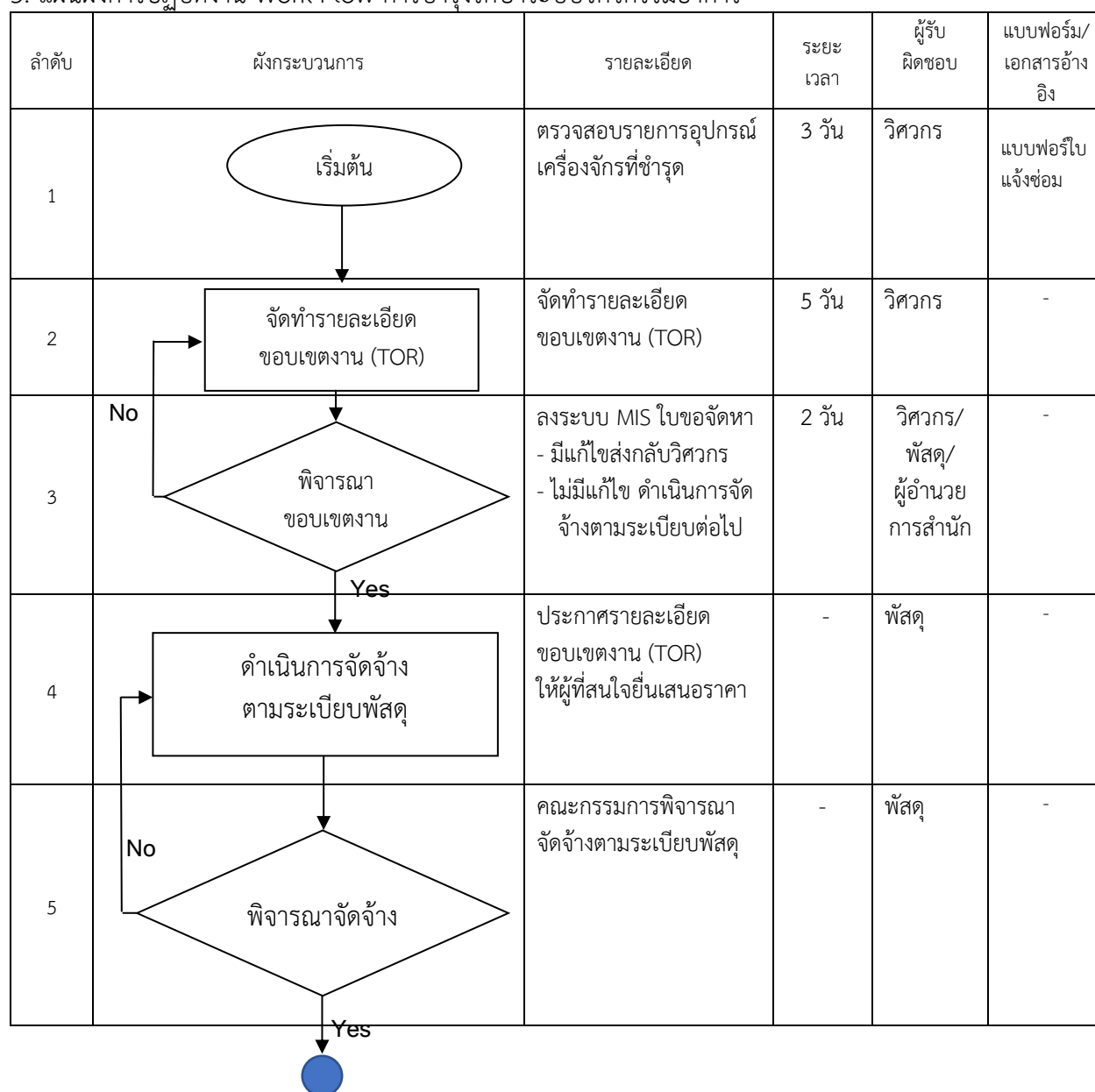
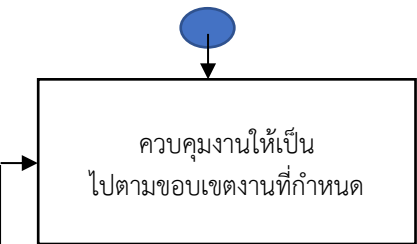
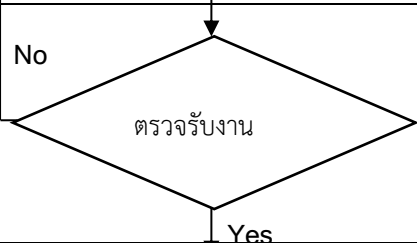
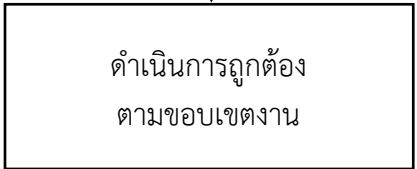


	คู่มือการปฏิบัติงาน	รหัสเอกสาร : _____
		แก้ไขครั้งที่ : _____
		วันที่บังคับใช้ : _____
ชื่อเอกสาร : จัดจ้างงานซ่อมระบบประกอบอาคาร		
1. วัตถุประสงค์ 1.1 เพื่อซ่อมระบบประกอบอาคารมีความพร้อมใช้งานตลอดเวลา ซึ่งประกอบด้วยระบบไฟฟ้า ระบบปรับอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบป้องกันอัคคีภัยและสัญญาณแจ้งเตือนเหตุเพลิงไหม้ ระบบลิฟต์และบันไดเลื่อน 1.2 เพื่อให้ระบบวิศวกรรมอาคารใช้งานได้อย่างมีประสิทธิภาพเป็นไปตามหลักวิศวกรรมและมีความปลอดภัย		
2. ขอบเขต เป็นขั้นตอนการปฏิบัติงานเกี่ยวกับการซ่อมเครื่องจักร/อุปกรณ์ในระบบวิศวกรรมอาคาร ที่ชำรุด เสียหายหรือ ใช้งานไม่ได้ ให้สามารถนำกลับมาใช้งานได้มีประสิทธิภาพ		
3. คำจำกัดความ การซ่อมเมื่อเครื่องจักร/อุปกรณ์ ชำรุด เสียหายหรือใช้งานไม่ได้ (Break down Maintenance) หมายถึงการซ่อมแซม เครื่องจักร/อุปกรณ์ที่ชำรุด เสียหายหรือใช้งานไม่ได้ให้สามารถใช้งานได้เป็นปกติ		
4. หน้าที่ความรับผิดชอบ - ตรวจเช็ครายละเอียดเครื่องจักร/อุปกรณ์ที่ชำรุด - จัดทำรายละเอียดขอบเขตงาน (TOR) ในการซ่อมเครื่องจักร/อุปกรณ์ที่ชำรุด - ตรวจสอบหลังจากการซ่อมเครื่องจักร/อุปกรณ์ เพื่อให้มีประสิทธิภาพพร้อมใช้งาน		

	คู่มือการปฏิบัติงาน	รหัสเอกสาร : _____
		แก้ไขครั้งที่ : _____
		วันที่บังคับใช้ : _____
ชื่อเอกสาร : จัดจ้างงานซ่อมระบบประกอบอาคาร		

5. แผนผังการปฏิบัติงาน Work Flow การบำรุงรักษาระบบวิศวกรรมอาคาร



ลำดับ	ผังกระบวนการ	รายละเอียด	ระยะเวลา	ผู้รับผิดชอบ	แบบฟอร์ม/เอกสารอ้างอิง
6		- ผู้รับจ้างดำเนินการซ่อมตามสัญญาฯ - งานอาคารควบคุมงานซ่อม	-	คณะกรรมการการตรวจรับ/งานอาคาร	-
7		ตรวจรับงานให้เป็นไปตามขอบเขตงานที่กำหนด	-	คณะกรรมการการตรวจรับ/พัสดุ	-
8		อุปกรณ์/เครื่องจักร สามารถใช้งานได้ตามปกติ	-	งานอาคาร	-
9		สิ้นสุดการซ่อม อุปกรณ์/เครื่องจักร	-	งานอาคาร	-

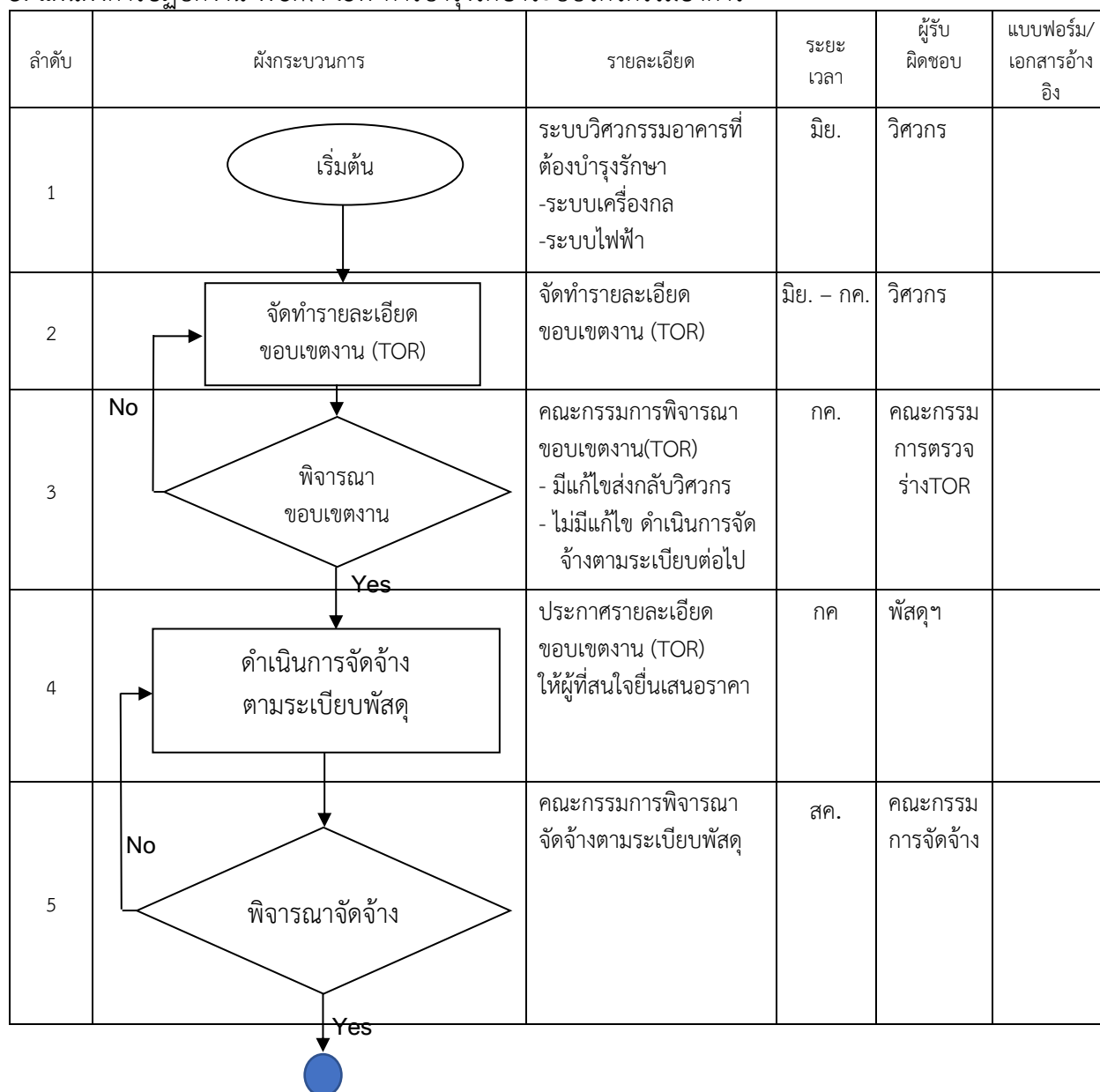
หมายเหตุ ระบุคำอธิบายเพิ่มเติม หรือ เงื่อนไขที่สำคัญในการดำเนินงาน (ความหมายสัญลักษณ์ “ไม่ต้องแสดงในคู่มือ”)

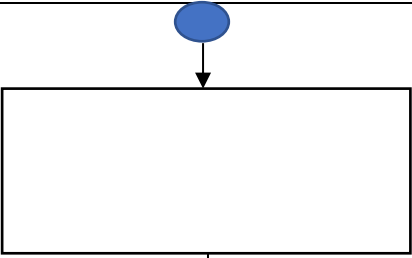
-  จุดเริ่มต้นและสิ้นสุดของกระบวนการ
-  กิจกรรมและการปฏิบัติงาน
-  การตัดสินใจ เช่น การตรวจสอบ การอนุมัติ
-  แสดงถึงทิศทาง หรือการเคลื่อนไหวของงาน
-  จุดเชื่อมต่อระหว่างขั้นตอน เช่น กรณีการเขียนกระบวนการไม่สามารถจบได้ภายใน 1 หน้า

	คู่มือการปฏิบัติงาน	รหัสเอกสาร : _____
		แก้ไขครั้งที่ : _____
		วันที่บังคับใช้ : _____
ชื่อเอกสาร : งานบำรุงรักษาระบบวิศวกรรมอาคาร (Building Maintenance Engineering)		
1. วัตถุประสงค์ 1.1 เพื่อให้ระบบวิศวกรรมอาคารมีความพร้อมใช้งานตลอดเวลา ซึ่งประกอบด้วยระบบไฟฟ้า ระบบปรับอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบป้องกันอัคคีภัยและสัญญาณแจ้งเตือนเหตุเพลิงไหม้ ระบบลิฟต์และบันไดเลื่อน 1.2 เพื่อให้ระบบวิศวกรรมอาคารมีอายุการใช้งานเป็นไปตามหลักวิศวกรรมและมีความปลอดภัย		
2. ขอบเขต เป็นขั้นตอนการปฏิบัติงานเกี่ยวกับการบำรุงรักษาเครื่องจักร/อุปกรณ์ในระบบวิศวกรรมอาคาร ซึ่งรวมการบำรุงรักษาทั้งสองแบบเข้าไว้ด้วยกัน คือ การบำรุงรักษาเชิงป้องกัน (Preventive Maintenance) และการบำรุงรักษาแบบซ่อมเมื่อเครื่องจักร/อุปกรณ์ ชำรุด เสียหายหรือ ใช้งานไม่ได้		
3. คำจำกัดความ การบำรุงรักษาเชิงป้องกัน (Preventive Maintenance) หมายถึง การบำรุงรักษาเครื่องจักร/อุปกรณ์ โดยการตรวจเช็คสภาพ ทำความสะอาด ล้างและปรับแต่งอย่างถูกวิธีเป็นประจำ สม่ำเสมอตามระยะเวลาที่กำหนด รวมทั้งการซ่อม-แซมหรือเปลี่ยนชิ้นส่วน อะไหล่ ที่เริ่มชำรุด สึกหรือ ก่อนที่เครื่องจักร/อุปกรณ์ ทั้งชุดหรือทั้งระบบจะชำรุดเสียหาย ไม่สามารถใช้งานได้ การบำรุงรักษาแบบซ่อมเมื่อเครื่องจักร/อุปกรณ์ ชำรุด เสียหายหรือใช้งานไม่ได้ (Break down Maintenance) หมายถึงการซ่อมแซม เครื่องจักร/อุปกรณ์ที่ชำรุด เสียหายหรือใช้งานไม่ได้ให้สามารถใช้งานได้เป็นปกติ		
4. หน้าที่ความรับผิดชอบ - จัดทำแผนการบำรุงรักษาระบบวิศวกรรมอาคาร การบำรุงรักษาเชิงป้องกัน (Preventive Maintenance) และการบำรุงรักษาแบบซ่อมเมื่อเครื่องจักร/อุปกรณ์เสีย (Break down Maintenance) - จัดหาวัสดุอุปกรณ์สำหรับใช้ในงานซ่อม		

	คู่มือการปฏิบัติงาน	รหัสเอกสาร : _____
		แก้ไขครั้งที่ : _____
		วันที่บังคับใช้ : _____
ชื่อเอกสาร : งานบำรุงรักษาระบบวิศวกรรมอาคาร (Building Maintenance Engineering)		

5. แผนผังการปฏิบัติงาน Work Flow การบำรุงรักษาระบบวิศวกรรมอาคาร



6		ผู้รับจ้างดูแลบำรุงรักษา ระบบงานวิศวกรรมตาม สัญญาฯ	ตค-กย	คณะกรรมการ การตรวจ รับ	
7					

หมายเหตุ ระบุคำอธิบายเพิ่มเติม หรือ เงื่อนไขที่สำคัญในการดำเนินงาน (ความหมายสัญลักษณ์ “ไม่ต้องแสดงในคู่มือ”)

-  จุดเริ่มต้นและสิ้นสุดของกระบวนการ
-  กิจกรรมและการปฏิบัติงาน
-  การตัดสินใจ เช่น การตรวจสอบ การอนุมัติ
-  แสดงถึงทิศทาง หรือการเคลื่อนไหวของงาน
-  จุดเชื่อมต่อระหว่างขั้นตอน เช่น กรณีการเขียนกระบวนการไม่สามารถจบได้ภายใน 1 หน้า