงการ
แต่กำหนดให้มีอัตราขั้นต่ำ

เดือนละ 20,000 บาท

4.2 อัตราเงินเดือนตำแหน่งผู้จัดการอาคาร เป็นไปตามขนาดและลักษณะของโครงการ
แต่กำหนดให้มีอัตราขั้นต่ำ

เดือนละ 15,000 บาท

5 เรื่องการกำหนดบทลงโทษของสมาชิกสมาคมฯ ที่เสนอราคาต่ำกว่าเกณฑ์

5.1 ออกหนังสือเตือนบริษัทฯ 1 ครั้ง /และหากยังกระทำผิดระเบียบ

5.2 ให้พ้นจากการเป็นสมาชิกสมาคมฯ/และ

5.3 ส่งหนังสือแจ้งผู้ว่าจ้าง (ลูกค้า) และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องว่าบริษัทฯ

ได้พ้นจากการเป็นสมาชิกของสมาคมฯ เนื่องจากกระทำผิด

ระเบียบที่สมาคมฯ กำหนด