

ภาคผนวก ค-6

ผังแสดงรายละเอียดของระบบบำบัดน้ำเสีย





ภาคผนวก ค-7  
ข้อบังคับในการพักอาศัย



# BELLE

សេចក្តីសន្និដ្ឋាន(ប្រសិនបើមាន)

"ทรัพย์สินกลาง"	หมายถึง	ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุดและที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม ดังรายละเอียดทรัพย์สินกลางที่ระบุไว้ในหมวด 3 ของข้อบังคับนี้
"การประชุมใหญ่"	หมายถึง	การประชุมใหญ่สามัญหรือประชุมวิสามัญของเจ้าของร่วม แล้วแต่กรณี

ข้อ 4. ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดเปิด หมวด 1 ให้หมายความรวมถึงการแก้ไขเพิ่มเติมใด ๆ แก่ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดนี้ในภายหลังโดยมติของที่ประชุมใหญ่

ข้อ 5. ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดนี้ ให้ใช้บังคับแก่ทรัพย์สินส่วนกลางและทรัพย์สินส่วนบุคคลทั้งหมดในอาคารชุดซึ่งมีอยู่ในขณะประกาศใช้ข้อบังคับนี้และที่อาจมีขึ้นในภายหลัง

ข้อ 6. ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดนี้ ให้เริ่มใช้บังคับตั้งแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว โดยให้ใช้บังคับแก่บุคคลทั้งหลายที่เป็นเจ้าของร่วม หรือตัวแทนของเจ้าของร่วม ผู้รับจำนอง ผู้เช่า ผู้เช่าสิทธิเก็บกิน ผู้ครอบครองอาคารชุด ลูกจ้างและ / หรือบิรารของบุคคลดังกล่าว ผู้ว่าติดต่อและบุคคลใด ๆ ซึ่งให้ประโยชน์ในอาคารชุด ไม่ว่าในลักษณะใด ๆ การที่ได้มาซึ่งห้องชุดโดยวิธีใด ๆ หรือโดยการเช่าห้องชุดในอาคารชุด หรือเพียงแต่การครอบครองส่วนใด ๆ ของอาคารชุดย่อมเป็นการเพียงพอที่จะถือว่าบุคคลนั้น ๆ ให้สัตยาบันและรับที่จะปฏิบัติตามข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดนี้

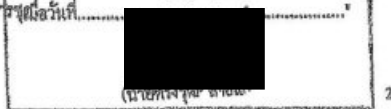
ในกรณีที่มิได้กำหนดไว้ในข้อบังคับฉบับนี้ให้นำบทบัญญัติว่าด้วยกฎหมายอาคารชุดและกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องมาใช้บังคับโดยอนุโลม

### หมวดที่ 3 วัตถุประสงค์

ข้อ 7. นิติบุคคลอาคารชุด มีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง เพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วม และให้มีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าวทั้งนี้ ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้ข้อบังคับแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุดและข้อบังคับนี้ โดยมีวัตถุประสงค์ ดังต่อไปนี้

7.1 จัดการดูแลและบำรุงรักษา ระบบสาธารณูปโภคและบรรดาทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมดให้อยู่ในสภาพที่เจ้าของร่วมสามารถใช้ประโยชน์ได้ตลอดเวลารวมถึงกำหนดวิธีและระเบียบการไว้ทรัพย์สินส่วนกลาง

7.2 จัดให้มีระบบงานด้านการจัดการผลประโยชน์ของอาคารชุด อันได้แก่ระบบบัญชีระบบการเงินภาษีอากร งานธุรการ การว่าจ้างงานเฉพาะอย่าง ตลอดจนสิ่งใด ๆ ที่จำเป็นและสมควรแก่การปฏิบัติเพื่อประโยชน์และ อำนวยความสะดวกต่อส่วนรวมของอาคารชุดนี้



2

7.3 จัดให้มีการดำเนินการด้วยวิธีการใด ๆ เพื่อความปลอดภัยและกำหนดมาตรการที่จำเป็นเพื่อป้องกันและรักษาความปลอดภัยของทรัพย์สินส่วนกลางและทรัพย์สินส่วนบุคคล

7.4 จัดให้มีขึ้นและดูแลซึ่งบริการต่างๆ เพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมหรือบุคคลภายนอกที่เข้ามาใช้สถานที่ของอาคารชุดและเป็นประโยชน์ต่อเจ้าของร่วม

7.5 เข้าถือกรรมสิทธิ์และครอบครองสิ่งนามทรัพย์สิน สิ่งนามทรัพย์สิน รวมทั้งการซื้อขาย เช่า ให้เช่า เช่าซื้อ ให้เช่าซื้อ จำนำ รับจำนำ รับจำนอง ค้ำประกัน รับเป็นนายหน้า ตัวแทน รับได้ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ต่อเจ้าของร่วม ตามมติของที่ประชุมใหญ่

7.6 ดำเนินการติดต่อบริษัทประกันภัยกับหน่วยงานราชการและเอกชน เพื่อทำนิติกรรม เพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วม

7.7 ปกป้อง ต่อสู้ ดำเนินการแจ้งความร้องทุกข์ ใช้สิทธิเรียกร้องดำเนินคดีตามกฎหมาย ทั้งทางแพ่งและทางอาญา รวมทั้งทำการประนีประนอมยอมความกับผู้ที่ทำให้อาคารชุดหรือทรัพย์สินส่วนกลางได้รับความเสียหาย

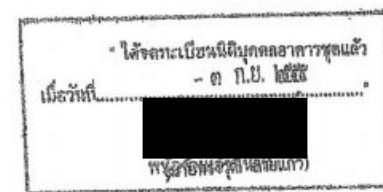
7.8 เรียกเก็บเงินและหารายได้เพื่อการจัดการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางและเพื่อใช้จ่ายในกิจการต่าง ๆ ของนิติบุคคลอาคารชุด ตลอดจนเพื่อการชำระภาษีอากรที่ทรัพย์สินส่วนกลางจะต้องชำระให้แก่ทางราชการ

7.9 ดำเนินการเรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายจากเจ้าของร่วม ตามข้อบังคับ และหรือตามมติที่ประชุมใหญ่เพื่อใช้จ่ายในกิจการตามวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุด ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมทั้งหมด

7.10 ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดทำบัญชีอย่างละเอียดถี่ถ้วนรอบปีบัญชีและยื่นต่อเจ้าพนักงานบัญชีในทางบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุด

งบดุลต้องมีรายการแสดงจำนวนสินทรัพย์และหนี้สินของนิติบุคคลอาคารชุดกับบัญชีรายรับรายจ่าย และต้องจัดให้มีผู้สอบบัญชีตรวจสอบ แล้วนำเสนอเพื่ออนุมัติในที่ประชุมใหญ่ ภายใน 120 วัน นับจากวันสิ้นปีทางบัญชี และให้จัดทำรายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานเสนอต่อที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมพร้อมกันเสนองบดุล และให้ส่งสำเนาเอกสารให้แก่เจ้าของร่วมก่อนวันนัดประชุมใหญ่ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 วัน

7.11 ประกอบหรือดำเนินกิจการใด ๆ เพื่อประโยชน์ในการใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลางตลอดจนเพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วม ภายใต้ข้อบังคับและบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด





**หมวดที่ 4**  
**ทรัพย์สินบุคคล**

ข้อ 8. ทรัพย์สินบุคคลของนิติบุคคลอาคารชุดนี้ ได้แก่ ห้องชุด รวมถึง สิ่งปลูกสร้างและหรือที่ดินและหรือทรัพย์สินอื่นใด และหรือทรัพย์สินที่อยู่ในพื้นที่ส่วนควบของห้องชุด เช่น เครื่องจักร วัสดุ อุปกรณ์เกี่ยวกับงานระบบไฟฟ้า สุขาภิบาล ปรับอากาศ และอื่นๆ ซึ่งได้จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย

**หมวดที่ 5**  
**ทรัพย์สินส่วนกลาง**

ข้อ 9. ทรัพย์สินกลางของนิติบุคคลอาคารชุดนี้ ได้แก่

9.1 ที่ดินที่ติดอาคารชุด โฉนดที่ดินเลขที่ 1850, 1851, 1852 เลขที่ดิน 225, 226, 227 หน้าสำรวจ 492, 493, 494 ตำบลห้วยขวาง อำเภอห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร จำนวนสามแปลง เนื้อที่ดินรวมประมาณ 5 - 3 - 52.4 ไร่

9.2 ส่วนของอาคารชุดที่มีไฟห้องชุด

9.3 อสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อหรือได้มาตามมาตรา 48(1) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด

9.4 ทรัพย์สินที่ใช้เงินตามมาตรา 18 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด ในการดูแลรักษาอาคารชุด

9.5 ทรัพย์สินที่ใช้เงินของนิติบุคคลอาคารชุดจัดซื้อเพิ่มเติมภายหลังจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดที่มีไว้เพื่อให้หรือเพื่อประโยชน์สำหรับเจ้าของร่วม

9.6 สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด

9.7 ที่จอดรถสำหรับห้องชุดพักอาศัย ชั้น 2 ถึงชั้น 5

9.8 ระบบโครงสร้างอาคารชุด เช่น ตัวอาคารและฐานราก, โครงสร้างส่วนของอาคารชุดประกอบด้วย เสาเข็ม ฐานราก เสาโครงสร้าง พื้น คาน ช่องชาร์ป ผนังรับน้ำหนักของอาคารที่มีไฟผนังร่วมของห้องชุด ชั้นดาดฟ้า พื้นชั้นหลังคา เป็นต้น

9.9 พื้นที่ส่วนบริการที่ใช้ประโยชน์ร่วมกัน เช่น พื้นทางเดินรอบอาคารและภายในอาคาร, บันไดระหว่างชั้น, บันไดหนีไฟ, โถงบันได, ทางรถลิฟต์, ลิ้งเก็บน้ำใต้ดิน, ถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า, ห้องเครื่องพัดลม, ห้องลิฟท์, โถงลิฟท์, หน้าห้องลิฟท์ทุกชั้น, ห้องเก็บขยะ, ที่จอดรถยนต์ภายในอาคารและภายนอกอาคารที่กำหนดไว้ให้เป็นพื้นที่ทรัพย์สินส่วนกลาง, พื้นที่ LOBBY, ส่วนหย่อมอาคารชั้นล่าง ส่วนหย่อมชั้น PODIUM เป็นต้น

9.10 ระบบต่างๆ ภายในอาคาร ได้แก่

" ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว  
เมื่อวันที่ ..... พ.ศ. ๒๕๕๕  
(นาย/นาง/นางสาว/นาย/นางสาว)"

9.10.1 ระบบประปา เช่น ท่อส่งน้ำประปา, มาตรฐานน้ำประปาห้องชุดแต่ละห้องชุด, ท่อส่งน้ำจากถังเก็บน้ำใต้ดินขึ้นสู่ถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้าพร้อมอุปกรณ์, ท่อส่งน้ำประปาจากถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้าสู่ห้องชุดและพื้นที่ส่วนกลางของอาคารชุด พร้อมอุปกรณ์, บิมน้ำรวมถึงระบบไฟฟ้าและอุปกรณ์ควบคุมบิมน้ำ เป็นต้น

9.10.2 ระบบไฟฟ้า เช่น หม้อแปลงไฟฟ้า, ตู้ MDB, EDB และอุปกรณ์ ส่วนควบ, สายเมนไฟฟ้าหรือรางจากหม้อแปลงไฟฟ้าเข้า MDB, EDB, สายระบบไฟฟ้าตามชั้นตู้ MDB ไปยังมาตรวัดกระแสไฟฟ้าตามชั้นทุกชั้น, ตู้ควบคุมไฟฟ้าทุกชั้นหรือหม้อแปลงส่วนควบ, แผงติดตั้งมาตรวัดกระแสไฟฟ้าทุกชั้น, ไฟฟ้าสองส่วทั้งอาคารที่มีไฟห้องชุด และไฟฟ้าฉุกเฉิน, แผงติดตั้งมาตรวัดกระแสไฟฟ้าและสายเมนไฟฟ้าจากมาตรวัดกระแสไฟฟ้าจ่ายตามห้องชุดหรือรางทุกชั้น, ไฟจ่ายระบบในอาคารชุด เป็นต้น

9.10.3 ระบบบำบัดน้ำเสีย สำหรับนิติบุคคลอาคารชุด เปิด อว.บ. 1

9.10.4 ระบบป้องกันอัคคีภัย ได้แก่ ระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้, พอมาน้ำดับเพลิง, ตู้ดับเพลิงตามชั้นพร้อมอุปกรณ์ดับเพลิง, บิมน้ำดับเพลิง, ระบบไฟฟ้าควบคุม

9.10.5 ระบบปรับอากาศและระบายอากาศ ได้แก่ ระบบปรับอากาศหรือท่อนแอร์ในส่วนกลางของอาคารชุด และระบบระบายอากาศส่วนกลางของอาคารชุด

9.10.6 ระบบอัดอากาศ ประกอบด้วย Pressurized Fan หรือ Duct

9.10.7 ระบบโทรศัพท์ ประกอบด้วย สายเคเบิลโทรศัพท์ หรืออุปกรณ์ไปยังห้องชุดทุกชั้นและระบบโทรศัพท์สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด และระบบตู้สาขา

9.10.8 ระบบป้องกันฟ้าผ่า ประกอบด้วย Lighting Protection & Grounding System

9.10.9 ระบบลิฟท์ ประกอบด้วย

9.10.9.1 ลิฟท์โดยสาร ยี่ห้อ Hitachi รุ่น HVF-1000-CO180 น้ำหนัก 1,000 กิโลกรัม (kg/EA) จำนวน 8 ตัว พร้อมห้องเครื่อง

9.10.9.2 ลิฟท์โดยสาร ยี่ห้อ Hitachi รุ่น OUG-1000-CO105 น้ำหนัก 1,000 กิโลกรัม (kg/EA) จำนวน 8 ตัว ไม่มีห้องเครื่อง

9.10.9.3 ลิฟท์ ดับเพลิง ยี่ห้อ Hitachi รุ่น UAG-1000-CO105 น้ำหนัก 1,000 กิโลกรัม (kg/EA) จำนวน 1 ตัว ไม่มีห้องเครื่อง

9.10.9.4 ลิฟท์ดับเพลิง ยี่ห้อ Hitachi รุ่น HVF-1000-CO180 น้ำหนัก 1,000 กิโลกรัม (kg/EA) จำนวน 4 ตัว พร้อมห้องเครื่อง

9.10.10 ระบบรักษาความปลอดภัยภายในส่วนกลางอาคารชุด และระบบผ่านเข้า-ออกอาคารชุด ประกอบด้วย CCTV และ ระบบ Key Card

9.11 ทรัพย์สินอื่นๆ ทั้งที่เป็นสิ่งสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกในการจัดการดูแลรักษาและเพื่อประโยชน์ของการใช้ร่วมกันของอาคารชุดและเจ้าของร่วมนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว

" ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว  
เมื่อวันที่ ..... พ.ศ. ๒๕๕๕  
(นาย/นาง/นางสาว/นาย/นางสาว)"

### หมวดที่ 6

#### อัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางของและเจ้าของร่วมแต่ละราย

ข้อ 10. อัตราส่วนในกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของร่วมให้เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างเนื้อที่ของห้องชุดแต่ละห้องชุดกับเนื้อที่รวมของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุด ในกรณีที่ระบอบทะเบียนอาคารชุดอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละรายมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง ปรากฏตามรายละเอียดแสดงอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละรายมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางแนบท้ายข้อบังคับนี้

### หมวดที่ 7

#### การถือกรรมสิทธิ์ของบุคคลหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว

ข้อ 11. อาคารชุด เบล ออวิว 1 จะมีคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้รวมกันแล้วต้องไม่เกินร้อยละสี่สิบห้า ของเนื้อที่ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดในกรณีที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด กรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายเกี่ยวกับสัดส่วนการถือครองกรรมสิทธิ์คนต่างด้าวให้ถือตามสัดส่วนการถือครองกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายที่มีการเปลี่ยนแปลงใหม่ และให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดทำการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ของคนต่างด้าวให้ถูกต้องตามกฎหมายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด

ข้อ 12. คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวตามข้อ 11. สามารถถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารชุด เบล ออวิว 1 ภายใต้เงื่อนไขต่อไปนี้

12.1 เป็นบุคคลซึ่งได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร (ไทย) ตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง

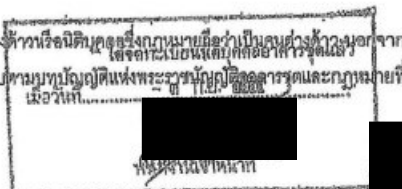
12.2 เป็นบุคคลที่ได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักร(ไทย) ตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

12.3 เป็นนิติบุคคลที่ได้กำหนดไว้ในมาตรา 97 และมาตรา 98 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายไทย

12.4 เป็นนิติบุคคลตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 281 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2515 และได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

12.5 เป็นคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร (ไทย) หรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศ หรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ

ข้อ 13. การถือครองกรรมสิทธิ์ของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว นอกจากแสดงทะเบียนสิทธิบุคคลต่อผู้ว่าราชการ  
ความที่กล่าวไว้ในข้อ 12. ข้างต้น ให้ใช้บังคับตามกฎหมายว่าด้วยการจดทะเบียนอาคารชุดและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุด



### หมวดที่ 8

#### การจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง

ข้อ 14. การจัดการใด ๆ ที่เกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุดให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการที่ระบุไว้ในข้อบังคับนี้ รวมถึงการออกกฎ ระเบียบ คำสั่งหรือข้อบังคับเพิ่มเติม เพื่อใช้บังคับในอาคารชุด

14.1 มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

1) การซื้ออสังหาริมทรัพย์ หรือการปล่อยอสังหาริมทรัพย์ที่มีภาระค้ำประกันเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง

2) การจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์

3) การอนุญาตให้เจ้าของร่วมคนใดทำการก่อสร้างต่อเติมห้องชุด หรือทรัพย์สินส่วนกลางที่มีผลต่อทรัพย์สินส่วนกลาง หรือลักษณะภายนอกอาคารโดยค่าใช้จ่ายของผู้นั้นเอง

4) การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับเกี่ยวกับการให้หรือการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง

5) การแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันในข้อบังคับ

6) การก่อสร้างอาคารเป็นการเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลาง

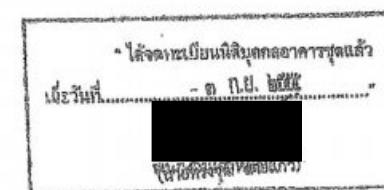
7) การจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

ในกรณีที่เจ้าของร่วมเข้าประชุมมีคะแนนเสียงไม่ครบตามที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง ให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน และมติเกี่ยวกับเรื่องที่มีบัญญัติไว้ตามวรรคหนึ่งในการประชุมครั้งใหม่นี้ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

14.2 มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

1) การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการ

2) การกำหนดกิจการที่ผู้จัดการมีอำนาจมอบหมายให้ผู้อื่นทำแทน





หมวดที่ ๑  
การใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินกลาง

ข้อ 15. การใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคล

เจ้าของห้องชุดมีสิทธิที่จะใช้ห้องชุดและทรัพย์สินส่วนบุคคลของตนได้ตามกฎหมาย ทั้งนี้ภายใต้ระเบียบข้อบังคับและเงื่อนไขดังต่อไปนี้

15.1 เจ้าของห้องชุดจะใช้ห้องชุด โดยไม่กระทำการที่ฝ่าฝืนบทบัญญัติของกฎหมาย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชนรบกวนต่อบุคคลอื่นหรือเป็นที่เดือดร้อนรำคาญ หรือเป็นที่เสียหายต่อบุคคลอาคารชุด หรือขัดต่อข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด

15.2 เจ้าของห้องชุดจะไม่ทำการเจาะพื้นห้อง หรือเจาะรูผนังกันห้องที่แบ่งระหว่างห้องชุด หรือการติดตั้งเครื่องหรือกระทำการใดที่อาจทำให้พื้นห้องผนังกันห้องที่แบ่งระหว่างห้องชุดหรือเสียหาย

15.3 เจ้าของห้องชุดจะไม่ทำการเจาะ ทับ หรือเปลี่ยนแปลงแก้ไขต่อเติมใดๆ อันอาจจะกระทบกระเทือนต่อโครงสร้างความมั่นคงปลอดภัยรวมทั้งรูปแบบสีและความสะดวกสบายทางด้านสถาปัตยกรรมที่มีอยู่เดิมของตัวอาคาร ถ้ากรณีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขดังกล่าวข้างต้นไม่กระทบกระเทือนต่อตัวอาคาร เจ้าของห้องชุดอาจทำการเปลี่ยนแปลงแก้ไขได้ต่อเมื่อส่งแบบแปลนพร้อมรายละเอียดและได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดก่อน และต้องวางเงินประกันความเสียหายในการเป็นจำนวนตามที่คณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคล หรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด จะเห็นสมควรกำหนดเป็นรายการนี้

15.4 เจ้าของห้องชุดจะไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุรบกวนขัดขวางการปฏิบัติงานหรือการใช้สิทธิของนิติบุคคลอาคารชุดหรือเจ้าของร่วมอื่นๆ ในทรัพย์สินส่วนบุคคลหรือทรัพย์สินกลาง

15.5 เจ้าของห้องชุดจะไม่ทำกิจการอื่นใดอันสิ้นเชิงแก่กิจการ หรือก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญแก่เจ้าของร่วมคนอื่น เช่น เทน้ำหรือทิ้งขยะออกนอกระเบียง เทน้ำปูนหรือน้ำที่มีตะกอนจับแข็งลงในท่อระบายน้ำทิ้งหรือในโถชักโครก นำวัสดุอุปกรณ์และของเหลวไปวางไว้นอกห้องชุด ฯลฯ

15.6 เจ้าของห้องชุดที่อาศัยจะไม่เลี้ยงสัตว์เลี้ยง เช่น สุนัข แมว ฯลฯ หรือนำสัตว์ที่อาจก่อให้เกิดอันตรายหรือก่อความเดือดร้อนแก่เจ้าของห้องชุดอื่นเข้ามาในบริเวณอาคารชุด

15.7 เจ้าของห้องชุดจะไม่ทำการติดตั้งหรือใช้เครื่องมือเครื่องใช้ อุปกรณ์อื่นที่กระทบกระเทือนต่อระบบไฟฟ้า ระบบสุขาภิบาล ระบบสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ อันเป็นส่วนรวม รวมทั้งระบบความปลอดภัยของสถานที่และผู้อยู่อาศัย

15.8 เจ้าของห้องชุดที่อาศัยต้องไม่นำสารที่มีกลิ่นฉุนแรง สี วัตถุไวไฟ วัตถุระเบิด วัตถุที่ง่ายในการเป็นเชื้อเพลิง หรือวัตถุเคมีที่อาจก่อให้เกิดอันตรายใด ๆ ซึ่งไม่รวมถึงวัตถุ หรือวัตถุใด ๆ ที่มีกลิ่นอันก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญแก่เจ้าของร่วมคนอื่น ตลอดจนนำสิ่งของที่มีกลิ่นฉุนแรงที่มีน้ำหนักเกินกว่า 150 กิโลกรัมต่อตารางเมตร มาไว้ในห้องชุด

ส่วนห้องชุดพาณิชย์ (ห้องชุดเลขที่ 131/1 และ 131/2) หากการดำเนินธุรกิจพาณิชย์ และหรือร้านค้าของเจ้าของห้องชุด หรือผู้เช่า/ผู้เช่าช่วงจากเจ้าของห้องชุดมีความจำเป็นต้องใช้วัตถุไวไฟ วัตถุ/วัสดุที่ง่ายในการเป็นเชื้อเพลิง เช่น ถังแก๊สหุงต้ม เป็นต้น ทั้งนี้เพราะเป็นสิ่งที่เป็นส่วนสำคัญอันจะขาดมิได้ในการประกอบกิจการธุรกิจ เจ้าของห้องชุด, ผู้เช่า/ผู้เช่าช่วงจากเจ้าของห้องชุด ต้องดำเนินการขออนุญาตและได้รับอนุญาตจากหน่วยงานราชการที่มีหน้าที่กำกับดูแล และต้องจัดทำมาตรการการป้องกัน การดูแลรักษา การป้องกัน ตามหน้าที่ที่กำหนดไว้ตามกฎหมายสำหรับวัตถุไวไฟ วัตถุ/วัสดุที่ง่ายในการเป็นเชื้อเพลิง และต้องให้มีการจัดเก็บ ไว้ในพื้นที่ห้องชุดพาณิชย์ เกินกว่าจำนวน / ปริมาณ / ขนาด ตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด และยินยอมให้นิติบุคคลอาคารชุดมีส่วนร่วมในการเสนอแนะให้ความเห็น และร่วมกำหนดมาตรการความปลอดภัยต่าง ๆ

15.9 เจ้าของห้องชุดจะไม่ทำการแขวน หรือติดตั้งวัสดุอุปกรณ์ใด ๆ ที่ยื่นออกมาพ้นอาคารซึ่งอาจไม่เป็นระเบียบเรียบร้อยและ/หรืออาจก่อให้เกิดอันตรายเมื่อวัสดุอุปกรณ์นั้น ๆ ตกลงมาข้างล่าง เว้นแต่เป็นการติดตั้ง / ติดแผ่นป้าย วัสดุ / หรือสิ่งหนึ่งสิ่งใดที่ใช้ในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ กิจการพาณิชย์ ร้านค้า การประกอบธุรกิจของห้องชุดพาณิชย์ ของเจ้าของห้องชุดพาณิชย์ เลขที่ 131/1 และ 131/2 ไม่ว่าโดยเจ้าของห้องชุด, ผู้เช่าช่วง/ผู้เช่าช่วง ไม่ว่าภายในหรือภายนอกห้องชุดพาณิชย์ โดยจะต้องไม่ก่อให้เกิดการรบกวน บังคับสายตา หรือทำให้ภาพลักษณ์ภายนอกของอาคารชุดเสื่อมลงด้วยคำ หรือเกิดความไม่เป็นระเบียบเรียบร้อย และก่อให้เกิดอันตรายทั้งชีวิต ร่างกาย ทรัพย์สิน อามทรัพย์ ต่อเจ้าของห้องชุดอื่น บริเวณ หรือผู้เช่า/ผู้เช่าช่วง ที่ของอาคารชุด การดำเนินการข้างต้นของเจ้าของห้องชุดพาณิชย์/ผู้เช่า/ผู้เช่าช่วง จะกระทำได้ต่อเมื่อได้รับความยินยอมหรือเห็นชอบจากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และต้องไม่ขัดต่อข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด รวมถึง ไม่เป็นการปรับเปลี่ยนรูปลักษณะสถาปัตยกรรมภายนอก หรือสีสีน พื้นที่ยาภายนอกส่วนที่เชื่อมต่อกับห้องชุดพักอาศัย

15.10 เจ้าของห้องชุดจะต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายใด ๆ ที่เกิดจากการใช้ประโยชน์ในห้องชุดของตนไม่ให้ความเสียหายนั้นจะเกิดจากการกระทำของเจ้าของห้องชุดนั้นเอง หรือจากผู้ใช้ประโยชน์อื่น ๆ ในห้องชุดนั้น

15.11 ห้ามมิให้เจ้าของห้องชุดพักอาศัยติดเครื่องหมายสัญลักษณ์ ป้ายโฆษณา หรือเหล็กดัดที่ประตู หน้าต่าง ระเบียง ผนัง หรือส่วนใด ๆ ภายนอกห้องชุด หรือสามารถมองเห็นได้จากภายนอกอาคารชุด เว้นแต่ สิ่งติดตั้งเป็นแบบและมีขนาดตามที่นิติบุคคลอาคารชุดเห็นชอบและอนุมัติ

15.12 เจ้าของร่วมและบุคคลที่เจ้าของร่วมอนุญาตที่มีชื่อปรากฏในทะเบียนของนิติบุคคลเท่านั้นที่จะได้รับอนุญาตให้ผ่านเข้าออกและพักอาศัยในห้องชุด

15.13 ห้ามมิให้เจ้าของร่วมเพิ่มขนาดของมิเตอร์ไฟฟ้าประจำห้องโดยมิได้รับอนุญาตจากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดก่อน ทั้งนี้เพื่อให้การควบคุมมิให้เกิดความเสียหายต่อระบบไฟฟ้ารวม

15.14 ห้ามมิให้เจ้าของร่วมและบริวารใช้เครื่องใช้ไฟฟ้าที่มีกำลังวัตต์เกินกว่า ๒,๐๐๐ วัตต์

- ๑ ก.ย. ๒๕๕๕

(ผู้รับแจ้งเหตุ)

15.15 การติดตั้งเครื่องคอมพิวเตอร์หรือเครื่องรับอากาศทุกห้องชุดจะต้องอยู่บริเวณระเบียง  
ห้องชุดที่กำหนดและตามสูงไม่เกินขอบด้านบนของระเบียง สำหรับห้องชุดพักอาศัย

15.16 พื้นที่จอดรถยนต์สำหรับห้องชุดพักอาศัย จัดให้เป็นพื้นที่ทรัพย์สินกลางสำหรับเจ้าของ  
ห้องชุดพักอาศัยเท่านั้น มิได้กำหนดเฉพาะเจาะจงให้แก่เจ้าของห้องชุดใดห้องชุดหนึ่งสำหรับห้องชุดพักอาศัย  
ได้สิทธิจอดรถยนต์ตามตำแหน่งจอด รันไดร์หนึ่งเป็นพิเศษ โดยเจ้าของห้องชุดพักอาศัยสามารถจอด  
รถยนต์ได้ ตั้งแต่ชั้นที่ 2 ถึงชั้นที่ 5 ของอาคารชุด

ส่วนที่จอดรถยนต์สำหรับห้องชุดพาณิชย์ กำหนดให้เป็นทรัพย์สินบุคคลสำหรับห้องชุด  
พาณิชย์ เลขที่ 131/1 เท่านั้น เนื่องจากใช้ประกอบธุรกิจ กิจการค้า จำเป็นต้องมีที่จอดรถยนต์เป็นส่วน  
สำหรับประกอบกิจการ และสำหรับลูกค้า (สำหรับรถยนต์ยี่ห้ออื่น) รวมถึงสำหรับลูกค้าของห้องชุดพาณิชย์  
ซึ่งกำหนดให้ที่จอดรถยนต์ทุกช่องจอดรถยนต์/รถจักรยานยนต์ (หากมี) ตั้งแต่ชั้น B1 และ ชั้น B2 เป็นที่จอด  
รถยนต์สำหรับห้องชุดพาณิชย์ เลขที่ 131/1 เท่านั้น การบริหารจัดการรถยนต์/รถจักรยานยนต์(หากมี) สำหรับ  
พื้นที่จอดรถยนต์ชั้น B1 และชั้น B2 ในส่วนรถยนต์/รถจักรยานยนต์เข้า-ออก, การจอดรถยนต์/  
รถจักรยานยนต์/ การดูแลรักษาความเป็นระเบียบเรียบร้อยและบริหารจัดการยานพาหนะในพื้นที่ดังกล่าว  
ให้เป็นสิทธิและหน้าที่ของเจ้าของห้องชุดพาณิชย์เลขที่ 131/1 ทั้งนี้ ต้องดำเนินการภายใต้ความเห็นชอบของ  
ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด เท่าที่ไม่ขัดต่อข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด

15.17 เจ้าของห้องชุดพักอาศัย จะใช้ห้องชุดพักอาศัยเพื่อกิจการอื่น เช่น ใช้เป็นสำนักงานของ  
นิติบุคคล ประกอบธุรกิจการค้า หรือวัตถุประสงค์อื่นนอกจากเพื่อการพักอาศัยมิได้

เจ้าของห้องชุดพาณิชย์/ผู้เช่า/ผู้เช่าช่วง จะประกอบธุรกิจการค้าอย่างใด ต้องเป็นธุรกิจ  
การค้าโดยชอบด้วยกฎหมาย ไม่ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด อันเป็นขัดต่อกฎหมาย ขนบธรรมเนียมประเพณี  
ศีลธรรมอันดี ไม่เป็นการรบกวนหรือสร้างภาระอย่างใดแก่สังคม และการประกอบธุรกิจการค้า จะต้องได้รับ  
อนุญาตจากเจ้าหน้าที่ของรัฐที่มีอำนาจกำกับดูแลโดยถูกต้อง และต้องปฏิบัติตามกฎหมาย รวมถึงข้อบังคับ  
นิติบุคคลอาคารชุดนี้โดยเคร่งครัด

15.18 ในการเข้าตกแต่งภายในห้องชุด เจ้าของร่วมจะต้องปฏิบัติตามกฎระเบียบการเข้าตกแต่ง  
ภายในห้องชุด เช่น การยื่นแบบแปลนต่อฝ่ายบริหารอาคารเพื่อพิจารณาผลกระทบต่อโครงสร้างและระบบ  
ของอาคาร การวางผังพื้นที่ความเสียหาย การแจ้งนามผู้รับเหมาและผู้ควบคุมงาน ตลอดจนการกำกับ  
ผู้รับเหมาและคนงานให้ปฏิบัติตามกฎระเบียบการเข้าตกแต่งอย่างเคร่งครัด และจะต้องให้ความร่วมมือกับ  
ฝ่ายบริหารอาคารเพื่อติดต่อขอระยะเวลาการดำเนินการตกแต่งห้องชุด ทั้งนี้เพื่อความปลอดภัยและความเป็น  
ระเบียบเรียบร้อยของส่วนรวม

“ ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว  
- ต.ป.ย. ๒๕๖๕  
เมื่อวันที่ .....  
[Redacted Signature]  
[Redacted Stamp]  
[Redacted Stamp]

10

## ข้อ 16. การใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง

เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดตามบัญชีอัตราส่วน  
กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางแนบท้ายข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด โดยเป็นอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน  
ส่วนกลางที่กำหนด ณ วันจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดตามกฎหมายอาคารชุด โดยเจ้าของห้องชุดมีสิทธิที่จะ  
ใช้สอยทรัพย์สินส่วนกลางต่าง ๆ ภายในอาคารชุดตามสภาพอันถูกต้องเหมาะสม ของทรัพย์สินส่วนกลางนั้นและ  
จะต้องใช้ทรัพย์สินส่วนกลางและบริการต่างๆของนิติบุคคลด้วยความระมัดระวังเหมือนเช่นสามัญชนจะพึงใช้  
ทรัพย์สินของตนรวมทั้งไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นการเสียหายต่ออาคารชุดหรือกระทำการกระเทือนการใช้สิทธิใน  
ทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของร่วมอื่นทั้งนี้ภายใต้ระเบียบข้อบังคับดังต่อไปนี้

16.1 เจ้าของห้องชุดจะใช้ทรัพย์สินส่วนกลางต่างๆ โดยสงบไม่ก่อให้เกิดความสับสนวุ่นวาย  
รำคาญ กีดขวาง รบกวนการปฏิบัติงานหรือการใช้สิทธิของนิติบุคคลอาคารชุด หรือเจ้าของร่วมอื่นในทรัพย์สิน  
ส่วนกลางหรือทรัพย์สินส่วนบุคคล

16.2 การติดตั้งหรือเชื่อมต่อ เชื่อมโยง มิเตอร์น้ำประปา มิเตอร์ไฟฟ้า ท่อน้ำ ท่อน้ำเสีย  
สายไฟฟ้า สายโทรศัพท์และ/หรืออุปกรณ์อื่นๆ จากทรัพย์สินส่วนบุคคลหรือห้องชุดแต่ละห้องเข้ากับทรัพย์สิน  
ส่วนกลางนั้นให้เป็นหน้าที่สิทธิขาดของนิติบุคคลอาคารชุดแต่ผู้เดียว เจ้าของห้องชุดจะทำการติดตั้งเชื่อมต่อ  
หรือเชื่อมโยงโดยพลการมิได้

16.3 นิติบุคคลอาคารชุดทรงไว้ซึ่งสิทธิในการดำเนินการติดตั้งเชื่อมต่อหรือยกเลิกการบริการ  
น้ำประปา และ/หรือการบริการในทรัพย์สินส่วนกลางอื่น ๆ แก่เจ้าของห้องชุดใด ๆ

16.4 เจ้าของห้องชุดจะไม่ทำการเจาะ ทับ หรือเปลี่ยนแปลง แก้ว กระจก คอเค็มใด ๆ ในทรัพย์สิน  
ส่วนกลาง

16.5 ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติ  
บุคคลอาคารชุดมีอำนาจที่จะกำหนดกฎเกณฑ์และระเบียบเพิ่มเติมเกี่ยวกับการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางตามที่  
พิจารณาเห็นสมควรโดยการประกาศให้ทราบ

16.6 เจ้าของร่วมที่มีความประสงค์จะทำการโอนกรรมสิทธิ์ในบุคคลอื่นต้องแจ้งขอหนังสือ  
รับรองการไม่ติดค้างชำระค่าใช้จ่ายจากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และในกรณีที่มีการค้างชำระค่าใช้จ่าย  
จะต้องชำระส่วนที่ค้างชำระทั้งหมด และผู้รับโอนรายใหม่จะต้องปฏิบัติตามข้อบังคับและ/หรือกฎระเบียบของ  
อาคารชุด

16.7 นิติบุคคลลงหนังสือที่จะไม่อนุญาตให้บุคคลใด ๆ ที่แต่งกายหรือประพฤติตนไม่สุภาพ  
หรือมีการกระทำที่ไม่เหมาะสม หรือขัดต่อข้อบังคับหรือกฎหมายเข้ามาในอาคารชุด ในกรณีเช่นนี้ให้ผู้จัดการ  
นิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจเชิญบุคคลนั้นออกไปจากอาคารชุดได้โดยไม่ต้องแสดงเหตุผล

16.8 ห้ามมิให้เจ้าของร่วมทำการก่อสร้างหรือต่อเติมสิ่งปลูกสร้างและ/หรือส่วนประกอบหรือส่วน  
หนึ่งส่วนใดของห้องชุดทุกเข้าไปในทรัพย์สินส่วนกลางและมีผลกระทบใดๆต่อสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนประกอบ  
อาคารชุด หรือระบบสาธารณูปโภค หรือระบบรักษาความปลอดภัยของอาคารชุดโดยเด็ดขาด (ต.ป.ย. ๒๕๖๕)

(เจ้าของร่วม/ผู้เช่า/ผู้เช่าช่วง)

11



16.9 ห้ามมิให้ผู้เช่าหรือผู้ร่วมกระทำใดๆ อันเป็นการรบกวนหรือขัดขวางต่อความสะดวกในการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง และบริการของเจ้าของร่วมคนอื่น

16.10 หากเจ้าของห้องชุดไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับนี้ เจ้าของร่วมยินยอมให้นิติบุคคลดำเนินการแทนในฐานะผู้เสียหาย ดำเนินการกับเจ้าของร่วมที่ทำให้เกิดความเสียหายขึ้น รวมทั้งแจ้งความฟ้องร้องดำเนินคดี เรียกค่าเสียหายที่เกิดขึ้นได้ โดยถือว่าเจ้าของร่วมละเมิดสิทธิที่จะเรียกค่าเสียหายใด ๆ ต่อนิติบุคคลทั้งสิ้น

ข้อ 17. การใช้ระบบกระแสไฟฟ้า ระบบสุขาภิบาล ในห้องชุด เจ้าของห้องชุดจะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

17.1 เจ้าของห้องชุดมีสิทธิติดตั้งอุปกรณ์ไฟฟ้าภายในห้องชุด ตามกำลังของมิเตอร์ที่จัดไว้ให้ในแต่ละห้องชุดเท่านั้น หากสงสัยว่าอุปกรณ์ไฟฟ้าที่ติดตั้งไว้กำลังเกินกว่าที่กำหนดให้เป็นหน้าที่ของเจ้าของห้องชุดที่จะติดต่อผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อตรวจสอบกำลังไฟฟ้าที่ใช้ก่อน มิฉะนั้นหากมีการเสียหายใด ๆ เกิดขึ้นจากการนี้แก่ทรัพย์สินส่วนกลางที่ดี หรือเกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินของเจ้าของห้องชุดรายอื่นก็ดี ผู้ก่อความเสียหายจะต้องรับผิดชอบทั้งสิ้น

17.2 ในกรณีที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดสงสัยว่าเจ้าของห้องชุดคนใดใช้ไฟฟ้าเกินกำลังมิเตอร์ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดส่งหนังสือที่จะเข้าไปตรวจสอบ และหากพบว่ามีการใช้กำลังไฟฟ้าเกินจริง และเห็นว่าจะก่อให้เกิดอันตรายแก่เจ้าของห้องชุดอื่น หรือแก่ระบบไฟฟ้าในส่วนรวม หรือแก่ตัวอาคาร ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมีสิทธิสั่งการให้ถอดถอนอุปกรณ์ไฟฟ้านั้นๆ และหากผู้ก่อเรื่องยังไม่ปฏิบัติตาม เจ้าของห้องชุดที่ฝ่าฝืนนั้นยินยอมให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดแจ้งระงับการใช้ไฟฟ้าในนามของตนเองจนกว่าจะได้มีการดำเนินการตามที่ร้องขอหรือดำเนินการแก้ไขแล้วและจะต้องรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นทั้งหมด

17.3 เจ้าของห้องชุดจะต้องใช้และดูแลรักษาระบบสุขาภิบาลให้ใช้งานได้ดีไม่ก่อให้เกิดความเสียหายหรืออุดตัน อันจะกระทบกระเทือนต่อระบบสุขาภิบาลส่วนรวม ในกรณีที่มีการซ่อมแซมระบบสุขาภิบาลส่วนรวมหรือของห้องชุดอื่น และจำเป็นจะต้องเข้าไปดำเนินการภายในห้องชุด เจ้าของห้องชุดต้องให้ความยินยอมและให้ความสะดวกตามสมควร

17.4 ในกรณีที่ห้องชุดไม่มีผู้อาศัยและมีเหตุอันสมควรสงสัยว่ามีสิ่งอันตรายก่อให้เกิดความเสียหายส่วนกลางหรือเป็นอันตรายต่อผู้อยู่อาศัย เจ้าของห้องชุดยินยอมให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเข้าไปภายในห้องชุดได้เพื่อป้องกันและรับเหตุดังกล่าว

ข้อ 18. ความรับผิดชอบในการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางและทรัพย์สินส่วนบุคคลของเจ้าของห้องชุดนั้น เจ้าของห้องชุดหรือ ผู้ใช้ประโยชน์จะปฏิบัติตามข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดและกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด หากการใช้ทรัพย์สินดังกล่าวก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลอื่นแล้วเจ้าของห้องชุดต้องดำเนินการแก้ไขให้กลับสภาพเดิมภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะกำหนด และจะชดเชยค่าเสียหาย หากเจ้าของห้องชุดหรือผู้ใช้ประโยชน์ไม่ดำเนินการดังกล่าวภายในเวลาที่กำหนดแล้ว ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดมีสิทธิที่จะเข้าไปจัดการ

กรรมการชุดที่ ๓  
(นายวิชาญ ชาญแก้ว)

## หมวดที่ ๑ การใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลาง

ข้อ 15. การใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคล

เจ้าของห้องชุดมีสิทธิที่จะใช้ห้องชุดและทรัพย์สินส่วนบุคคลของตนได้ตามกฎหมาย ทั้งนี้ภายใต้ระเบียบข้อบังคับและเงื่อนไขดังต่อไปนี้

15.1 เจ้าของห้องชุดจะใช้ห้องชุด โดยไม่กระทำการที่ฝ่าฝืนบทบัญญัติของกฎหมาย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชนรบกวนต่อบุคคลอื่นหรือเป็นที่เดือดร้อนรำคาญ หรือเป็นที่เสียหายต่อนิติบุคคลอาคารชุด หรือขัดต่อข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด

15.2 เจ้าของห้องชุดจะไม่ทำการเจาะรูพื้นห้อง หรือเจาะรูผนังกันห้องที่แบ่งระหว่างห้องชุด หรือการติดตั้งเพิ่มเติมหรือกระทำการใดที่อาจจะทำให้พื้นห้องผกผันกันห้องที่แบ่งระหว่างห้องชุดหรือเสียหาย

15.3 เจ้าของห้องชุดจะไม่ทำการเจาะ ทับ หรือเปลี่ยนแปลงแก้ไขต่อเติมใดๆ อันอาจจะกระทบกระเทือนต่อโครงสร้างความมั่นคงถาวรของทั้งรูปแบบสีและสีและความสะดวกสบายทางด้านสถาปัตยกรรมที่มีอยู่เดิมของตัวอาคาร ถ้ากรณีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขดังกล่าวข้างต้นไม่กระทบกระเทือนต่อตัวอาคาร เจ้าของห้องชุดอาจทำการเปลี่ยนแปลงแก้ไขได้ต่อเมื่อส่งแบบแปลนพร้อมรายละเอียดและได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดก่อน และต้องวางเงินประกันความเสียหายในการนี้เป็นจำนวนตามที่คณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคล หรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด จะเห็นสมควรกำหนดเป็นรายกรณี

15.4 เจ้าของห้องชุดจะไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุรบกวนขัดขวางการปฏิบัติงานหรือการใช้สิทธิของนิติบุคคลอาคารชุดหรือเจ้าของร่วมอื่นๆ ในทรัพย์สินส่วนบุคคลหรือทรัพย์สินส่วนกลาง

15.5 เจ้าของห้องชุดจะไม่ทำกิจการอื่นใดอันส่งผลกระทบต่อความปลอดภัยหรือก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญแก่เจ้าของร่วมคนอื่น เช่น เทน้ำหรือทิ้งขยะออกนอกระเบียง เทน้ำปนหรือน้ำที่มีตะกอนจับแข็งลงในท่อระบายน้ำทิ้งหรือในโถส้วม นำวัสดุอุปกรณ์และของเหลววางไว้บนนอกห้องชุด ฯลฯ

15.6 เจ้าของห้องชุดที่อาศัยจะไม่เลี้ยงสัตว์เลี้ยง เช่น สุนัข แมว ฯลฯ หรือนำสัตว์เลี้ยงที่อาจก่อให้เกิดอันตรายหรือความเดือดร้อนแก่เจ้าของห้องชุดอื่นเข้ามาในบริเวณอาคารชุด

15.7 เจ้าของห้องชุดจะไม่ทำการติดตั้งหรือใช้เครื่องมือเครื่องใช้ อุปกรณ์อื่นกระทบกระเทือนต่อระบบไฟฟ้า ระบบสุขาภิบาล ระบบสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ อันเป็นส่วนรวม รวมทั้งระบบความปลอดภัยของสถานที่และผู้อยู่อาศัย

15.8 เจ้าของห้องชุดที่อาศัยต้องไม่นำสารที่มีอันตรายหรือไวไฟ วัตถุไวไฟ วัตถุระเบิด วัสดุที่ง่ายในการเป็นเชื้อเพลิง หรือวัตถุเคมีที่อาจก่อให้เกิดอันตรายใด ๆ ที่จะให้ระงับหรือวัตถุใด ๆ ที่มีกลิ่นอันก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญแก่เจ้าของร่วมคนอื่น ตลอดจนนำสัตว์เลี้ยงหรือสัตว์เลี้ยงอื่นที่มีน้ำหนักเกินกว่า 150 กิโลกรัมต่อตัวมาเลี้ยงไว้ในห้องชุดที่ผู้เช่าอยู่ - ๓ ก.ย. ๒๕๕๖

กรรมการชุดที่ ๓  
(นายวิชาญ ชาญแก้ว)

ซ่อมแซมให้กลับคืนสภาพเดิมและ/หรือ ชดเชยค่าเสียหายให้แก่บุคคลผู้ได้รับความเสียหาย โดยที่เจ้าของห้องชุดนั้นจะต้องชดเชย หรือออกค่าใช้จ่ายทั้งสิ้นให้แก่นิติบุคคลอาคารชุด

#### หมวดที่ 10 การออกค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วม

ข้อ 19. เพื่อให้นิติบุคคลอาคารชุดนี้สามารถดำเนินการตามวัตถุประสงค์ของเจ้าของร่วม เจ้าของร่วมแต่ละห้องจะต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 18 แห่ง พระราชบัญญัติอาคารชุดดังต่อไปนี้

19.1 เจ้าของร่วมห้องชุดต้องร่วมกันจัดตั้ง "กองทุน" ไว้เป็นทุนสำหรับการพัฒนา บำรุงรักษา ซ่อมแซม หรือจัดซื้อทรัพย์สินส่วนกลาง โดยเรียกเก็บจากเจ้าของร่วม สำหรับห้องชุดเพื่อการพักอาศัยแต่ละห้องชุดในวันรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดจากเจ้าของโครงการในอัตราตารางเมตรละ 300 บาท (สามร้อยบาทถ้วน) และสำหรับห้องชุดเพื่อพาณิชย์ในอัตราตารางเมตรละ 100 บาท (หนึ่งร้อยบาทถ้วน) เงินกองทุนนิติบุคคลอาคารชุดนี้ ให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายส่วนกลาง และการเก็บครั้งต่อไปให้เป็นไปตามมติที่ประชุมใหญ่

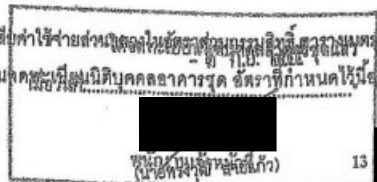
19.2 เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออก "ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง" ประจำเดือน โดยเก็บล่วงหน้าหกเดือน ในวันโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดจากเจ้าของโครงการ ตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ที่มีในทรัพย์สินส่วนกลาง ในอัตราดังนี้

19.2.1 ห้องชุดที่ใช้ประกอบกิจการเชิงพาณิชย์ ห้องเลขที่ 131/1 และ 131/2 รวมสองห้องชุด เสียค่าใช้จ่ายส่วนกลางในอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ ตารางเมตรละ 10 บาท (สิบบาท) ต่อเดือน นับตั้งแต่วันจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด หรือ เป็นอัตราส่วนหนึ่งในสามของค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ห้องชุดพักอาศัยต้องชำระตามข้อ 19.2.2

ห้องชุดที่ใช้ประกอบเชิงพาณิชย์อื่นๆ และ/หรือที่จะมีต่อไปในภายหลัง ที่นิติบุคคลอาคารชุดนำไปใช้เพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม ให้ยกเว้นไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายส่วนกลาง แต่หากหากเลิกใช้เพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วมเมื่อใด ต้องเสียค่าใช้จ่ายส่วนกลางในอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ตามวรรคแรก

หมายเหตุ สำหรับห้องชุดที่ใช้ประกอบกิจการเชิงพาณิชย์ ห้องเลขที่ 131/1 และ 131/2 ระหว่างที่ยังเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท เบ็ญจพลอเพนท จำกัด เจ้าของโครงการ บริษัทฯ มีหน้าที่เสียค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามข้อ 19.2.1 ให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดเป็นรายเดือน และเมื่อมีการโอนขายห้องชุดดังกล่าวแล้ว ผู้ซื้อห้องชุดจากบริษัทฯ จึงจะมีหน้าที่ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ประจำเดือน ส่วนหน้าหกเดือน ให้แก่นิติบุคคลอาคารชุด

19.2.2 ห้องชุดพักอาศัยเสียค่าใช้จ่ายส่วนกลางในอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ ตารางเมตรละ 30 บาท ( สามสิบบาท ) ต่อเดือน นับตั้งแต่วัน



เปลี่ยนแปลงได้ตามความเหมาะสมทางเศรษฐกิจ ซึ่งจะต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการ และ/หรือที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

หมายเหตุ สำหรับห้องชุดพักอาศัยที่ทางโครงการยังมีได้จำหน่าย กำหนดให้บริษัทเบ็ญจพลอเพนท จำกัด เจ้าของโครงการ เสียค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามข้อ 19.2.2 ให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดเป็นรายเดือน และเมื่อมีการโอนขายห้องชุดดังกล่าวแล้ว ผู้ซื้อห้องชุดจากบริษัทฯ จึงจะมีหน้าที่ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ประจำเดือน ส่วนหน้าหกเดือน ให้แก่นิติบุคคลอาคารชุด

19.2.3 เงินค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ซึ่งที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมจะได้มีมติให้เรียกเก็บจากเจ้าของร่วม หากมิได้กำหนดวันชำระให้เป็นอย่างอื่นให้ถือว่ากำหนดชำระภายในเจ็ดวัน นับแต่วันที่ให้มีมติดังกล่าว เงินค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ดังต่อไปนี้ คือ

(1) ค่าภาษีอากรที่ดิน ภาษีโรงเรือน ภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีป้าย ค่าเบี้ยประกัน และค่าใช้จ่ายใด ๆ อีกอันเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางเท่านั้น โดยเจ้าของอาคารชุดจะต้องออกค่าใช้จ่ายนี้ตามอัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

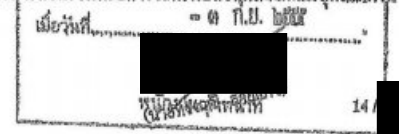
(2) ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง เช่น ค่าจ้างซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนกลาง เจ้าของห้องชุดจะต้องออกค่าใช้จ่ายส่วนนี้ ตามอัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

(3) ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง หรือซ่อมแซมอาคารที่เสียหายสำหรับที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางให้เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชดเชยออกตามอัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ส่วนค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างหรือซ่อมแซมสำหรับที่เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลให้ตกเป็นภาระของเจ้าของห้องชุดที่เสียหาย

(4) ค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดที่เจ้าของแต่ละห้องชุดจะต้องชำระเงินทุน

ส่วนนี้  
เมื่อเริ่มต้นกระทำการอย่างใดอย่างหนึ่งตามข้อบังคับหรือตามมติของที่ประชุมใหญ่และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เพื่อปฏิบัติตามมติของที่ประชุมใหญ่ ภายใต้เงื่อนไขซึ่งที่ประชุมใหญ่กำหนด เพื่อดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุด ทั้งนี้เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องจะต้องออกค่าใช้จ่ายตามอัตราส่วนที่ได้กำหนดโดยข้อบังคับหรือตามมติของที่ประชุมใหญ่แล้วแต่กรณี เงินค่าใช้จ่ายใด ๆ ซึ่งจะต้องเรียกเก็บจากเจ้าของห้องชุด หากมิได้กำหนดวันชำระให้เป็นอย่างอื่น เจ้าของร่วมจะต้องชำระภายในเจ็ดวัน นับแต่ได้รับแจ้งจากนิติบุคคลอาคารชุด

หากเจ้าของร่วมชำระล่าช้ากว่ากำหนดจะต้องชำระเงินเพิ่มในอัตราร้อยละสิบสองต่อปีของจำนวนเงินที่ค้างชำระโดยไม่คิดทบต้น หากเจ้าของร่วมค้างชำระค่าใช้จ่าย ตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป ต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราร้อยละยี่สิบต่อปี ทั้งนี้ หากมีการเปลี่ยนแปลงให้เป็นตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องจะต้องแก้ไขต่อไปในอนาคต และอาจถูกระงับการให้บริการส่วนรวมหรือการให้บริการอื่นที่นิติบุคคลอาคารชุดมีหน้าที่ให้บริการ





ข้อบังคับ รวมทั้งไม่มีสิทธิออกเสียงในการประชุมใหญ่ การชำระค่าใช้จ่ายข้างต้นที่ค้างชำระ เจ้าหนี้ต้องชำระพร้อมเงินเพิ่มทั้งจำนวนจนครบ

อนึ่ง เงินเพิ่มตามที่กล่าวข้างต้นให้ถือเป็นค่าใช้จ่ายตามข้อบังคับนี้

ข้อ 20. เจ้าของร่วมทุกคนจะต้องชำระค่าใช้จ่าย เช่น ค่าปันประจำปี รวมทั้งค่าบริการสาธารณะโภค และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆของนิติบุคคลอาคารชุดตามอัตราที่ทางราชการหรือนิติบุคคลอาคารชุดได้ กำหนด หากเจ้าของร่วมไม่จ่ายค่าใช้จ่ายข้างต้นภายในระยะเวลาที่กำหนดแล้ว เจ้าของร่วมยินยอมให้ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดระงับการใช้บริการดังกล่าวข้างต้นได้จนกว่าเจ้าของร่วมจะได้รับการชำระ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวให้เป็นที่ยอมรับย ทั้งนี้ เจ้าของร่วมสละสิทธิที่จะเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ ทั้งสิ้น รวมทั้ง จะต้องรับผิดชอบในค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในกระบวนการและติดตั้งอุปกรณ์ดังกล่าวกลับคืนด้วยตนเอง ตาม อัตราที่ทางราชการหรือนิติบุคคลอาคารชุดกำหนด

เจ้าของร่วมทุกคนจะต้องรับผิดชอบในการชำระค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการติดตั้งมาตรวัดปริมาณกระแสไฟฟ้าให้แก่เจ้าของโครงการตามอัตราที่กาไฟฟ้าเรียกเก็บ ส่วนการติดตั้งมาตรวัดปริมาณน้ำประปา เจ้าของร่วมจะชำระตามอัตราที่เจ้าของโครงการเรียกเก็บ

คำนวณค่าประปาตามวรรคแรกแบ่งเป็น

(1) สำหรับห้องชุดที่ไว้ประกอบกิจการเชิงพาณิชย์ ห้องเลขที่ 131/1 และ 131/2 รวม 2 ห้องชุด อัตรา  
ลูกบาศก์เมตรละ 10 บาท (สิบบาท) หรือ เป็นอัตราส่วน 1 ใน 2 ของค่าน้ำประปาที่ห้องชุดที่กล่าวคําคึงต้องชำระ  
ตามข้อ (2) เนื่องจากห้องชุดที่ไว้ประกอบกิจการเชิงพาณิชย์ทั้ง 2 ห้องรับน้ำประปาผ่านมิเตอร์นํ้าย้อยสำหรับ  
ห้องชุดของนิติบุคคลอาคารชุดลงสู่ถังเก็บนํ้าใต้ดินซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลของห้องชุดทั้ง 2 ห้อง โดยไม่มี  
ค่าใช้จ่ายในการสูบนํ้า ค่าใช้จ่ายในการดูแลบำรุงรักษาระบบสูบนํ้าและระบบจ่ายนํ้า และการดูแลบำรุงรักษา  
ถังเก็บนํ้า รวมทั้งส่วนควบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ที่ทางนิติบุคคลอาคารชุดหรือเจ้าของร่วมอื่นต้องร่วมเสียค่าใช้จ่าย  
แต่อย่างใด

(2) ลำรับห้องชุดพักอาศัย อัตราดอกเบี้ยไม่เกิน 20 บาท (ยี่สิบบาท)

อัตราการใช้เงินปันผลอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ตามภาวะเศรษฐกิจโดยที่ประชุมใหญ่เป็นผู้พิจารณา

ข้อ 21. เพื่อประโยชน์ในการบังคับชำระหนี้อันเกิดจากคำใช้จ่ายตามข้อ 19. และ ข้อ 20. ให้นิติบุคคล  
อาคารชุดมีปริมณียังดังนี้

(1) บุริมสิทธิเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการสาธารณะ และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีให้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน ให้ถือว่าเป็นบุริมสิทธิในลำดับเดียวกับบุริมสิทธิตามมาตรา 259 (1) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และมีอยู่เหนือองค์แห่งทรัพย์สินที่เจ้าของห้องชุดนั้นนำมาไว้ในห้องชุดของตน

(2) บุริมสิทธิเกี่ยวกับค้ำประกันการชำระหนี้ในส่วนกลางและส่วนย่อย  
เกี่ยวกับการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางให้ถือเป็นบุริมสิทธิในลำดับขั้นเดียวกับบุริมสิทธิตามวรรค  
273 (1) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และมีข้อบัญญัติในส่วนกลางลงไปในที่สาธารณะหรือที่

ไม่อยู่แทนหรือช่วยควบคุมบุคคลของฝ่ายที่นำตัวเข้าคุก  
 (นายทรงวุฒิ สายนิเวศ)  
 15

บริษัท อิตาเลียนไทย จำกัด (มหาชน) ขอสงวนสิทธิ์ในข้อมูลและเนื้อหาที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้ตามที่บริษัทฯ ได้กล่าวถึงไว้อย่างเป็นกลางและรอบคอบ โดยไม่มีการบิดเบือนข้อเท็จจริงหรือการนำเสนอข้อมูลในลักษณะที่เกินจริงหรือเกินขอบเขตของข้อมูลที่มีอยู่ ณ วันที่เอกสารฉบับนี้จัดทำขึ้น และบริษัทฯ ขอสงวนสิทธิ์ในข้อมูลและเนื้อหาที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้ตามที่บริษัทฯ ได้กล่าวถึงไว้อย่างเป็นกลางและรอบคอบ โดยไม่มีการบิดเบือนข้อเท็จจริงหรือการนำเสนอข้อมูลในลักษณะที่เกินจริงหรือเกินขอบเขตของข้อมูลที่มีอยู่ ณ วันที่เอกสารฉบับนี้จัดทำขึ้น

ទំព័រ ២

หมวดที่ 11

ประจักษ์

ข้อ 22. การจัดหาประกันภัย

นิติบุคคลสาธารณะจะจัดให้มีและคงไว้ตลอดไปซึ่งการประกันดังต่อไปนี้:-

(1) การประกันความรับผิดชอบต่อบุคคลที่สาม (Third party liability insurance) เพื่อให้คุ้มครองถึงความเสี่ยงที่ต่างกาย ชีวิตและความเสียหายต่อทรัพย์สินของบุคคลภายนอกซึ่งเป็นผลจากการกระทำของนิติบุคคลสาธารณะ คณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลสาธารณะ ผู้จัดการนิติบุคคลสาธารณะ เจ้าของบริษัทหรือผู้ประกอบการต้องสุจริตทั้งเจ้าหน้าที่พนักงานหรือตัวแทนของบุคคลดังกล่าวซึ่งได้กระทำการอันเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินกลางหรือสาธารณะ

(2) ประกันชดเชยและประกันภัยอื่น ๆ ที่จำเป็น ทั้งนี้โดยความเห็นชอบจาก คณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลสาธารณะ

ข้อ 23. สิทธิและหน้าที่ของเจ้าของห้องชุดในการทำสัญญาประกันภัย

การประกันภัยในทรัพย์สินส่วนบุคคลหรือทรัพย์สินที่ปรับปรุงเพิ่มเติมภายในห้องชุดใดให้เป็นสิทธิของเจ้าของทรัพย์สินส่วนบุคคลหรือเจ้าของห้องชุดนั้น ๆ ในการจัดการให้มีการประกันภัยเพิ่มขึ้น เจ้าของห้องชุดอาจทำการประกันความรับผิดชอบของตนในความเสี่ยงของบุคคลหรือทรัพย์สินซึ่งเกิดขึ้นภายในห้องชุดนั้น ๆ ได้ แต่เจ้าของห้องชุดจะต้องระบุไว้ในกรมธรรม์ประกันภัยที่ตนทำขึ้น ให้มีข้อความยกเว้นการรับประกันภัยเพื่อเรียกร้องเอาแต่เงินบุคคลอาคารชุด ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด คณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด พนักงานของนิติบุคคลอาคารชุดและเจ้าของร่วมอื่น ๆ ทั้งการประกันภัย เช่นว่านี้จะต้องไม่กระทบหรือทำให้ความรับผิดชอบของผู้รับประกันภัยตามสัญญาที่นิติบุคคลอาคารชุดได้ทำไว้ลดน้อยลงและไม่กรณีที่เกิดความเสียหายขึ้นแก่ทรัพย์สินซึ่งนิติบุคคลอาคารชุดเอาประกันไว้แต่นิติบุคคลอาคารชุดได้รับค่าสินไหมทดแทนน้อยกว่าจำนวนที่พึงได้ตามสัญญาประกันภัยที่นิติบุคคลอาคารชุดได้ทำไว้ เนื่องมาจากเหตุที่เจ้าของห้องชุดได้ทำการประกันภัยของตนขึ้นเอง เจ้าของห้องชุดนั้น ๆ จะต้องส่งมอบค่าสินไหมทดแทนที่ตนได้รับจากการทำการประกันภัยขึ้นเองให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดตามจำนวนที่ลดน้อยลงไปนั้น ค่าสินไหมทดแทนส่วนนี้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด จะได้จัดสรรตามวัตถุประสงค์ต่อไป

"ได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลจากกรมสรรพ  
 2  
 12/1/2551"

ข้อ 24. การบอกกล่าวการถึงกำหนดของกรรมธรรมีประกันภัย

กรรมธรรมีประกันภัยทั้งหลายที่นิติบุคคลอาคารชุดได้ทำขึ้น จะต้องมีความระบุว่า กรรมธรรมีประกันภัยนั้น ๆ จะยังไม่ถูกยกเลิกจนกว่าจะได้มีการส่งคำบอกกล่าวเป็นหนังสือส่งล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสิบห้าวันไปยังผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด คณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด และเจ้าของร่วมหรือผู้รับจำนองชั้นแรก (ทั้งนี้เจ้าของร่วมหรือผู้รับจำนองนั้น ๆ จะต้องแสดงความประสงค์เป็นหนังสือ ต่อผู้รับประกันภัยให้มีการส่งคำบอกกล่าวเช่นว่านี้) หรือบุคคลใดที่เกี่ยวข้องซึ่งได้ขอให้มีการส่งคำบอกกล่าวนั้นจากผู้รับประกันภัย

ข้อ 25. เบี้ยประกัน

เบี้ยประกันภัยสำหรับการประกันภัยที่นิติบุคคลอาคารชุดทำขึ้น และการประกันภัยขึ้นใดที่ คณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดทำขึ้น เห็นว่าเป็นหนี้ ให้ถือเป็นค่าใช้จ่ายร่วมซึ่งเจ้าของร่วมจะต้องเฉลี่ยกันชำระตามอัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางที่เจ้าของร่วมแต่ละรายมีกรรมสิทธิ์

ข้อ 26. ค่าสินไหมทดแทน

ค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับ ให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดโดยความเห็นชอบของ คณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้ใช้ในการก่อสร้าง ซ่อมแซมทรัพย์สินที่เสียหายขึ้นใหม่หรือชำระตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อบังคับนี้

ข้อ 27. ตัวแทนกรรมธรรมีประกันภัย

ให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมีฐานะเป็นตัวแทนของผู้เอาประกันภัยตามที่ระบุในกรรมธรรมี ประกันภัยที่นิติบุคคลอาคารชุดได้ทำไว้ ค่าสินไหมทดแทนทั้งหลายที่เกิดจากสัญญาประกันภัยดังกล่าวในข้อ 22. นั้น ให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้มีอำนาจรับไว้ในฐานะตัวแทนของนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งเป็นผู้รับ ผลประโยชน์กรรมธรรมีประกันภัยนั้น รวมทั้งมีอำนาจต่อรองค่าสินไหมทดแทนตามที่ระบุไว้ได้ ทั้งนี้ให้ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด เป็น ผู้นำค่าสินไหมทดแทนนั้นไปเป็นค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมหรือทำให้ทรัพย์สินที่เอาประกันให้นั้นกลับคืนดีหรือ ชำระคืนแก่เจ้าของร่วมตามแต่กรณี

ข้อ 28. อำนาจหน้าที่ของตัวแทน

เว้นแต่จะกำหนดไว้ในหมวดนี้เป็นประการอื่น ให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดและโดยการกระทำทางหนังสือนิติบุคคลอาคาร ชุดและเจ้าของร่วมทั้งหมดมีอำนาจในการตกลงเรื่องค่าสินไหมทดแทน การเคลียสิทธิตามสัญญา การบอก เลิก หรือการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในการประกันภัยทั้งหลายนั้น ส่วนคู่สมหรือหนังสือกรรมธรรมีประกันภัยของ สัญญาประกันภัยใดและสัญญาประกันภัยอื่น ๆ ทั้งให้เก็บรักษาไว้กับผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

ข้อ 29. การพิจารณาบททวนการประกันภัยประจำปี

คณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องพิจารณาบททวนดังกล่าว

ประกันภัยที่นิติบุคคลอาคารชุดได้ทำขึ้นอย่างน้อยครั้งหนึ่งในกรอบระยะเวลา 12 เดือน

"ได้ลงมติเป็นเอกฉันท์ว่า"

"ได้ลงมติเป็นเอกฉันท์ว่า"

"ได้ลงมติเป็นเอกฉันท์ว่า"

"ได้ลงมติเป็นเอกฉันท์ว่า"

"ได้ลงมติเป็นเอกฉันท์ว่า"

"ได้ลงมติเป็นเอกฉันท์ว่า"

"ได้ลงมติเป็นเอกฉันท์ว่า"

"ได้ลงมติเป็นเอกฉันท์ว่า"

"ได้ลงมติเป็นเอกฉันท์ว่า"

"ได้ลงมติเป็นเอกฉันท์ว่า"

"ได้ลงมติเป็นเอกฉันท์ว่า"

หมวดที่ 12

อาคารชุดเสียหายทั้งหมดหรือบางส่วน

ข้อ 30. เมื่อเกิดความเสียหายแก่อาคารชุดให้ดำเนินการตามกรณีต่อไปนี้

(1) ในกรณีที่อาคารชุดเสียหายทั้งหมด หรือเป็นบางส่วนแต่เกินครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุด ทั้งหมด ถ้าเจ้าของร่วมไม่มีมติโดยคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมดให้ ก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารที่เสียหายนั้น ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่ เสียหายให้คืนดี

(2) ในกรณีที่อาคารชุดเสียหายเป็นบางส่วนแต่ไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุดทั้งหมด ถ้าส่วนใหญ่ของเจ้าของห้องชุดที่เสียหายมีมติให้ก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายนั้นให้นิติบุคคล อาคารชุดจัดการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายให้คืนดี

(3) ในกรณีที่เงินประกันภัยตามหมวดที่ 9 ไม่เพียงพอหรือประกันภัยไม่ครอบคลุมถึงค่าใช้จ่ายใน การก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารที่เสียหายสำหรับที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางให้เจ้าของร่วมทุกคนในอาคารชุดเฉลี่ย ออกตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีเพื่อเป็น ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างหรือซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนกลาง ส่วนค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างหรือซ่อมแซมสำหรับที่เป็น ทรัพย์สินส่วนบุคคลให้ตกเป็นภาระของเจ้าของห้องชุดที่เสียหายนั้น

(4) ถ้าไม่มีมติไม่ก่อสร้าง หรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายตาม (1) หรือตาม (2) ให้เจ้าของ ร่วมซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินส่วนบุคคลที่เสียหาย หรือถูกทำลายนั้นรับผิดชอบในทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมด ในกรณีนี้ถ้า เงินประกันที่ได้เอาประกันไว้ตามหมวดที่ 9 ไม่เพียงพอหรือกรณีประกันภัยไม่ครอบคลุมถึง ให้นิติบุคคลอาคารชุด จัดการให้เจ้าของร่วมซึ่งทรัพย์สินส่วนบุคคลมิได้ถูกทำลาย หรือเสียหายร่วมกันชดเชยราคาทรัพย์สินส่วนกลางตาม ราคาตลาดในขณะนั้นให้แก่เจ้าของร่วมซึ่งหมดสิทธิไปดังกล่าว ทั้งนี้ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมี กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

(5) เมื่อเจ้าของห้องชุดที่ไม่ก่อสร้างหรือซ่อมแซมส่วนที่เสียหายตาม (4) ได้รับค่าชดเชยราคา ทรัพย์สินส่วนกลางจากเจ้าของร่วมแล้ว ให้เจ้าของห้องชุดนั้นรับผิดชอบในทรัพย์สินส่วนบุคคลนั้น ๆ และให้ผู้จัดการนิติ บุคคลอาคารชุดดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนบุคคลดังกล่าวต่อไปได้ตามสมควรและตามที่กฎหมายกำหนด

ข้อ 31. ในกรณีจำเป็นเร่งด่วน ให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดและคณะกรรมการมีอำนาจจัดการใน การเพื่อความปลอดภัยของอาคารชุด รวมทั้งทรัพย์สินส่วนกลางและทรัพย์สินส่วนบุคคลซึ่งหนีภัยจะพึง รักษาและจัดการทรัพย์สินของตนเอง หากมีค่าใช้จ่ายให้ชำระคืนจากค่าใช้จ่ายตามข้อ 19. และให้ผู้จัดการนิติ บุคคลอาคารชุดเรียกเก็บจากเจ้าของร่วมตามสัดส่วนที่เห็น

ข้อ 32. กรณีเกิดความเสียหายแก่ทรัพย์สินส่วนกลางให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดทำการซ่อมแซมโดย ชำระจ่ายจากเงินค่าใช้จ่ายตามข้อ 19. และให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเรียกเก็บจากเจ้าของร่วมตาม สัดส่วนที่เห็น

เมื่อวันที่..... พ.ศ. ๒๕๖๕

(นาย.....)

(นาย.....)

(นาย.....)

(นาย.....)

(นาย.....)

(นาย.....)

(นาย.....)

(นาย.....)



ส่วนค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนบุคคลของเจ้าของร่วมแต่ละรายให้ตกเป็นภาระความรับผิดชอบของเจ้าของร่วมที่เสียหายโดยตรง

**หมวดที่ 13**  
**การประชุมเจ้าของร่วม**

ข้อ 33. ให้ผู้จัดการนิติบุคคลจัดให้มีการประชุมใหญ่ โดยถือว่าเป็นการประชุมใหญ่สามัญครั้งแรก ภายในหกเดือนนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อแต่งตั้งคณะกรรมการและพิจารณาให้ความเห็นชอบข้อบังคับและผู้จัดการที่ได้จดทะเบียนตามที่ได้ยื่นขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดไว้แล้ว

ในกรณีที่ประชุมใหญ่สามัญไม่เห็นชอบกับข้อบังคับหรือผู้จัดการได้ที่ประชุมใหญ่สามัญพิจารณาแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงข้อบังคับหรือถอดถอนและแต่งตั้งผู้จัดการด้วย

ให้คณะกรรมการจัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญปีละหนึ่งครั้งภายในหนึ่งร้อยสี่สิบวันนับแต่วันสิ้นปีทางบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อพิจารณา ดังต่อไปนี้

- (1) พิจารณารายงานประจำปี
- (2) พิจารณารายงานประจำปี
- (3) แต่งตั้งผู้สอบบัญชี
- (4) พิจารณาเรื่องอื่นๆ

ข้อ 34. ในกรณีมีเหตุจำเป็น ให้บุคคลดังต่อไปนี้สิทธิในการเรียกประชุมใหญ่สามัญเมื่อใดก็ได้

34.1 ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

34.2 คณะกรรมการโดยมติเกินกว่ากึ่งหนึ่งของที่ประชุมคณะกรรมการ

34.3 เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าร้อยละยี่สิบของคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด ลงลายมือชื่อทำหนังสือร้องขอต่อคณะกรรมการ โดยหนังสือร้องขอนั้นต้องแจ้งวัตถุประสงค์ให้เรียกประชุมเพื่อการใด ในกรณีนี้ คณะกรรมการจะต้องจัดให้มีการประชุมภายในสิบห้าวัน นับแต่วันรับคำร้องขอ ถ้าคณะกรรมการมิได้จัดให้มีการประชุมภายในกำหนดเวลาดังกล่าว เจ้าของร่วมตามจำนวนข้างต้นมีสิทธิจัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญเองได้ โดยแต่งตั้งตัวแทนคนหนึ่งเพื่อออกหนังสือเรียกประชุม

ข้อ 35. การประชุมใหญ่ต้องมีผู้มาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมดจึงจะครบเป็นองค์ประชุม

การเรียกประชุมใหญ่ ต้องทำเป็นหนังสือนัดประชุม ระบุสถานที่ วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่เสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร และจัดส่งให้เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าเจ็ดวันก่อนวันประชุม

ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว  
- ต.ป.ย. ๒๕๖๕  
เมื่อวันที่ .....  
[Signature]  
(นาย/นาง/นางสาว/นาง...)

19 /

ข้อ 36. กรณีเจ้าของร่วมมาประชุมไม่ครบองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในข้อ 35. ให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน และการประชุมใหญ่ครั้งหลังนี้ ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

ข้อ 37. มติของที่ประชุมต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าร่วมที่ประชุม เว้นแต่ข้อบังคับจะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

ข้อ 38. ในการลงคะแนนเสียง ให้เจ้าของร่วมแต่ละรายมีคะแนนเสียงเท่ากับอัตราส่วนที่ตนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลาง ถ้าเจ้าของร่วมคนเดียว มีคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมด ให้ลดจำนวนคะแนนเสียงของผู้นั้น ลงมาเหลือเท่ากับจำนวนคะแนนเสียงของบรรดาเจ้าของร่วมคนอื่นรวมกัน

ข้อ 39. เจ้าของร่วมอาจมอบอำนาจเป็นหนังสือให้ผู้อื่นเข้าร่วมประชุม และออกเสียงแทนตนได้ และผู้รับมอบอำนาจคนหนึ่งจะรับมอบอำนาจให้มาประชุม และออกเสียงในการประชุมจากเจ้าของร่วมเกินกว่าสามห้องชุดไม่ได้

อนึ่ง บุคคลดังต่อไปนี้ จะรับมอบอำนาจให้ออกเสียงแทนเจ้าของร่วมมิได้

- (1) กรรมการและคู่สมรสของกรรมการ
- (2) ผู้จัดการและคู่สมรสของผู้จัดการ
- (3) พนักงานหรือลูกจ้างหรือของผู้รับจ้างของนิติบุคคลอาคารชุดตามข้อบังคับนี้
- (4) พนักงานหรือลูกจ้างของผู้จัดการ ในกรณีที่ผู้จัดการเป็นนิติบุคคลอาคารชุด

ข้อ 40. ในการประชุมใหญ่และการประชุมแต่ละครั้ง ให้ที่ประชุมเลือกเจ้าของร่วมหรือบุคคล ที่ได้รับความเห็นชอบจากความเห็นชอบของเจ้าของร่วมในการประชุมแต่ละครั้ง ลงมติเลือก คนหนึ่ง เป็นประธานในที่ประชุม เพื่อทำหน้าที่ดำเนินการประชุมตามระเบียบวาระการประชุม

ข้อ 41. มติทั่วไปให้ถือเอาเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่มาประชุม ดังนี้

41.1 การอนุมัติระเบียบปฏิบัติและการมอบอำนาจเกี่ยวกับการเงิน

41.2 การอนุมัติรายงานประจำปีในการดำเนินการของนิติบุคคลอาคารชุดในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา

41.3 การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทน

41.4 กิจการอื่นใดที่ไม่ได้ระบุไว้ในข้อ 42 และ ข้อ 43

กมติลงคะแนนเสียงได้คะแนนเสียงเท่ากับให้ประธานที่ประชุมมีคะแนนเสียงเป็นเสียงชี้ขาด

ข้อ 42. มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

42.1 การซื้อหรือสังหาริมทรัพย์หรือบริการเพื่อสังหาริมทรัพย์ที่มีค่าการคิดค้นเป็นทรัพย์สิน

ส่วนกลาง

" ให้ออกทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว

42.2 การจำหน่ายทรัพย์สินกลางที่มิใช่สิ่งหนึ่งทรัพย์สิน - ต.ป.ย. ๒๕๖๕

[Signature]  
(นาย/นาง/นางสาว/นาง...)

20 /

42.2 การจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์

42.3 การอนุญาตให้เจ้าของร่วมทำการก่อสร้าง ตกแต่ง ปรับปรุง เปลี่ยนแปลง หรือต่อเติมห้องชุดของตนเองที่มีผลกระทบต่อบริเวณส่วนกลาง หรือลักษณะภายนอกของอาคารชุดโดยค่าใช้จ่ายของผู้นั้นเอง

42.4 การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้หรือการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง

42.5 การแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันในข้อบังคับ

42.6 การก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลาง

42.7 การจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

ในกรณีที่เจ้าของร่วมเข้าประชุมมีคะแนนเสียงไม่ครบตามที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง ให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน และมติเกี่ยวกับเรื่องที่กำหนดไว้ตามวรรคหนึ่ง ในการประชุมครั้งใหม่นี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

ข้อ 43. มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

43.1 การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการ

43.2 การกำหนดกิจการที่ผู้จัดการมีอำนาจมอบหมายให้ผู้อื่นทำแทน

ข้อ 44. เมื่อข้อบังคับกำหนดให้เจ้าของร่วมเพียงบางคน ต้องเสียค่าใช้จ่ายในการใดโดยเฉพาะ ให้เจ้าของร่วมเหล่านั้นเท่านั้นมีส่วนออกเสียง ในมติที่เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการนั้น โดยแต่ละคนมีคะแนนเสียงตามส่วนแบ่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุดของตน

#### หมวดที่ 14

#### ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

ข้อ 45. ผู้จัดการต้องมีอายุไม่ต่ำกว่า 25 ปีบริบูรณ์ และต้องไม่มีลักษณะต้องห้ามดังต่อไปนี้

45.1 เป็นบุคคลล้มละลาย

45.2 เป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ

45.3 เคยถูกไล่ออก ปลดออก หรือให้ออกจากการจ้าง องค์กรหรือหน่วยงานของรัฐหรือเอกชน ฐานทุจริตต่อหน้าที่

45.4 เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ

45.5 เคยถูกถอดถอนจากการเป็นผู้จัดการเพราะเหตุทุจริต หรือมีพฤติการณ์อันน่าสงสัย

หรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี

ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว  
เมื่อวันที่..... พ.ศ. ๒๕๖๕  
พยานเจ้าหน้า  
(นายทวิรัฐ สายแก้ว) 21

45.6 มีหนี้ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามข้อ 19 และข้อ 20 แห่งข้อบังคับนี้

ในกรณีที่ผู้จัดการเป็นนิติบุคคล ผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลนั้นในฐานะผู้จัดการต้องมีความซื่อสัตย์และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามวรรคก่อนด้วย

การแต่งตั้งผู้จัดการให้เป็นไปตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม และให้ผู้จัดการซึ่งได้รับการแต่งตั้งนำหลักฐานหรือสัญญาจ้างไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ

46. ผู้จัดการมีอำนาจและหน้าที่ ตามวัตถุประสงค์ในหมวดที่ 3 รวมถึงกิจการดังต่อไปนี้

46.1 เป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลอาคารชุดตามวัตถุประสงค์ มาตรา 33 พระราชบัญญัติอาคารชุด ตามข้อบังคับหรือตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมหรือคณะกรรมการ ทั้งนี้โดยไม่ขัดต่อกฎหมาย

46.2 ในกรณีที่จำเป็นและรีบด่วน ให้ผู้จัดการมีอำนาจโดยความคิดริเริ่มของตนเองตั้งหรือกระทำการใด ๆ เกี่ยวกับความปลอดภัยของอาคารชุดเช่น ฎีกาบูรณะสิ่งรักษาและจัดการทรัพย์สินของตนเอง

46.3 จัดให้มีการดูแลความปลอดภัยหรือความสงบเรียบร้อยภายในอาคารชุด

46.4 เป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุด

46.5 จัดให้มีการทำบัญชีรายรับรายจ่ายประจำเดือน และติดประกาศให้เจ้าของร่วมทราบภายในสิบห้าวันนับแต่วันสิ้นเดือนและติดประกาศเป็นเวลาไม่น้อยกว่าสิบห้าวันต่อเนื่องกัน

46.6 พิจารณารับชำระหนี้จากเจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามข้อ 18 แห่งข้อบังคับนี้

46.7 หน้าที่อื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ผู้จัดการต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยตนเอง เว้นแต่กิจการซึ่งตามข้อบังคับหรือมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม กำหนดให้มอบหมายให้ผู้อื่นทำแทนได้และต้องอยู่ปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ

ข้อ 47. ผู้จัดการมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละไม่เกินสองปี และเมื่อครบกำหนดแล้วยังไม่มีการแต่งตั้งผู้จัดการขึ้นใหม่ ให้คณะกรรมการรักษาการในตำแหน่ง จนกว่าจะมีการแต่งตั้งผู้จัดการคนใหม่

ผู้จัดการที่อยู่ในตำแหน่งจนครบวาระแล้วนั้น อาจได้รับแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งต่อไปอีกได้

ข้อ 48. นอกจากกรณีครบวาระการดำรงตำแหน่งตามข้อ 47. ให้ผู้จัดการพ้นจากตำแหน่ง ในกรณีดังต่อไปนี้

48.1 กรณีบุคคลธรรมดา ถึงแก่ความตาย หรือกรณีนิติบุคคล สิ้นสภาพการเป็นนิติบุคคล

48.2 ลาออก

48.3 สิ้นสุดระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจ้าง

48.4 ขาดคุณสมบัติหรือมีลักษณะต้องห้ามตามข้อ 45

48.5 ไม่ปฏิบัติตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด หรือกฎกระทรวงที่ออกตามความใน พ.ร.บ.อาคารชุด หรือไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาจ้างและที่ประชุมใหญ่ไม่มีมติให้ออกจากตำแหน่ง

ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว  
เมื่อวันที่..... พ.ศ. ๒๕๖๕  
พยานเจ้าหน้า  
(นายทวิรัฐ สายแก้ว) 22



ในกรณีที่ผู้จัดการพ้นจากตำแหน่งตาม 48.1- 48.6 ตามวรรคก่อน ให้คณะกรรมการจัดให้มีการแต่งตั้งหรือทำสัญญาจ้างผู้จัดการใหม่ภายในสามสิบวัน นับแต่วันที่ผู้จัดการพ้นจากตำแหน่ง ในระหว่างที่ยังไม่มีการเลือกตั้งผู้จัดการคนใหม่ให้คณะกรรมการแต่งตั้งกรรมการคนหนึ่งคนใดเป็นผู้จัดการรักษาการแทน ในระหว่างนั้น ให้ผู้จัดการรักษาการแทนดังกล่าวอยู่ในตำแหน่งได้จนกว่าจะมีการเลือกตั้งผู้จัดการคนใหม่ โดยการแต่งตั้งผู้จัดการหรือทำสัญญาจ้างผู้จัดการให้เป็นไปตามมติที่ประชุมใหญ่ และให้ผู้จัดการซึ่งได้รับแต่งตั้งนำหลักฐานการแต่งตั้งหรือสัญญาจ้างไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวัน นับแต่วันวันที่ประชุมใหญ่มีมติ

**หมวดที่ 15**  
**คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด**

ข้อ 49. คณะกรรมการประกอบด้วยกรรมการไม่น้อยกว่าสามคน แต่ไม่เกินห้าคน ซึ่งได้รับการแต่งตั้งโดยที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

ข้อ 50. กรรมการมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละสองปี ในกรณีที่กรรมการพ้นจากตำแหน่งก่อนวาระหรือมีการแต่งตั้งกรรมการเพิ่มขึ้นในระหว่างที่กรรมการซึ่งแต่งตั้งไว้แล้วยังมีวาระอยู่ในตำแหน่ง ให้ผู้ซึ่งได้รับแต่งตั้งดำรงตำแหน่งแทนหรือเป็นกรรมการเพิ่มขึ้นอยู่ในตำแหน่งเท่ากับวาระที่เหลืออยู่ของกรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งไว้แล้ว

เมื่อครบกำหนดวาระ หากยังมิได้มีการแต่งตั้งกรรมการขึ้นใหม่ให้กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระนั้นปฏิบัติหน้าที่ต่อไป จนกว่ากรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งใหม่เข้ารับหน้าที่

กรรมการที่พ้นจากตำแหน่งอาจได้รับแต่งตั้งอีกได้ แต่จะดำรงตำแหน่งเกินสองวาระ ติดต่อกันไม่ได้ เว้นแต่ไม่อาจหาบุคคลอื่นมาดำรงตำแหน่งได้

การแต่งตั้งกรรมการให้ผู้จัดการนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันวันที่ประชุมใหญ่มีมติ

ข้อ 51. ให้ประธานคณะกรรมการเป็นผู้เรียกประชุมคณะกรรมการ และในกรณีที่กรรมการตั้งแต่สองคนขึ้นไปร้องขอให้เรียกประชุมคณะกรรมการ ให้ประธานคณะกรรมการ กำหนดวัน เวลาประชุมภายในเจ็ดวัน นับแต่วันที่ได้รับคำร้องขอ

การประชุมของกรรมการ ต้องมีกรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

ในการประชุมคณะกรรมการถ้าประธานคณะกรรมการไม่มาประชุม หรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้รองประธานกรรมการ เป็นประธานในที่ประชุม แต่ถ้าไม่มีรองประธานคณะกรรมการเมื่อเป็นไปตามกฎปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้กรรมการที่มาประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม

เมื่อวัน...  
- ๓ ก.ย. ๒๕๕๕  
พณฯ นาย...  
(นาย...)

**หมวดที่ 16**  
**ทางเลือกอาคารชุด**

- ข้อ 56. อาคารชุดที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว อาจเลิกได้ด้วยเหตุใดเหตุหนึ่งดังต่อไปนี้
- (1) เจ้าของร่วมมีมติเป็นเอกฉันท์ให้เลิกอาคารชุด
  - (2) อาคารชุดเสียหายทั้งหมดและเจ้าของร่วมมีมติไม่ก่อสร้างอาคารขึ้นใหม่
  - (3) อาคารชุดถูกเวนคืนทั้งหมดตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

**หมวดที่ 17**  
**การระงับข้อพิพาทนิติบุคคลอาคารชุด**

ข้อ 57. หากเจ้าของห้องชุด หรือบิรวารของเจ้าของห้องชุด ไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับในข้อใดข้อหนึ่งหรือหลายข้อ หรือไม่ปฏิบัติตามระเบียบขึ้นใดที่ออกตามความในข้อบังคับนี้ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะเตือนด้วยวาจาและด้วยบันทึกเป็นลายลักษณ์อักษร และหากผู้ถูกเตือนไม่นำพาต่อคำเตือน ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจห้ามไม่ให้เจ้าของหรือบิรวารเจ้าของห้องชุดใช้ทรัพย์สินส่วนกลางส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทุกส่วน จนกว่าเจ้าของห้องชุดหรือบิรวารจะปฏิบัติตามข้อบังคับนี้แล้ว

**หมวดที่ 18**  
**บทเฉพาะกาล**

ข้อ 58. ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดนี้ กำหนดให้ นายธีระ อนุภักดิ์ เป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด เบ็ด อเวนิว 1 มีกำหนดหนึ่งปี นับแต่วันจดทะเบียนข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด เป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดและเป็นผู้มีอำนาจดำเนินการแทนนิติบุคคลอาคารชุดเบ็ด อเวนิว 1 ที่ประชุมข้อบังคับนี้ และตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534 พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2542 และพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 รวมทั้งพระราชบัญญัติอื่นๆ ที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต

ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว  
เมื่อวัน...  
- ๓ ก.ย. ๒๕๕๕  
พณฯ นาย...  
(นาย...)

หมวดที่ 16  
การเลิกอาคารชุด

ข้อ 56. อาคารชุดที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว อาจเลิกได้ด้วยเหตุใดเหตุหนึ่งดังต่อไปนี้

- (1) เจ้าของร่วมมีมติเป็นเอกฉันท์ให้เลิกอาคารชุด
- (2) อาคารชุดเสียหายทั้งหมดและเจ้าของร่วมมีมติไม่ก่อสร้างอาคารขึ้นใหม่
- (3) อาคารชุดถูกเวนคืนทั้งหมดตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

หมวดที่ 17  
การระงับข้อพิพาทนิติบุคคลอาคารชุด

ข้อ 57. หากเจ้าของห้องชุด หรือบิรवारของเจ้าของห้องชุด ไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับในข้อใดข้อหนึ่ง หรือหลายข้อ หรือไม่ปฏิบัติตามระเบียบอื่นใดที่ออกตามความในข้อบังคับนี้ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะเตือนด้วยวาจาและด้วยบันทึกเป็นลายลักษณ์อักษร และหากผู้ถูกเตือนไม่ปฏิบัติตามคำเตือน ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจห้ามมิให้เจ้าของหรือบิรवारเจ้าของห้องชุดใช้ทรัพย์สินกลางส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทุกส่วน จนกว่าเจ้าของห้องชุดหรือบิรवारจะได้นำปฏิบัติตามข้อบังคับนี้แล้ว

หมวดที่ 18  
บทเฉพาะกาล

ข้อ 58. ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดนี้ กำหนดให้ นายธีระ ษณากะภักดิ์ เป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด เมื่อ วันที่ 1 มีกำหนดหนึ่งปี นับแต่มีจดทะเบียนข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด เป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดและเป็นผู้มีอำนาจดำเนินการแทนนิติบุคคลอาคารชุดเมื่อ วันที่ 1 ที่ระบุในข้อบังคับนี้ และตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534 พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2542 และพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 รวมทั้งพระราชบัญญัติอื่นๆที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต

“ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว  
เมื่อวันที่ ..... พ.ศ. ๒๕๕๕”  
[Redacted Signature]  
[Redacted Stamp]  
[Redacted Stamp]

ภาคผนวก ค-8

เอกสารการตรวจสอบอาคารประจำปี

## รายงาน

### การตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบอาคาร ประเภทการตรวจสอบใหญ่ปี 2564

## อาคารชุด บีล อเวนิว 1

เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร

จัดทำโดย

บริษัท เพอร์ฟอร์มแมกซ์ บิวติง เซอร์วิส จำกัด (น.0081/2550)  
24/4 ซอยเกษมสันต์ 1 ถนนพระราม 1 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330  
Mobile 081-616-0704 Fax. 02-612-4070 Email : performaxteam@gmail.com

## ส่วนที่ 1

### ขอบเขตของการตรวจสอบ

## รายงาน

### การตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบอาคาร ประเภทการตรวจสอบใหญ่ปี 2564

## อาคารชุด บีล อเวนิว 1

เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร

จัดทำโดย

บริษัท เพอร์ฟอร์มแมกซ์ บิวติง เซอร์วิส จำกัด (น.0081/2550)  
24/4 ซอยเกษมสันต์ 1 ถนนพระราม 1 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330  
Mobile 081-616-0704 Fax. 02-612-4070 Email : performaxteam@gmail.com

### ขอบเขตของการตรวจสอบอาคาร

#### 1. ขอบเขตของผู้ตรวจสอบอาคาร

การตรวจสอบสภาพอาคารและอุปกรณ์ประกอบต่าง ๆ ของอาคาร อาศัยข้อจำกัดต่าง ๆ ที่ไม่สามารถตรวจสอบได้ตามที่กำหนดและตามที่ต้องการได้ ดังนั้น จึงจำเป็นต้องกำหนดขอบเขตของผู้ตรวจสอบ ดังนี้

"ผู้ตรวจสอบมีหน้าที่ตรวจสอบ สัมผัสด้วยสายตาพร้อมด้วยเครื่องมือพื้นฐานเท่านั้น จะไม่รวมถึงการทดสอบที่อาศัยเครื่องมือพิเศษเฉพาะ ทำรายงาน รวบรวมและสรุปผลการ วิเคราะห์ ทางด้าน ความมั่นคงแข็งแรง และระบบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อความปลอดภัยของชีวิตและทรัพย์สินของผู้ใช้สอย อาคาร แล้วจัดทำรายงานผลการตรวจสอบสภาพอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารที่ทำการตรวจสอบ นั้น ให้แก่เจ้าของอาคาร เพื่อให้เจ้าของอาคารสามารถวางแผนการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบ ของอาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นทุกปี

ผู้ตรวจสอบต้องตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร โดยพิจารณาตาม หลักเกณฑ์ที่เรื้อมาตรฐาน ดังต่อไปนี้

1. หลักเกณฑ์ตามที่ได้กำหนดไว้ในกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หรือตามกฎหมายอื่น ที่เกี่ยวข้องที่ใช้บังคับอยู่ในขณะที่มีการก่อสร้างอาคารนั้น หรือ

2. มาตรฐานความปลอดภัยของสถานีขนส่งทางราชการ สถานีตำรวจ หรือสถานอปิบัติ ทั้งนี้ ณ สถานที่ วัน และเวลาที่ทำการตรวจสอบตามที่ระบุในรายงานเท่านั้น"

#### 2. รายละเอียดในการตรวจสอบ

##### 2.1 รายละเอียดที่ต้องตรวจสอบ

ผู้ตรวจสอบต้องตรวจสอบอาคาร และอุปกรณ์ประกอบของอาคารอย่างน้อยต้องทำการ ตรวจสอบในเรื่อง ดังต่อไปนี้

(1) การตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร ดังนี้

- (ก) การดัดแปลงโครงสร้างอาคาร
- (ข) การเปลี่ยนแปลงน้ำหนักบรรทุกบนพื้นอาคาร
- (ค) การเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร
- (ง) การเปลี่ยนแปลงวัสดุก่อสร้างหรือวัสดุตกแต่งอาคาร
- (ฉ) การชำรุดเสียหายของอาคาร
- (ช) การวินิจฉัยโครงสร้างอาคาร
- (ช) การทรุดตัวของฐานรากอาคาร



(2) การตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร

(ก) ระบบบริการและอำนวยความสะดวก

- (1) ระบบลิฟต์
- (2) ระบบบันไดเลื่อน
- (3) ระบบไฟฟ้า
- (4) ระบบปรับอากาศ

(ข) ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม

- (1) ระบบประปา
- (2) ระบบระบายน้ำและระบบบำบัดน้ำเสีย
- (3) ระบบระบายน้ำฝน
- (4) ระบบจัดการมูลฝอย
- (5) ระบบระบายอากาศ
- (6) ระบบควบคุมมลพิษทางอากาศและเสียง

(ค) ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย

- (1) บันไดหนีไฟและทางหนีไฟ
- (2) เครื่องหมายและไฟป้ายบอกทางออกฉุกเฉิน
- (3) ระบบระบายควันและความคุ้มครองเพื่อกะจัดควัน
- (4) ระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉิน
- (5) ระบบลิฟต์ดับเพลิง
- (6) ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้
- (7) ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง
- (8) ระบบการจ่ายน้ำดับเพลิง เครื่องสูบน้ำดับเพลิง และหัวฉีดน้ำดับเพลิง
- (9) ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ
- (10) ระบบป้องกันฟ้าผ่า

(3) การตรวจสอบสมรรถนะของระบบ และอุปกรณ์ต่าง ๆ ของอาคารเพื่อ

อพยพผู้ใช้อาคาร

- (ก) สมรรถนะบันไดหนีไฟและทางหนีไฟ
- (ข) สมรรถนะเครื่องหมายและไฟป้ายบอกทางออกฉุกเฉิน
- (ค) สมรรถนะระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้

(4) การตรวจสอบระบบบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร

- (ก) แผนการป้องกันและระงับอัคคีภัยในอาคาร
- (ข) แผนการซ้อมอพยพผู้ใช้อาคาร
- (ค) แผนการบริหารจัดการเกี่ยวกับความปลอดภัยในอาคาร
- (ง) แผนการบริหารจัดการของผู้ตรวจสอบอาคาร

2.2 ลักษณะบริเวณที่ต้องตรวจสอบ

ผู้ตรวจสอบจะตรวจสอบ รายงาน และประเมินลักษณะบริเวณที่นอกเหนือจากอาคาร

ดังต่อไปนี้

- (1) ทางเข้าออกของรถดับเพลิง
- (2) ที่จอดรถดับเพลิง
- (3) สภาพของขบวนรถดับเพลิง

2.3 ระบบโครงสร้าง

2.3.1 ผู้ตรวจสอบจะตรวจสอบความละเอียดของโครงสร้างดังต่อไปนี้

- (1) ส่วนของฐานราก
- (2) ระบบโครงสร้าง
- (3) ระบบโครงสร้างเหล็ก

2.3.2 สภาพการใช้งานตามพื้นที่ การเปลี่ยนแปลงของพื้นที่ การแผ่ขยายของพื้นที่ และ การเคลื่อนตัวในแนวราบ

2.3.3 การเสื่อมสภาพของโครงสร้างที่จะมีผลกระทบต่อกำลังรับน้ำหนักของโครงสร้างของอาคาร

2.3.4 ความเสียหายและอันตรายของโครงสร้าง เช่น ความเสียหายเนื่องจากอัคคีภัย ความเสียหายจากการแผ่ขยายของโครงสร้างฐาน และการเชื่อมตัวของคาน้ำ เป็นต้น

2.4 ระบบบริการและอำนวยความสะดวก

2.4.1 ระบบลิฟต์

ผู้ตรวจสอบจะทำการตรวจสอบครอบคลุมอย่างน้อย ดังนี้

- (1) ตรวจสอบอุปกรณ์ระบบลิฟต์
- (2) ตรวจสอบการทำงานของผู้ใช้ลิฟต์
- (3) ตรวจสอบการดูแลรักษา ซ่อมบำรุง มีรายงานการตรวจสอบมีใบรับรองการ ตรวจสอบ และการทดสอบระบบในลิฟต์ที่ผ่านมา

2.4.2 ระบบบันไดเลื่อน

ผู้ตรวจสอบจะทำการตรวจสอบครอบคลุมอย่างน้อย ดังนี้

- (1) ตรวจสอบอุปกรณ์ระบบของบันไดเลื่อน
- (2) ตรวจสอบการทำงานของบันไดเลื่อน
- (3) ตรวจสอบการดูแลรักษา ซ่อมบำรุง มีรายงานการตรวจสอบมีใบรับรองการ ตรวจสอบ และการทดสอบระบบในลิฟต์ที่ผ่านมา

2.4.3 ระบบไฟฟ้า

ผู้ตรวจสอบจะตรวจสอบระบบไฟฟ้าและระบบไฟฟ้า ดังนี้

- (1) สภาพสายไฟฟ้า ขนาดกระแสของสาย จุดต่อสาย และอุณหภูมิขั้วต่อสาย
- (2) ท่อร้อยสาย วางเดินสาย และรางเดิน
- (3) ขนาดเครื่องป้องกันกระแสเกินและฟิวส์ที่ติดตั้งตามวิธีปฏิบัติมาตรฐาน แห่งไทย และแผนงาน
- (4) เครื่องตัดไฟรั่ว
- (5) การติดตั้งของระบบไฟฟ้า ขนาดตัวนำทองแดง และขนาดของเบรกเกอร์ ของท่อร้อยสาย วางเดินสาย และรางเดิน
- (6) ระบบไฟฟ้าของระบบลิฟต์
- (7) ระบบไฟฟ้าของระบบปรับอากาศ
- (8) ระบบไฟฟ้าของเครื่องสูบน้ำ
- (9) ระบบไฟฟ้าของระบบบำบัดน้ำเสีย
- (10) รายการอื่นตามตารางการตรวจสอบ

ผู้ตรวจสอบไม่ต้องการตรวจสอบในลักษณะดังนี้

- (1) วิศวกรตรวจสอบและวิศวกร ที่ต้องให้สายวัดสั้นสำหรับวัดไฟฟ้าในขณะที่ แรงสั่นสะเทือนมีไฟหรือใช้งานอยู่
- (2) ทดสอบการใช้งานอุปกรณ์ป้องกันกระแสเกิน
- (3) ออกตรวจหรือวิธีปฏิบัติไฟฟ้า นอกจากเพียงมีไฟฟ้าแรงดันสูง เพื่อความปลอดภัย

2.4.4 ระบบปรับอากาศ

ผู้ตรวจสอบจะตรวจสอบระบบปรับอากาศ ดังนี้

- (1) อุปกรณ์เครื่องปรับอากาศ (AHU)
- (2) สภาพทางอากาศของเครื่องปรับอากาศ

(3) สภาพการกระจายลมเย็นที่เกิดขึ้น

(4) สภาพของอุปกรณ์และระบบควบคุม

2.5 ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม

ผู้ตรวจสอบจะตรวจสอบระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม ดังนี้

- (1) สภาพทางอากาศและการทำงานของเครื่องจักรและอุปกรณ์ที่ใช้ในระบบปรับอากาศ ระบบบำบัดน้ำเสียและระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบจัดการขยะมูลฝอย ระบบระบายอากาศ และระบบควบคุมมลพิษทางอากาศและเสียง
- (2) ความสะอาดของ ดักน้ำประปา

2.6 ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย

ผู้ตรวจสอบจะตรวจสอบความปลอดภัยด้านอัคคีภัย ดังนี้

2.6.1 บันไดหนีไฟ ทางหนีไฟ เครื่องหมาย และไฟป้ายบอกทางออกฉุกเฉิน

ผู้ตรวจสอบจะทำการตรวจสอบครอบคลุมอย่างน้อย ดังนี้

- (1) ตรวจสอบสภาพทางเดิน และทางขึ้นลง
- (2) ตรวจสอบความแข็งแรงของแสงไฟ บนเส้นทาง
- (3) ตรวจสอบอุปกรณ์ดับเพลิง ติดตั้งตามแผนผังเส้นทางออกฉุกเฉิน
- (4) ตรวจสอบการเปิด - ปิดประตู ตลอดเส้นทาง
- (5) ตรวจสอบป้ายเครื่องหมายสัญญาณ

2.6.2 ระบบระบายควันและความคุ้มครองเพื่อกะจัดควัน

ผู้ตรวจสอบจะทำการตรวจสอบครอบคลุมอย่างน้อย ดังนี้

- (1) ตรวจสอบสภาพอุปกรณ์ หรือระบบอุปกรณ์ควบคุมการทำงาน
- (2) ทดสอบการทำงานว่าสามารถใช้งานได้ทันที เมื่อเกิดเหตุฉุกเฉินทั้งแบบ อัคคีภัย และแบบที่ไร้ภัย รวมทั้งสามารถทำงานได้ต่อเนื่อง โดยไม่หยุดชะงักขณะเกิดเหตุเพลิงไหม้
- (3) การรั่วไหลของอากาศภายในห้องบันไดแบบปิดที่มีระบบพัดลมดูดอากาศ รวมทั้งการออกนอกพื้นที่ประตูเข้าบันไดขณะเกิดเหตุฉุกเฉิน
- (4) ตรวจสอบช่องเปิด ที่กั้นระหว่างบันไดจากห้องบันไดและอาคาร รวมถึงช่อง ระบายเพื่อลมอากาศเข้ามาแทนที่ด้วย
- (5) ตรวจสอบการดูแลรักษา ซ่อมบำรุง และการทดสอบระบบในลิฟต์ที่ผ่านมา

### 2.6.3 ระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉิน

ผู้ตรวจสอบจะทำการตรวจสอบครบบทอย่างน้อย ดังนี้

- (1) ตรวจสอบสภาพและความพร้อมของแบตเตอรี่ เพื่อสวาทร์ของยนต์
- (2) ตรวจสอบสภาพและความพร้อมของระบบจ่ายน้ำมันเชื้อเพลิง เครื่องยนต์ และปริมาณน้ำมันที่สำรองไว้
- (3) ตรวจสอบการทำงานของระบบไฟฟ้าสำรอง ทั้งแบบอัตโนมัติและแบบที่ใช้มือ
- (4) ตรวจสอบการระบายอากาศ ขณะเครื่องยนต์ทำงาน
- (5) ตรวจสอบวงจรระบบจ่ายไฟฟ้า ให้แก่อุปกรณ์ช่วยเหลือชีวิต และที่สำคัญอื่น ๆ ว่ามีความมั่นคงในการจ่ายไฟฟ้าให้เพียงพอถึงไหมในอาคาร
- (6) ตรวจสอบการดูแลรักษา ซ่อมบำรุง และการทดสอบระบบในอดีที่ผ่านมา

### 2.6.4 ระบบลิฟต์ดับเพลิง

ผู้ตรวจสอบจะทำการตรวจสอบครบบทอย่างน้อย ดังนี้

- (1) ตรวจสอบตามเกณฑ์ทั่วไปของลิฟต์
- (2) ตรวจสอบสภาพโถปลอกครันไฟ รวมทั้งช่วงเปิดค้าง ๆ และประตู
- (3) ตรวจสอบอุปกรณ์ระบบป้องกันอัคคีภัยต่าง ๆ ภายในโถงปลอกครันไฟ
- (4) ตรวจสอบการป้องกันน้ำหลงรั่วของลิฟต์ ( ถ้ามี )
- (5) ตรวจสอบการทำงานของลิฟต์ดับเพลิง รวมทั้งสัญญาณกระตุ่นจากระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ และการทำงานของระบบอัตโนมัติ ( ถ้ามี )
- (6) ตรวจสอบการดูแลรักษา ซ่อมบำรุง มีรายงานการตรวจสอบมิได้รับรองการตรวจสอบ และการทดสอบระบบในอดีที่ผ่านมา

### 2.6.5 ระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้

ผู้ตรวจสอบจะทำการตรวจสอบครบบทอย่างน้อย ดังนี้

- (1) ตรวจสอบความเหมาะสมของชนิดอุปกรณ์ตรวจจับเพลิงไหม้ ในแต่ละห้อง/พื้นที่ ครอบคลุมครบถ้วน
- (2) ตรวจสอบอุปกรณ์แจ้งเหตุด้วยมือ, อุปกรณ์แจ้งเหตุต่าง ๆ ครอบคลุมครบถ้วน ตำแหน่งของแผงควบคุมและแผงแสดงผลเพลิงไหม้
- (3) ตรวจสอบการทำงานของอุปกรณ์ระบบฉุกเฉินต่าง ๆ ที่ใช้สัญญาณกระตุ่นระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้
- (4) ตรวจสอบความพร้อมในการแจ้งเหตุทั้งแบบอัตโนมัติ และแบบที่ใช้มือของระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้
- (5) ตรวจสอบขั้นตอนการแจ้งเหตุอัตโนมัติ และช่วงเวลาที่แจ้งเตือน

- (6) ตรวจสอบแหล่งจ่ายไฟฟ้า ให้เหมาะสม
- (7) ตรวจสอบการแสดงผลของระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้
- (8) ตรวจสอบการดูแลรักษา ซ่อมบำรุง และการทดสอบระบบในอดีที่ผ่านมา

### 2.6.6 ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง ระบบการจ่ายน้ำดับเพลิง เครื่องสูบน้ำดับเพลิง และหัวฉีดน้ำดับเพลิง และระบบดับเพลิงอัตโนมัติ

ผู้ตรวจสอบจะทำการตรวจสอบครบบทอย่างน้อย ดังนี้

- (1) ตรวจสอบความเหมาะสมของชนิดอุปกรณ์และระบบดับเพลิง ในแต่ละห้อง/พื้นที่ และครอบคลุมครบถ้วน
- (2) ตรวจสอบการทำงานอุปกรณ์และระบบทั้งแบบอัตโนมัติและแบบที่ใช้มือรวมความหรือมีใช้งานตลอดเวลา
- (3) ตรวจสอบการทำงานอุปกรณ์ระบบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการปล่อยสารดับเพลิง อาทิ การแจ้งเหตุ การเปิด - ปิดลิ้นกั้น หัวฉีดน้ำดับเพลิง เป็นต้น
- (4) ตรวจสอบขั้นตอนการดับเพลิงแบบอัตโนมัติ และช่วงเวลาที่แจ้งเตือน
- (5) ตรวจสอบความถูกต้องตามที่กำหนดของแหล่งจ่ายไฟฟ้าให้เหมาะสม
- (6) ตรวจสอบความดันน้ำ และการไหลของน้ำ ในจุดที่ไกลที่สุด
- (7) ตรวจสอบการแสดงผลของระบบดับเพลิง
- (8) ตรวจสอบการดูแลรักษา ซ่อมบำรุง และการทดสอบระบบในอดีที่ผ่านมา

### 2.6.7 ระบบป้องกันฟ้าผ่า

ผู้ตรวจสอบจะทำการตรวจสอบครบบทอย่างน้อย ดังนี้

- (1) ตรวจสอบระบบตัวนำไฟฟ้า ตัวนำต่อลงดินครอบคลุมครบถ้วน
- (2) ตรวจสอบระบบภาคดิน
- (3) ตรวจสอบจุดต่อประสานสัทธิ
- (4) ตรวจสอบ การดูแลรักษา ซ่อมบำรุง และการทดสอบระบบในอดีที่ผ่านมา

### 2.7 การตรวจสอบระบบบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร

ผู้ตรวจสอบจะทำการตรวจสอบครบบทอย่างน้อย ดังนี้

- (1) ตรวจสอบแผนแบบแผนของอาคารเพื่อใช้สำหรับการดับเพลิง
- (2) ตำแหน่งที่เก็บแบบแผน

## ข้อมูลทั่วไปของอาคาร

ส่วนที่ 2 เป็นข้อมูลทั่วไปของอาคารที่ผู้ตรวจสอบต้องลงบันทึกในหัวข้อต่าง ๆ และอาจเพิ่มเติมได้เพื่อให้ข้อมูลสมบูรณ์ยิ่งขึ้น ในบางรายการจะต้องประสานงานกับเจ้าของอาคารและผู้ดูแลอาคาร เพื่อให้ได้ข้อมูลเหล่านั้น หากการใดที่ไม่สามารถหาข้อมูลได้ให้เว้นว่าง หรือแจ้งหมายเหตุไว้

### 1. ข้อมูลอาคารและสถานที่ตั้งอาคาร

ชื่ออาคาร                      บิโกล อพาร์ทเมนท์ 1  
ตั้งอยู่ที่                      131 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310

ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น

- ☒ มีแบบแปลนเดิม
- ☐ ไม่มี แบบแปลนเดิม ( กรณีที่ไม่มีแบบแปลนหรือแบบแปลนการเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคาร ให้เจ้าของอาคารจัดทำหรือจัดทำแบบแปลนการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารไว้กับผู้ตรวจสอบอาคาร )

- ☒ อยู่ในพื้นที่ตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535)ออกตามความ พ.ร.บ. ความปลอดภัย อาาคาร พ.ศ. 2522
- ☐ ไม่อยู่ในบังคับตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535)ออกตามความ พ.ร.บ. ความปลอดภัย อาาคาร พ.ศ. 2522 เพราะได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารก่อนกฎหมายฉบับที่ 33 มีผลบังคับใช้

- ☒ เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ ได้รับใบอนุญาตเปิดใช้อาคารจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น
- ☐ ไม่เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้

## ส่วนที่ 2

## ข้อมูลทั่วไปของอาคาร

## แผนที่และเส้นทางเข้า - ออกของอาคารโดยสังเขป



### อาคารชุด เบิ้ล อเวนิว 1

ตั้งอยู่ เลขที่ 131 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310

กรมโยธาธิการและผังเมือง

จัดทำโดย บริษัท เฮอร์ฟาร์มแลนด์ จำกัด (มหาชน) (น.0081/2558)

## 2. ชื่อเจ้าของอาคาร และผู้ครอบครองอาคาร

### 2.1 เจ้าของอาคาร

ชื่อเจ้าของอาคาร นิติบุคคลอาคารชุด เบิ้ล อเวนิว 1

ตั้งอยู่เลขที่ 131 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310

### 2.2 ผู้ครอบครองอาคาร

ชื่อผู้ครอบครองอาคาร นิติบุคคลอาคารชุด เบิ้ล อเวนิว 1

ตั้งอยู่เลขที่ 131 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310

## 3. ประเภทของอาคารและข้อมูลสิ่งก่อสร้าง (สามารถระบุมากกว่า 1 ข้อได้)

### 3.1 ประเภทของอาคาร

- ☒ อาคารสูง
- ☒ อาคารขนาดใหญ่พิเศษ
- ☐ อาคารชุมนุมคน
- ☐ โรงมหรสพตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร
- ☐ โรงเรียนตามกฎหมายว่าด้วยโรงเรียน ที่มีจำนวนห้องตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป
- ☐ สถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ ที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 200 ตารางเมตรขึ้นไป
- ☒ อาคารชุด หรือ อาคารอยู่อาศัยรวมที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 2,000 ตารางเมตรขึ้นไป
- ☐ โรงงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงานที่มีความสูงมากกว่า 1 ชั้น และมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 5,000 ตารางเมตรขึ้นไป
- ☐ อื่น ๆ (ระบุ)

### 3.2 ประเภทอาคารตามลักษณะโครงสร้าง (ระบุ) ยกเว้นกรณีเหล็ก

กรมโยธาธิการและผังเมือง

จัดทำโดย บริษัท เฮอร์ฟาร์มแลนด์ จำกัด (มหาชน) (น.0081/2558)

### 3.3 ข้อมูลอาคาร

- ☒ เป็นอาคาร ชนิด ตึก 43 ชั้น และ 38 ชั้น ขึ้นได้ชั้น 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง (ส่วนที่ 1 Tower C1 และ C2, Tower D1 และ D2)
- เพื่อใช้เป็น อาคารชุดอยู่อาศัย พาณิชยกรรม
- ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ อ.1) เลขที่ ๑.128/2555 ออกให้ ณ วันที่ 19 สิงหาคม 2553
- ☒ ถนนเข้าอาคารกว้างมากกว่า 10 เมตร
- ☐ อื่น ๆ (ระบุ)

## 4. ลักษณะการใช้งานหรือการประกอบกิจกรรมของอาคาร

- ☒ สถานที่ได้รับอนุญาตให้ใช้เป็น อาคารชุดอยู่อาศัย พาณิชยกรรม
- ☒ การใช้งานปัจจุบันใช้เป็น อาคารพักอยู่อาศัย พาณิชยกรรม

## 5. การเก็บรักษาประเภทของวัตถุหรือเชื้อเพลิงที่อาจเป็นอันตราย

- ☐ วัตถุติดไฟ ประเภท.....ปริมาณ.....สถานที่เก็บ.....
- ☐ วัตถุอันตราย ประเภท.....ปริมาณ.....สถานที่เก็บ.....
- ☐ วัตถุระเบิด ประเภท.....ปริมาณ.....สถานที่เก็บ.....
- ☐ น้ำมันเชื้อเพลิงประเภท.....ปริมาณ.....สถานที่เก็บ.....
- ☐ ก๊าซ ประเภท.....ปริมาณ.....สถานที่เก็บ.....
- ☐ สารเคมี ประเภท.....ปริมาณ.....สถานที่เก็บ.....
- ☒ อื่น ๆ (ระบุ) อาคารพักอาศัยไม่อนุญาตให้ใช้ถังแก๊ส

กรมโยธาธิการและผังเมือง

จัดทำโดย บริษัท เฮอร์ฟาร์มแลนด์ จำกัด (มหาชน) (น.0081/2558)

กรมโยธาธิการและผังเมือง

จัดทำโดย บริษัท เฮอร์ฟาร์มแลนด์ จำกัด (มหาชน) (น.0081/2558)

## ส่วนที่ 3

## ผลการตรวจสอบอาคารในด้านความปลอดภัย

## ตามกฎหมาย

ผลการตรวจสอบอาคารในด้านความปลอดภัยตามกฎหมาย

ส่วนที่ 3 เป็นการตรวจสอบความแข็งแรงของกฎหมายที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน

อาคารสูง และอาคารขนาดใหญ่พิเศษ ที่ก่อสร้างภายหลังวันที่กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 ( พ.ศ.2535 ) หรือ กฎกระทรวง ฉบับที่ 50 ( พ.ศ.2540 ) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ใช้บังคับนั้น ต้องมีระบบความปลอดภัยไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ที่กำหนดตามกฎหมายกระทรวงแล้ว แต่อาคารสูง และอาคารขนาดใหญ่พิเศษที่ก่อสร้างก่อนการบังคับใช้กฎกระทรวงดังกล่าวนี้ ไม่อยู่ภายใต้บังคับของระบบความปลอดภัยตามกฎหมายกระทรวงดังกล่าวเพราะในขณะที่มีการก่อสร้างไม่อยู่ภายใต้บังคับตามกฎหมายกระทรวง ในการตรวจสอบอาคารด้านความปลอดภัยตามกฎหมายฉบับนี้กรณีอาคารเก่าที่ก่อสร้างก่อนการบังคับใช้กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 ( พ.ศ.2535 ) และ กฎกระทรวง ฉบับที่ 50 ( พ.ศ.2540 ) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ให้ผู้ตรวจสอบระบุในการตรวจสอบด้วยว่าเป็นอาคารที่ไม่อยู่ภายใต้บังคับตามกฎหมายกระทรวงเพราะก่อสร้างก่อนการบังคับใช้ และให้ตรวจสอบระบบความปลอดภัยอย่างน้อยเป็นไปตามกฎกระทรวงฉบับที่ 47 ( พ.ศ. 2540 ) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522

ในการตรวจสอบให้ใช้แบบรายละเอียดการตรวจสอบแล้วแต่กรณี ดังนี้

1. อาคารสูง และอาคารขนาดใหญ่พิเศษที่ก่อสร้างหลังการบังคับใช้กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 ( พ.ศ.2535 ) ทั้งกรณีก่อน และ หลังการบังคับใช้กฎกระทรวง ฉบับที่ 50 ( พ.ศ.2540 ) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ใช้ตามแบบ 1.

2. อาคารสูง และอาคารขนาดใหญ่พิเศษที่ก่อสร้างก่อนการบังคับใช้กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 ( พ.ศ.2535 ) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ใช้ตามแบบ 2.

หากไม่สามารถตรวจสอบได้ว่าในขณะที่มีการก่อสร้าง คัดแปลงอาคารนั้นอยู่ในบังคับตามกฎหมายกระทรวงฉบับใด หรือกรณีเป็นอาคารเก่าที่ได้ก่อสร้างไว้ก่อนที่กฎกระทรวงจะประกาศบังคับใช้ จึงกฎหมายไม่กำหนดเกณฑ์บังคับในเรื่องนี้ ำไร ให้ผู้ตรวจสอบระบุรายละเอียดไว้ในหมายเหตุผู้ตรวจสอบการที่ตรวจสอบแต่ละรายการ

กรมโยธาธิการและผังเมือง

จัดทำโดย บริษัท เซอร์ฟิรส์แอนด์ บิวตี้ เซอร์วิส จำกัด (จ.0081.2555)

รายการที่ตรวจสอบ	มี	ไม่มี	(ถ้ามี) ผลการตรวจสอบตามเกณฑ์ที่กำหนด		หมายเหตุ
			ได้	ไม่ได้	
(2) บันไดของอาคารสูงตั้งอยู่ในที่ที่บุคคลไม่ควรจะอยู่ใน ณ จุดใดของอาคาร สามารถมองเห็นบันไดหนีไฟได้สะดวก	✓		✓		
(3) ประตูหนีไฟที่ตัวหรือชุดบันไดเป็นบานเปิดออกสู่ภายนอกหรือมีอุปกรณ์บังคับให้บานประตูเปิดได้เองและสามารถเปิดออกได้โดยสะดวกตลอดเวลา	✓		✓		
(4) บันไดหนีไฟของอาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ ต้องทำด้วยวัสดุทนไฟ และไม่ลุกไหม้ (เช่น คอนกรีตเสริมเหล็ก) และไม่เป็นแบบบันไดเวียน	✓		✓		
(5) บันไดหนีไฟของอาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ ต้องมีราวบันไดอย่างน้อยหนึ่งด้าน	✓		✓		
(6) บันไดหนีไฟของอาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ ส่วนที่อยู่ภายนอกอาคารต้องมีคาน้ำด้านที่บันไดพาดผ่านเป็นวงเวียนไฟ		✓			
(7) บันไดหนีไฟที่อยู่ภายในอาคารต้องมีสภาพแห้งจากภายนอกอาคารได้ มีฉนวนกันความร้อนที่ห้องบันไดหนีไฟที่ห้ามมิให้โดยอัตโนมัติ เมื่อเกิดเพลิงไหม้	✓		✓		
(8) บันไดหนีไฟที่อยู่ภายในอาคารต้องมีคาน้ำด้านที่บันไดพาดผ่าน และต้องมีแสงสว่างจากระบบไฟฟ้าฉุกเฉินให้มองเห็นช่องทางได้ ขณะเกิดเพลิงไหม้	✓		✓		
(9) มีป้ายบอกขึ้น ป้ายบอกทางหนีไฟที่ด้านในและด้านนอกของประตูหนีไฟทุกชั้นด้วยตัวอักษรที่สามารถมองเห็นได้ชัดเจน ตัวอักษรขนาด ไม่เล็กกว่า 110 ซม.	✓		✓		

กรมโยธาธิการและผังเมือง

จัดทำโดย บริษัท เซอร์ฟิรส์แอนด์ บิวตี้ เซอร์วิส จำกัด (จ.0081.2555)

แบบ 1. อาคารสูง และอาคารขนาดใหญ่พิเศษที่ก่อสร้างหลังการบังคับใช้กฎกระทรวงฉบับที่ 33 ( พ.ศ.2535 ) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522

1.1 ระบบหลัก

1.1.1 บันไดหนีไฟและทางหนีไฟ

บันไดหนีไฟ

☒ มี

☒ สามารถใช้ออกสู่ภายนอกอาคารได้สะดวก

☐ ไม่มี

☐ มีอุปสรรคขวาง

ทางหนีไฟ

☒ มี

☒ สามารถใช้ออกสู่ภายนอกอาคารได้สะดวก

☐ ไม่มี

☐ มีอุปสรรคขวาง

ข้อเสนอแนะ.....

รายการที่ตรวจสอบ	มี	ไม่มี	(ถ้ามี) ผลการตรวจสอบตามเกณฑ์ที่กำหนด		หมายเหตุ
			ได้	ไม่ได้	
(1) อาคารสูงต้องมีบันไดหนีไฟจากชั้นสูงสุด หรือลดต่ำสู่พื้นดิน อย่างน้อย 2 บันได และมีระยะห่างของแต่ละบันไดไม่เกิน 60 เมตร เมื่อวัดตามแนวทแยง	✓		✓		

กรมโยธาธิการและผังเมือง

จัดทำโดย บริษัท เซอร์ฟิรส์แอนด์ บิวตี้ เซอร์วิส จำกัด (จ.0081.2555)

รายการที่ตรวจสอบ	มี	ไม่มี	(ถ้ามี) ผลการตรวจสอบตามเกณฑ์ที่กำหนด		หมายเหตุ
			ได้	ไม่ได้	
(10) ทางออกสู่พื้นที่ของบันไดหนีไฟ ต้องออกสู่บริเวณที่ปลอดภัยหรือออกสู่ภายนอก	✓		✓		
(11) ต้องไม่มีสิ่งกีดขวางเส้นทางหนีไฟที่จะไปสู่บันไดหนีไฟ		✓			
(12) อาคารสูงต้องมีช่องทางเฉพาะสำหรับการเข้าไปบรรเทาภัยจะเป็นวิธีดับเพลิงหรือบันไดหนีไฟก็ได้ และทุกชั้นต้องมีท่อน้ำดับไฟไม่น้อยกว่า 6 ซม. ติดต่อกับของทางหนีไฟ และเป็นวิธีดับเพลิงที่ปลอดภัยพอไฟและควัน และเป็นสิ่งลี้ภัยชั่วคราว	✓		✓		

ข้อพิจารณาเพิ่มเติม

1.1.2 ป้ายบอกทางหนีไฟ และเครื่องหมายแสดงทางออกฉุกเฉิน

☒ มี

☒ ใช้งานได้ดี มองเห็นได้ชัดเจน

☐ ไม่มี

☐ ไม่เหมาะสม ควรปรับปรุงแก้ไข

ข้อพิจารณาเพิ่มเติม

กรมโยธาธิการและผังเมือง

จัดทำโดย บริษัท เซอร์ฟิรส์แอนด์ บิวตี้ เซอร์วิส จำกัด (จ.0081.2555)



### 1.1.7 บริเวณรอบอาคารเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด

รายการที่ตรวจสอบ	มี	ไม่มี	(ถ้ามี) ผลการตรวจสอบตามเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด		หมายเหตุ
			ได้	ไม่ได้	
(1) มีถนนหรือพื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม โดยรอบอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตร	✓		✓		
(2) มีถนนหรือพื้นที่ว่างที่สามารถเข้าไปถึงตัวอาคารและออกจากตัวอาคารได้โดยสะดวก	✓		✓		
(3) มีถนนที่มีผิวจราจรกว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตรที่ปราศจากสิ่งปกคลุมโดยรอบอาคาร**	✓		✓		รพ.วัดโสมนัส จตุจักร

\*\* สำหรับอาคารที่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างตั้งแต่วันที่ 12 พฤศจิกายน 2540 เป็นต้นไป ที่อยู่ภายใต้บังคับตามข้อกำหนดแห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540)ฯ

ข้อพิจารณาเพิ่มเติม

กรมโยธาธิการและผังเมือง

จัดทำโดย บริษัท เทอร์สโพรแมคส์ จำกัด (ร.0081/2550)

### 1.1.9 ศาลฟ้าของอาคารสูง

รายการที่ตรวจสอบ	มี	ไม่มี	หมายเหตุ
(1) มีที่ว่างเพื่อใช้เป็นทางหนีไฟทางอากาศ ขนาดกว้างขาค้านละไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร	✓		
(2) มีที่ว่างเพื่อใช้เป็นทางหนีไฟทางอากาศ ขนาดกว้างขาค้านละไม่น้อยกว่า 10.00 เมตร**	✓		
(3) มีทางหนีไฟบนชั้นศาลาฟ้านำไปสู่บันไดหนีไฟได้สะดวกทุกบันได	✓		

\*\* ตามข้อกำหนดแห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540)ฯ บังคับใช้กับอาคารสูงที่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างตั้งแต่วันที่ 12 พฤศจิกายน 2540 เป็นต้นไป

ข้อพิจารณาเพิ่มเติม

### 1.2 ระบบเสริม

#### 1.2.1 ระบบเปลี่ยนแผนผังอาคาร

รายการที่ตรวจสอบ	มี	ไม่มี	หมายเหตุ
(1) มีแบบแปลนแผนผังแสดงตำแหน่งห้องต่าง ๆ ที่ติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิงประจำ หรือทางหนีไฟติดตั้งไว้ที่บริเวณห้องโถง หนีไฟที่ทุกแห่ง ทุกชั้น และบริเวณชั้นล่างของอาคารและสามารถเข้าถึงกันได้ชัดเจน	✓		

ข้อพิจารณาเพิ่มเติม

กรมโยธาธิการและผังเมือง

จัดทำโดย บริษัท เทอร์สโพรแมคส์ จำกัด (ร.0081/2550)

### 1.1.8 ระบบระบายอากาศในอาคารสูง

- ☐ มีการติดตั้งระบบระบายอากาศ  
☒ ไม่มีการติดตั้งระบบระบายอากาศ

รายการที่ตรวจสอบ	ผลการตรวจสอบตามเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด		หมายเหตุ
	มี	ไม่มี	
(1) ระบบท่อลมของ วัสดุหุ้มท่อลมและวัสดุภายในท่อลม ระบบปรับอากาศ เป็นวัสดุที่ไม่ติดไฟและไม่เป็นส่วนที่ก่อให้เกิดควัน เมื่อเกิดเพลิงไหม้		✓	
(2) ท่อลมส่วนที่ติดตั้งผ่านผนังกับไฟหรือพื้นที่ทำด้วยวัสดุทนไฟต้องติดกันกับ ไฟที่ปิดอย่างสนิท โดยอัตโนมัติ		✓	
(3)** โถงภายในอาคารที่มีช่องเปิดสู่พื้นที่ภายนอกต้องป้องกันฝุ่นและไม่มีควันเกิดขึ้น ต้องจัดให้มีระบบควบคุมการแพร่กระจายของควัน		✓	

\*\* ตามข้อกำหนดแห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) บังคับใช้กับอาคารสูงที่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างตั้งแต่วันที่ 12 พฤศจิกายน 2540 เป็นต้นไป

ข้อพิจารณาเพิ่มเติม

กรมโยธาธิการและผังเมือง

จัดทำโดย บริษัท เทอร์สโพรแมคส์ จำกัด (ร.0081/2550)

### 1.2.2 ระบบป้องกันอันตรายจากฟ้าผ่า

รายการที่ตรวจสอบ	มี	ไม่มี	หมายเหตุ
(1) มีสายล่อฟ้า สายต่อฟ้า สายนำลงดิน (ขนาดไม่น้อยกว่า 30 ตารางมิลลิเมตร) และหลักสายดินเชื่อมโยงกันเป็นระบบ	✓		

ข้อพิจารณาเพิ่มเติม

### 1.2.3 ระบบไฟส่องสว่างอาคาร

รายการที่ตรวจสอบ	มี	ไม่มี	หมายเหตุ
(1) มีระบบไฟส่องสว่างสำรอง เพื่อให้มีแสงสว่างสามารถมองเห็นช่องทางหนีไฟให้มองเห็นได้ และไม่มีขบถกั้นและป้ายบอกทางหนีไฟที่ด้านในและด้านนอกของประตูหนีไฟทุกชั้นด้วยตัวอักษรที่สามารถมองเห็นได้ชัดเจน	✓		

ข้อพิจารณาเพิ่มเติม

กรมโยธาธิการและผังเมือง

จัดทำโดย บริษัท เทอร์สโพรแมคส์ จำกัด (ร.0081/2550)

## ส่วนที่ 4

### ผลการตรวจสอบสภาพอาคาร และอุปกรณ์ประกอบของอาคาร

กรมโยธาธิการและผังเมือง

จัดทำโดย บริษัท เทอร์ฟเอนเนอร์จี้ จำกัด (มหาชน) ปีที่ ๒๕๖๓/๒๕๖๔

ลำดับ	รายการตรวจสอบ	ผลการตรวจสอบ		หมายเหตุ
		ใช่	ไม่ใช่	
1	การตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร			
	1.1 การต่อเติม ตัดแปลง ปรับปรุงตัวอาคาร	✓		
	1.2 การเปลี่ยนแปลงน้ำหนักบรรทุกบนพื้นอาคาร	✓		
	1.3 การเปลี่ยนแปลงสภาพการใช้อาคาร	✓		
	1.4 การเปลี่ยนแปลงวัสดุโครงสร้างหรือวัสดุตกแต่งอาคาร	✓		
	1.5 การชำรุดสึกหรอของอาคาร	✓		
	1.6 การวิบัติของโครงสร้างอาคาร	✓		
	1.7 การทรุดตัวของฐานรากอาคาร	✓		

#### รายละเอียดข้อสังเกตเพิ่มเติม

อาคารมีความมั่นคงแข็งแรง ลักษณะการใช้งานเป็นไปตามที่ขออนุญาต

ผู้ดำเนินการประเมินค่าความเสี่ยงการใช้อาคารต้องได้รับการพิจารณาและอนุญาตจากทางฝ่ายอาคารก่อนดำเนินการ

กรมโยธาธิการและผังเมือง

จัดทำโดย บริษัท เทอร์ฟเอนเนอร์จี้ จำกัด (มหาชน) ปีที่ ๒๕๖๓/๒๕๖๔

## ผลการตรวจสอบสภาพอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร

ส่วนที่ 4 เป็นผลการตรวจสอบสภาพอาคาร และอุปกรณ์ต่าง ๆ ของอาคารตามที่ตรวจสอบได้  
ห้วงเวลา หรือตรวจพร้อมกันใช้เครื่องมือวัดพื้นฐาน เช่น คลื่นเสียง เป็นต้น หรือเครื่องมือชนิดพิเศษเท่านั้น  
จะไม่รวมถึงการทดสอบที่ใช้เครื่องมือพิเศษเฉพาะ

การตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบต่าง ๆ ของอาคาร ผู้ตรวจสอบจะต้องพิจารณา  
หลักเกณฑ์ หรือมาตรฐานที่ได้กำหนดไว้ในกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องที่  
ใช้บังคับอยู่ในขณะที่มีการก่อสร้างอาคารนั้น และคำนึงถึงหลักเกณฑ์ หรือมาตรฐานความปลอดภัยของ  
สถาบันทางวิชาการ วิศวกร หรือสถาปนิก

เนื่องจากอาคารที่เข้าข่ายต้องตรวจสอบมีหลายประเภท และมีข้อกำหนดในด้านความปลอดภัย  
ของระบบต่าง ๆ ที่เข้มงวดแตกต่างกัน ซึ่งรายการที่กำหนดบางรายการเป็นการที่กำหนดไว้สำหรับอาคาร  
สูง และอาคารขนาดใหญ่พิเศษ ดังนั้น ในกรณีที่อาคารประเภทอื่นที่ไม่ใช่ระบบความปลอดภัย  
เข้มงวดเช่นเดียวกับอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ หรือกรณีเป็นอาคารเก่า ให้ผู้ตรวจสอบระบุ  
ในหมายเหตุท้ายรายการที่ตรวจสอบแต่ละรายการ ให้ชัดเจน

กรมโยธาธิการและผังเมือง

จัดทำโดย บริษัท เทอร์ฟเอนเนอร์จี้ จำกัด (มหาชน) ปีที่ ๒๕๖๓/๒๕๖๔

ลำดับ	รายการตรวจสอบ	ผลการตรวจสอบ		หมายเหตุ
		ใช่	ไม่ใช่	
2	การตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ประกอบต่าง ๆ ของอาคาร			
	2.1 ระบบบริการและอำนวยความสะดวก			แบบแยกส่วน
	2.1.1 ระบบลิฟต์	✓		
	2.1.2 ระบบบันไดเลื่อน	-		
	2.1.3 ระบบไฟฟ้า	✓		
	2.1.4 ระบบปรับอากาศ	✓		
	2.2 ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม			
	2.2.1 ระบบประปา	✓		
	2.2.2 ระบบระบายน้ำและระบบบำบัดน้ำเสีย	✓		
	2.2.3 ระบบระบายน้ำฝน	✓		
	2.2.4 ระบบจัดการมูลฝอย	✓		
	2.2.5 ระบบระบายอากาศ	✓		
	2.2.6 ระบบควบคุมมลพิษทางอากาศและเสียง	-		
	2.3 ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย			
	2.3.1 บันไดหนีไฟและทางหนีไฟ	✓		
	2.3.2 เครื่องหมายและไฟฟ้าบอกทางออกฉุกเฉิน	✓		
	2.3.3 ระบบระบบควันและควบคุมการแพร่กระจายควัน	✓		
	2.3.4 ระบบไฟฟ้าแจ้งฉุกเฉิน	✓		
	2.3.5 ระบบลิฟต์ดับเพลิง	✓		

หมายเหตุ อาคารมีช่างตรวจสอบระบบ

\*ให้ข้อมูลอาคารตรวจสอบ วางแผนการอพยพ และเข้าช่วยเหลือให้ชัดเจน เนื่องจากประตู  
บันไดหนีไฟไม่สามารถเปิดกลับเข้าตัวอาคารได้

กรมโยธาธิการและผังเมือง

จัดทำโดย บริษัท เทอร์ฟเอนเนอร์จี้ จำกัด (มหาชน) ปีที่ ๒๕๖๓/๒๕๖๔



ลำดับ	รายการตรวจสอบ	ผลการตรวจสอบ		หมายเหตุ
		ใช่/ไม่	ใช่/ไม่	
	2.3.6 ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้	✓		
	2.3.7 ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง	✓		
	2.3.8 ระบบการจ่ายน้ำดับเพลิง เครื่องสูบน้ำดับเพลิงและหัวฉีดน้ำดับเพลิง	✓		
	2.3.9 ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ	✓		
	2.3.10 ระบบป้องกันฟ้าผ่า	✓		

#### รายละเอียดหรือข้อเสนอเพิ่มเติม

อาคารมีแผนการดูแลรักษาและอุปกรณ์ประกอบอาคาร จากทั้งช่างผู้รับมีคชชอบในอาคาร และมีการดูแลจากบริษัทภายนอก เช่น ระบายลิฟต์ ตามแผนงานที่กำหนด

การตรวจสอบอาคาร ซึ่งได้ตรวจสอบร่วมกันระหว่างเอกสารการดูแลรักษาและอุปกรณ์ประกอบอาคาร จากช่างผู้รับมีคชชอบในอาคาร

\*ให้ข้อมูลอาคาร ตรวจสอบและแก้ไข ระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ให้พร้อมใช้งานทุกจุด

## ส่วนที่ 5 สรุปผลการตรวจสอบอาคาร

ลำดับ	รายการตรวจสอบ	ผลการตรวจสอบ		หมายเหตุ
		ใช่/ไม่	ใช่/ไม่	
3	การตรวจสอบสมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ต่าง ๆ 3.1 สมรรถนะบันไดหนีไฟและทางหนีไฟ 3.2 สมรรถนะเครื่องหน่วงและไฟฟ้าทางออกฉุกเฉิน 3.3 สมรรถนะระบบแจ้งสัญญาณเหตุเพลิงไหม้	✓ ✓ ✓		
4	การตรวจสอบระบบบริหารจัดการเพื่อความปลอดภัยในอาคาร 4.1 แผนการป้องกันและระงับอัคคีภัยในอาคาร 4.2 แผนการซ้อมอพยพหนีไฟอาคาร 4.3 แผนการบริหารจัดการเกี่ยวกับความปลอดภัยในอาคาร 4.4 แผนการบริหารจัดการของผู้ตรวจสุขภาพอาคาร	✓ ✓ ✓ ✓		

#### รายละเอียดหรือข้อเสนอเพิ่มเติม

อาคารมีแผนการซ้อมอพยพหนีไฟและดับเพลิงประจำปี

#### รายละเอียดหรือข้อเสนอเพิ่มเติม

อาคารชุด เป็ด ๑๖มิว 1 เป็นอาคารสำหรับอยู่อาศัย-พาณิชย์ ที่มีความมั่นคงแข็งแรงของอาคารดี ใช้งานตามประเภท ระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคารมีสมรรถนะการทำงานพร้อมใช้งาน ในวันทำการตรวจสอบ มีการดูแลรักษาและทดสอบระบบตามแผนงาน มีป้ายหนีไฟและไฟฉุกเฉิน บันไดและประตูหนีไฟอยู่ในสภาพพร้อมใช้งาน อาคารมีระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้และมีการตรวจสอบตามแผนงาน หัวรับน้ำดับเพลิงรดดับเพลิงสามารถใช้งานได้สะดวก อาคารมีระบบบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร มีทั้งอาคารที่มีความปลอดภัยระดับสูงและอาคารที่มีความปลอดภัยระดับต่ำ

#### สรุปความเห็นของผู้ตรวจสุขภาพอาคาร พ.ศ. 2564

จากการประมวลข้อมูลจากด้านที่เป็นทำการตรวจสภาพอาคาร และพิจารณาจากสภาพการ ใช้งานเป็นหลักในวันทำการตรวจสอบ สรุปว่า "อาคารมีสภาพปลอดภัยตามมาตรฐานการตรวจสอบอาคาร เพื่อยกเว้นการใช้งาน โดยผลการตรวจสอบและอุปกรณ์ประกอบอาคารถูกต้องและเป็นจริงตามที่ ใ้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้ รวมทั้งยังได้ให้เจ้าของอาคารได้รับทราบผลการตรวจสอบสภาพอาคารและ ข้อเสนอแนะตามรายงานข้างต้นอย่างครบถ้วนเป็นเอกสารที่ส่งให้กับฝ่ายบริหารอาคารแล้ว"

ลงชื่อ ..... ผู้ตรวจสุขภาพอาคาร

(นายพนิต ฤกษ์ศิริลักษณ์)

บริษัท เพอร์ฟอแมกซ์ บิวลดิ้ง เซอร์วิส จำกัด

เลขที่ทะเบียนผู้ตรวจสอบ น.0081/2550



ข้าพเจ้าในฐานะเจ้าของอาคารขอรับรองว่า ได้มีการตรวจสอบอาคารตามรายงานดังกล่าวข้างต้นจริง โดยผลการตรวจสอบอาคารนั้นกระทำโดยผู้ตรวจสุขภาพอาคารซึ่งได้รับใบอนุญาตจากกรมโยธาธิการและผังเมือง รวมทั้งข้าพเจ้าได้รับทราบข้อเสนอแนะและแนวทางการปรับปรุงแก้ไขตามคำแนะนำของผู้ตรวจสุขภาพอาคารอีกด้วย ข้าพเจ้าได้อ่านและเข้าใจในรายงานดังกล่าวครบถ้วนแล้ว จึงลงลายมือชื่อเป็นสำคัญ

ลงชื่อ ..... เจ้าของอาคาร หรือ ผู้รับมอบอำนาจของนาม

(.....) (.....)



**บริษัท เพอร์ฟอรมแมกซ์ บิวติง เซอร์วิส จำกัด**  
24/4 ซ.เกษมสันต์1 ถ.พระราม1 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330  
Mobile 081-616-0704 Fax. 02-612-4070

แบบ ๓๓.๑



ใช้บนหลักฐานประกอบ  
หนังสือรับราชการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ  
หนังสือเรียนฉบับนี้จัดทำขึ้นเพื่อแจกจ่าย

[illegible]

๗๓๓ (อัครพรทนต์ เกตุपाल)  
ประธานคณะกรรมการควบคุมการจราจร



Performax Building Service Co., Ltd.

[illegible]

**Performax Building Service**

E10091220341194



สำนักงานทะเบียนหุ้นส่วนบริษัทกลาง  
กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์

หนังสือรับรอง

ขอรับรองว่าบริษัทนี้ ได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคล ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์  
เมื่อวันที่ 4 เมษายน 2550 ทะเบียนนิติบุคคลเลขที่ 0105550038438

ปรากฏข้อความในรายการตามเอกสารทะเบียนนิติบุคคล ณ วันออกหนังสือนี้ ดังนี้

1. ชีบบริษัท บริษัท เทอร์ฟอรัมแมกซ์ ปิวคิง เซอร์วิส จำกัด

2. กรรมการของบริษัทมี 1 คน ตามรายชื่อดังต่อไปนี้

1. นายพนิต ศุภศิริลักษณ์

3. จำนวนหรือชื่อกรรมการซึ่งลงชื่อผูกพันวิधिकได้คือ กรรมการหนึ่งคนลงลายมือ และประทับตราสำคัญ  
ของวิधिक/

4. ทุนจดทะเบียน 1,000.00

5. สำนักงานใหญ่ ตั้งอยู่เลขที่ 24/4 ถนนพหลโยธิน แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร

6. วัตถุประสงค์ของปฏิสนธิ 23 ข้อ ดังต่อไปนี้ สำนักงานเอกสารแนบท้ายหนังสือรับรองนี้ จำนวน 3 แผ่น โดยมี

นายทะเบียนซึ่งรับรองเอกสารเป็นสำคัญ

22

ออกให้ ณ วันที่ 17 เดือน กันยายน พ.ศ. 2564

(นางวาสนา ขูลสวัสดิ์)

นายทะเบียน

 **Performax**  
Building Service  
Performax Building Service Co., Ltd.  
ပြည်ထောင်စုကုမ္ပဏီလီမိတက်

คำเตือน : หนังสือวิทยาระดับมัธยมศึกษาตอนต้นฉบับนี้เป็นทรัพย์สินของกรม การฉีกหรือทำลายหนังสือจะเป็นการผิดกฎหมาย

**DBD** *International Business Development*  
Department of Business Development  
Ministry of Commerce

หากมีข้อสงสัยเกี่ยวกับสินค้า กรุณาติดต่อฝ่ายบริการลูกค้า โทร. 02-010-0000 หรือเยี่ยมชมเว็บไซต์ [www.birds.co.th](http://www.birds.co.th) หรือ QR Code ด้านล่างนี้เพื่อข้อมูลเพิ่มเติม

ការសិក្សាស្រាវជ្រាវ  
ស្រាវជ្រាវ

Ref:643000222013-01194  
วันที่ ๒๗ มีนาคม ๒๕๕๗ : 2021-09-17 10:02:02+0700





สำนักงานทะเบียนหุ้นส่วนบริษัทกลาง  
กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์

## หนังสือรับรอง

เอกสารรวม ประกอบหนังสือรับรอง ฉบับที่ E10091220341194

1. วัตถุประสงค์ได้ส่งผลการนิพนธ์ 2563
2. หนังสือรับรองคณะกรรมการที่จ้าง/บริษัทได้นำมาตรฐานคะแนนไปใช้เพื่อผลทางกฎหมายเท่านั้น จึงต้องระบุในสัญญาว่าใช้เพื่อวัตถุประสงค์นี้
3. นายทะเบียนอาจเพิกถอนการจดทะเบียน ถ้าปรากฏว่าข้อมูลความเป็นสาระสำคัญที่จดทะเบียนไม่ถูกต้อง หรือเป็นเท็จ

ไม่ถูกต้อง หรือเป็นเท็จ



205

ISSN E10091220341194

๒๒๓๒๕ ๒๕ มีนาคม ๒๕๖๕

1. តើបង ឆាប់រហ័សប៉ុណ្ណា បើបង ចាប់ផ្តើម រាំបង់បង់

(22) ประกอบกิจการประมงที่ขึ้นจำทำของ สามใบเตยที่ประมงทำในเขต ให้แก่ผู้คิด ควบคุมดูแล ใน  
และองค์การอื่นๆ

ใช้เป็นหลักฐานประกอบรายงานการตรวจสอบอาคารแก่หน่วยงานราชการเท่านั้น



475

# E10091220341194

ចេញផ្សាយ លេខ 17 រៀងរាល់ សប្តាហ៍ ឆ. 2564

บริษัท เทอร์ฟอรัมแมกซ์ จำกัด เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร

2008/08/20

รายละเอียดที่ประสงค์

វិទ្យាស្ថានប្រជាធិបតេយ្យ

- (1) ชื่อ จักรกร ภา บำ เจริญ ชื่อจริงและนามสกุล บำ เจริญ ได้ การจดทะเบียนการประกอบกิจการนี้ ชื่อที่ขอเป็นชื่อของ คณะกรรมการขององค์การขึ้นดังนี้
- (2) นาย โสณ จันทมณ จันทา เลขานุการ และเจ้าพนักงานทั่วไปของคณะกรรมการนี้
- (3) นางสาวนภาพัฒน์ ศิริมาตย์ ตัวแทนทำหน้าที่ในการและธุรกิจทุกประเภท เว้นแต่ในธุรกิจประเภทนี้ การค้าขายกับสื่อมวลชน และการค้าปลีกอาหาร
- (4) ผู้ถือหุ้น เป็นเจ้าพนักงานบริษัทเอกชน บริษัท หรือสถานประกอบการอื่น แต่ทั้งนี้ผู้มีสิทธิออกบัตรบัตร บัตรหรือการอื่นใดโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ขาย หรือเพื่อการอื่น นอก โสณ และคณะผู้บริหาร หรือสถานประกอบการอื่นใดโดยมีวัตถุประสงค์ เว้นแต่ในธุรกิจอาหาร การบริการ และธุรกิจการพิมพ์
- (5) หากข้อนี้ไม่เข้าข่ายการออกบัตรหรือบัตรอื่น ๆ ที่ขายให้แก่สมาชิกของสมาคม
- (6) หากข้อนี้ไม่เข้าข่ายการออกบัตรหรือบัตรอื่น ๆ ที่ขายให้แก่สมาชิกของสมาคม

វិទ្យុស្តីការពារសត្វប្រមាណបង្ការ

- [illegible]



34

4 F10091220341194

Received by the Editor 17 March 2004; accepted 25 June 2004

— *Journal of the American Medical Association*, 1967, 201: 1031-1032.

\_\_\_\_\_

ข้อ ๑

ทำขึ้นส่วนบริษัท เพชรพลาซ่า จำกัด ปีที่ ๒๕๖๓ จัดทำ  
ทะเบียนเลขที่ ๐๗๐๘๐๙๔

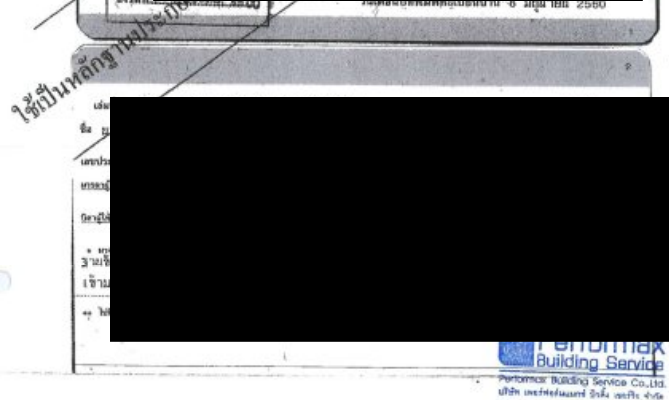
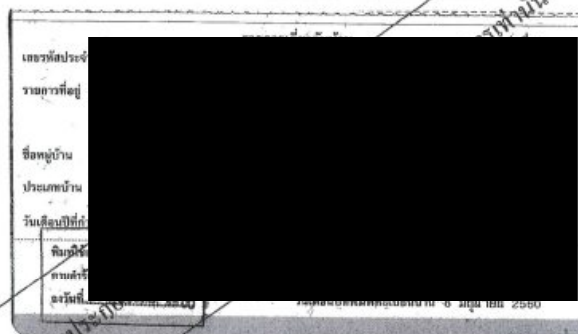
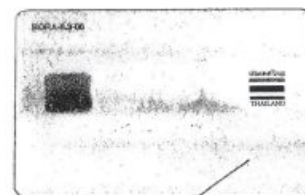
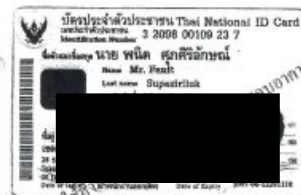
วัตถุประสงค์ของ ทำขึ้นส่วนบริษัท นี้ มี ๒๓ ข้อ

(๒) ประกอบธุรกิจในกิจการเกี่ยวกับ การขายสินค้า และบริการแก่ประชาชนโดยทั่ว

ใช้ยื่นหลักฐานประกอบการตรวจสอบภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา



22



ภาพประกอบการตรวจสอบอาคาร

อาคารชุด เบิ้ล อเวนิว 1  
Tower C



## ภาพถ่าย ณ วันที่ตรวจสอบอาคาร



รูปภาพอาคาร เบ็ล อเวนิว 1 อาคาร C  
ตรวจสอบอาคาร เดือน พฤศจิกายน 2564

ภาพประกอบอาคารตรวจสอบอาคาร สำนักงานคณะกรรมการป้องกันและปราบปรามการทุจริตแห่งชาติ กรุงเทพมหานคร บริษัท เซอร์ฟรอมเมอร์ บีบีวี เซอร์วิส จำกัด

## แผนที่อาคาร



แผนที่โครงการ

ภาพประกอบอาคารตรวจสอบอาคาร สำนักงานคณะกรรมการป้องกันและปราบปรามการทุจริตแห่งชาติ กรุงเทพมหานคร บริษัท เซอร์ฟรอมเมอร์ บีบีวี เซอร์วิส จำกัด

## แผนผังโครงการ



แผนผังโครงการ

ภาพประกอบอาคารตรวจสอบอาคาร สำนักงานคณะกรรมการป้องกันและปราบปรามการทุจริตแห่งชาติ กรุงเทพมหานคร บริษัท เซอร์ฟรอมเมอร์ บีบีวี เซอร์วิส จำกัด

## ถนนทางเข้าอาคาร



ภาพถนนทางเข้าอาคาร

ภาพประกอบอาคารตรวจสอบอาคาร สำนักงานคณะกรรมการป้องกันและปราบปรามการทุจริตแห่งชาติ กรุงเทพมหานคร บริษัท เซอร์ฟรอมเมอร์ บีบีวี เซอร์วิส จำกัด

## หัวรับน้ำดับเพลิง



หัวรับน้ำดับเพลิงด้านหน้าอาคารD

ภาพประกอบโครงการระบบอาคาร สำหรับงานระบบป้องกัน อัคคีภัย อาคารพาณิชย์ ศูนย์การค้าศูนย์การค้า บริษัท เซอร์วิสแมเนจ จำกัด เซอร์วิส จำกัด

## แผนผังอาคาร



14<sup>TH</sup> | Floor Plan Tower C1 C2



27<sup>TH</sup> | Floor Plan Tower C1 C2

แผนผังอาคาร

ภาพประกอบโครงการระบบอาคาร สำหรับงานระบบป้องกัน อัคคีภัย อาคารพาณิชย์ ศูนย์การค้าศูนย์การค้า บริษัท เซอร์วิสแมเนจ จำกัด เซอร์วิส จำกัด

## ระบบไฟฟ้า



ภาพระบบไฟฟ้า และตู้ควบคุมระบบ มีการดูแลและตรวจสอบเบื้องต้นจากทางฝ่ายอาคาร

ภาพประกอบโครงการระบบอาคาร สำหรับงานระบบป้องกัน อัคคีภัย อาคารพาณิชย์ ศูนย์การค้าศูนย์การค้า บริษัท เซอร์วิสแมเนจ จำกัด เซอร์วิส จำกัด

## ระบบไฟฟ้า



ภาพระบบไฟฟ้า และตู้ควบคุมระบบ มีการดูแลและตรวจสอบเบื้องต้นจากทางฝ่ายอาคาร

ภาพประกอบโครงการระบบอาคาร สำหรับงานระบบป้องกัน อัคคีภัย อาคารพาณิชย์ ศูนย์การค้าศูนย์การค้า บริษัท เซอร์วิสแมเนจ จำกัด เซอร์วิส จำกัด



## ระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉิน (Generator)

## ระบบเครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire Pump)



Fire pump Low Zone

ภาพระบบเครื่องสูบน้ำดับเพลิงและอุปกรณ์ประกอบ มีการดูแลและตรวจสอบเบื้องต้นจากทางฝ่ายอาคาร

ภาพประกอบอาคารตรวจสอบอาคาร ฝ่ายวิศวกรรมโยธา ชั้น 1 โถง 101 อาคาร 101 สุทธิลักษณ์ ผู้ตรวจสอบอาคาร บริษัท เทอร์โบแมคส์ จำกัด เขตวัง 1 จังหวัด

## ระบบเครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Jockey Pump)

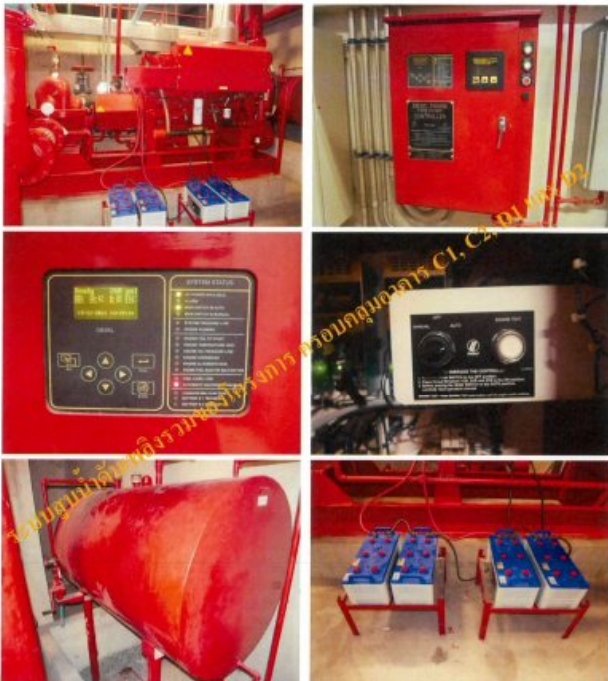


Jockey pump Low Zone

ภาพระบบเครื่องสูบน้ำดับเพลิงและอุปกรณ์ประกอบ มีการดูแลและตรวจสอบเบื้องต้นจากทางฝ่ายอาคาร

ภาพประกอบอาคารตรวจสอบอาคาร ฝ่ายวิศวกรรมโยธา ชั้น 1 โถง 101 อาคาร 101 สุทธิลักษณ์ ผู้ตรวจสอบอาคาร บริษัท เทอร์โบแมคส์ จำกัด เขตวัง 1 จังหวัด

## ระบบเครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire Pump)



Fire pump High Zone

ภาพระบบเครื่องสูบน้ำดับเพลิงและอุปกรณ์ประกอบ มีการดูแลและตรวจสอบเบื้องต้นจากทางฝ่ายอาคาร

ภาพประกอบอาคารตรวจสอบอาคาร ฝ่ายวิศวกรรมโยธา ชั้น 1 โถง 101 อาคาร 101 สุทธิลักษณ์ ผู้ตรวจสอบอาคาร บริษัท เทอร์โบแมคส์ จำกัด เขตวัง 1 จังหวัด

## ระบบเครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Jockey Pump)



Jockey pump High Zone (ระบบปิดอยู่ เนื่องจากตู้ควบคุมยังไม่เปิดไฟดับเพลิง)

ภาพระบบเครื่องสูบน้ำดับเพลิงและอุปกรณ์ประกอบ มีการดูแลและตรวจสอบเบื้องต้นจากทางฝ่ายอาคาร

ภาพประกอบอาคารตรวจสอบอาคาร ฝ่ายวิศวกรรมโยธา ชั้น 1 โถง 101 อาคาร 101 สุทธิลักษณ์ ผู้ตรวจสอบอาคาร บริษัท เทอร์โบแมคส์ จำกัด เขตวัง 1 จังหวัด



## ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ตู้ FCP และ Graphic Annunciator



ภาพระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ตู้ FCP และ Graphic Annunciator มีการตรวจสอบเบื้องต้นจากทางฝ่ายอาคาร

ภาพประกอบบทความตรวจสอบอาคาร ฝ่ายป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย กองป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย กรุงเทพมหานคร บริษัท เซอร์ฟิเคอร์เนอแมทซ์ จำกัด เซอร์ฟิเคอร์เนอแมทซ์ จำกัด

## อาคาร C-1

ภาพประกอบบทความตรวจสอบอาคาร ฝ่ายป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย กองป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย กรุงเทพมหานคร บริษัท เซอร์ฟิเคอร์เนอแมทซ์ จำกัด เซอร์ฟิเคอร์เนอแมทซ์ จำกัด

## ระบบลิฟต์



ภาพลิฟต์โดยสารและป้ายวิธีปฏิบัติเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉินภายในห้องโดยสารลิฟต์

ภาพประกอบบทความตรวจสอบอาคาร ฝ่ายป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย กองป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย กรุงเทพมหานคร บริษัท เซอร์ฟิเคอร์เนอแมทซ์ จำกัด เซอร์ฟิเคอร์เนอแมทซ์ จำกัด

## ระบบลิฟต์



ภาพลิฟต์โดยสารและป้ายวิธีปฏิบัติเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉินภายในห้องโดยสารลิฟต์

ภาพประกอบบทความตรวจสอบอาคาร ฝ่ายป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย กองป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย กรุงเทพมหานคร บริษัท เซอร์ฟิเคอร์เนอแมทซ์ จำกัด เซอร์ฟิเคอร์เนอแมทซ์ จำกัด



## ระบบลิฟต์



ภาพพระบรมลัทธิและอุปการณ์ประกอบ มีการตรวจสอบและดูเงาจากช่างอาคารและช่างลัทธิ

คณะกรรมการตรวจสอบการกระทำที่ฝ่าฝืนจรรยาบรรณของข้าราชการแผ่นดินไทย นายทศพร หุตกิจวิวัฒน์ ผู้ตรวจราชการ ปฏิบัติการต่อต้านคอร์รัปชัน ประจำปี ๒๕๖๑

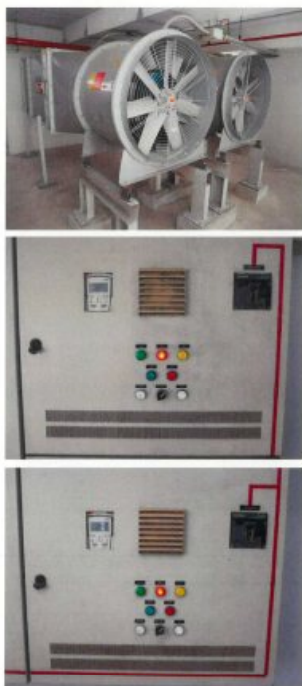
## ระบบพัดลมอัดอากาศ



ภาพพระบาทสมเด็จพระอริยวงศาคตญาณและรูปทรงพระโกศกษัตริย์ มีการตรวจสอบและดูแลจากช่างอาคาร

ภาพประกอบบทความจากนิตยสารสารคดี ปีที่ ๒ ฉบับพิเศษเรื่องดิน จัดทำโดย นิตยสารศิลปวัฒนธรรม (สศก.) เล่มที่ ๒๖ ฉบับที่ ๒๖๖ เดือนกุมภาพันธ์ ๒๕๕๓ หน้า ๑๒๖-๑๒๗

## ระบบพัดลมอัดอากาศ



ภาพพระบรมพิศมณฑลอากาศและรูปกษัตริย์ประกอบ มีการตรวจสอบและดูแลจากช่างอาคาร

[illegible]

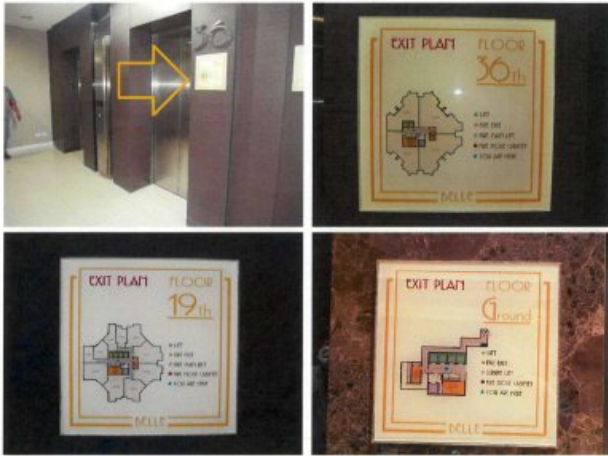
## ระบบป้องกันฟ้าผ่า



ภาพระบบป้องกันฟ้าผ่า มีการดูแลและตรวจสอบเบื้องต้นจากทางฝ่ายอาคาร

สถาบันวิจัยและพัฒนาพื้นที่สูง (องค์การมหาชน) กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม  
ศูนย์วิจัยและพัฒนาการอนุรักษ์ดินและน้ำ สำนักวิจัยและพัฒนาการอนุรักษ์ดินและน้ำ  
กรมส่งเสริมการเกษตร กระทรวงเกษตรและสหกรณ์

## แผนผังหนีไฟ



แผนผังหนีไฟ แสดงเส้นทางหนีไฟบริเวณโรงแรม

ภาพประกอบเอกสารของอาคาร สำนักงานของหน่วยงาน จิตสำนึก นายพลิต คุณศิริวัฒน์ ผู้ดูแลอาคาร บริษัท เซอร์ฟโมบิลิตี้ จำกัด เซอร์วิซ จำกัด

## พื้นที่หนีไฟทางอากาศ



พื้นที่หนีไฟทางอากาศ พื้นที่ว่างบนที่ระบุนกฎกระทรวง

วัตถุประสงค์หลัก : ไม่ควรมีสิ่งกีดขวางภายในพื้นที่หนีไฟทางอากาศ

พิจารณาจากกฎกระทรวง ฉบับที่ 88 พ.ศ. 2554 ว่าด้วยการกำหนดลักษณะของอาคาร

อาคารสูงที่มีลักษณะเป็นอาคารที่มีจำนวนชั้นตั้งแต่ 5 ชั้นขึ้นไป หรืออาคารที่มีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 500 ตารางเมตร เป็นพื้นที่หนีไฟทางอากาศให้

และพื้นที่หนีไฟทางอากาศต้องมีพื้นที่ว่างบนที่ระบุนกฎกระทรวง และต้องมีพื้นที่ว่างบนที่ระบุนกฎกระทรวงไม่น้อยกว่าร้อยละ

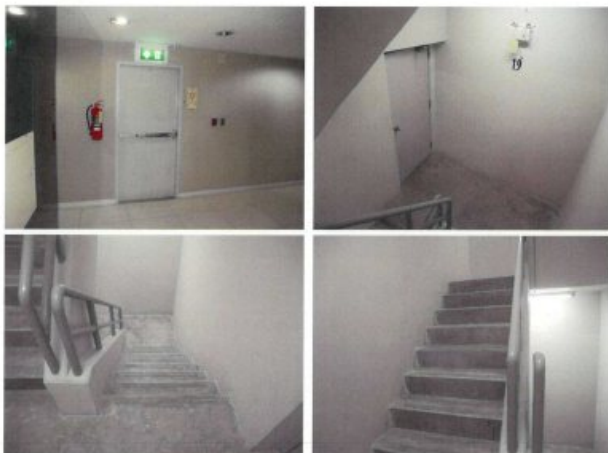
ของพื้นที่ว่างบนที่ระบุนกฎกระทรวง ฉบับที่ 88 พ.ศ. 2554 ว่าด้วยการกำหนดลักษณะของอาคาร

อาคารสูงที่มีลักษณะเป็นอาคารที่มีจำนวนชั้นตั้งแต่ 5 ชั้นขึ้นไป หรืออาคารที่มีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 500 ตารางเมตร เป็นพื้นที่หนีไฟทางอากาศให้

และพื้นที่หนีไฟทางอากาศต้องมีพื้นที่ว่างบนที่ระบุนกฎกระทรวง และต้องมีพื้นที่ว่างบนที่ระบุนกฎกระทรวงไม่น้อยกว่าร้อยละ

ของพื้นที่ว่างบนที่ระบุนกฎกระทรวง ฉบับที่ 88 พ.ศ. 2554 ว่าด้วยการกำหนดลักษณะของอาคาร บริษัท เซอร์ฟโมบิลิตี้ จำกัด เซอร์วิซ จำกัด

## บันไดหนีไฟและทางหนีไฟ



บันไดหนีไฟและเส้นทางหนีไฟ มีระบบแสงสว่าง ไม่มีสิ่งกีดขวาง  
ผนังหรือประตูที่ขัดขวางวิสัยทัศน์ สามารถใช้หนีไฟในกรณีฉุกเฉินได้

ภาพประกอบเอกสารของอาคาร สำนักงานของหน่วยงาน จิตสำนึก นายพลิต คุณศิริวัฒน์ ผู้ดูแลอาคาร บริษัท เซอร์ฟโมบิลิตี้ จำกัด เซอร์วิซ จำกัด

## บันไดหนีไฟและทางหนีไฟ



บันไดหนีไฟและเส้นทางหนีไฟ มีระบบแสงสว่าง ไม่มีสิ่งกีดขวาง  
ผนังหรือประตูที่ขัดขวางวิสัยทัศน์ สามารถใช้หนีไฟในกรณีฉุกเฉินได้

ภาพประกอบเอกสารของอาคาร สำนักงานของหน่วยงาน จิตสำนึก นายพลิต คุณศิริวัฒน์ ผู้ดูแลอาคาร บริษัท เซอร์ฟโมบิลิตี้ จำกัด เซอร์วิซ จำกัด



## ทางปล่อยออกเส้นทางหนีไฟ



ทางปล่อยออกเส้นทางหนีไฟ ไม่มีสิ่งกีดขวาง ใช้อพยพออกสู่พื้นที่ปลอดภัยภายนอกอาคาร

ภาพประกอบเอกสารตรวจสอบอาคาร สำนักงานคณะกรรมการป้องกันและปราบปรามการทุจริตแห่งชาติ กรุงเทพมหานคร บริษัท เซอร์วิสอิมเมจ จำกัด เซอร์วิส จำกัด

## ลิฟต์ดับเพลิง



ลิฟต์ดับเพลิงสามารถขอใช้ได้ทุกชั้น มีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 6 ตารางเมตร เป็นพื้นที่ปลอดควันและเปลวไฟ ไม่มีสิ่งกีดขวาง และเป็นที่ตั้งของตู้ดับเพลิงประจำชั้นของอาคาร

ภาพประกอบเอกสารตรวจสอบอาคาร สำนักงานคณะกรรมการป้องกันและปราบปรามการทุจริตแห่งชาติ กรุงเทพมหานคร บริษัท เซอร์วิสอิมเมจ จำกัด เซอร์วิส จำกัด

## ตู้ FHC สายฉีดน้ำดับเพลิง และถังดับเพลิง



ภาพตู้ FHC สายฉีดน้ำดับเพลิง และ ถังดับเพลิง มีการตรวจสอบเบื้องต้นจากทางฝ่ายอาคาร

ภาพประกอบเอกสารตรวจสอบอาคาร สำนักงานคณะกรรมการป้องกันและปราบปรามการทุจริตแห่งชาติ กรุงเทพมหานคร บริษัท เซอร์วิสอิมเมจ จำกัด เซอร์วิส จำกัด

## อุปกรณ์ดับเพลิง ถังดับเพลิง



ภาพอุปกรณ์ดับเพลิง ถังดับเพลิง มีการตรวจสอบเบื้องต้นจากทางฝ่ายอาคาร

ภาพประกอบเอกสารตรวจสอบอาคาร สำนักงานคณะกรรมการป้องกันและปราบปรามการทุจริตแห่งชาติ กรุงเทพมหานคร บริษัท เซอร์วิสอิมเมจ จำกัด เซอร์วิส จำกัด

## ระบบดับเพลิงอัตโนมัติสปริงเกอร์



ภาพพระบดินทร์เพ็ชรฉัตร ในมัตถปรีชาภรณ์ (พื้นที่ส่วนกลาง) มีการทราวจะขอบเบื้องคั่นจากทางซ้ายอาคาร

[illegible]

ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ด้วยมือและกระดิ่งแจ้งเหตุ



ภาพพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวฯ เสด็จพระราชดำเนินทอดพระเนตรนิทรรศการ "ประเทศไทยกับเศรษฐกิจพอเพียง" ณ พิพิธภัณฑ์สิรินธร จังหวัดขอนแก่น

ภาพประกอบจากผลงานของศิลปิน : ภาพเขียน จิตรกรรมฝาผนัง วัดป่าโมกข์ นครนายก ภาพวาดด้วยดินสอ สีน้ำเงิน และสีน้ำเงินเข้ม บนกระดาษสีน้ำตาล ขนาด 10x15 นิ้ว (ภาพเขียน)

## ระบบสัญญาจ้างเหมาผลงานอัตโนมัติ



ภาพพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวฯ เสด็จฯ ทรงเปิดนิทรรศการ (พื้นที่ส่วนกลาง) มีการตรวจสอบเบื้องต้นจากทางฝ่ายอาคาร

ศาสตราจารย์นายแพทย์วราวุธไชยบตมา ประธานราชบัณฑิตยสภา กล่าวว่า ราชบัณฑิตยสภาได้จัดทำโครงการวิจัยเกี่ยวกับสุขภาพคนไทยขึ้น โดยได้จัดทำโครงการวิจัยเกี่ยวกับสุขภาพคนไทยขึ้น โดยได้จัดทำโครงการวิจัยเกี่ยวกับสุขภาพคนไทยขึ้น โดยได้จัดทำโครงการวิจัยเกี่ยวกับสุขภาพคนไทยขึ้น

### ระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้LED Indicating Lamp หน้าห้องพัก



ภาพระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้หน้าห้องอัด มีการตรวจสอบเบื้องต้นจากทางฝ่ายอาคาร

ภาพประกอบของสารคดีเรื่องสงครามกลางเมือง ซึ่งเป็นโปสเตอร์ที่เขียนขึ้นโดยศิลปินชาวอเมริกัน ถูกจัดแสดงในพิพิธภัณฑ์ศิลปะสมัยใหม่และหอศิลป์แห่งชาติ กรุงวอชิงตัน ดี.ซี.



## ไฟส่องสว่างฉุกเฉิน



ตัวอย่างไฟส่องสว่างฉุกเฉิน

ภาพประกอบเอกสารของอาคาร สำนักงานศูนย์ป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย เขต 13 กรุงเทพมหานคร อาคารศูนย์ป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย เขต 13 กรุงเทพมหานคร

## ป้ายทางหนีไฟ



ตัวอย่างป้ายทางหนีไฟ

ภาพประกอบเอกสารของอาคาร สำนักงานศูนย์ป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย เขต 13 กรุงเทพมหานคร อาคารศูนย์ป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย เขต 13 กรุงเทพมหานคร

## การปิดช่องเปิดระหว่างชั้น



การปิดช่องเปิดระหว่างชั้น(ขารุปงานระบบ)ป้องกันการแพร่กระจายควันไฟ

ภาพประกอบเอกสารของอาคาร สำนักงานศูนย์ป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย เขต 13 กรุงเทพมหานคร อาคารศูนย์ป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย เขต 13 กรุงเทพมหานคร

## ระบบจัดการมูลฝอย



รูปสถานที่พักขยะ มีการควบคุมความสะอาด

ภาพประกอบเอกสารของอาคาร สำนักงานศูนย์ป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย เขต 13 กรุงเทพมหานคร อาคารศูนย์ป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย เขต 13 กรุงเทพมหานคร

## อาคาร C-2

ภาพประกอบของระบบอาคาร สำนักงานชั้นบนเมื่อเย็น จัดทำโดย นายทิว ฤทธิวัฒน์ ผู้ดูแลอาคาร บริษัท เซอร์ฟอัมเมอร์ บีบีวี เซอร์วิส จำกัด

## ระบบลิฟต์



ภาพลิฟต์โดยสารและป้ายวิธีปฏิบัติเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉินภายในห้องโดยสารลิฟต์

ภาพประกอบของระบบอาคาร สำนักงานชั้นบนเมื่อเย็น จัดทำโดย นายทิว ฤทธิวัฒน์ ผู้ดูแลอาคาร บริษัท เซอร์ฟอัมเมอร์ บีบีวี เซอร์วิส จำกัด

## ระบบลิฟต์



ภาพลิฟต์โดยสารและป้ายวิธีปฏิบัติเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉินภายในห้องโดยสารลิฟต์

ภาพประกอบของระบบอาคาร สำนักงานชั้นบนเมื่อเย็น จัดทำโดย นายทิว ฤทธิวัฒน์ ผู้ดูแลอาคาร บริษัท เซอร์ฟอัมเมอร์ บีบีวี เซอร์วิส จำกัด

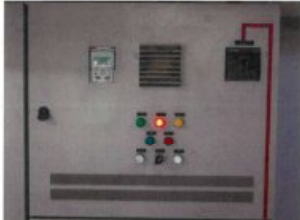
## ระบบลิฟต์



ภาพระบบลิฟต์และอุปกรณ์ประกอบ มีการตรวจสอบและดูแลจากช่างอาคารและช่างไฟฟ้า

ภาพประกอบของระบบอาคาร สำนักงานชั้นบนเมื่อเย็น จัดทำโดย นายทิว ฤทธิวัฒน์ ผู้ดูแลอาคาร บริษัท เซอร์ฟอัมเมอร์ บีบีวี เซอร์วิส จำกัด

## ระบบพัดลมอัดอากาศ



ภาพระบบพัดลมอัดอากาศและอุปกรณ์ประกอบ มีการตรวจสอบและดูแลจากช่างอาคาร

ภาพประกอบเอกสารตรวจสอบอาคาร สำหรับยื่นขอใบแจ้งขึ้น จัดทำโดย นายณัฏฐ์ สุทธิลักษณ์ ผู้ตรวจอาคาร บริษัท เพอร์ฟอแมนซ์ บिल्ดิ้ง เซอร์วิส จำกัด

## ระบบพัดลมอัดอากาศ



ภาพระบบพัดลมอัดอากาศและอุปกรณ์ประกอบ มีการตรวจสอบและดูแลจากช่างอาคาร

ภาพประกอบเอกสารตรวจสอบอาคาร สำหรับยื่นขอใบแจ้งขึ้น จัดทำโดย นายณัฏฐ์ สุทธิลักษณ์ ผู้ตรวจอาคาร บริษัท เพอร์ฟอแมนซ์ บिल्ดิ้ง เซอร์วิส จำกัด

## ระบบป้องกันฟ้าผ่า



ภาพระบบป้องกันฟ้าผ่า มีการดูแลและตรวจสอบป้องกันจากทางไฟฟ้าอาคาร

ภาพประกอบเอกสารตรวจสอบอาคาร สำหรับยื่นขอใบแจ้งขึ้น จัดทำโดย นายณัฏฐ์ สุทธิลักษณ์ ผู้ตรวจอาคาร บริษัท เพอร์ฟอแมนซ์ บिल्ดิ้ง เซอร์วิส จำกัด

## แผนผังหนีไฟ



แผนผังหนีไฟ แสดงเส้นทางหนีไฟบริเวณ โถงลิฟต์

ภาพประกอบเอกสารตรวจสอบอาคาร สำหรับยื่นขอใบแจ้งขึ้น จัดทำโดย นายณัฏฐ์ สุทธิลักษณ์ ผู้ตรวจอาคาร บริษัท เพอร์ฟอแมนซ์ บिल्ดิ้ง เซอร์วิส จำกัด







## ลิฟต์ดับเพลิง



ลิฟต์ดับเพลิงสามารถจอดได้ทุกชั้น มีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 6 ตารางเมตร เป็นพื้นที่ปลอดควันและเปลวไฟ ไม่มีสิ่งกีดขวาง และเป็นที่ตั้งของตู้หัวลิฟต์ดับเพลิงประจำชั้นของอาคาร

ภาพประกอบแผนผังอาคาร สำนักงานสวนเบญจกิติ อาคารโถง ศูนย์วัฒนธรรม กรุงเทพมหานคร บริษัท เซอร์คัสเวิลด์ จำกัด เซอร์คัส วิลด์

## ตู้ FHC สายฉีดน้ำดับเพลิง และถังดับเพลิง



ภาพตู้ FHC สายฉีดน้ำดับเพลิง และ ถังดับเพลิง มีการตรวจสอบเบื้องต้นจากทางฝ่ายอาคาร

ภาพประกอบแผนผังอาคาร สำนักงานสวนเบญจกิติ อาคารโถง ศูนย์วัฒนธรรม กรุงเทพมหานคร บริษัท เซอร์คัสเวิลด์ จำกัด เซอร์คัส วิลด์

## อุปกรณ์ดับเพลิง ถังดับเพลิง



ภาพอุปกรณ์ดับเพลิง ถังดับเพลิง มีการตรวจสอบเบื้องต้นจากทางฝ่ายอาคาร

ภาพประกอบแผนผังอาคาร สำนักงานสวนเบญจกิติ อาคารโถง ศูนย์วัฒนธรรม กรุงเทพมหานคร บริษัท เซอร์คัสเวิลด์ จำกัด เซอร์คัส วิลด์

## ระบบดับเพลิงอัตโนมัติสปริงเกอร์



ภาพระบบดับเพลิงอัตโนมัติสปริงเกอร์ (พื้นที่ส่วนกลาง) มีการตรวจสอบเบื้องต้นจากทางฝ่ายอาคาร

ภาพประกอบแผนผังอาคาร สำนักงานสวนเบญจกิติ อาคารโถง ศูนย์วัฒนธรรม กรุงเทพมหานคร บริษัท เซอร์คัสเวิลด์ จำกัด เซอร์คัส วิลด์

## ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ด้วยมือและกระดิ่งแจ้งเหตุ



ภาพระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ด้วยมือ และกระดิ่งแจ้งเหตุ มีการตรวจสอบเบื้องต้นจากทางฝ่ายอาคาร

ภาพประกอบอาคารโรงเรียนตำรวจ สังกัดกองบัญชาการป้องกันและปราบปรามยาเสพติด กองบัญชาการตำรวจนครบาล กรุงเทพมหานคร บริษัท เซอร์วิส เทคโนโลยี จำกัด

## ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้อัตโนมัติ



ภาพระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้อัตโนมัติ (พื้นที่ส่วนกลางมีการตรวจสอบเบื้องต้นจากทางฝ่ายอาคาร)

ภาพประกอบอาคารโรงเรียนตำรวจ สังกัดกองบัญชาการป้องกันและปราบปรามยาเสพติด กองบัญชาการตำรวจนครบาล กรุงเทพมหานคร บริษัท เซอร์วิส เทคโนโลยี จำกัด

## ระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ LED Indicating Lamp หน้าห้องพัก



ภาพระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้หน้าห้องพัก มีการตรวจสอบเบื้องต้นจากทางฝ่ายอาคาร

ภาพประกอบอาคารโรงเรียนตำรวจ สังกัดกองบัญชาการป้องกันและปราบปรามยาเสพติด กองบัญชาการตำรวจนครบาล กรุงเทพมหานคร บริษัท เซอร์วิส เทคโนโลยี จำกัด

## ไฟส่องสว่างฉุกเฉิน



ตัวอย่างไฟส่องสว่างฉุกเฉิน

ภาพประกอบอาคารโรงเรียนตำรวจ สังกัดกองบัญชาการป้องกันและปราบปรามยาเสพติด กองบัญชาการตำรวจนครบาล กรุงเทพมหานคร บริษัท เซอร์วิส เทคโนโลยี จำกัด





## ข้อเสนอแนะ รายการแก้ไข



ตรวจสอบและวางแผนการอพยพตัวถล่ม โดรน ไฟฟ้าฉุกเฉิน  
เนื่องจากประตูหนีไฟของบันไดบางชุดใช้ลูกบิดเป็นรูปกระดี่ข้อผิดพลาด  
อาจเป็นอุปสรรคต่อการใช้งานเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉินได้

ภาพประกอบบทความตรวจสอบอาคาร สำนักงานแบบเบี่ยงเบน จัดทำโดย นายณัฏฐ์ สุทธิวิวัฒน์ ผู้ตรวจราชการฯ บริษัท เทอร์สเซอร์เบสเซิร์ท จำกัด เซอร์วิส จำกัด

## ข้อเสนอแนะ รายการแก้ไข



ตรวจสอบและแก้ไขระบบระบายน้ำ และกับซึมจากอาคาร ใกล้เคียงข้าง  
เนื่องจากอาจส่งผลกระทบต่อโครงสร้างอาคารได้

ภาพประกอบบทความตรวจสอบอาคาร สำนักงานแบบเบี่ยงเบน จัดทำโดย นายณัฏฐ์ สุทธิวิวัฒน์ ผู้ตรวจราชการฯ บริษัท เทอร์สเซอร์เบสเซิร์ท จำกัด เซอร์วิส จำกัด

## ข้อเสนอแนะ รายการแก้ไข



ตรวจสอบและแก้ไขระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ด้วยโวลต์ไวร์พร้อมใช้งานทุกจุด

ภาพประกอบบทความตรวจสอบอาคาร สำนักงานแบบเบี่ยงเบน จัดทำโดย นายณัฏฐ์ สุทธิวิวัฒน์ ผู้ตรวจราชการฯ บริษัท เทอร์สเซอร์เบสเซิร์ท จำกัด เซอร์วิส จำกัด

## ข้อเสนอแนะ รายการแก้ไข



ตรวจสอบและแก้ไขถังดับเพลิงไฟฟ้าพร้อมใช้งานทุกจุด

ภาพประกอบบทความตรวจสอบอาคาร สำนักงานแบบเบี่ยงเบน จัดทำโดย นายณัฏฐ์ สุทธิวิวัฒน์ ผู้ตรวจราชการฯ บริษัท เทอร์สเซอร์เบสเซิร์ท จำกัด เซอร์วิส จำกัด



## ข้อเสนอแนะ รายการแก้ไข



ตรวจสอบและติดตั้งป้ายระบุชั้นภายใน โถงลิฟต์ด้วยเทปทุกชั้น ให้ชัดเจน

สถาปนิกเขียนตรวจสอบอาคาร สำนักป้องกันภัยป้องกัน อัคคีภัย กรุงเทพมหานคร บริษัท เซอร์วิสแมกซ์ จำกัด เซอร์วิส จำกัด

## ข้อเสนอแนะ รายการแก้ไข



ตรวจสอบและพิจารณาติดตั้งไฟส่องสว่างฉุกเฉินภายในห้องงานระบบ

สถาปนิกเขียนตรวจสอบอาคาร สำนักป้องกันภัยป้องกัน อัคคีภัย กรุงเทพมหานคร บริษัท เซอร์วิสแมกซ์ จำกัด เซอร์วิส จำกัด

## ข้อเสนอแนะ รายการแก้ไข



ตรวจสอบและแก้ไขจุดปิดประตูลิฟต์ให้ชำรุดให้สมบูรณ์พร้อมใช้งานทุกจุด

สถาปนิกเขียนตรวจสอบอาคาร สำนักป้องกันภัยป้องกัน อัคคีภัย กรุงเทพมหานคร บริษัท เซอร์วิสแมกซ์ จำกัด เซอร์วิส จำกัด

## อาคารชุด เบิ้ล อเนก 1 Tower D

บริษัท เพอร์ฟอร์แมนซ์ บิวคิง เซอร์วิส จำกัด  
24/4 ซ.เกษมสันต์ 1 ถ.พระราม 1 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330  
Mobile 081-616-0704 Tel./Fax. 02-612-4070

## ภาพถ่าย ณ วันที่ตรวจสอบอาคาร



รูปภาพอาคาร Belle Avenue 1 อาคาร D  
ตรวจสอบอาคาร เดือน พฤศจิกายน 2564

ภาพประกอบอาคาร ตรวจสอบอาคาร สำนักงานสนามเป้า กรุงเทพมหานคร เขตปทุมธานี กรุงเทพมหานคร บริษัท เซอร์วิส อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด

## แผนที่อาคาร



แผนที่โครงการ

ภาพประกอบอาคาร ตรวจสอบอาคาร สำนักงานสนามเป้า กรุงเทพมหานคร เขตปทุมธานี กรุงเทพมหานคร บริษัท เซอร์วิส อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด

## แผนผังโครงการ



แผนผังโครงการ

ภาพประกอบอาคาร ตรวจสอบอาคาร สำนักงานสนามเป้า กรุงเทพมหานคร เขตปทุมธานี กรุงเทพมหานคร บริษัท เซอร์วิส อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด

## ถนนทางเข้าอาคาร



ภาพถนนทางเข้าอาคาร

ภาพประกอบอาคาร ตรวจสอบอาคาร สำนักงานสนามเป้า กรุงเทพมหานคร เขตปทุมธานี กรุงเทพมหานคร บริษัท เซอร์วิส อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด



## หัวรับน้ำดับเพลิง



หัวรับน้ำดับเพลิงด้านหน้าอาคาร

ภาพประกอบเอกสารประกอบการพิจารณา 5 ภาพประกอบเป็นภาพ จดจำได้ โดย พล.ต.ท. สุวิทย์ คุ้มทองกุล นายวิชาญ คุ้มทองกุล นายวิชาญ คุ้มทองกุล นายวิชาญ คุ้มทองกุล นายวิชาญ คุ้มทองกุล

## ระบบไฟฟ้า



ภาพระบบไฟฟ้า และตู้ควบคุมประจักษ์ มีการดูแลและตรวจสอบเบื้องต้นจากทางฝ่ายอาคาร

ภาพประกอบเอกสารประกอบการพิจารณา 5 ภาพประกอบเป็นภาพ จดจำได้ โดย พล.ต.ท. สุวิทย์ คุ้มทองกุล นายวิชาญ คุ้มทองกุล นายวิชาญ คุ้มทองกุล นายวิชาญ คุ้มทองกุล นายวิชาญ คุ้มทองกุล

## ระบบไฟฟ้า



ภาพระบบไฟฟ้า และตู้ควบคุมประจักษ์ มีการดูแลและตรวจสอบเบื้องต้นจากทางฝ่ายอาคาร

ภาพประกอบเอกสารประกอบการพิจารณา 5 ภาพประกอบเป็นภาพ จดจำได้ โดย พล.ต.ท. สุวิทย์ คุ้มทองกุล นายวิชาญ คุ้มทองกุล นายวิชาญ คุ้มทองกุล นายวิชาญ คุ้มทองกุล นายวิชาญ คุ้มทองกุล

## ระบบไฟฟ้า



ภาพระบบไฟฟ้า และตู้ควบคุมประจักษ์ มีการดูแลและตรวจสอบเบื้องต้นจากทางฝ่ายอาคาร

ภาพประกอบเอกสารประกอบการพิจารณา 5 ภาพประกอบเป็นภาพ จดจำได้ โดย พล.ต.ท. สุวิทย์ คุ้มทองกุล นายวิชาญ คุ้มทองกุล นายวิชาญ คุ้มทองกุล นายวิชาญ คุ้มทองกุล นายวิชาญ คุ้มทองกุล



## ระบบไฟฟ้า



ภาพระบบไฟฟ้า และอุปกรณ์ประกอบ มีการดูแลและตรวจสอบป้องกันจากทางฝ่ายอาคาร

ภาพประกอบเอกสารเผยแพร่ ฝ่ายป้องกันและป้องกัน อัคคีภัย บริษัท สุทธิวิทย์ จำกัด โทร ๐๒-๒๕๕๕-๕๕๕๕ บริษัท เซอร์วิสแมคส์ จำกัด เซอร์วิส จำกัด

## ระบบไฟฟ้า



ภาพระบบไฟฟ้าสำรองจ่ายพลังงานไฟฟ้าให้ระบบสำคัญของอาคาร  
ลิฟต์บันทึกลง เครื่องสูบน้ำดับเพลิง และพัฒนาระบบความปลอดภัยของอาคาร

ภาพประกอบเอกสารเผยแพร่ ฝ่ายป้องกันและป้องกัน อัคคีภัย บริษัท สุทธิวิทย์ จำกัด โทร ๐๒-๒๕๕๕-๕๕๕๕ บริษัท เซอร์วิสแมคส์ จำกัด เซอร์วิส จำกัด

## ระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉิน (Generator)



ภาพระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉิน และอุปกรณ์ประกอบ มีการดูแลและตรวจสอบป้องกันจากทางฝ่ายอาคาร

ภาพประกอบเอกสารเผยแพร่ ฝ่ายป้องกันและป้องกัน อัคคีภัย บริษัท สุทธิวิทย์ จำกัด โทร ๐๒-๒๕๕๕-๕๕๕๕ บริษัท เซอร์วิสแมคส์ จำกัด เซอร์วิส จำกัด

## ระบบเครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire Pump)



Fire pump Low Zone

ภาพระบบเครื่องสูบน้ำดับเพลิงและอุปกรณ์ประกอบ มีการดูแลและตรวจสอบป้องกันจากทางฝ่ายอาคาร

ภาพประกอบเอกสารเผยแพร่ ฝ่ายป้องกันและป้องกัน อัคคีภัย บริษัท สุทธิวิทย์ จำกัด โทร ๐๒-๒๕๕๕-๕๕๕๕ บริษัท เซอร์วิสแมคส์ จำกัด เซอร์วิส จำกัด

## ระบบเครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Jockey Pump)



Jockey pump Low Zone

ภาพระบบเครื่องสูบน้ำดับเพลิงและตู้ควบคุมประกอบ มีการดูแลและตรวจสอบป้องกันจากทางฝ่ายอาคาร

ภาพประกอบอาคารและอาคาร สักเป็นงานเขียนเขียน จัดทำโดย นายพนิต สุทธิวัฒน์ ผู้ดูแลระบบอาคาร บริษัท เซอร์วิสแมเนจ จำกัด เซอร์วิส จำกัด

## ระบบเครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire Pump)



Fire pump High Zone

ภาพระบบเครื่องสูบน้ำดับเพลิงและตู้ควบคุมประกอบ มีการดูแลและตรวจสอบป้องกันจากทางฝ่ายอาคาร

ภาพประกอบอาคารและอาคาร สักเป็นงานเขียนเขียน จัดทำโดย นายพนิต สุทธิวัฒน์ ผู้ดูแลระบบอาคาร บริษัท เซอร์วิสแมเนจ จำกัด เซอร์วิส จำกัด

## ระบบเครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Jockey Pump)

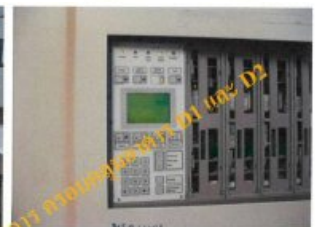


Jockey pump High Zone (ระบบเปิดตู้ เนื่องจากตู้ระหว่างกันจากทางฝ่ายอาคาร)

ภาพระบบเครื่องสูบน้ำดับเพลิงและตู้ควบคุมประกอบ มีการดูแลและตรวจสอบป้องกันจากทางฝ่ายอาคาร

ภาพประกอบอาคารและอาคาร สักเป็นงานเขียนเขียน จัดทำโดย นายพนิต สุทธิวัฒน์ ผู้ดูแลระบบอาคาร บริษัท เซอร์วิสแมเนจ จำกัด เซอร์วิส จำกัด

## ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ตู้ FCP และ Graphic Annunciator



ภาพระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ตู้ FCP และ Graphic Annunciator มีการตรวจสอบป้องกันจากทางฝ่ายอาคาร

ภาพประกอบอาคารและอาคาร สักเป็นงานเขียนเขียน จัดทำโดย นายพนิต สุทธิวัฒน์ ผู้ดูแลระบบอาคาร บริษัท เซอร์วิสแมเนจ จำกัด เซอร์วิส จำกัด



<h2 style="margin: 0;">อาคาร D-1</h2>
<p>ภาพประกอบอาคารตามแบบอาคาร สำหรับผังบริเวณเบื้องต้น จัดทำโดย นายณิชา ชูศิริวัฒน์ ผู้ช่วยสถาปนิก บริษัท สถาปัตย์ร่วมสมัย จำกัด (มหาชน) ชำนาญ</p>

[illegible]

Four photographs showing Hitachi elevator components: a hallway with elevators, a safety notice, a warning sign, and a control panel.

ภาพลักษณ์โดยสธารและ ป้ายวิธีปฏิบัติเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉินภายในห้อง โดยสธารลิฟต์

ภาพประกอบบทความและบทความ: ศักดิ์ชัยเกษมธนพัฒน์, จักรกฤษณ์ นวรัตน์, ชุติวิธินันท์ ภูธร, วรรณพร อมาตย์, นริศ เทววิทย์, ธีรภัทร อมาตย์, นิวัฒน์ เทววิทย์, ธีรภัทร อมาตย์

ภาพที่ 1 คีโดยสารและ ป้ายวิธีปฏิบัติเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉินภายในห้องโดยสารลิฟต์

[illegible]

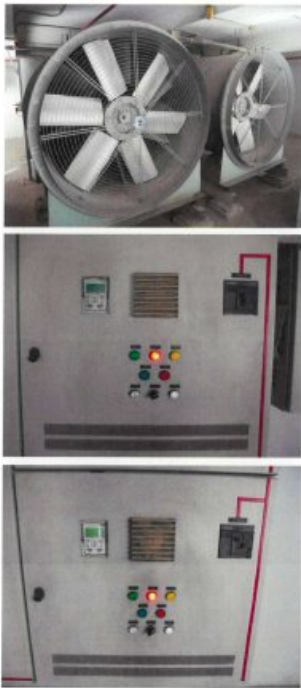
ภาพระบบลิฟต์และอุปกรณ์ประกอบ มีการตรวจสอบและดูแลจากช่างอาคารและช่างลิฟต์

ภาพระบบอิเล็กทรอนิกส์และอุปกรณ์ประกอบ มีการตรวจสอบและดูแลจากช่างอากรและช่างอิเล็กทรอนิกส์

ภาพประกอบโดยนางสาวสมภาสกร นามวัฒน์บัณฑิต กรุงเทพมหานคร ผู้เข้าร่วมโครงการ นักศึกษา มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี ปีที่ 1



## ระบบพัดลมอัดอากาศ



ภาพระบบพัดลมอัดอากาศและอุปกรณ์ประกอบ มีการตรวจสอบและดูแลจากช่างอาคาร

ภาพประกอบอาคารเรียนอาคาร 51 เป็นบ้านเลขที่ 51/51 ถนนพหลโยธิน กรุงเทพมหานคร บริษัท เซอร์วิสแมเนจ จำกัด เซอร์วิส จำกัด

## ระบบพัดลมอัดอากาศ



ภาพระบบพัดลมอัดอากาศและอุปกรณ์ประกอบ มีการตรวจสอบและดูแลจากช่างอาคาร

ภาพประกอบอาคารเรียนอาคาร 51 เป็นบ้านเลขที่ 51/51 ถนนพหลโยธิน กรุงเทพมหานคร บริษัท เซอร์วิสแมเนจ จำกัด เซอร์วิส จำกัด

## ระบบป้องกันฟ้าผ่า



ภาพระบบป้องกันฟ้าผ่า มีการดูแลและตรวจสอบป้องกันจากทางฝ่ายอาคาร

ภาพประกอบอาคารเรียนอาคาร 51 เป็นบ้านเลขที่ 51/51 ถนนพหลโยธิน กรุงเทพมหานคร บริษัท เซอร์วิสแมเนจ จำกัด เซอร์วิส จำกัด

## แผนผังหนีไฟ



แผนผังหนีไฟ แสดงเส้นทางหนีไฟบริเวณ โถงลิฟต์

ภาพประกอบอาคารเรียนอาคาร 51 เป็นบ้านเลขที่ 51/51 ถนนพหลโยธิน กรุงเทพมหานคร บริษัท เซอร์วิสแมเนจ จำกัด เซอร์วิส จำกัด





## ลิฟต์ดับเพลิง



ลิฟต์ดับเพลิงสามารถจอดได้ทุกชั้น มีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 6 ตารางเมตร เป็นพื้นที่ปลอดควันและไฟฟ้า ไม่มีสิ่งกีดขวาง และเป็นที่ตั้งของตู้หัวฉีดดับเพลิงประจำชั้นของอาคาร

ภาพประกอบการตรวจสอบอาคาร สำนักงานพาณิชย์จังหวัด จันทบุรี ๒๕๖๓ นายณัฐกร ศรีวิวัฒน์ ผู้ตรวจราชการ บริษัท เซอร์วิสโมบิลิตี้ จำกัด เขตวิจิตร จันทบุรี

## ตู้ FHC สายฉีดน้ำดับเพลิง และถังดับเพลิง



ภาพตู้ FHC สายฉีดน้ำดับเพลิง และ ถังดับเพลิง มีการตรวจสอบเบื้องต้นจากทางฝ่ายอาคาร

ภาพประกอบการตรวจสอบอาคาร สำนักงานพาณิชย์จังหวัด จันทบุรี ๒๕๖๓ นายณัฐกร ศรีวิวัฒน์ ผู้ตรวจราชการ บริษัท เซอร์วิสโมบิลิตี้ จำกัด เขตวิจิตร จันทบุรี

## ระบบดับเพลิงอัตโนมัติสปริงเกอร์



ภาพระบบดับเพลิงอัตโนมัติสปริงเกอร์ (พื้นที่ส่วนกลาง) มีการตรวจสอบเบื้องต้นจากทางฝ่ายอาคาร

ภาพประกอบการตรวจสอบอาคาร สำนักงานพาณิชย์จังหวัด จันทบุรี ๒๕๖๓ นายณัฐกร ศรีวิวัฒน์ ผู้ตรวจราชการ บริษัท เซอร์วิสโมบิลิตี้ จำกัด เขตวิจิตร จันทบุรี

## ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ด้วยมือและกระดิ่งแจ้งเหตุ



ภาพระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ด้วยมือ และกระดิ่งแจ้งเหตุ มีการตรวจสอบเบื้องต้นจากทางฝ่ายอาคาร

ภาพประกอบการตรวจสอบอาคาร สำนักงานพาณิชย์จังหวัด จันทบุรี ๒๕๖๓ นายณัฐกร ศรีวิวัฒน์ ผู้ตรวจราชการ บริษัท เซอร์วิสโมบิลิตี้ จำกัด เขตวิจิตร จันทบุรี



ภาพประกอบจากวารสารศิลปวิทยา สำหรับงานวิจัยเรื่อง "จิตสำนึกของชนชั้นสูงในสังคมไทย" โดยศาสตราจารย์ ดร. วิจิตร ศรีสอ้าน

## การปิดช่องเปิดระหว่างชั้น



การปิดช่องเปิดระหว่างชั้น(ชั่วคราว)จนระบบป้องกันการแพร่กระจายควันไฟ

ภาพประกอบการตรวจอาคาร สืบค้นจากเอกสารเรื่องอื่น จัดทำโดย นายณัฐพล ชูศรีวิวัฒน์ ผู้ตรวจอาคาร บริษัท เทอร์โมอิมเมจ บี.ที. เซอร์วิส จำกัด

## ระบบจัดการมูลฝอย



รูปสถานที่พักขยะ มีการควบคุมความสะอาด

ภาพประกอบการตรวจอาคาร สืบค้นจากเอกสารเรื่องอื่น จัดทำโดย นายณัฐพล ชูศรีวิวัฒน์ ผู้ตรวจอาคาร บริษัท เทอร์โมอิมเมจ บี.ที. เซอร์วิส จำกัด

## อาคาร D-2

## ระบบลิฟต์



ภาพลิฟต์โดยสารและป้ายวิธีปฏิบัติเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉินภายในห้องโดยสารลิฟต์

ภาพประกอบการตรวจอาคาร สืบค้นจากเอกสารเรื่องอื่น จัดทำโดย นายณัฐพล ชูศรีวิวัฒน์ ผู้ตรวจอาคาร บริษัท เทอร์โมอิมเมจ บี.ที. เซอร์วิส จำกัด

ภาพประกอบการตรวจอาคาร สืบค้นจากเอกสารเรื่องอื่น จัดทำโดย นายณัฐพล ชูศรีวิวัฒน์ ผู้ตรวจอาคาร บริษัท เทอร์โมอิมเมจ บี.ที. เซอร์วิส จำกัด

[illegible]



## ระบบป้องกันฟ้าผ่า



ภาพระบบป้องกันฟ้าผ่า มีการดูแลและตรวจสอบเบื้องต้นจากทางฝ่ายอาคาร

[illegible]

## แผนผังหนีไฟ



แผนผังหนีไฟ แสดงเส้นทางหนีไฟบริเวณโถงลิฟต์

ภาพประกอบ: กองการตรวจคนเข้าเมือง สำนักงานตรวจคนเข้าเมือง กระทรวงมหาดไทย

## พื้นที่หนีไฟทางอากาศ



พื้นที่หนีไฟทางอากาศ พื้นที่ว่างตามทีระบุในกฎกระทรวงฯ

ปัจจัยของอุปสรรคที่ ๑ : ไม่สามารถที่จะพิจารณาภายในพื้นที่ที่มีไฟฟ้าสาธารณะ

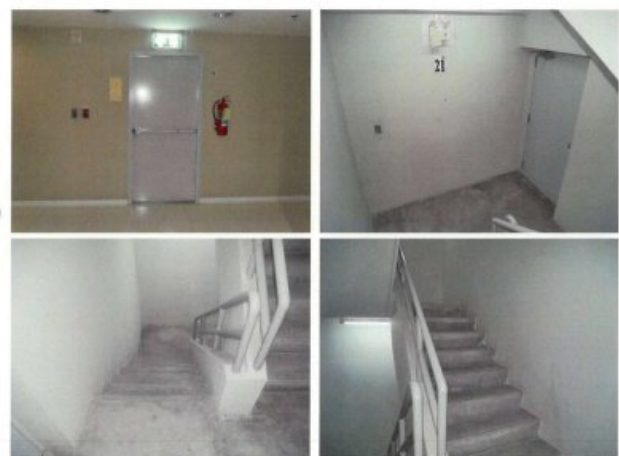
ข้อมูลทางระบาดวิทยาการระบาด ฉบับที่ 33 ฉบับที่ 29 (มีนาคมถึงพฤษภาคมที่ประชุมสมัชชาอนามัยโลกปี 1946)

[illegible]

“สาธารณูปโภคซึ่งภาคีและบริษัทผู้ให้บริการเหล่านี้ควรได้รับประโยชน์ 10 เท่า เมื่อเทียบกับพื้นที่ให้บริการปกติ”

ภาพประกอบการตรวจหาสารพิษยาเสพติดในปัสสาวะโดยใช้ชุดทดสอบแบบพกพา

## บ้านไคหนีไฟและทางหนีไฟ



บ้านโคกหินไฟและเส้นทางหินไฟ มีระบบแสงสว่าง ไม่มีสิ่งกีดขวาง  
หมังหรีวประจำตัวสัตว์สดทนไฟ สามารถใช้หมังหรีวในกรณีฉุกเฉินได้

ภาพประกอบบทความตอนพิเศษ: สภาวัฒนธรรมของเมืองจีน จัดทำโดย นิตยสารโลก ภาพนี้ได้รับอนุญาตให้ใช้โดย วารสารฉบับพิเศษ ฉบับพิเศษของหนังสือพิมพ์ นิตยสารโลก ฉบับพิเศษ

## บันไดหนีไฟและทางหนีไฟ



บันไดหนีไฟและเส้นทางหนีไฟ มีระบบแสงสว่าง ไม่มีสิ่งกีดขวาง  
ผนังหรือประตูทึบด้วยวัสดุทนไฟ สามารถใช้หนีไฟในกรณีฉุกเฉินได้

ภาพประกอบเอกสาร ระเบียบอาคาร สำนักงานสวนเบญจกิติ จังหวัดภูเก็ต สุทธิลักษณ์ ผู้ตรวจอาคารพาณิชย์ เขตอำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต

## ทางปล่อยออกเส้นทางหนีไฟ



ทางปล่อยออกเส้นทางหนีไฟ ไม่มีสิ่งกีดขวาง ไร้ข้อกีดขวางที่ปล่อยรถดับเพลิงออกอาคาร

ภาพประกอบเอกสาร ระเบียบอาคาร สำนักงานสวนเบญจกิติ จังหวัดภูเก็ต สุทธิลักษณ์ ผู้ตรวจอาคารพาณิชย์ เขตอำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต

## ลิฟต์ดับเพลิง



ลิฟต์ดับเพลิงสามารถจอดได้ทุกชั้น มีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 6 ตารางเมตร เป็นพื้นที่ปลอดควันและเปลวไฟ ไม่มีสิ่งกีดขวาง  
และเป็นที่ตั้งของตู้ควบคุมดับเพลิงประจำชั้นของอาคาร

ภาพประกอบเอกสาร ระเบียบอาคาร สำนักงานสวนเบญจกิติ จังหวัดภูเก็ต สุทธิลักษณ์ ผู้ตรวจอาคารพาณิชย์ เขตอำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต

## ตู้ FHC สายฉีดน้ำดับเพลิง และถังดับเพลิง



ภาพตู้ FHC สายฉีดน้ำดับเพลิง และ ถังดับเพลิง มีการตรวจสอบเบื้องต้นจากทางฝ่ายอาคาร

ภาพประกอบเอกสาร ระเบียบอาคาร สำนักงานสวนเบญจกิติ จังหวัดภูเก็ต สุทธิลักษณ์ ผู้ตรวจอาคารพาณิชย์ เขตอำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต



อุปกรณ์ดับเพลิง ถังดับเพลิง



ภาพอุปกรณ์ดับเพลิง ดังดับเพลิง มีการตรวจสอบเบื้องต้นจากทางฝ่ายอาคาร

ภาพประกอบทศวรรษตอนสวรรค์ สำหรับบ้านชายเป็นอัน จิตใจโสม นานพนิค สุกสีที่อันหนึ่ง ผู้แต่ง บทกวีภาพกรรณ ขนิษฐาพรที่สี่ร้อยและเศษ ปีที่: ๒๕๖๖

## ระบบดับเพลิงอัตโนมัติสปริงเกอร์



ภาพพระบดินทร์เพ็ชรฉัตรในวัดสุปัฏนาราม (พื้นที่ส่วนกลาง) มีการตรวจสอบเบื้องต้นจากทางฝ่ายอาคาร

คณะกรรมการการตรวจคนเข้าเมือง สำนักปลัดกระทรวงมหาดไทย จักรพงษ์ เทพบุตร นานทนิล สุทธิพิทักษ์พงศ์ ผู้ตรวจราชการฯ บริษัท เฮอร์เบรีย จำกัด

ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ด้วยมือและกระดิ่งแจ้งเหตุ



ภาพประกอบข้อมูลงานวิจัยพลเหตุถึง ไทมีหัวมือ และกระดิ่งเจ้าเหตุ มีการตรวจสอบเบื้องต้นจากทางฝ่ายอาคาร

การประเมินการตรวจสอบภายใน สังกัดบริษัทมหาชนใน จักรวาล มานะกิจ ศูนย์วิจัยและพัฒนาระบบราชการ บริษัท ภัทรภัทร์แอนด์แอสโซซิเอตส์ จำกัด

## ระบบสัญญาจ้างเหตุนำเข้าอัตโนมัติ



ภาพพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวฯ เสด็จฯ ทรงเปิดนิทรรศการ (พื้นที่ส่วนกลาง) มีการตรวจสอบเบื้องต้นจากทางฝ่ายอาคาร

ภาพประกอบจากสารานุกรมไทยสำหรับเยาวชนฯ เล่มที่ ๑๖ หน้า ๑๖๖



## ระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ LED Indicating Lamp หน้าห้องพัก



ภาพระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้หน้าห้องพัก มีการตรวจสอบเบื้องต้นจากทางฝ่ายอาคาร

ภาพประกอบอาคาร โรงพยาบาล สังกัดหน่วยงานป้องกัน จังหวัดขอนแก่น ขงคพิทักษ์ ผู้ตรวจราชการ บริษัท เซอร์ฟิเคชั่นแมจิส วิลล์ เซอร์วิส จำกัด

## ไฟส่องสว่างฉุกเฉิน



ตัวอย่างไฟส่องสว่างฉุกเฉิน

ภาพประกอบอาคาร โรงพยาบาล สังกัดหน่วยงานป้องกัน จังหวัดขอนแก่น ขงคพิทักษ์ ผู้ตรวจราชการ บริษัท เซอร์ฟิเคชั่นแมจิส วิลล์ เซอร์วิส จำกัด

## ป้ายทางหนีไฟ



ตัวอย่างป้ายทางหนีไฟ

ภาพประกอบอาคาร โรงพยาบาล สังกัดหน่วยงานป้องกัน จังหวัดขอนแก่น ขงคพิทักษ์ ผู้ตรวจราชการ บริษัท เซอร์ฟิเคชั่นแมจิส วิลล์ เซอร์วิส จำกัด

## การปิดช่องเปิดระหว่างชั้น



การปิดช่องเปิดระหว่างชั้น(ขารับงานระบบ)ป้องกันการแพร่กระจายควันไฟ

ภาพประกอบอาคาร โรงพยาบาล สังกัดหน่วยงานป้องกัน จังหวัดขอนแก่น ขงคพิทักษ์ ผู้ตรวจราชการ บริษัท เซอร์ฟิเคชั่นแมจิส วิลล์ เซอร์วิส จำกัด

## ระบบจัดการมูลฝอย



รูปสถานที่พักขยะ มีการควบคุมความสะอาด

ภาพประกอบเอกสารตรวจสอบอาคาร สังกัดงานช่างเครื่องกล ไฟฟ้า ก่อสร้าง ควบคุมอาคาร กรุงเทพมหานคร บริษัท เพอร์ฟอรั่มแมกซ์ บิวติ้ง เซอร์วิซ จำกัด

## ข้อเสนอแนะ / รายการแก้ไข

บริษัท เพอร์ฟอรั่มแมกซ์ บิวติ้ง เซอร์วิซ จำกัด  
24/4 ซอยเกษมสันต์ 1 ถนนพระราม 1 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330  
Mobile 081-616-0704 Fax. 02-612-4070

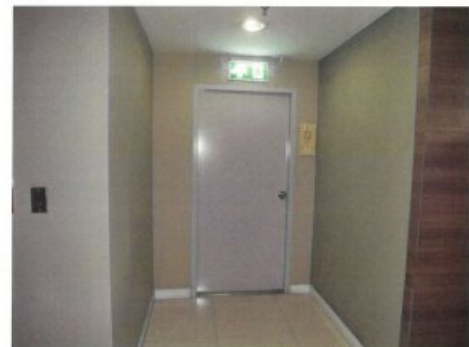
## ข้อเสนอแนะ รายการแก้ไข



ตรวจสอบ วางแผนการซ่อมและเข้าช่วยเหลือให้ชัดเจน เนื่องจากประตูไฟฟ้าไม่สามารถเปิดกลับเข้าอาคารได้

ภาพประกอบเอกสารตรวจสอบอาคาร สังกัดงานช่างเครื่องกล ไฟฟ้า ก่อสร้าง ควบคุมอาคาร กรุงเทพมหานคร บริษัท เพอร์ฟอรั่มแมกซ์ บิวติ้ง เซอร์วิซ จำกัด

## ข้อเสนอแนะ รายการแก้ไข



ตรวจสอบและวางแผนการอพยพด้วยบันไดหนีไฟให้ชัดเจน  
เนื่องจากประตูไฟฟ้าของบันไดบางจุดใช้ถูกกีดกันอุปกรณ์ช่วยปิดประตู  
อาจเป็นอุปสรรคต่อการใช้งานเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉินได้

ภาพประกอบเอกสารตรวจสอบอาคาร สังกัดงานช่างเครื่องกล ไฟฟ้า ก่อสร้าง ควบคุมอาคาร กรุงเทพมหานคร บริษัท เพอร์ฟอรั่มแมกซ์ บิวติ้ง เซอร์วิซ จำกัด

## ข้อเสนอแนะ รายการแก้ไข



ตรวจสอบและติดตั้งถังดับเพลิงให้ครอบคลุมพื้นที่อาคารทั้งหมด

ภาพประกอบตรวจสอบอาคาร สำนักงานพาณิชย์ จังหวัดภูเก็ต ศูนย์การค้าภูเก็ต ซิตี้ เซ็นเตอร์ภูเก็ต บีทีซี เซ็นเตอร์

## ข้อเสนอแนะ รายการแก้ไข



ตรวจสอบและแก้ไขระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้อัตโนมัติให้พร้อมใช้งานถูกต้อง

ภาพประกอบตรวจสอบอาคาร สำนักงานพาณิชย์ จังหวัดภูเก็ต ศูนย์การค้าภูเก็ต ซิตี้ เซ็นเตอร์ภูเก็ต บีทีซี เซ็นเตอร์

## ข้อเสนอแนะ รายการแก้ไข



ตรวจสอบและแก้ไขระบบสูบน้ำดับเพลิงให้พร้อมใช้งาน (ในวันที่ตรวจสอบ ระบบเปิดอยู่ เนื่องจากอยู่ระหว่างแก้ไขที่ถังดับเพลิง)

ภาพประกอบตรวจสอบอาคาร สำนักงานพาณิชย์ จังหวัดภูเก็ต ศูนย์การค้าภูเก็ต ซิตี้ เซ็นเตอร์ภูเก็ต บีทีซี เซ็นเตอร์

## ข้อเสนอแนะ รายการแก้ไข



ตรวจสอบและติดตั้งป้ายระบุจำนวนถังดับเพลิงทุกชั้นให้ชัดเจน

ภาพประกอบตรวจสอบอาคาร สำนักงานพาณิชย์ จังหวัดภูเก็ต ศูนย์การค้าภูเก็ต ซิตี้ เซ็นเตอร์ภูเก็ต บีทีซี เซ็นเตอร์



## ข้อเสนอแนะ รายการแก้ไข



ตรวจสอบและวางแผนการใช้งานอุปกรณ์ภายในตู้ FHC ที่ติดตั้งในพื้นที่ลานจอดรถให้ชัดเจน  
เนื่องจากอาจเป็นอุปสรรคในการเปิดใช้งานหากมีรถจอดอยู่บริเวณดังกล่าวเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน

สถาปัตย์กรรมการตรวจสอบอาคาร สำนักป้องกันและป้องกัน จังหวัดภูเก็ต บริษัท เอสซีเอ็มคอนกรีต จำกัด

## ข้อเสนอแนะ รายการแก้ไข



ตรวจสอบและแก้ไขจากปัญหาว่าละอุน้ำที่พุ่งออกไปกระทบทรัพย์สินข้างรถจอด

สถาปัตย์กรรมการตรวจสอบอาคาร สำนักป้องกันและป้องกัน จังหวัดภูเก็ต บริษัท เอสซีเอ็มคอนกรีต จำกัด

## ข้อเสนอแนะ รายการแก้ไข



ตรวจสอบและติดตั้งป้ายระบุตำแหน่งของตู้ดับเพลิงให้ชัดเจน  
(ระบุพื้นที่รับผิดชอบของตู้ระบบให้ชัดเจน)

สถาปัตย์กรรมการตรวจสอบอาคาร สำนักป้องกันและป้องกัน จังหวัดภูเก็ต บริษัท เอสซีเอ็มคอนกรีต จำกัด

## ภาคผนวก

### ระบบบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร

- ภาคผนวก ก แผนงานปฏิบัติการตรวจสอบการบำรุงรักษาอาคาร  
รวมทั้งคู่มือปฏิบัติการตามแผนของเจ้าของอาคาร
- ภาคผนวก ข แผนงานการตรวจสอบอาคารประจำปีของผู้ตรวจสอบอาคาร
- ภาคผนวก ค แผนอพยพหนีไฟ และ แผนการป้องกันและระงับอัคคีภัย
- ภาคผนวก ง แผนการซ้อมอพยพหนีไฟของผู้ใช้อาคาร

## ภาคผนวก ก

### แผนงานปฏิบัติการตรวจสอบการบำรุงรักษาอาคาร รวมทั้งคู่มือปฏิบัติการตามแผน ของเจ้าของอาคาร

### แนวทางการตรวจบำรุงรักษาอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร (สำหรับผู้ดูแลอาคาร)

#### ส่วนที่ 1 ขอบเขตของการตรวจบำรุงรักษาอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร

- 1.1 ในแผนการตรวจบำรุงรักษาอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารนี้
- การตรวจสอบอาคาร หมายถึง การตรวจสอบสภาพอาคารด้านความมั่นคงแข็งแรง และระบบอุปกรณ์ประกอบต่างๆ ของอาคาร โดยผู้ตรวจสอบอาคาร ตามมาตรา 32 พ.ศ. แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
- การตรวจบำรุงรักษาอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร หมายถึง การบำรุงรักษาอาคาร และระบบอุปกรณ์ประกอบต่างๆ ของอาคาร โดยเจ้าของอาคาร หรือผู้ดูแลอาคาร
- ผู้ตรวจสอบอาคาร หมายถึง ผู้ซึ่งได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมหรือผู้ซึ่งได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุม ตามกฎหมายว่าด้วยกฏนั้น แล้วแต่กรณี ซึ่งได้ขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
- เจ้าของอาคาร หมายถึง ผู้ที่มีสิทธิเป็นเจ้าของอาคาร หรือผู้ดำเนินการนิติบุคคลอาคารชุดในกรณีเป็นอาคารชุด
- ผู้ดูแลอาคาร หมายถึง เจ้าของอาคาร หรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจากเจ้าของอาคารให้มีหน้าที่ตรวจสอบการบำรุงรักษาอาคาร และระบบอุปกรณ์ประกอบต่างๆ ของอาคาร
- แผนการตรวจสอบอาคาร หมายถึง แผนการตรวจสอบสภาพอาคารและอุปกรณ์ประกอบต่างๆ ของอาคาร
- สำหรับผู้ตรวจสอบอาคาร
- แผนการตรวจบำรุงรักษาอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร หมายถึง แผนการตรวจบำรุงรักษาอาคารและอุปกรณ์ประกอบต่างๆ ของอาคารที่ผู้ตรวจสอบอาคารกำหนดให้กับเจ้าของอาคารหรือผู้ดูแลอาคาร
- แบบแปลนอาคาร หมายถึง แบบแปลนของอาคารที่ต้องตรวจสอบ ซึ่งอย่างน้อยต้องประกอบด้วย
- แปลนพื้นที่ขึ้น และแสดงตำแหน่งของอุปกรณ์ได้บ่งชี้ถึง เช่นทางเดินไฟฟ้า บันไดหนีไฟ
- 1.2 เจ้าของอาคารหรือผู้ดูแลอาคารที่ได้รับมอบหมายจากเจ้าของอาคารมีหน้าที่ตรวจสอบการบำรุงรักษาอาคาร และระบบอุปกรณ์ประกอบต่างๆ ของอาคาร รวมทั้งการตรวจสอบแนวระนาบของระบบและอุปกรณ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับความปลอดภัยจากอัคคีภัยของอาคารตามที่ผู้ตรวจสอบอาคารได้กำหนดไว้ และจัดให้มีการทดสอบการทำงานของระบบ และอุปกรณ์ การเชื่อมต่อของระบบไฟฟ้า การบริหารจัดการเกี่ยวกับความปลอดภัยในอาคาร การอบรมพนักงานด้านความปลอดภัย ในระหว่างปีแล้วเสร็จจากผลการตรวจสอบแล้วเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง ที่เกี่ยวกับการตรวจสอบอาคาร
- 1.3 ผู้ตรวจสอบอาคารกำหนดแผนการตรวจสอบสภาพอาคารและอุปกรณ์ประกอบต่างๆ ของอาคารได้ตามแผนการตรวจสอบอาคารประจำปี ให้เจ้าของอาคารและผู้ดูแลอาคารใช้เป็นแนวทางปฏิบัติ ผู้ตรวจสอบอาคารสามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนการตรวจสอบนี้ได้ตามความเหมาะสม
- 1.4 การตรวจสอบการบำรุงรักษาอาคารและระบบอุปกรณ์ประกอบต่างๆ ของอาคารให้เป็นไปตามแผนการตรวจสอบการบำรุงรักษาอาคารและระบบอุปกรณ์ประกอบต่างๆ ของอาคารฉบับนี้ และผู้ดำเนินการตรวจบำรุงรักษาอาคารที่ผู้ตรวจสอบอาคารกำหนด

#### ส่วนที่ 2 แผนการตรวจบำรุงรักษาอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร

- ผู้ตรวจสอบอาคารกำหนดแผนการตรวจสอบการบำรุงรักษาอาคารและระบบอุปกรณ์ประกอบต่างๆ ของอาคาร ดังนี้
- 2.1 ให้เจ้าของอาคารหรือผู้ดูแลอาคารที่ได้รับมอบหมายจากเจ้าของอาคารมีหน้าที่ตรวจสอบการบำรุงรักษาอาคาร และระบบอุปกรณ์ประกอบต่างๆ ของอาคาร จัดให้มีการทดสอบการทำงานระบบและอุปกรณ์ การเชื่อมต่อของระบบไฟฟ้า การบริหารจัดการเกี่ยวกับความปลอดภัยในอาคาร การอบรมพนักงานด้านความปลอดภัยในระหว่างปี ตามที่ผู้ตรวจสอบอาคารกำหนด เจ้าของหรือผู้ดูแลอาคารต้องตรวจบำรุงรักษาอย่างสม่ำเสมอ ตามวิธีที่ผู้ตรวจสอบอาคารได้จัดทำไว้ และมีพิธีการตรวจสอบการตรวจบำรุงรักษาตามระยะเวลาที่ผู้ตรวจสอบอาคารกำหนด
- 2.2 ในการดำเนินการตรวจสอบการบำรุงรักษาให้ใช้แบบรายละเอียดการตรวจที่ผู้ตรวจสอบอาคารจัดทำไว้ ช่วงเวลาและความถี่ของการตรวจบำรุงรักษา การทดสอบการทำงานระบบและอุปกรณ์การเชื่อมต่อของระบบไฟฟ้า การบริหารจัดการเกี่ยวกับความปลอดภัยในอาคาร การอบรมพนักงานด้านความปลอดภัย ให้เป็นไปตามแผนการตรวจสอบที่ผู้ตรวจสอบอาคารกำหนด
- 2.3 ให้เจ้าของอาคารหรือผู้ดูแลอาคารจะต้องจัดแบบแปลนอาคารที่การตรวจสอบ และผลการตรวจบำรุงรักษาอาคารและระบบอุปกรณ์ประกอบต่างๆ ของอาคารไว้ให้ผู้ตรวจสอบอาคารประจำปีสามารถสืบประกอบการตรวจสอบอาคารประจำปีได้ตลอดระยะเวลาที่ผู้ตรวจสอบกำหนดตามแผนการตรวจสอบอาคารประจำปี

#### ส่วนที่ 3 รายละเอียดที่ต้องตรวจบำรุงรักษาอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร

- เจ้าของอาคาร หรือผู้ดูแลอาคารต้องทำการตรวจบำรุงรักษาอาคาร หรืออุปกรณ์ประกอบต่างๆ ของอาคาร ในเรื่องดังต่อไปนี้
- 3.1 การตรวจสอบ บำรุงรักษาดังกล่าวตามความมั่นคงแข็งแรง ดังนี้
- (ก) การตั้งเดิม คัดแปลง ปรับปรุงอาคาร
  - (ข) การเปลี่ยนแปลงน้ำหนักบรรทุกบนพื้นอาคาร
  - (ค) การเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร
  - (ง) การเปลี่ยนแปลงวัสดุโครงสร้าง หรือวัสดุตกแต่งอาคาร
  - (จ) การเข้าสู่สภาวะของอาคาร
  - (ฉ) การวินิจฉัยโครงสร้างอาคาร
  - (ช) การทดสอบฐานรากอาคาร
- 3.2 การตรวจบำรุงรักษาระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร ดังนี้
- (ก) ระบบไฟฟ้าและงานความสว่าง
  - (1) ระบบไฟฟ้า
  - (2) ระบบบันไดเลื่อน
  - (3) ระบบไฟฟ้า
  - (4) ระบบปรับอากาศ

- (ข) ระบบสูบน้ำมือและสิ่งแวดล้อม
- (1) ระบบประปา
  - (2) ระบบระบายน้ำเสียและระบบบำบัดน้ำเสีย
  - (3) ระบบระบายน้ำฝน
  - (4) ระบบจัดการมูลฝอย
  - (5) ระบบระบายอากาศ
  - (6) ระบบควบคุมเสียงพิชทางอากาศและเสียง
- (ค) ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย
- (1) บันไดหนีไฟและทางหนีไฟ
  - (2) เครื่องหมายและไฟป้ายทางออกฉุกเฉิน
  - (3) ระบบระบายควันและควบคุมการแพร่กระจายควัน
  - (4) ระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉิน
  - (5) ระบบลิฟต์ดับเพลิง
  - (6) ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้
  - (7) ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง
  - (8) ระบบการจ่ายน้ำดับเพลิง เครื่องสูบน้ำดับเพลิง และหัวฉีดน้ำดับเพลิง
  - (9) ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ
  - (10) ระบบป้องกันฟ้าผ่า

3.3 การตรวจสอบสมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ต่างๆ เพื่อขอทบทวนใช้อาคาร

- (1) สมรรถนะบันไดหนีไฟและทางหนีไฟ
- (2) สมรรถนะเครื่องหมายและไฟป้ายทางออกฉุกเฉิน
- (3) สมรรถนะระบบแจ้งสัญญาณเหตุเพลิงไหม้

3.4 การดำเนินการตามแผนการบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร

- (ก) แผนการป้องกันและระงับอัคคีภัยในอาคาร
- (ข) แผนการรับมือเหตุภัยพิบัติอาคาร
- (ค) แผนการบริหารจัดการเกี่ยวกับความปลอดภัยในอาคาร
- (ง) แผนการบริหารจัดการของผู้ตรวจสอบอาคาร

ส่วนที่ 4 แนวทางการตรวจบำรุงรักษาอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารประจำปี

ผู้ตรวจสอบอาคารกำหนดแนวทางการตรวจบำรุงรักษาอาคาร และอุปกรณ์ประกอบของอาคารประจำปีดังนี้

4.1 เจ้าของอาคารต้องจัดหาหรือจัดทำแบบแปลนอาคารเพื่อใช้ในการตรวจสอบอาคารประจำปีให้ที่อาคาร เพื่อให้ผู้ตรวจสอบอาคารสามารถใช้ประกอบการตรวจสอบอาคารได้ แบบแปลนของอาคารที่ต้องตรวจสอบอย่างน้อยต้องประกอบด้วย แปลนชั้นทุกชั้น แสดงตำแหน่งของอุปกรณ์ดับเพลิง เส้นทางหนีไฟ บันไดหนีไฟ

4.2 เจ้าของอาคาร หรือนิติบุคคลอาคารชุดต้องแจ้งให้มีการตรวจบำรุงรักษาอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารตามคู่มือปฏิบัติของผู้ผลิต หรือผู้ติดตั้งระบบและอุปกรณ์ของอาคาร และตามแผนการตรวจบำรุงรักษาฉบับนี้ โดยจัดทำให้มีการบันทึกข้อมูลการตรวจบำรุงรักษาอาคารตามช่วงเวลาให้ผู้ตรวจสอบกำหนดให้ผู้ตรวจสอบใช้ประกอบการในการตรวจสอบอาคารประจำปี

4.3 เจ้าของอาคาร หรือนิติบุคคลอาคารชุดต้องนำรายงานผลการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารให้ผู้ตรวจสอบจัดทำ แจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นเพื่อให้ออกหนังสือรับรองการตรวจสอบอาคารทุกปี โดยจะต้องแสดงภายใน 30 วันหลังจากการตรวจอาคารฉบับเดิมจะมีอายุครบ 1 ปี

4.4 กรณีที่เจ้าของอาคาร หรือผู้ดูแลอาคารพบว่าสภาพของอาคารหรืออุปกรณ์ประกอบต่างๆ ของอาคารมีการชำรุดเสียหาย ต้องแก้ไขให้กลับปกติ หรือใช้แทนไม่ได้ เจ้าของอาคารหรือผู้ดูแลอาคารจะต้องบันทึกรายละเอียดและรายการไว้ไว้ด้วย และแจ้งให้ผู้ตรวจสอบทราบ

ช่วงเวลาและงานที่ดำเนินการตรวจบำรุงรักษาอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารสำหรับเจ้าของอาคาร (ผู้ดูแลอาคาร) ในอาคารรวมทั่วไป

ลำดับ ที่	รายการตรวจบำรุงรักษา	รวมถี่ในการตรวจสอบ						หมายเหตุ
		2 ปี	1 เดือน	3 เดือน	6 เดือน	1 ปี	1 ปี	
1	การตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร							
1.1	การสั่นไหว พื้นผิว บานประตูหน้าต่าง							
1.2	การเปลี่ยนแปลงน้ำหนักบรรทุกพื้นผิวอาคาร							
1.3	การเปลี่ยนแปลงสภาพการใช้อาคาร							
1.4	การเปลี่ยนแปลงวัสดุตั้งแต่สิ่งหรือวัสดุของอาคาร							
1.5	การรั่วซึมของอาคาร							
1.6	การรั่วซึมของโครงสร้างอาคาร							
1.7	การรบกวนด้วยเสียงรบกวนอาคาร							
1.8	การรบกวนของเสียงรบกวน							
2	การตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ประกอบต่างๆ ของอาคาร							
2.1	ระบบการและส่วนอาคาร							
2.1.1	ระบบลิฟต์							
	■ การทำงานของลิฟต์							
	■ อุปกรณ์ด้านความปลอดภัย							
	■ อุปกรณ์ด้านไฟฟ้า							

ลำดับ ที่	รายการตรวจบำรุงรักษา	รวมถี่ในการตรวจสอบ						หมายเหตุ
		2 ปี	1 เดือน	3 เดือน	6 เดือน	1 ปี	1 ปี	
	2.1.2 ระบบบันไดเลื่อน							
	■ การทำงานของบันไดเลื่อน							
	■ อุปกรณ์ด้านความปลอดภัย							
	■ ระบบไฟฟ้าของบันไดเลื่อน							
	2.1.3 ระบบไฟฟ้า							
	■ ระบบไฟฟ้าแรงสูง							
	■ สายอากาศ							
	■ สายไฟฟ้า							
	■ หอรับแรงดันไฟฟ้า							
	■ ระบบไฟฟ้าแรงต่ำของอาคาร							
	■ แผงสวิตช์ของอาคาร							
	■ แผงสวิตช์ระบบ							
	■ สายป้องกัน							
	■ แผงสวิตช์ย่อย							
	■ ระบบและอุปกรณ์ไฟฟ้า							
	■ สายป้องกันสายแรงดันประกอบอาคาร							
	■ เครื่องกำเนิดไฟฟ้า							



ลำดับ ที่	รายการตรวจบัญชีทาง อาคาร	ความถี่ในการตรวจ						หมายเหตุ
		2 ปี	1 เดือน	3 เดือน	6 เดือน	1 ปี		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>ระบบท่อประปา <ul style="list-style-type: none"> <li>- การรั่วซึมของท่อประปา</li> <li>- สภาพประปาของระบบท่อประปา</li> </ul> </li> </ul>			✓				
	2.2.2 ระบบระบายน้ำเสียและระบบบำบัดน้ำเสีย <ul style="list-style-type: none"> <li>ระบบท่อระบายน้ำเสียในอาคาร <ul style="list-style-type: none"> <li>- สภาพท่อและกระบอกเชื่อมท่อ</li> <li>- การรั่วซึมของท่อ</li> <li>- การอุดตันในท่อ</li> <li>- สภาพอุปกรณ์ประกอบของการระบายน้ำเสีย ที่ติดตั้งของระบบน้ำ (PMP) ของบิลด์ดิ้ง (CO.)</li> <li>- สภาพท่อส่งท่อ กิ่งและรวมขึ้นขึ้น การรั่วซึมหรือการอุดตันของท่อ</li> <li>- การป้องกันกลิ่นและท่อระบายน้ำในช่องท่อ</li> <li>- ตรวจสอบคุณภาพน้ำเสีย</li> </ul> </li> </ul>			✓	✓	✓		
			✓					

ลำดับ ที่	รายการตรวจบัญชีทาง อาคาร	ความถี่ในการตรวจ						หมายเหตุ
		2 ปี	1 เดือน	3 เดือน	6 เดือน	1 ปี		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>เครื่องปรับอากาศและตู้เย็น <ul style="list-style-type: none"> <li>- สภาพตู้เย็น</li> <li>- สภาพการทำงานของตู้เย็น</li> <li>- การทำงานของระบบควบคุม</li> <li>- ระบบไฟฟ้าของตู้เย็น</li> </ul> </li> </ul>			✓	✓			
	2.2.3 ระบบระบายน้ำฝน <ul style="list-style-type: none"> <li>สภาพท่อและกระบอกเชื่อมท่อ การอุดตันในท่อ การรั่วซึมของท่อ</li> <li>สภาพอุปกรณ์ประกอบของท่อ</li> </ul>			✓	✓			
	2.2.4 ระบบปรับอากาศ <ul style="list-style-type: none"> <li>ระบบปรับอากาศ</li> <li>ระบบควบคุมการทำงานของอาคารและสิ่ง</li> <li>ระบบพลังงานและท่อ</li> <li>ระบบท่อระบายน้ำ</li> </ul>	✓		✓	✓	✓		



## ภาคผนวก ข

### แผนงานการตรวจสอบอาคารประจำปี ของผู้ตรวจสอบอาคาร

ลำดับ ผู้	รายการตรวจบำรุงรักษา	ความถี่ในการตรวจสอบ						หมายเหตุ
		2 สัปดาห์	1 เดือน	3 เดือน	6 เดือน	1 ปี		
	■ หัวดับเพลิง (Fire Hydrant)							
	- ตรวจสอบสภาพ	✓						
	- ทดสอบได้สารเพลิง				✓			
	- ทดสอบเปิด-ปิดวาล์ว				✓			
	■ ถังดับเพลิง							
	- ระดับน้ำ	✓						
	- สภาพถังน้ำ				✓			
	■ สายฉีดดับเพลิงและตู้เก็บสายฉีด (Fire Hose Cabinet)		✓					
	สายฉีดน้ำ หัว และอุปกรณ์							
	2.3.9 ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ							
	■ Main Drain			✓				
	■ Water Flow Switches			✓				
	■ Supervisory Switches			✓				
	■ Manual Control Valves	✓						
	■ Electric Control Valves					✓		

ลำดับ ผู้	รายการตรวจบำรุงรักษา	ความถี่ในการตรวจสอบ						หมายเหตุ
		2 สัปดาห์	1 เดือน	3 เดือน	6 เดือน	1 ปี		
	2.3.10 ระบบป้องกันเพลิงไหม้							
	■ ระบบป้องกันอันตรายจากฟ้าผ่า				✓			
	2.3.11 ระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้		✓					
3	การตรวจสอบระบบของระบบและอุปกรณ์ต่าง ๆ							
	3.1 ทนแรงดันไฟฟ้า							
	3.2 ทนแรงดันไฟฟ้าและไฟฟ้าแรงดันสูง							
	3.3 ทนแรงดันไฟฟ้าและไฟฟ้าแรงดันสูง							
4	การตรวจสอบระบบบริหารจัดการความเสี่ยงด้านความปลอดภัย							
	4.1 แผนการป้องกันและระงับอัคคีภัยในอาคาร							
	4.2 แผนการซ้อมแผนผู้ใช้อาคาร							
	4.3 แผนการบริหารจัดการด้านความปลอดภัยในอาคาร							
	4.4 แผนการบริหารจัดการของผู้อยู่อาศัย							

หมายเหตุ : รายการตรวจบำรุงรักษา ดำเนินการเฉพาะผู้รับผิดชอบที่ทางอาคารมีเท่านั้น

### แนวทางการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบอาคารประจำปี (สำหรับผู้ดูแลอาคาร)



ผู้ตรวจสอบอาคารกำหนดแนวทางการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารประจำปีดังนี้

- 1) ผู้ตรวจสอบอาคารตรวจสอบอาคารครั้งแรกเป็นปีการตรวจสอบใหญ่
- 2) หลังจากการตรวจสอบใหญ่ครั้งแรกแล้ว เจ้าของอาคารประเภทตามที่กฎหมายกำหนด ต้องจัดหาผู้ตรวจสอบที่ขึ้นทะเบียนกับกรมโยธาธิการและผังเมืองมาเป็นผู้ตรวจสอบอาคารประจำปี
- 3) เจ้าของอาคารต้องจัดหาวิศวกรที่มีใบอนุญาตประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมสาขาวิชาช่างโยธา เพื่อให้ผู้ตรวจสอบสามารถเข้าใช้ประโยชน์จากการตรวจสอบอาคารได้แบบปลอดภัยของอาคารที่ต้องตรวจสอบอย่างน้อยต้องประกอบด้วยอย่างน้อย 2 คน และต้องมีใบอนุญาตประกอบวิชาชีพโยธาธิการและผังเมือง 1 คน
- 4) เจ้าของอาคาร หรือนิติบุคคลอาคารชุดต้องแจ้งให้มีการตรวจบำรุงรักษาอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารตามคู่มือปฏิบัติงานของผู้ผลิต หรือผู้ติดตั้งระบบและอุปกรณ์ของอาคาร และตามแผนการตรวจบำรุงรักษาที่ผู้ตรวจสอบกำหนด และแจ้งให้มีการบันทึกข้อมูลการตรวจบำรุงรักษาอาคารตามช่วงเวลาให้ผู้ตรวจสอบกำหนด
- 5) ผู้ตรวจสอบอาคารกำหนดการตรวจสอบอาคารประจำปี
- 6) ในการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารไม่ถือว่าเป็นการตรวจสอบใหญ่หรือการตรวจสอบประจำปีให้ผู้ตรวจสอบจัดทำรายงานผลการตรวจสอบสภาพอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารที่ทำการตรวจสอบให้กับเจ้าของอาคาร
- 7) กรณีที่อาคารที่ทำการตรวจสอบเป็นอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ และได้รับการยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยระเบียบบริหารราชการแผ่นดินหรืออาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
- 8) เจ้าของอาคาร หรือนิติบุคคลอาคารชุดต้องแจ้งให้มีการตรวจบำรุงรักษาอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารตามคู่มือปฏิบัติงานของผู้ผลิต หรือผู้ติดตั้งระบบและอุปกรณ์ของอาคาร และตามแผนการตรวจบำรุงรักษาที่ผู้ตรวจสอบกำหนด และแจ้งให้มีการบันทึกข้อมูลการตรวจบำรุงรักษาอาคารตามช่วงเวลาให้ผู้ตรวจสอบกำหนดให้ผู้ตรวจสอบใช้ประกอบในการตรวจสอบอาคารประจำปี
- 9) เจ้าของอาคารหรือนิติบุคคลอาคารชุดต้องแจ้งให้มีการตรวจบำรุงรักษาอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารตามคู่มือปฏิบัติงานของผู้ผลิต หรือผู้ติดตั้งระบบและอุปกรณ์ของอาคาร และตามแผนการตรวจบำรุงรักษาที่ผู้ตรวจสอบกำหนด และแจ้งให้มีการบันทึกข้อมูลการตรวจบำรุงรักษาอาคารตามช่วงเวลาให้ผู้ตรวจสอบกำหนดให้ผู้ตรวจสอบใช้ประกอบในการตรวจสอบอาคารประจำปี

ช่วงเวลาและรายละเอียดในการตรวจสอบประจำปีของผู้ตรวจสอบอาคาร (โดยทั่วไป)

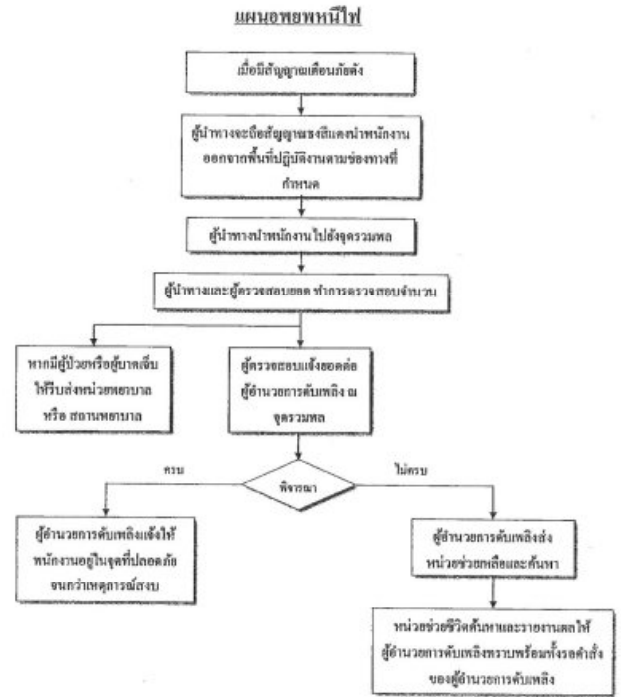
ลำดับที่	รายการที่ตรวจ	ข้อ 4 เดือน	ข้อ 6 เดือน	ประจำปี	หมายเหตุ
1	การตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร				
	1.1 การติดตั้ง ดันแปลง ปรับปรุงโครงสร้าง	>			
	1.2 การเปลี่ยนแปลงน้ำหนักบรรทุกบนพื้นอาคาร	>			
	1.3 การเปลี่ยนแปลงน้ำหนักบรรทุกบนพื้นอาคาร	>			
	1.4 การเปลี่ยนแปลงน้ำหนักบรรทุกบนพื้นอาคาร	>			
	1.5 การติดตั้งโครงสร้างอาคาร	>			
	1.6 การติดตั้งโครงสร้างอาคาร	>			
	1.7 การติดตั้งโครงสร้างอาคาร	>			
	1.8 การตรวจสอบความแข็งแรงของโครงสร้างอาคาร	>			
2	การตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ประกอบต่างๆ ของอาคาร				
	2.1 ระบบปรับอากาศและระบบระบายอากาศ				
	2.2 ระบบไฟฟ้า				
	2.3 ระบบประปา				
	2.4 ระบบป้องกันอัคคีภัย				
	2.5 ระบบป้องกันน้ำท่วม				
	2.6 ระบบป้องกันดินถล่ม				
	2.7 ระบบป้องกันภัยพิบัติ				
	2.8 ระบบป้องกันภัยพิบัติ				
	2.9 ระบบป้องกันภัยพิบัติ				
	2.10 ระบบป้องกันภัยพิบัติ				
	2.11 ระบบป้องกันภัยพิบัติ				
	2.12 ระบบป้องกันภัยพิบัติ				
	2.13 ระบบป้องกันภัยพิบัติ				
	2.14 ระบบป้องกันภัยพิบัติ				

ลำดับที่	รายการที่ตรวจ	ข้อ 4 เดือน	ข้อ 6 เดือน	ประจำปี	หมายเหตุ
2.2	ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม				
	2.2.1 ระบบระบายน้ำ	>			
	2.2.2 ระบบระบายน้ำเสีย	>			
	2.2.3 ระบบระบายน้ำ	>			
	2.2.4 ระบบระบายน้ำ	>			
	2.2.5 ระบบระบายน้ำ	>			
	2.2.6 ระบบระบายน้ำ	>			
	2.2.7 ระบบระบายน้ำ	>			
2.3	ระบบป้องกันภัยพิบัติ				
	2.3.1 ระบบป้องกันภัยพิบัติ	>			
	2.3.2 ระบบป้องกันภัยพิบัติ	>			
	2.3.3 ระบบป้องกันภัยพิบัติ	>			
	2.3.4 ระบบป้องกันภัยพิบัติ	>			
	2.3.5 ระบบป้องกันภัยพิบัติ	>			
	2.3.6 ระบบป้องกันภัยพิบัติ	>			
	2.3.7 ระบบป้องกันภัยพิบัติ	>			

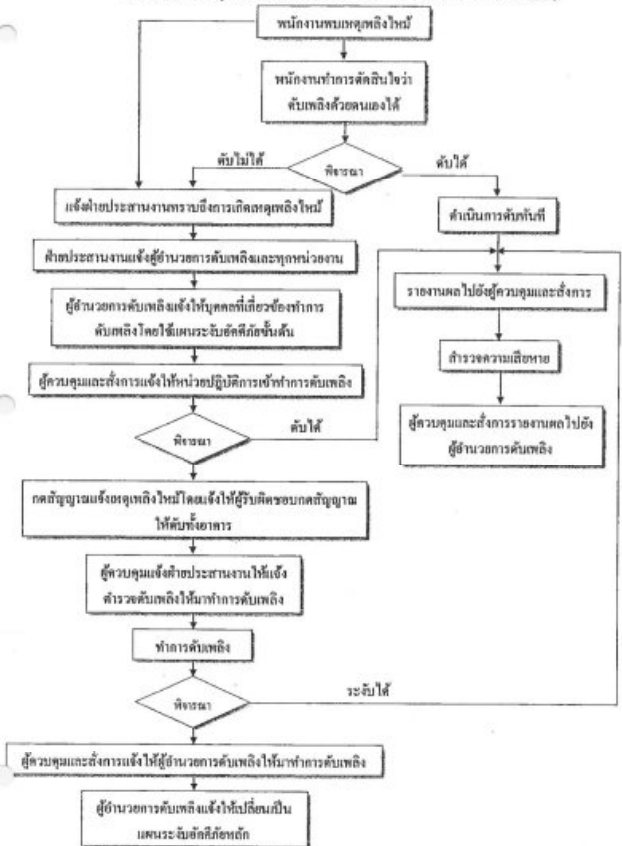
ลำดับที่	รายการที่ตรวจ	ข้อ 4 เดือน	ข้อ 6 เดือน	ประจำปี	หมายเหตุ
2.3.8	ระบบระบายน้ำ	>			
2.3.9	ระบบระบายน้ำ	>			
2.3.10	ระบบระบายน้ำ	>			
2.3.11	ระบบระบายน้ำ	>			
3	การตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ประกอบต่างๆ ของอาคาร				
	3.1 ระบบระบายน้ำ	>			
	3.2 ระบบระบายน้ำ	>			
	3.3 ระบบระบายน้ำ	>			
	3.4 ระบบระบายน้ำ	>			
4	การตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ประกอบต่างๆ ของอาคาร				
	4.1 ระบบระบายน้ำ	>			
	4.2 ระบบระบายน้ำ	>			
	4.3 ระบบระบายน้ำ	>			
	4.4 ระบบระบายน้ำ	>			
	4.5 ระบบระบายน้ำ	>			
	4.6 ระบบระบายน้ำ	>			
	4.7 ระบบระบายน้ำ	>			
	4.8 ระบบระบายน้ำ	>			
	4.9 ระบบระบายน้ำ	>			
	4.10 ระบบระบายน้ำ	>			
	4.11 ระบบระบายน้ำ	>			
	4.12 ระบบระบายน้ำ	>			
	4.13 ระบบระบายน้ำ	>			
	4.14 ระบบระบายน้ำ	>			
	4.15 ระบบระบายน้ำ	>			
	4.16 ระบบระบายน้ำ	>			
	4.17 ระบบระบายน้ำ	>			
	4.18 ระบบระบายน้ำ	>			
	4.19 ระบบระบายน้ำ	>			
	4.20 ระบบระบายน้ำ	>			
	4.21 ระบบระบายน้ำ	>			
	4.22 ระบบระบายน้ำ	>			
	4.23 ระบบระบายน้ำ	>			
	4.24 ระบบระบายน้ำ	>			
	4.25 ระบบระบายน้ำ	>			
	4.26 ระบบระบายน้ำ	>			
	4.27 ระบบระบายน้ำ	>			
	4.28 ระบบระบายน้ำ	>			
	4.29 ระบบระบายน้ำ	>			
	4.30 ระบบระบายน้ำ	>			
	4.31 ระบบระบายน้ำ	>			
	4.32 ระบบระบายน้ำ	>			
	4.33 ระบบระบายน้ำ	>			
	4.34 ระบบระบายน้ำ	>			
	4.35 ระบบระบายน้ำ	>			
	4.36 ระบบระบายน้ำ	>			
	4.37 ระบบระบายน้ำ	>			
	4.38 ระบบระบายน้ำ	>			
	4.39 ระบบระบายน้ำ	>			
	4.40 ระบบระบายน้ำ	>			
	4.41 ระบบระบายน้ำ	>			
	4.42 ระบบระบายน้ำ	>			
	4.43 ระบบระบายน้ำ	>			
	4.44 ระบบระบายน้ำ	>			
	4.45 ระบบระบายน้ำ	>			
	4.46 ระบบระบายน้ำ	>			
	4.47 ระบบระบายน้ำ	>			
	4.48 ระบบระบายน้ำ	>			
	4.49 ระบบระบายน้ำ	>			
	4.50 ระบบระบายน้ำ	>			

หมายเหตุ : รายการตรวจสอบดำเนินการเฉพาะผู้ดูแลอาคารเท่านั้น

# ภาคผนวก ค แผนอพยพหนีไฟ และแผนการป้องกันและระงับอัคคีภัย



## ขั้นตอนการปฏิบัติตามแผนระงับอัคคีภัยขั้นต้น (สามารถระงับได้)



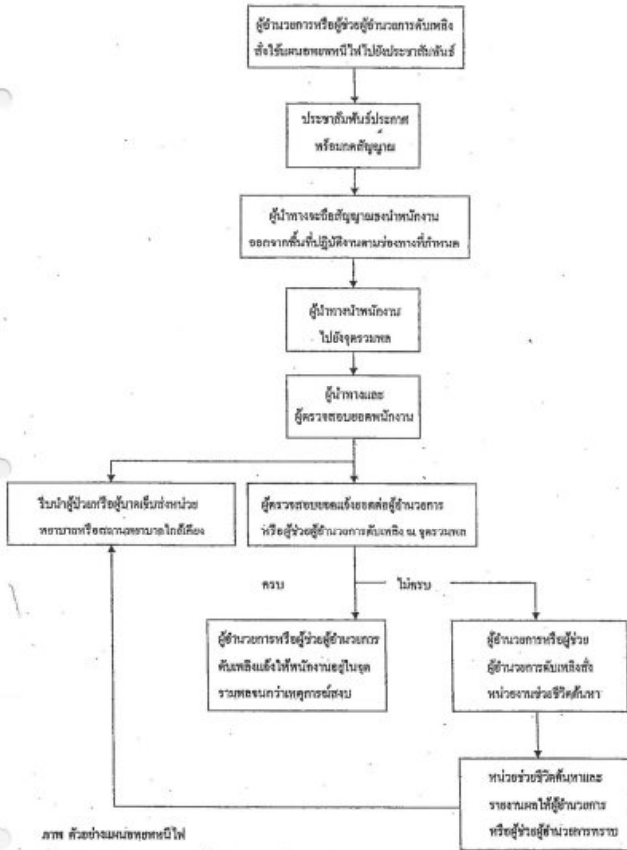
## ขั้นตอนการปฏิบัติตามแผนระงับอัคคีภัยหลัก (ขั้นร้ายแรง)







ผู้ปฏิบัติงาน	หน้าที่รับผิดชอบ
ผู้อำนวยการ ดับเพลิง	ให้ปฏิบัติดังนี้ 1. รับฟังรายงานต่าง ๆ เพื่อต้องการใช้แผนต่าง ๆ 2. บอกความช่วยเหลือจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง 3. รายงานผลการเกิดเพลิงไหม้ให้ผู้บังคับบัญชาทราบด้วยเหตุอันสมควร 4. ให้คำแนะนำและช่วยเหลือ
ฝ่ายไฟฟ้า	ให้ปฏิบัติดังนี้ 1. เมื่อเกิดเพลิงไหม้ให้รีบเข้าไปดับเพลิงเพื่อรับคำสั่งดับไฟจากฝ่ายปฏิบัติการ 2. รับคำสั่งจากผู้อำนวยการดับเพลิง
ฝ่าย ปฏิบัติการ	หัวหน้าฝ่ายปฏิบัติการ ให้ปฏิบัติดังนี้ 1. เมื่อเกิดเพลิงไหม้ในพื้นที่ให้หัวหน้าฝ่ายปฏิบัติการแยกจุดปฏิบัติการออกเป็น 2 จุด คือ จุดควบคุม หรือ 4 จุด และจุดดับเพลิง 1.1 จุดควบคุมเครื่องจักร เมื่อเกิดเพลิงไหม้ในพื้นที่ให้หัวหน้าฝ่ายปฏิบัติการควบคุมเครื่องจักรให้ทำงานต่อไปจนกว่าจะ ได้รับคำสั่งให้หยุดเครื่องจักรจากหัวหน้าฝ่ายปฏิบัติการ กรณีที่ไม่สามารถดับเครื่อง หรือ ได้รับคำสั่งให้หยุด เครื่อง ให้จุดควบคุมเครื่องจักรไปช่วยทำการดับเพลิง 1.2 จุดดับเพลิง เมื่อเกิดเพลิงไหม้ในพื้นที่ส่วนอื่นที่ไม่ใช่ส่วนเครื่องจักร หรือจุดปฏิบัติการจุดนี้จะแยกตัวออกจากส่วนควบคุม เครื่องจักรออกทำการดับเพลิง โดยพื้นที่ที่เกิดเพลิงไหม้โดยให้จุดดับเพลิงและให้ปฏิบัติภารกิจภายใต้ คำสั่งของหัวหน้าฝ่ายปฏิบัติการ ในพื้นที่ ในการปฏิบัติการหากจำเป็นต้องขอความช่วยเหลือจากหน่วยงานอื่น ให้หัวหน้าฝ่ายปฏิบัติการแจ้งดำเนินการ 2. พื้นที่ที่ทราบเหตุเพลิงไหม้ในพื้นที่ซึ่งจะดับเพลิง ให้แจ้งข่าวโทรศัพท์แจ้งเจ้าหน้าที่ความปลอดภัย ซึ่งผู้อำนวยการดับเพลิง และ โทรศัพท์แจ้งศูนย์รวมข่าว
ฝ่ายสื่อสาร และ ประสานงาน	ให้ปฏิบัติดังนี้ 1. คอยช่วยเหลือประสานงานระหว่างบุคคลที่เกี่ยวข้อง 2. รับคำสั่งจากผู้อำนวยการดับเพลิง และติดต่อประสานศูนย์รวมข่าว 3. แจ้งการแทนผู้อำนวยการดับเพลิง ถ้าได้รับมอบหมาย

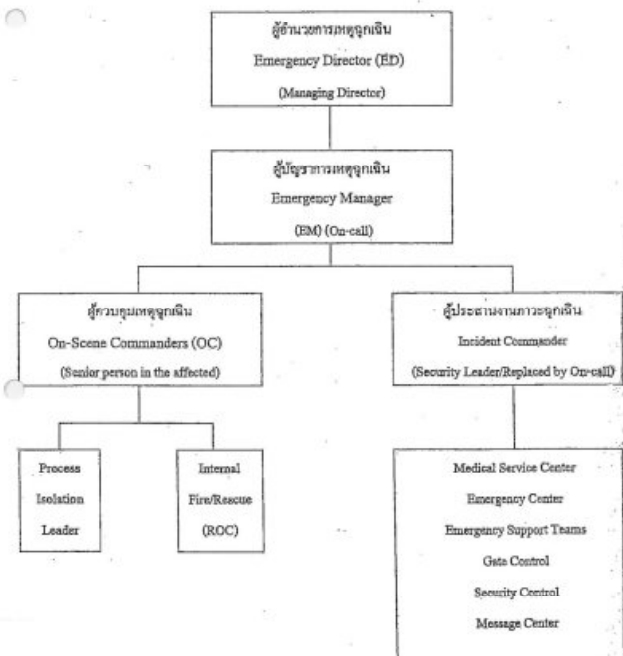


ภาพ ตัวอย่างแผนปฏิบัติการดับเพลิง  
ที่มา: คู่มือการฝึกอบรมการดับเพลิงขั้นต้น กรมสวัสดิการและคุ้มครองแรงงาน

ผู้ปฏิบัติงาน	หน้าที่รับผิดชอบ
หน่วยจัดหาและ สนับสนุนในการดับเพลิง	ให้เจ้าหน้าที่ความปลอดภัยคอยช่วยเหลือดังนี้
ผู้ประสานงาน	1. ช่วยเหลือประสานงาน ผู้อำนวยการดับเพลิง ยามรักษาการณ์ และผู้เกี่ยวข้อง 2. คอยรับ-ส่งคำสั่งจากผู้อำนวยการดับเพลิงในการติดต่อหน่วยงาน 3. แจ้งการแทนผู้อำนวยการดับเพลิง ในกรณีที่ผู้อำนวยการดับเพลิงมอบหมาย
ยามรักษาการณ์	1. ให้รีบไปแจ้งเหตุเกิดเหตุ คอยรับคำสั่งจากผู้อำนวยการดับเพลิงและหัวหน้าฝ่าย ประสานงาน 2. ป้องกันมิให้บุคคลภายนอกที่ไม่เกี่ยวข้องเข้าไปในบริเวณที่เกิดเหตุ 3. ควบคุมป้องกันทรัพย์สินที่เสียหายหรือสูญหาย
ฝ่ายเคลื่อนย้ายภายใน ภายนอก	1. ให้รีบเคลื่อนย้ายทรัพย์สินจากจุดเกิดเหตุไปยังที่ปลอดภัย 2. ย้ายทรัพย์สินจากจุดเกิดเหตุไปยังที่ปลอดภัย 3. จัดยานพาหนะและอุปกรณ์ดับเพลิง
ฝ่ายช่วยเหลือผู้บาดเจ็บ	หน้าที่รับผิดชอบ
หน่วยดับเพลิงจาก พื้นที่อื่น	ให้ปฏิบัติดังนี้ 1. ให้แจ้งเหตุเกิดเหตุ Safety Order System (SOS) 2. พนักงานที่ทราบเหตุเกิดเหตุให้รีบแจ้งผู้อำนวยการดับเพลิงให้รายงานด้วย ผู้อำนวยการดับเพลิงให้ทำการแบ่งเป็นชุดช่วยเหลือและรีบทำการปฏิบัติงาน 3. สำหรับกรณีที่เกิดเหตุในบริเวณเครื่องจักร จุดดับเพลิงควรรวบรวมข้อมูลดับเพลิงในสถานที่นั้น ผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องควรช่วยเหลือในการช่วยเหลือผู้บาดเจ็บ
หน่วยดับเพลิงจาก จุดอื่น	ให้ปฏิบัติดังนี้ 1. ให้ดับเพลิงดับเพลิงกับพื้นที่ที่ได้รับแจ้งเหตุเกิดเหตุ 2. ทำการควบคุมดูแลจุดดับเพลิงจากจุดเกิดเหตุ 3. ในเวลาปกติให้ตรวจสอบเครื่องดับเพลิงให้ใช้งานได้ตลอดเวลา
ศูนย์รวมข่าว/สื่อสาร	ให้ปฏิบัติดังนี้ 1. เมื่อทราบข่าวเกิดเหตุเพลิงไหม้ให้รีบแจ้งผู้อำนวยการดับเพลิง 2. แจ้งเหตุเกิดเหตุ 3. ติดต่อขอความช่วยเหลือ (ถ้ามีการสื่อสาร) 4. ติดต่อขอความช่วยเหลือ (ถ้ามีการสื่อสาร) 5. แจ้งข่าวอีกครั้งเมื่อเพลิงสงบ

ที่มา: คู่มือการฝึกอบรมการดับเพลิงขั้นต้น กรมสวัสดิการและคุ้มครองแรงงาน

## ตัวอย่างที่ 2 การเขียนแผนฉุกเฉิน และการกำหนดหน้าที่ปฏิบัติ



ภาพ Emergency Organization Chart