

โครงการจัดทำมาตรฐานอาชีพ และคุณวุฒิวิชาชีพ สาขาบริหารทรัพย์สิน



สามภพ บุนนาค

นายกสมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทย



ในปัจจุบันเนื่องจากมีความต้องการที่พักอาศัยเพิ่มสูงขึ้น จึงทำให้มีการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยทั้งในรูปแบบของอาคารชุดและหมู่บ้านจัดสรรขึ้นเป็นจำนวนมาก ซึ่งที่อยู่อาศัยทั้งสองรูปแบบมีการออกกฎหมายที่เปิดโอกาสให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด และนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อให้ผู้อยู่อาศัยจำนวนมากซึ่งอยู่ร่วมกันสามารถกำหนดกฎเกณฑ์การพักอาศัยภายใต้งบประมาณ ซึ่งได้มาจากการเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามที่กำหนด ซึ่งการบริหารกฎเกณฑ์ข้อบังคับต่างๆ เพื่อให้เกิดความเป็นระเบียบเรียบร้อยรวมทั้งบริหารงบประมาณให้คุ้มค่าก่อให้เกิดคุณภาพการพักอาศัยนั้น จำเป็นต้องมีผู้บริหารดูแลในเรื่องนี้เป็นพิเศษซึ่งอาจเป็นรูปแบบของการดูแลตนเองหรือให้บุคคลภายนอกเข้ามาบริหาร

อย่างไรก็ตามไม่ว่าจะใช้รูปแบบของการบริหารกันเองหรือให้บุคคลภายนอกเข้ามาบริหาร ผู้บริหารก็ควรจะมีความรู้ความสามารถที่จะทำให้เกิดคุณภาพชีวิตที่ดีทั้งในด้านของความปลอดภัยและความสะดวกสบาย นอกจากนี้ที่อยู่อาศัยทั้งสองประเภทนี้ในปัจจุบันได้มีกฎหมายกำหนดข้อปฏิบัติต่างๆ ซึ่งทั้งผู้บริหารและผู้อยู่อาศัยจะต้องปฏิบัติตาม ผู้บริหารจึงจำเป็นต้องมีความรู้ในของกฎหมายเหล่านี้เป็นอย่างดีด้วย

ในปัจจุบันมีบริษัทที่ประกอบอาชีพการให้บริการบริหารทรัพย์สินจำนวนมาก ทั้งที่เป็นบริษัทในประเทศและที่มีตราสัญลักษณ์มาจากต่างประเทศแต่ระดับและมาตรฐานการให้บริการของบริษัทเหล่านี้ก็แตกต่างกันไปตามราคางบประมาณที่ได้รับการว่าจ้างและตามมาตรฐานของแต่ละบริษัทและก็มีอยู่จำนวนมากที่ต่ำกว่ามาตรฐานที่ควรจะเป็น

ผลจากการที่การให้บริการมีมาตรฐานที่ต่างกันทำให้มีผลต่อผู้บริโภคทั้งในด้านของมาตรฐานความปลอดภัยความโปร่งใสความเชื่อมั่นและความพึงพอใจ ทำให้เกิดข้อสงสัยในเรื่องของเกณฑ์ที่จะใช้ประเมินมาตรฐานการให้บริการในอาชีพการบริหารทรัพย์สินอยู่ตลอดมา



และเนื่องจากกำลังจะเกิดความร่วมมือประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนขึ้นในระยะเวลาอันใกล้นี้ ภาครัฐโดยสถาบันคุณวุฒิวิชาชีพพร้อมทั้งสมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทย และมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์จึงได้ร่วมมือกันจัดทำมาตรฐานวิชาชีพบริหารทรัพย์สินประเภทการอยู่อาศัยขึ้น โดยมีจุดมุ่งหมายเพื่อพัฒนาบุคลากรการบริหารจัดการทรัพย์สินประเภทที่อยู่อาศัยให้มีมาตรฐานการ

ทำงานเป็นที่ยอมรับทั้งในระดับประเทศและในระดับสากล โดยกำหนดให้นักบริหารทรัพย์สินประเภทที่อยู่อาศัยมีหน้าที่หลักดังนี้

1. บริหารจัดการให้เป็นไปตามจรรยาบรรณวิชาชีพ
2. บริหารจัดการทรัพย์สินให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
3. บริหารจัดการทรัพย์สินให้เป็นไปด้วยความเรียบร้อยและสอดคล้องกับมาตรฐานที่กำหนด
4. บริหารจัดการสมาชิกภายในโครงการที่บริหาร
5. บริหารจัดการพนักงานและบุคลากรที่เป็นผู้บริหาร

ระดับคุณวุฒิวิชาชีพของสถาบันคุณวุฒิวิชาชีพ

เพื่อให้เป็นมาตรฐานสำหรับวิชาชีพต่างๆ สถาบันคุณวุฒิวิชาชีพได้กำหนดระดับของผู้ปฏิบัติงานในวิชาชีพไว้ทั้งหมด 7 ระดับโดยนิยามความหมายไว้ดังต่อไปนี้

ระดับที่ 1 ผู้มีทักษะเบื้องต้น

หมายถึงผู้มีทักษะในการปฏิบัติงานประจำขั้นพื้นฐานทั่วไปสามารถแก้ปัญหาพื้นฐานในการปฏิบัติงานได้อย่างจำกัดโดยมีการควบคุมดูแลอย่างใกล้ชิด

ระดับที่ 2 ผู้มีทักษะฝีมือ

หมายถึงผู้มีทักษะฝีมือในการปฏิบัติงานที่ถูกกำหนดไว้แล้วสามารถแก้ปัญหาพื้นฐานที่พบได้เป็นประจำโดยประยุกต์ใช้ทฤษฎีเครื่องมือและข้อมูลพื้นฐานภายใต้การควบคุมแนะแนวของผู้บังคับบัญชา



ระดับที่ 3 ผู้มีทักษะเฉพาะทาง

หมายถึงผู้มีทักษะระดับฝีมือเฉพาะทางและเทคนิคในการปฏิบัติงานกระบวนการคิดและปฏิบัติที่หลากหลายสามารถแก้ปัญหาทางเทคนิคควบคู่กับการใช้คู่มือและข้อมูลที่เกี่ยวข้องภายใต้การแนะนำของผู้บังคับบัญชา

ระดับที่ 4 ผู้ชำนาญการในอาชีพ

หมายถึงผู้มีทักษะทางเทคนิคในการปฏิบัติงานมีทักษะทางความคิดและปฏิบัติที่หลากหลายครอบคลุมการปฏิบัติงานสามารถหาข้อสรุปและการตัดสินใจแก้ปัญหาที่เกี่ยวข้องกับงานโดยใช้ทฤษฎีและเทคนิคอย่างอิสระด้วยตนเอง

ระดับที่ 5 ผู้เชี่ยวชาญในอาชีพ

หมายถึงผู้มีทักษะทางเทคนิคในการปฏิบัติงานมีทักษะในการปฏิบัติงานที่ซับซ้อนมีส่วนร่วมในการวางแผนบริหารจัดการและกำหนดนโยบายขององค์กรโดยใช้ทฤษฎีและเทคนิคในการแก้ปัญหาอย่างอิสระสามารถพัฒนานวัตกรรมเทคโนโลยีใหม่ใหม่ได้สามารถใช้ภาษาต่างประเทศและเทคโนโลยีในการปฏิบัติงานและสามารถอบรมฝึกฝนบุคคลอื่นได้

ระดับที่ 6 ผู้เชี่ยวชาญพิเศษในอาชีพ

หมายถึงผู้มีทักษะในการบริหารจัดการวิเคราะห์และประเมินเพื่อแก้ไขปัญหาที่ซับซ้อนและที่ไม่สามารถคาดการณ์ได้อย่างเป็นระบบและมีประสิทธิภาพโดยสามารถนำองค์ความรู้และทักษะจากสาขาอาชีพอื่น ๆ ที่มีความหลากหลายมาประยุกต์ใช้ได้สามารถกำหนดนโยบายกลยุทธ์ขององค์กรโดยจัดสรรทรัพยากรที่มีอยู่อย่างมีประสิทธิภาพ

ระดับที่ 7 ผู้ทรงคุณวุฒิในวิชาชีพ

หมายถึงผู้มีทักษะเป็นเลิศในการพัฒนาการบริหารจัดการองค์กรระบบและนวัตกรรมการทำงานและบุคลากรอย่างต่อเนื่องตลอดจนสามารถสังเคราะห์และประเมินเพื่อแก้ไขวิกฤติปัญหาขององค์กรกำหนดทิศทางและอนาคตและเปลี่ยนวัฒนธรรมองค์กรได้อย่างเป็นที่ยอมรับทั้งในระดับประเทศและนานาชาติ

ระดับคุณวุฒิวิชาชีพของงานบริหารทรัพยากรบุคคล ประเภทที่อยู่อาศัย

สำหรับในส่วนของงานบริหารทรัพยากรบุคคลประเภทที่อยู่อาศัยได้เทียบเคียงลักษณะงานกับมาตรฐานของสถาบันคุณวุฒิวิชาชีพและแบ่งระดับที่มีใบคุณวุฒิวิชาชีพดังนี้

ระดับขั้นที่ 1 ผู้มีทักษะเบื้องต้นไม่มีการให้ใบคุณวุฒิวิชาชีพในระดับนี้

ระดับขั้นที่ 2 ผู้มีทักษะฝีมือเทียบได้กับตำแหน่งช่างซ่อมบำรุงประจำโครงการที่อยู่อาศัย

ระดับขั้นที่ 3 ผู้มีทักษะเฉพาะทางเทียบได้กับช่างซ่อมบำรุงประจำโครงการที่อยู่อาศัยระดับหัวหน้าช่างนักปฏิบัติการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะนักบริหารพื้นที่เช่าเชิงพาณิชย์ในโครงการที่อยู่อาศัย

ระดับขั้นที่ 4 เทียบได้กับผู้ปฏิบัติด้านกฎหมายในโครงการที่อยู่อาศัยระดับผู้ชำนาญการ ผู้จัดการอาคาร

ระดับขั้นที่ 5 เทียบได้กับผู้ปฏิบัติด้านกฎหมายในโครงการที่อยู่อาศัยระดับผู้เชี่ยวชาญ ผู้จัดการนิติบุคคลระดับผู้เชี่ยวชาญ

ระดับขั้นที่ 6 เทียบได้กับผู้จัดการนิติบุคคลผู้เชี่ยวชาญพิเศษ

ระดับขั้นที่ 7 เทียบได้กับผู้จัดการนิติบุคคลผู้ทรงคุณวุฒิ

คุณสมบัติของผู้ขอใบคุณวุฒิวิชาชีพในระดับต่างๆ

ในกระบวนการได้มาซึ่งใบคุณวุฒิวิชาชีพในระดับต่างๆนั้นได้กำหนดคุณสมบัติของผู้เข้าสอบไว้ดังนี้

1. ระดับขั้นที่ 2 คุณวุฒิวิชาชีพช่างซ่อมบำรุงประจำโครงการที่อยู่อาศัยจะต้องมีคุณสมบัติดังนี้
 - อายุ 20 ปีบริบูรณ์
 - สำเร็จการศึกษาระดับมัธยมศึกษาตอนต้นหรือเทียบเท่า
 - มีประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการดูแลโครงการ



- ที่อยู่อาศัยไม่น้อยกว่า 3 ปีอย่างต่อเนื่องหรือหากมีวุฒิการศึกษาระดับต่ำกว่ามัธยมศึกษาตอนต้นจะต้องมีประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการดูแลโครงการที่อยู่อาศัยไม่น้อยกว่า 6 ปีอย่างต่อเนื่อง
2. ระดับชั้นที่ 3 คุณวุฒิวิชาชีพช่างซ่อมบำรุงประจำโครงการที่อยู่อาศัยจะต้องมีคุณสมบัติดังนี้
 - o อายุ 23 ปีบริบูรณ์
 - o สำเร็จการศึกษาระดับปวช. หรือเทียบเท่า
 - o มีประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการดูแลโครงการที่อยู่อาศัยไม่น้อยกว่า 3 ปีอย่างต่อเนื่อง
 3. คุณวุฒิวิชาชีพนักปฏิบัติการสาธารณสุขโรคและบริการสาธารณสุขระดับชั้น 3 จะต้องมีคนสมบัตินี้
 - o อายุ 23 ปีบริบูรณ์
 - o สำเร็จการศึกษาระดับปวช. หรือเทียบเท่า
 - o มีประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารทรัพย์สินไม่น้อยกว่า 2 ปีอย่างต่อเนื่อง
 4. คุณวุฒิวิชาชีพนักบริหารพื้นที่เช่าเชิงพาณิชย์ระดับชั้นที่ 3 จะต้องมีคนสมบัตินี้
 - o อายุ 23 ปีบริบูรณ์
 - o สำเร็จการศึกษาระดับปวช. หรือเทียบเท่า
 - o มีประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารพื้นที่เช่าเชิงพาณิชย์ไม่น้อยกว่า 2 ปีอย่างต่อเนื่อง
 5. คุณวุฒิวิชาชีพผู้จัดการอาคารและหมู่บ้านชั้น 4 จะต้องมีคนสมบัตินี้
 - o อายุ 23 ปีบริบูรณ์
 - o สำเร็จการศึกษาระดับปวส.หรือเทียบเท่า
 - o มีประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารทรัพย์สินไม่น้อยกว่า 5 ปีอย่างต่อเนื่อง
 6. คุณวุฒิวิชาชีพผู้ปฏิบัติงานด้านกฎหมายในโครงการที่อยู่อาศัยชั้น 4 จะต้องมีคนสมบัตินี้
 - o อายุ 25 ปีบริบูรณ์
 - o สำเร็จการศึกษาระดับปวส. หรือเทียบเท่า
 - o มีประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายอาคารชุดและหมู่บ้านจัดสรรไม่น้อยกว่า 5 ปีอย่างต่อเนื่อง
 7. คุณวุฒิวิชาชีพผู้ปฏิบัติงานด้านกฎหมายในโครงการที่อยู่อาศัยชั้น 5 จะต้องมีคนสมบัตินี้
 - o อายุ 25 ปีบริบูรณ์
 - o สำเร็จการศึกษาระดับปริญญาตรีหรือเทียบเท่า
 - o มีประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายอาคารชุดและหมู่บ้านจัดสรรไม่น้อยกว่า 5 ปีอย่างต่อเนื่อง
 8. คุณวุฒิวิชาชีพผู้จัดการนิติบุคคลชั้น 5 ระดับผู้เชี่ยวชาญจะต้องมีคนสมบัตินี้
 - o อายุ 25 ปีบริบูรณ์
 - o สำเร็จการศึกษาระดับปริญญาตรี
 - o มีประสบการณ์ในตำแหน่งผู้จัดการที่เกี่ยวข้องกับการบริหารทรัพย์สินไม่น้อยกว่า 3 ปีอย่างต่อเนื่อง
 9. คุณวุฒิวิชาชีพผู้จัดการนิติบุคคลชั้น 6 ระดับผู้เชี่ยวชาญพิเศษจะต้องมีคนสมบัตินี้
 - o อายุ 27 ปีบริบูรณ์
 - o สำเร็จการศึกษาระดับปริญญาตรี
 - o มีประสบการณ์ในตำแหน่งผู้จัดการที่เกี่ยวข้องกับการบริหารทรัพย์สินไม่น้อยกว่า 5 ปีอย่างต่อเนื่อง
 10. คุณวุฒิวิชาชีพผู้จัดการนิติบุคคลชั้น 7 ระดับผู้ทรงคุณวุฒิจะต้องมีคนสมบัตินี้
 - o อายุ 32 ปีบริบูรณ์
 - o สำเร็จการศึกษาระดับปริญญาตรี
 - o มีประสบการณ์ในตำแหน่งผู้จัดการที่เกี่ยวข้องกับการบริหารทรัพย์สินไม่น้อยกว่า 10 ปีอย่างต่อเนื่อง

สมรรถนะวิชาชีพ (Unit of Competency)



เพื่อให้แน่ใจได้ว่าผู้ได้ใบคุณวุฒิวิชาชีพในสาขาวิชาชีพบริหารทรัพย์สินจะมีความรู้ความสามารถครบถ้วนจึงได้มีการกำหนดสมรรถนะวิชาชีพในด้านต่างๆ ที่เกี่ยวข้องไว้ดังนี้

ระดับชั้นที่ 2 ช่างซ่อมบำรุงประจำโครงการที่อยู่อาศัย
5 หน่วยสมรรถนะได้แก่

หน่วยสมรรถนะ (Unit of Competency)

ระดับชั้นที่ 2 ช่างซ่อมบำรุงประจำโครงการที่อยู่อาศัย

1. รายงานสภาพความเสียหายของทรัพย์สินและงานระบบที่เกิดในบริเวณทรัพย์สินที่ดูแลและทำการงานซ่อมแซมบำรุงรักษาระดับพื้นฐาน
2. สนับสนุนและตรวจสอบการทำงานของผู้รับเหมาช่วง
3. สามารถทำงานซ่อมแซมบำรุงรักษาระดับเฉพาะ (สาขาวิชาไฟฟ้าสื่อสารอิเล็กทรอนิกส์) ได้
4. รวบรวมข้อมูลความต้องการจากผู้พักอาศัยและเจ้าของอาคารเพื่อนำมาใช้ในการปรับปรุงอาคาร
5. จัดซื้อวัสดุอุปกรณ์พื้นฐานและคอยดูแลกระบวนการซ่อมบำรุงโดยผู้รับเหมาช่วงให้ได้ตามคำสั่ง

ระดับชั้นที่ 3 ช่างซ่อมบำรุงประจำโครงการที่อยู่อาศัย
10 หน่วยสมรรถนะได้แก่

หน่วยสมรรถนะ (Unit of Competency) ระดับชั้นที่ 3

ช่างซ่อมบำรุงประจำโครงการที่อยู่อาศัย

1. รายงานสภาพความเสียหายของทรัพย์สินและงานระบบที่เกิดในบริเวณทรัพย์สินที่ ดูแลและทำการงานซ่อมแซมบำรุงรักษาระดับพื้นฐาน
2. สนับสนุนและตรวจสอบการทำงานของผู้รับเหมาช่วง
3. สามารถทำงานซ่อมแซมบำรุงรักษาระดับเฉพาะ (สาขาวิชาไฟฟ้าสื่อสารอิเล็กทรอนิกส์) ได้

4. รวบรวมข้อมูลความต้องการจากผู้พักอาศัยและเจ้าของอาคารเพื่อนำมาใช้ในการปรับปรุงอาคาร
5. จัดซื้อวัสดุอุปกรณ์พื้นฐานและคอยดูแลกระบวนการซ่อมบำรุงโดยผู้รับเหมาช่วงให้ได้ตามคำสั่ง
6. วางแผนและบริหารจัดการให้มีการซ่อมบำรุงในอาคาร
7. ให้ความคิดเห็นในเบื้องต้นเกี่ยวกับการซ่อมบำรุงและพัฒนาระบบของอาคารแก่ผู้บังคับบัญชา
8. เขียนข้อกำหนดและสัญญาขั้นต้น (specifications and contracts) ได้
9. บริหารการจัดซื้อจัดจ้างให้เป็นไปตามแผนได้
10. บริหารผู้ได้บังคับบัญชาให้ทำงานเป็นไปตามเป้าหมายได้

ระดับชั้นที่ 3 นักปฏิบัติการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ
6 หน่วยสมรรถนะ

หน่วยสมรรถนะ (Unit of Competency) ระดับชั้น 3

นักปฏิบัติการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

1. ดำเนินงานตามจรรยาบรรณวิชาชีพ
2. ดำเนินงานให้เป็นไปตามกฎหมาย
3. รู้จักและเข้าใจคุณลักษณะทางกายภาพของทรัพย์สินที่บริหาร
4. รู้จักและเข้าใจคุณลักษณะของผู้อยู่อาศัยของทรัพย์สินที่บริหาร
5. บริหารสัมพันธ์ภาพผู้พักอาศัย (Customer Relationship Management)
6. ปฏิบัติงานจัดการงานสำนักงาน

ระดับชั้นที่ 3 นักบริหารพื้นที่เช่าเชิงพาณิชย์ในโครงการที่อยู่อาศัย

9 หน่วยสมรรถนะ

หน่วยสมรรถนะ (Unit of Competency) ระดับชั้นที่ 3
นักบริหารพื้นที่เช่าเชิงพาณิชย์ในโครงการที่อยู่อาศัย

1. ดำเนินงานตามจรรยาบรรณวิชาชีพ
2. ดำเนินงานให้เป็นไปตามกฎหมาย
3. รู้จักและเข้าใจคุณลักษณะทางกายภาพของทรัพย์สินที่บริหาร
4. รู้จักและเข้าใจคุณลักษณะของร้านค้าเชิงพาณิชย์ที่บริหาร
5. ดำเนินการจัดวางตำแหน่งพื้นที่เช่าพาณิชย์ให้มีความเหมาะสม
6. ตรวจสอบการดำเนินงานของผู้เช่าให้เป็นไปตามสัญญา
7. ประเมินผลการดำเนินงานของผู้เช่า
8. บริหารสัมพันธ์ภาพผู้เช่าพื้นที่เช่าพาณิชย์ (Tenant Relationship Management)
9. บริหารสัมพันธ์ภาพระหว่างผู้เช่าพื้นที่เช่าพาณิชย์และพื้นที่อยู่อาศัย

ระดับชั้นที่ 4 ผู้จัดการอาคารและหมู่บ้าน

9 หน่วยสมรรถนะ

หน่วยสมรรถนะ (Unit of Competency) ระดับชั้นที่ 4
ผู้จัดการอาคารและหมู่บ้าน

1. ดำเนินงานตามจรรยาบรรณวิชาชีพ
2. ดำเนินงานให้เป็นไปตามกฎหมาย

3. กำหนดเงื่อนไขด้านสัญญาจัดซื้อจัดจ้างและสัญญาให้บริการเพื่อครอบคลุมหน้าที่ ความรับผิดชอบ ความเสียหายและความรับผิดชอบที่จะเกิดขึ้น

4. รู้จักและเข้าใจคุณลักษณะทางกายภาพของทรัพย์สินที่บริหาร

5. รู้จักและเข้าใจคุณลักษณะของผู้อยู่อาศัยของทรัพย์สินที่บริหาร

6. ดำเนินการบริหารจัดการทรัพย์สินตามหน้าที่รับผิดชอบ

7. การบริหารสัมพันธ์ภาพผู้พักอาศัย (Customer Relationship Management)

8. ดำเนินการควบคุมตรวจสอบการปฏิบัติงานของบุคลากรให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ

9. บริหารจัดการการปฏิบัติการของผู้ให้บริการภายนอกให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ

ระดับชั้นที่ 4 ผู้ปฏิบัติงานด้านกฎหมายในโครงการที่อยู่อาศัย

5 หน่วยสมรรถนะ

หน่วยสมรรถนะ (Unit of Competency) ระดับชั้นที่ 4
(ผู้ชำนาญการด้านกฎหมาย)

1. มีความรู้ความเข้าใจการดำเนินการทางกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพย์สินได้
2. เขียนและออกแบบข้อบังคับ
3. จัดระเบียบสิทธิและนิติกรรม
4. โกล่เกลี่ยข้อพิพาทเบื้องต้น
5. มีความรู้ความเข้าใจในการทำประกันและกระบวนการเรียกร้องค่าเสียหาย

ระดับชั้นที่ 5 ผู้ปฏิบัติงานด้านกฎหมายในโครงการที่อยู่อาศัย
9 หน่วยสมรรถนะ

**หน่วยสมรรถนะ (Unit of Competency) ชั้น 5
(ผู้ชำนาญการด้านกฎหมาย)**

1. มีความรู้ความเข้าใจการดำเนินการทางกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพย์สินได้
2. เขียนและออกแบบข้อบังคับ
3. จัดระเบียบสิทธิและนิติกรรม
4. ไกล่เกลี่ยข้อพิพาทเบื้องต้นและชั้นสูง
5. มีความรู้ความเข้าใจในการทำประกันและกระบวนการเรียกร้องค่าเสียหาย
6. ดำเนินการให้มีการฟ้องร้องและการไกล่เกลี่ยจากประเด็นปัญหาต่างๆ ทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สิน
7. ติดต่อประสานงานหน่วยงานทางกฎหมายต่างๆ เพื่อแต่งตั้งทนายความสำหรับการดำเนินคดีความ
8. ให้ความรู้แก่สังคมในเรื่องอันเกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพย์สิน
9. ให้คำแนะนำแก่รัฐบาลในการออกข้อบังคับหรือบทบัญญัติต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สิน

ระดับชั้นที่ 5 ผู้จัดการนิติบุคคลระดับผู้เชี่ยวชาญ
14 หน่วยสมรรถนะ

**หน่วยสมรรถนะ (Unit of Competency) ชั้น 5
(ผู้จัดการนิติบุคคล)**

1. ดำเนินงานตามจรรยาบรรณวิชาชีพ

2. ดำเนินงานให้เป็นไปตามกฎหมาย
3. กำหนดเงื่อนไขด้านสัญญาจัดซื้อจัดจ้างและสัญญาให้บริการเพื่อครอบคลุมหน้าที่ความรับผิดชอบ ความเสียหายและความรับผิดชอบที่อาจเกิดขึ้น
4. รู้จักและเข้าใจคุณลักษณะทางกายภาพของทรัพย์สินที่บริหาร
5. รู้จักและเข้าใจคุณลักษณะของผู้อยู่อาศัยของทรัพย์สินที่บริหาร
6. ดำเนินการบริหารจัดการทรัพย์สินตามหน้าที่นิติบุคคล
7. บริหารจัดการบัญชีการเงิน
8. วางแผนในการปรับปรุงและพัฒนาการบริหารจัดการทรัพย์สินโดยใช้ระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ
9. ดำเนินงานกำหนดเงื่อนไขด้านความคุ้มครองด้านความเสี่ยงภัยเพื่อครอบคลุม ความเสียหายและความรับผิดชอบที่อาจเกิดขึ้น
10. การบริหารสัมพันธ์ภาพผู้พักอาศัย (Customer Relationship Management)
11. ดำเนินการควบคุมตรวจสอบการปฏิบัติงานของบุคลากรให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ
12. ประเมินผลการปฏิบัติงานของบุคลากรให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ
13. กำหนดมาตรการและกระบวนการที่ใช้ในการป้องกันการทุจริตที่เกิดจากการปฏิบัติงานอย่างมีประสิทธิภาพ
14. บริหารจัดการการปฏิบัติการของผู้ให้บริการภายนอกให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ

ระดับชั้นที่ 6 ผู้จัดการนิติบุคคลระดับผู้เชี่ยวชาญพิเศษ

18 หน่วยสมรรถนะ

หน่วยสมรรถนะ (Unit of Competency) ชั้น 6 (ผู้จัดการนิติบุคคล)

1. ดำเนินงานตามจรรยาบรรณวิชาชีพ
2. ดำเนินงานให้เป็นไปตามกฎหมาย
3. กำหนดเงื่อนไขด้านสัญญาจัดซื้อจัดจ้างและสัญญาให้บริการเพื่อครอบคลุมหน้าที่ ความรับผิดชอบ ความเสียหายและความรับผิดชอบที่อาจเกิดขึ้น
4. รู้จักและเข้าใจคุณลักษณะทางกายภาพของทรัพย์สินที่บริหาร
5. รู้จักและเข้าใจคุณลักษณะของผู้อยู่อาศัยของทรัพย์สินที่บริหาร
6. ดำเนินการบริหารจัดการทรัพย์สินตามหน้าที่นิติบุคคล
7. บริหารจัดการบัญชีการเงิน
8. วางแผนในการปรับปรุงและพัฒนาการบริหารจัดการทรัพย์สินโดยใช้ระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ
9. ดำเนินงานกำหนดเงื่อนไขด้านความคุ้มครองด้านความเสี่ยงภัยเพื่อครอบคลุมความเสียหายและความรับผิดชอบที่อาจเกิดขึ้น
10. การบริหารสัมพันธ์ภาพผู้พักอาศัย (Customer Relationship Management)
11. ดำเนินการควบคุมตรวจสอบการปฏิบัติงานของบุคลากรให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ
12. ประเมินผลการปฏิบัติงานของบุคลากรให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ
13. กำหนดมาตรการและกระบวนการที่ใช้ในการป้องกันทุจริตที่เกิดจากการปฏิบัติงานอย่างมีประสิทธิภาพ

14. บริหารจัดการการปฏิบัติการของผู้ให้บริการภายนอกให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ

15. บริหารจัดการหมู่บ้านและอาคารชุดได้

16. บริหารจัดการการขายและการเช่า

17. จัดทะเบียนนิติบุคคล

18. จัดทำข้อบังคับนิติบุคคลได้ถูกต้องและครบถ้วน

ระดับชั้นที่ 7 ผู้จัดการนิติบุคคลระดับผู้ทรงคุณวุฒิ

21 หน่วยสมรรถนะ

หน่วยสมรรถนะ (Unit of Competency) ชั้น 7 (ผู้จัดการนิติบุคคล)

1. ดำเนินงานตามจรรยาบรรณวิชาชีพ
2. ดำเนินงานให้เป็นไปตามกฎหมาย
3. กำหนดเงื่อนไขด้านสัญญาจัดซื้อจัดจ้างและสัญญาให้บริการเพื่อครอบคลุมหน้าที่ ความรับผิดชอบ ความเสียหายและความรับผิดชอบที่อาจเกิดขึ้น
4. รู้จักและเข้าใจคุณลักษณะทางกายภาพของทรัพย์สินที่บริหาร
5. รู้จักและเข้าใจคุณลักษณะของผู้อยู่อาศัยของทรัพย์สินที่บริหาร
6. ดำเนินการบริหารจัดการทรัพย์สินตามหน้าที่นิติบุคคล
7. บริหารจัดการบัญชีการเงิน
8. วางแผนในการปรับปรุงและพัฒนาการบริหารจัดการทรัพย์สินโดยใช้ระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ
9. ดำเนินงานกำหนดเงื่อนไขด้านความคุ้มครองด้านความเสี่ยงภัยเพื่อครอบคลุมความเสียหายและความรับผิดชอบที่อาจเกิดขึ้น

10. การบริหารสัมพันธ์ภาพผู้พักอาศัย (Customer Relationship Management)
11. ดำเนินการควบคุมตรวจสอบการปฏิบัติงานของบุคลากรให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ
12. ประเมินผลการปฏิบัติงานของบุคลากรให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ
13. กำหนดมาตรการและกระบวนการที่ใช้ในการป้องกันการทุจริตที่เกิดจากการปฏิบัติงานอย่างมีประสิทธิภาพ
14. บริหารจัดการการปฏิบัติการของผู้ให้บริการภายนอกให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ
15. บริหารจัดการหมู่บ้านและอาคารชุดได้
16. บริหารจัดการการขายและการเช่า
17. จัดทะเบียนนิติบุคคล
18. จัดทำข้อบังคับนิติบุคคลได้ถูกต้องและครบถ้วน
19. วางแผนงานบริหาร 10 ปี
20. จัดประโยชน์การใช้ที่ดินและวางผังพื้นที่ใช้สอย
21. บริหารจัดการกรรมสิทธิ์และการเงิน

การสอบให้ได้ใบอนุญาตวิชาชีพ

ในการสอบเพื่อให้ได้ใบอนุญาตวิชาชีพได้มีการกำหนดเกณฑ์ที่ใช้ในการประเมินดังนี้

- Professional Profile มีคะแนนเต็ม 650 คะแนน (ระดับชั้นที่ 2-7)
- ข้อสอบข้อเขียนมีคะแนนเต็ม 100 คะแนน (ระดับชั้นที่ 2-6)
- ข้อสอบสัมภาษณ์ใช้เกณฑ์ผ่านหรือไม่ผ่าน (ระดับชั้นที่ 2-7)
- เขียนบทความใช้เกณฑ์ผ่านหรือไม่ผ่าน (ระดับที่ 6)
- เขียนแผนบริหาร 10 ปี ใช้เกณฑ์ผ่านหรือไม่ผ่าน (ระดับที่ 7)

ผู้ต้องการใบอนุญาตวิชาชีพในระดับต่างๆ จะต้องสอบผ่านเกณฑ์ดังนี้

ระดับชั้นที่ 2

ผ่านคุณสมบัติขั้นต้นตรวจสอบ Professional Profile และสอบข้อเขียน 30 ข้อและสอบสัมภาษณ์ โดยต้องได้คะแนน Professional Profile และคะแนนสอบข้อเขียนรวมกันไม่ต่ำกว่า 60 คะแนนและสอบสัมภาษณ์ผ่าน

ระดับชั้นที่ 3

ผ่านคุณสมบัติขั้นต้นตรวจสอบ Professional Profile และสอบข้อเขียน 35 ข้อและสอบสัมภาษณ์ โดยต้องได้คะแนน Professional Profile และคะแนนสอบข้อเขียนรวมกันไม่ต่ำกว่า 60 คะแนนและสอบสัมภาษณ์ผ่าน

ชั้นที่ 4

ผ่านคุณสมบัติขั้นต้นตรวจสอบ Professional Profile และสอบข้อเขียน 50 ข้อและสอบสัมภาษณ์ โดยต้องได้คะแนน Professional Profile และคะแนนสอบข้อเขียนรวมกันไม่ต่ำกว่า 140 คะแนนและสอบสัมภาษณ์ผ่าน

ชั้นที่ 5

ผ่านคุณสมบัติขั้นต้นตรวจสอบ Professional Profile และสอบข้อเขียน 70 ข้อและสอบสัมภาษณ์ โดยต้องได้คะแนน Professional Profile 300 คะแนน คะแนนสอบข้อเขียน 60 คะแนน และสอบสัมภาษณ์ผ่าน

ชั้นที่ 6

ผ่านคุณสมบัติขั้นต้น Professional Profile สอบข้อเขียน 85 ข้อสอบสัมภาษณ์และเขียนบทความ โดยต้องได้คะแนน Professional Profile 420 คะแนน และคะแนนสอบข้อเขียน 65 คะแนน สอบสัมภาษณ์ผ่าน การเขียนบทความผ่าน

ชั้นที่ 7 ผู้จัดการนิติบุคคล

ผ่านคุณสมบัติขั้นต้น Professional Profile สอบสัมภาษณ์ ส่งแผนบริหารงาน 10 ปี โดยต้องได้คะแนน Professional Profile 560 คะแนน สอบสัมภาษณ์ผ่าน แผนบริหารงาน 10 ปีผ่าน

ขอบเขตการทำงานของผู้ได้ใบคุณวุฒิวชิชาชีพ ผู้จัดการนิติบุคคลในระดับต่างๆ มีดังนี้

ผู้จัดการนิติบุคคลชั้นที่ 5

สามารถบริหารจัดการหมู่บ้านจัดสรรไม่เกิน 299 แปลงหรือไม่เกิน 50 ไร่ สามารถบริหารจัดการอาคารชุดไม่เกิน 10,000 ตารางเมตรต่อโครงการหรือต่อนิติบุคคล

ผู้จัดการนิติบุคคลชั้นที่ 6

สามารถบริหารจัดการหมู่บ้านจัดสรรไม่เกิน 499 แปลงหรือไม่เกิน 100 ไร่ สามารถบริหารจัดการอาคารชุดไม่เกิน 30,000 ตารางเมตรต่อโครงการหรือต่อนิติบุคคล

ผู้จัดการนิติบุคคลชั้นที่ 7

สามารถบริหารจัดการหมู่บ้านจัดสรรและนิติบุคคลอาคารชุดได้ไม่มีขีดจำกัด

อายุของใบคุณวุฒิวชิชาชีพและการต่อใบคุณวุฒิวชิชาชีพ

ระดับคุณวุฒิ (Certification Levels)	อายุของใบรับรองคุณวุฒิ (Certification Duration)	คะแนนที่ต้องใช้ในการต่ออายุใบคุณวุฒิ (Continuing Education Point)
ชั้น 2	5 ปี	ไม่ต้องเก็บคะแนน แต่ต้องมีหลักฐานการทำงานที่ต่อเนื่อง
ชั้น 3	5 ปี	ไม่ต้องเก็บคะแนน แต่ต้องมีหลักฐานการทำงานที่ต่อเนื่อง
ชั้น 4	5 ปี	ไม่ต้องเก็บคะแนน แต่ต้องมีหลักฐานการทำงานที่ต่อเนื่อง
ชั้น 5	3 ปี	60 คะแนน
ชั้น 6	3 ปี	75 คะแนน
ชั้น 7	6 ปี	90 คะแนน

คณะกรรมการสอบ

- กรรมการรับรอง Professional Qualifications/Profile
- กรรมการออกข้อสอบข้อเขียน (Multiple choices)
 - กรรมการออกข้อสอบข้อเขียนชั้น 2
 - กรรมการออกข้อสอบข้อเขียนชั้น 3
 - กรรมการออกข้อสอบข้อเขียนชั้น 4
 - กรรมการออกข้อสอบข้อเขียนชั้น 5
 - กรรมการออกข้อสอบข้อเขียนชั้น 6

(หมายเหตุ : ทั้งนี้กรรมการในการออกข้อสอบทั้ง 4 ระดับต้องประกอบด้วยประธานกรรมการ และกรรมการโดยแต่ละระดับจะประกอบไปด้วยประธานกรรมการหนึ่งคน)
- กรรมการออกข้อสอบแผนงาน
 - กรรมการออกข้อสอบแผนงานระยะ 10 ปี สำหรับชั้น 7

- กรรมการกลั่นกรองข้อสอบ-เป็นผู้คัดเลือกข้อสอบ
- กรรมการตรวจข้อสอบ
- กรรมการสอบสัมภาษณ์/ปฏิบัติการ-สามารถเป็นกลุ่มเดียวกันกับกรรมการออกข้อสอบได้

สมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทยและคณะทำงานร่างมาตรฐานวิชาชีพบริหารทรัพย์สินหวังเป็นอย่างยิ่งว่ามาตรฐานวิชาชีพบริหารทรัพย์สินประเภทที่อยู่อาศัย ซึ่งได้ร่วมกันจัดทำขึ้นนี้จะเป็นก้าวแรกของการยกระดับมาตรฐานวิชาชีพบริหารทรัพย์สินให้มีมาตรฐาน ทัดเทียมกับวิชาชีพอื่นๆ รวมทั้งสามารถแข่งขันกับประเทศเพื่อนบ้านในประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนได้ทั้งยังเกิดผลดีกับผู้ประกอบการวิชาชีพบริหารทรัพย์สินและผู้บริโภคต่อไป

