

คู่มือการตกแต่งพื้นที่เช่า

อาคาร เอสพีอี ทาวเวอร์

บริษัท เอสพีอี เพลส จำกัด

252 ถนนพหลโยธิน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร

โทรศัพท์ 0-2615-0202 โทรสาร 0-2271-2469

วันที่ 1 ส.ค. 2560

คู่มือการตกแต่งพื้นที่เช่า

อาคารเอสพีอีทาวเวอร์

ขั้นตอนการจัดการตกแต่ง

1. การปฏิบัติก่อนเข้าตกแต่งพื้นที่เช่า

- 1.1 ผู้เช่าจะต้องติดต่อขอรับเอกสารต่อไปนี้จากผู้ให้เช่าเพื่อศึกษาและใช้เป็นแนวทางก่อนออกแบบตกแต่งภายใน
 - 1.1.1 แบบแปลนพื้นที่ (Floor Plan)
 - 1.1.2 แบบแสดงตำแหน่งงานระบบต่างๆ อาทิเช่น ไฟฟ้า โทรศัพท์ หัวจ่ายลมเย็น หัวฉีดน้ำฝอย (Sprinkler)
 - 1.1.3 ข้อกำหนดการเข้าทำการตกแต่งพื้นที่เช่า
- 1.2 ผู้เช่าจะต้องส่งมอบเอกสารต่างๆ เกี่ยวกับการตกแต่งต่อผู้ให้เช่า หรือผู้แทนของผู้ให้เช่า ไม่น้อยกว่า 15 วัน จำนวน 2 ชุด เพื่ออนุมัติ ก่อนเข้าทำการตกแต่ง ดังต่อไปนี้
 - 1.2.1 แบบแปลนงานตกแต่งภายใน
 - 1.2.2 แบบแปลนการกั้นแผงบังตา (PartitionLayout) และผนังเบา (Light Wall)
 - 1.2.3 แบบการตกแต่ง ผนัง พื้น ฝ้าเพดาน ตำแหน่งประตู และ แบบเฟอร์นิเจอร์
 - 1.2.4 ชนิดและคุณสมบัติของวัสดุที่ใช้ในการตกแต่งผนัง พื้น ฝ้า เพดาน ประตู ฯลฯ
 - 1.2.5 แบบงานไฟฟ้า ซึ่งแสดงปริมาณกระแสไฟฟ้าที่ใช้ (Power Load)
แผนผังการวางปลั๊กไฟ ปลั๊กโทรศัพท์ (Power Telephone Layout)
แผนผังไฟฟ้าแสงสว่าง (Lighting Layout) ตลอดจนรายละเอียด และคุณสมบัติของอุปกรณ์ไฟฟ้าที่ใช้ตกแต่งหรือติดตั้ง
 - 1.2.6 แบบแปลน และแบบ Perspective ของข้อ – สัญลักษณ์นิติบุคคลของผู้เช่า
แสดงรายละเอียดต่างๆ อาทิเช่น ขนาด วัสดุ สี ปริมาณ กระแสไฟฟ้าที่ใช้ และอื่นๆ

- 1.2.7 แบบแปลนหรือแบบรายละเอียดอื่นๆ ซึ่งผู้เช่ามีความประสงค์จะติดตั้งเพิ่มเติมภายในสถานที่เช่า อาทิเช่น ระบบปรับอากาศ ระบบประปา ระบบคอมพิวเตอร์ ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย ระบบป้องกันการโจรกรรม หรือ ระบบรักษาความปลอดภัย ฯลฯ

การแก้ไขแบบและการอนุมัติแบบการตกแต่งใดๆของผู้เช่าจากทางผู้ให้เช่านั้น มิได้ถือเป็นการรับรองความถูกต้องตามกฎหมาย แต่เป็นเพียงการปรับปรุงแบบให้เหมาะสมกับพื้นที่เช่าและกฎระเบียบของอาคารเท่านั้น ดังนั้นแบบตกแต่งใดๆของผู้เช่ายังคงเป็นความรับผิดชอบของผู้เช่าเองและจะต้องมีความถูกต้องและปลอดภัยตามหลักข้อกำหนดของกฎหมาย ควบคุมอาคาร เทศบัญญัติ และมาตรฐานของสมาคมวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย

- 1.3 ผู้เช่า /ผู้รับเหมาจะต้องส่งตารางระยะเวลาการทำงาน (WORKING SCHEDULE) ให้กับผู้เช่าล่วงหน้าอย่างน้อย 7 วันก่อนวันเริ่มงาน
- 1.4 ก่อนเข้าดำเนินการตกแต่ง ผู้เช่าจะต้องเข้าตรวจสอบสภาพพื้นที่เช่าพร้อมกับเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารอาคาร เพื่อรับมอบพื้นที่และอุปกรณ์ของผู้ให้เช่าที่อยู่ภายในพื้นที่เช่า เมื่อผู้เช่ารับมอบพื้นที่เช่าเรียบร้อยแล้ว ผู้เช่าจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบต่อความเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นทุกกรณี
- 1.5 ผู้เช่าหรือผู้รับมอบอำนาจต้องวางเงินประกันความเสียหายที่อาจเกิดต่อพื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่เช่าอื่นๆ จากการกระทำของผู้เช่าหรือผู้รับมอบอำนาจ ก่อนการเข้าตกแต่งพื้นที่เช่า ตามอัตราวางเงินประกัน ดังนี้

<u>ขนาดพื้นที่เช่า</u>	<u>จำนวนเงินประกันความเสียหาย</u>
0 - 100 ตร.ม.	50,000 บาท
101 - 300 ตร.ม.	100,000 บาท
301 - 500 ตร.ม.	150,000 บาท
501 ตร.ม. ขึ้นไป	200,000 บาท

การวางเงินประกันผู้เช่าหรือผู้รับมอบอำนาจสามารถชำระเงินประกันเป็นเงินสดหรือเป็นหนังสือค้ำประกันจากธนาคารตามวงเงินที่กำหนดไว้ข้างต้น

เงื่อนไขการคืนเงินประกัน

- ผู้เช่าจะคืนเงินประกันเมื่อผู้เช่าดำเนินการตกแต่งพื้นที่เช่าเสร็จสมบูรณ์ตรงตามมาตรฐานของอาคาร
- ผู้เช่าได้ส่งแบบก่อสร้างจริง(AS BUILT DRAWING) ในส่วนของงานตกแต่งภายในและงานระบบทุกระบบ จำนวน 2 ชุดให้กับฝ่ายบริหารอาคารตรวจสอบเป็นที่เรียบร้อยแล้ว
- ผู้ให้เช่ามีสิทธิหักค่าความเสียหาย หรือค่าทำความสะอาด หรือค่าขนย้ายสัมภาระสิ่งของ เศษสิ่งวัสดุ อุปกรณ์ ที่เหลือใช้ของผู้เช่าและค่าปรับอื่นๆระหว่างการตกแต่ง (หากมี) จากเงินประกันได้ทันที ส่วนเงินประกันที่เหลืออยู่ผู้ให้เช่าจะคืนเงินประกันให้แก่ผู้เช่าโดยไม่มีดอกเบี้ย

- 1.6 ผู้เช่าจะต้องจัดให้มีการทำประกันภัย และส่งสำเนากรมธรรม์ อันมีผลคุ้มครองเหตุอันเกิดจากเพลิงไหม้ น้ำท่วม หรือความบาดเจ็บของผู้เช่า ตัวแทนของผู้เช่า ผู้ให้เช่า ตัวแทนของผู้ให้เช่า แยก ลูกค้า หรือบุคคลที่สาม อันเกิดจากการกระทำของผู้รับเหมา หรือลูกจ้างของผู้รับเหมาตกแต่งภายใน ตลอดระยะเวลาของการตกแต่ง โดยต้องระบุให้บริษัท เอสพีอี เฟลต จำกัด เป็นผู้ที่ได้รับผลประโยชน์ในวงเงินตามขนาดพื้นที่เช่า ดังนี้

<u>ขนาดพื้นที่เช่า</u>	<u>จำนวนเงินประกันความเสียหาย</u>
0 - 100 ตร.ม.	500,000 บาท
101 - 300 ตร.ม.	1,000,000 บาท
301 - 500 ตร.ม.	1,500,000 บาท
501 ตร.ม. ขึ้นไป	2,500,000 บาท

2. การปฏิบัติระหว่างการตกแต่งพื้นที่เช่า

- 2.1 ผู้เช่าจะต้องแต่งตั้งผู้แทนของผู้เช่า เพื่อติดต่อประสานงานกับผู้ให้เช่า ตลอดจนกำหนดให้ผู้รับเหมาของผู้เช่าแต่งตั้งตัวแทนของตนเพื่อติดต่อประสานงานสำหรับเตรียมการ การตกแต่ง การตรวจงาน และแก้ไขปัญหาร่วมกับผู้แทน ของผู้ให้เช่า และผู้เช่า และผู้รับเหมาหลักในพื้นที่ตลอดระยะเวลาการตกแต่ง

- 2.2 ผู้เช่าต้องจัดให้ผู้รับเหมาแจ้งตารางในการดำเนินงาน การจัดส่งสินค้า วัสดุ อุปกรณ์ และจำนวนคนงานให้ผู้เช่าทราบ และผู้ให้เช่าจะทำความตกลงกับผู้รับเหมาในเรื่องดังต่อไปนี้
- กำหนดวันเวลาการส่งวัสดุอุปกรณ์
 - การใช้บริเวณพื้นที่ส่วนกลางในการขนย้ายวัสดุ
 - การใช้ลิฟท์ขนย้ายวัสดุ
- 2.3 ผู้เช่าจะต้องจัดให้ผู้รับเหมา และ / คนงานปฏิบัติตาม “ข้อกำหนดการตกแต่ง” อย่างเคร่งครัด นอกจากนี้ผู้ให้เช่ามีสิทธิเปลี่ยนแปลงข้อตกลง และระเบียบดังกล่าวได้ตามที่ผู้ให้เช่าเห็นสมควร โดยผู้เช่ายินยอมตกลงด้วยทุกประการ
- 2.4 ทุกครั้งที่เข้าดำเนินการตกแต่งผู้เช่า/ผู้รับเหมาของผู้เช่าจะต้องแจ้งรายชื่อผู้เช่าทำงาน พร้อมทำการแลกบัตรและบันทึกเวลาเข้า-ออกกับเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยของอาคารบริเวณ โถงลิฟท์ ชั้น G ทุกครั้งและผู้เช่าทำงานต้องติดบัตรดังกล่าวตลอดเวลา ทั้งนี้ห้ามบุคคลอื่นที่ไม่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการตกแต่งเข้ามาในบริเวณอาคารโดยเด็ดขาด ✓
- 2.5 ผู้เช่า/ผู้รับเหมาของผู้เช่าต้องเป็นผู้รับผิดชอบดูแลรักษาอุปกรณ์และเครื่องมือต่างๆ ที่นำมาใช้งานในการตกแต่งเอง ทั้งนี้ทางบริษัทฯ จะไม่รับผิดชอบต่อความเสียหายหรือสูญหายใดๆ ทั้งสิ้นต่ออุปกรณ์ และเครื่องมือดังกล่าว
- 2.6 ผู้เช่า/ผู้รับเหมาของผู้เช่าต้องปฎิบัติตนแข็งแรงและสวยงาม สำหรับป้องกันความเสียหายของพื้น, ฝ้า และผนังที่อยู่ในพื้นที่ส่วนกลาง หากมีความเสียหายผู้เช่าต้องรับผิดชอบซ่อมแซมให้อยู่ในสภาพดีเหมือนเดิม หรือผู้ให้เช่าจะหักค่าความเสียหายออกจากเงินประกันความเสียหาย โดยผู้ให้เช่าสงวนสิทธิ์ที่จะเรียกเงินประกันความเสียหายเพิ่มจากผู้เช่ากรณีเงินประกันความเสียหายไม่พอต่อความเสียหายที่เกิดขึ้น
- 2.7 ผู้เช่า/ผู้รับเหมาต้องจัดหาพลาสติกมาปิดคลุมห้วยจั่วลมเย็น ช่องลมกลับ ตัวรับอุณหภูมิ ของระบบปรับอากาศ และตัวตรวจจับควันให้เรียบร้อย เพื่อป้องกันกลิ่นไปรบกวนพื้นที่ข้างเคียง และป้องกันฝุ่นเข้าไปในอุปกรณ์ ✓

- 2.8 การนำทินเนอร์หรือส่วนผสมของทินเนอร์เข้ามาเก็บงานในอาคารเอสพีอี ทาวเวอร์
กระทำได้ในปริมาณเท่าที่จำเป็น แต่ไม่เกิน 1 แกลลอน และต้องบรรจุในภาชนะที่
ปิดมิดชิด เพื่อใช้ในการเก็บรายละเอียดของงานตกแต่งเท่านั้น และทินเนอร์ส่วนที่
เหลือจากการใช้งานให้นำกลับทุกวันห้ามเก็บไว้ในอาคาร ✓
- 2.9 ขณะทำงาน ผู้รับเหมาจะต้องปิดประตูหน้าต่างพื้นที่ให้มีมิดชิดตลอดเวลา
เพื่อป้องกันกลิ่น ฝุ่น และเสียงที่จะเป็นการรบกวนบุคคลอื่นๆ นอกพื้นที่
- 2.10 ต้องจัดหาถังดับเพลิงชนิดก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ (CO2) หรือชนิดที่มีคุณสมบัติ
ใกล้เคียงที่ใช้งานได้อย่างดี ขนาดไม่ต่ำกว่าถังละ 15 ปอนด์ อย่างน้อย 1 ถัง หรือ
จำนวนตามขนาดพื้นที่เช่า โดยให้วางเพิ่มอีก 1 ถังในทุกๆ 200 ตารางเมตร
การจัดวางไว้ในสถานที่เช่าต้องให้มองเห็นชัดเจน และใช้งานได้สะดวกตลอดเวลา
ที่ดำเนินการตกแต่งพื้นที่ตกแต่ง ✓
- 2.11 ก่อนปิดผ้าปิดผนังและปิดผ้าบ็อกซ์งานระบบทุกครั้ง ผู้เช่า/ผู้รับเหมาต้องแจ้งให้
ผู้ให้เช่าตรวจสอบความเรียบร้อยของการติดตั้งงานระบบต่างๆก่อน หากผู้เช่า/
ผู้รับเหมาได้ดำเนินการปิดก่อนการตรวจสอบ ผู้ให้เช่าขอสงวนสิทธิ์ให้ผู้เช่า/
ผู้รับเหมาเปิดแผ่น/เปิดผ้าบ็อกซ์ เพื่อทำการตรวจสอบงานระบบต่างๆ ได้ใน
ภายหลัง โดยค่าใช้จ่ายต่างๆที่เกิดขึ้นผู้เช่า/ผู้รับเหมาต้องเป็นผู้รับผิดชอบเองทุกกรณี
- 2.12 รถเข็นที่ใช้ในการขนวัสดุตกแต่งจะต้องมีล้อเป็นยางและอยู่ในสภาพดี การขนวัสดุ
ต้องบรรจุทุกไม้นั้นเกินพิกัดเพื่อเป็นการป้องกันความเสียหายที่จะเกิดขึ้นกับพื้นของ
อาคาร การลำเลียงวัสดุดังกล่าวขึ้นชั้นบนให้ใช้เส้นทางเข้า – ออก ที่ชั้น G
เท่านั้น โดยจะต้องใช้ลิฟท์ขนของที่ทางเอสพีอีทาวเวอร์กำหนดให้เท่านั้นห้ามใช้
ลิฟท์โดยสารเป็นอันตราย การลำเลียงดังกล่าวจะต้องเป็นไปอย่างระมัดระวัง
หากปรากฏว่ามีความเสียหายใดๆ เกิดขึ้น ผู้เช่า/ผู้รับเหมาจะต้องรับผิดชอบใน
ความเสียหายทุกประการ ✓

- 2.13 ผู้เช่า/ผู้รับเหมามีหน้าที่ต้องรับผิดชอบนำขยะจากการดำเนินการตกแต่งออกนอกอาคารทุกวัน ตามเส้นทางที่ผู้ให้เช่ากำหนด ห้ามกองวัสดุก่อสร้างหรือขยะนอกพื้นที่เช่าและบันไดหนีไฟ หากฝ่าฝืนคิดค่าปรับในการขนย้ายครั้งละ 10,000 บาท (หนึ่งหมื่นบาทถ้วน) หรือหักจากเงินประกันความเสียหาย
- 2.14 ผู้เช่า/ผู้รับเหมาต้องจัดหาและติดตั้งอุปกรณ์ตัดต่อไฟ (เบรกเกอร์) ก่อนต่อไฟไปใช้ (ดูรายละเอียดตามข้อกำหนดมาตรฐานการติดตั้งงานระบบ) โดยผู้ให้เช่าจะคิดค่าไฟตามการใช้จริงจากมิเตอร์ ในอัตราที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า
- 2.15 งานสถาปัตยกรรมและงานระบบทุกระบบ ผู้เช่าจะต้องดำเนินการให้ถูกต้องตามแบบที่ได้รับอนุมัติจากผู้ให้เช่าเท่านั้น หากจะต้องมีการเปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขแบบใด ๆ ผู้เช่าจะต้องแจ้งผู้ให้เช่าทราบเป็นการล่วงหน้าเป็นเวลา 3 วัน ทำการและจะต้องได้รับการอนุมัติแบบที่แก้ไขใหม่เสียก่อน หากปรากฏว่ามีการกระทำใดที่เป็นการฝ่าฝืน ผู้ให้เช่าขอสงวนสิทธิ์ในการระงับการดำเนินงาน โดยการงดจ่ายกระแสไฟฟ้าทันที โดยไม่ต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า
- 2.16 ผู้เช่าจะต้องจัดหาพนักงานด้านความปลอดภัยประจำพื้นที่เช่าตลอดระยะเวลาตกแต่ง
- 2.17 ผู้เช่าต้องกำชับให้ผู้รับเหมาของผู้เช่า ตลอดถึงคนงานของผู้รับเหมาปฏิบัติตามระเบียบข้อบังคับ ซึ่งทางผู้ให้เช่าได้กำหนดสำหรับการดำเนินการตกแต่งสถานที่เช่าอย่างเคร่งครัด โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเรื่องที่อาจเป็นเหตุให้เกิดอุบัติเหตุ อန္คิภัย หรือความเสียหายต่าง ๆ กับอาคาร และทรัพย์สินของส่วนรวม เช่น การสูบบุหรี่และงานเชื่อมในพื้นที่ตกแต่ง เป็นต้น ซึ่งหากปรากฏว่ามีเหตุใดๆ เกิดขึ้นแล้วผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบในทุกกรณี
- 2.18 ผู้เช่า/ผู้รับเหมาของผู้เช่าสามารถขอรับบัตรจอดรถชั่วคราวได้ที่ฝ่ายอาคาร ชั้น P2 ✓
- 2.19 ขณะทำงานตกแต่งยังไม่เสร็จเรียบร้อย ห้ามผู้เช่านำวัสดุ อุปกรณ์สำนักงานต่างๆ เข้ามาไว้ในพื้นที่ตกแต่ง เพื่อความสะดวกปลอดภัยและลดปริมาณเชื้อวัสดุติดไฟ

- 2.20 ผู้เช่าจะต้องติดสำเนาระเบียบปฏิบัติฉบับนี้ และฉบับอื่นใดที่อาจมีในอนาคตไว้ในพื้นที่เช่าขณะทำการตกแต่งที่อาคารเอสพีอี ทาวเวอร์ เพื่อให้ผู้รับเหมาและคนงานทุกคนได้รับทราบและปฏิบัติตามกฎระเบียบของอาคารเอสพีอี ทาวเวอร์ได้อย่างถูกต้องและเคร่งครัด
- 2.21 ในกรณีอื่นๆที่ไม่ได้ระบุไว้ในคู่มือการตกแต่งฉบับนี้ ผู้ให้เช่าสงวนสิทธิ์ในการพิจารณาตามเหมาะสม ซึ่งผู้เช่าจะต้องปฏิบัติตามระเบียบโดยเคร่งครัด ทั้งนี้ผู้ให้เช่ามีสิทธิ์ที่จะระงับงานการตกแต่งของผู้เช่าได้ทันที โดยผู้เช่า/ผู้รับเหมาผู้เช่าไม่มีสิทธิ์เรียกร้องค่าเสียหายใดๆจากการถูกสั่งให้ระงับงาน

3. การปฏิบัติหลังจากงานตกแต่งแล้วเสร็จ

- 3.1 ผู้เช่าต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษรเมื่อผู้เช่าได้ตกแต่งพื้นที่เช่าแล้วเสร็จ เพื่อบันทึกหมายผู้ให้เช่าเข้าไปตรวจสอบความถูกต้องเรียบร้อยของการตกแต่งพื้นที่เช่า ตลอดจนตรวจสอบความสะอาดและความเสียหายต่างๆที่อาจเกิดขึ้นต่อพื้นที่ส่วนกลางของอาคารก่อนการอนุญาตให้เปิดใช้งาน ถ้าผู้ให้เช่าเห็นว่างานตกแต่งที่ทำนั้นไม่ถูกต้องตามแบบแปลนและรายละเอียด หรือไม่ได้มาตรฐานตามที่ผู้ให้เช่ากำหนด หรือพื้นที่ส่วนกลางได้รับความเสียหาย ผู้ให้เช่ามีสิทธิ์จะเรียกร้องหรือกำหนดให้ผู้เช่าดำเนินการแก้ไขได้ทันที
- 3.2 ผู้เช่าต้องจัดทำและส่งแบบก่อสร้างจริง(AS BUILT DRAWING) ของงานตกแต่งภายในและงานระบบทุกชนิดจำนวน 2 ชุด ให้กับผู้ให้เช่าภายใน 15 วันหลังจากวันที่เปิดใช้งาน โดยผู้ให้เช่าจะนัดตรวจสอบงานตามแบบก่อสร้างร่วมกับผู้เช่าหรือตัวแทนผู้เช่าเพื่อพิจารณาเงินประกันความเสียหายให้กับผู้เช่าทั้งนี้ผู้ให้เช่าสงวนสิทธิ์ในการไม่คืนเงินประกันความเสียหายจนกว่าการแก้ไขงานตกแต่งและแบบก่อสร้างจริงได้ดำเนินการตามมาตรฐานของอาคารและเสร็จสมบูรณ์เรียบร้อยแล้ว
- 3.3 หากการแก้ไขงานและการจัดทำแบบก่อสร้างจริงได้ดำเนินการถูกต้องสมบูรณ์แล้ว ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบ เพื่อขอรับคืนเงินประกันความเสียหายจากผู้ให้เช่าภายใน 14 วันทำการ โดยผู้ให้เช่าจะหักเงินค่าความเสียหายต่างๆและค่าปรับอื่นๆ (ถ้ามี) อันเกิดจากผลของการดำเนินการตกแต่งของผู้เช่า

- 3.4 ผู้เช่าต้องแจ้งผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าอย่างน้อย 3 วันทำการ สำหรับวันเปิดดำเนินการ เพื่อให้ผู้ให้เช่าเปิดระบบสาธารณูปโภคให้กับผู้เช่า ตามสัญญาเช่า

4. ข้อกำหนดทั่วไป

- 4.1 ผู้เช่า และ /หรือผู้รับเหมาของผู้เช่า จะต้องละเว้นไม่กระทำการใดในพื้นที่เช่าซึ่ง เป็นการรบกวนก่อความรำคาญ หรือก่อความเสียหายแก่ผู้ให้เช่าหรือผู้เช่ารายอื่น
- 4.2 ผู้เช่า และ/หรือผู้รับเหมาของผู้เช่า จะต้องไม่ใช่สถานที่เช่า เพื่อปรุงอาหารรับประทาน อยู่อาศัย เล่นการพนัน เสพสุรา และทำสิ่งผิดกฎหมาย หรือผิดศีลธรรมใด ๆ
- 4.3 ผู้เช่า และ /หรือผู้รับเหมาของผู้เช่า จะต้องหลีกเลี่ยงการใช้วัสดุไวไฟหรือวัสดุที่มี อันตราย ยกเว้น จะหลีกเลี่ยงไม่ได้ผู้เช่า และ / หรือผู้รับเหมาของผู้เช่า ต้องแจ้งให้ ผู้ให้เช่าทราบ ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าสงวนสิทธิที่จะไม่อนุญาตให้ใช้วัสดุดังกล่าว ตามสมควร
- 4.4 ผู้เช่า และ /หรือผู้รับเหมาของผู้เช่า ต้องนำเศษวัสดุเหลือใช้ ขยะมูลฝอยไปทิ้งยังที่ สถานที่ที่ผู้ให้เช่ากำหนด ในแต่ละวันที่ทำการตกแต่ง
- 4.5 ผู้เช่า และ /หรือผู้รับเหมาของผู้เช่า จะต้องละเว้นไม่ทำการทิ้งวัสดุเหลือใช้ หรือ เทของเหลวใด ๆ ที่มีคุณสมบัติในการกัดกร่อน หรือทำให้เกิดการอุดตันในท่อน้ำ และท่อระบายน้ำ
- 4.6 ห้ามมิให้ใช้บริเวณพื้นที่ส่วนกลาง เป็นที่วางวัสดุ อุปกรณ์ หรือทำการงานใดๆ ทั้งสิ้น
- 4.7 เมื่อผู้ให้เช่าได้ส่งมอบพื้นที่เช่า เพื่อดำเนินการตกแต่งแล้ว ผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบ ในการจัดให้มีการรักษาความปลอดภัยในระหว่างการตกแต่งเอง โดยผู้ให้เช่าจะ ไม่รับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นกับวัสดุอุปกรณ์ต่างๆ ที่ใช้ในการตกแต่ง ทั้งสิ้น

- 4.8 ผู้เช่า และ/หรือผู้รับเหมาของผู้เช่าจะต้องดำเนินการตกแต่งให้เป็นไปตามแบบแปลน และรายละเอียดการตกแต่งที่ได้รับอนุมัติจากผู้ให้เช่าแล้วเท่านั้น
- 4.9 ผู้ให้เช่าไม่อนุญาตให้ผู้รับเหมาของผู้เช่าใช้ลิฟท์โดยสารในการขนวัสดุอุปกรณ์ ขยะมูลฝอย หรือลูกจ้างคนงานของผู้รับเหมา โดยจะต้องใช้ลิฟท์ที่ทางผู้ให้เช่า กำหนดให้เท่านั้น
- 4.10 ผู้เช่า และ /หรือผู้รับเหมาของผู้เช่า เป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการใช้กระแสไฟฟ้า ในช่วงระยะเวลาทำการตกแต่ง ผู้ให้เช่าจะทำการเดินสายไฟใหญ่มายังสถานที่ตกแต่ง โดยผู้รับเหมาของผู้เช่าต้องจัดหา และต่อสายไฟย่อยเอง ผู้ให้เช่าไม่อนุญาตให้ต่อ สายไฟตรงจากปลั๊ก หรือแหล่งสายไฟอื่น ๆ
- 4.11 ผู้ให้เช่าจะกำหนดจุดที่สามารถเปิดใช้น้ำได้ และไม่อนุญาตให้ใช้น้ำจากสายส่งน้ำ ดับเพลิง หรือน้ำจากห้องน้ำ
- 4.12 ผู้เช่า และ /หรือผู้รับเหมาของผู้เช่า จะต้องใช้ห้องน้ำ ที่ผู้ให้เช่ากำหนดให้เท่านั้น
- 4.13 ผู้รับเหมาของผู้เช่า จะทำงาน HOT WORK อันได้แก่ งานสีที่มีส่วนผสมของทินเนอร์ หรืองานเชื่อมได้ ต่อเมื่อได้รับความเห็นชอบจากผู้ให้เช่า เป็นลายลักษณ์อักษรก่อน
- 4.14 ผู้เช่าจะต้องปฏิบัติตามระเบียบ และเงื่อนไข เกี่ยวกับการเข้าตกแต่งพื้นที่เช่า ที่ผู้ให้เช่า ได้กำหนดไว้ในหนังสือนี้ และที่ผู้ให้เช่าได้กำหนดต่อไปโดยเคร่งครัด หากผู้เช่า ฝ่าฝืนระเบียบ และเงื่อนไขดังกล่าว จนทำให้เกิดความเสียหายใด ๆ แก่ผู้ให้เช่าผู้เช่า ยินยอมรับผิดชอบค่าใช้จ่าย ตามที่เกิดขึ้นจริงให้แก่ผู้ให้เช่า โดยไม่ได้แย้ง แต่อย่างใด
- 4.15 ผู้เช่า และ /หรือผู้รับเหมาของผู้เช่า จะได้รับอนุญาตให้ดำเนินการตกแต่งในวัน เวลา ที่กำหนด คือ เวลา 07.00 น. – 21.00 น. ในกรณีที่ผู้รับเหมาของผู้เช่ามีความประสงค์ จะดำเนินการนอกเหนือเวลาดังกล่าว จะต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลาย ลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 3 ชั่วโมง ทั้งนี้การทำงานนอกเหนือจากเวลาที่กำหนด ดังกล่าว จะต้องไม่เกินเวลา 24.00 น. ของแต่ละวัน ทั้งนี้งานการตกแต่งที่กระทำใน ช่วงเวลาเปิดทำการของอาคาร (07.00 น.-18.00 น.) ต้องไม่รบกวนผู้เช่าอื่นๆ ที่อยู่ใน พื้นที่บริเวณข้างเคียง

- 4.16 ผู้เช่าต้องคืนพื้นที่เช่าตามแบบและมาตรฐานเดิมของอาคารทุกประการเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า

5. ข้อกำหนดการออกแบบตกแต่ง

- 5.1 ผู้ให้เช่าไม่อนุญาตให้มีการดำเนินการใด ๆ ดังต่อไปนี้
- 5.1.1 การดัดแปลง แก้ไข หรือต่อเติมส่วนใดส่วนหนึ่งของพื้นที่ เสา ผนัง Curtain Wall และ Aluminium Frame
 - 5.1.2 การวางน้ำหนักของวัสดุหรืออุปกรณ์ในพื้นที่มากกว่า 250 กิโลกรัมต่อตารางเมตร
 - 5.1.3 การเจาะท้องพื้น เพื่อดึงท่อ หรือยึดหรือห้อยโคมไฟขนาดใหญ่ที่มีน้ำหนักมาก
 - 5.1.4 การแก้ไข ดัดแปลง ติดทอน ระบบไฟสัญญาณเตือนภัย ระบบป้องกันอัคคีภัย
 - 5.1.5 การแก้ไข ดัดแปลง ติดทอน ระบบโทรศัพท์ หรือการดำเนินการของกลุ่มสายโทรศัพท์ในนามของผู้เช่า โดยจุดประสงค์จะนำเข้ามาใช้ในอาคารเอง
 - 5.1.6 การตกแต่ง วัสดุหรืออุปกรณ์ใดๆ จนทำให้ไม่สามารถมองเห็นบริเวณที่ๆ ติดตั้งตู้เก็บอุปกรณ์ดับเพลิง หรือสัญญาณเตือนภัยต่างๆ รวมทั้งทางเข้า – ทางออก อุปกรณ์ทำความเย็นในห้อง AHU (Air Handling Unit)
 - 5.1.7 การแก้ไข ดัดแปลงใดๆ ที่มีผลกระทบต่อมาตรฐานงานสถาปัตยกรรมของอาคาร
 - 5.1.8 การแก้ไข ดัดแปลงใดๆ ที่ขัดแย้งหรือไม่ตรงตามข้อกำหนดของเทศบัญญัติ หรือกฎหมายควบคุมอาคาร
- 5.2 การดำเนินการใด ๆ ต่อไปนี้ผู้เช่าสามารถดำเนินการได้ โดยได้รับความเห็นชอบของผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร ซึ่งผู้ให้เช่าสงวนสิทธิที่จะอนุมัติให้ดำเนินการตามแต่จะพิจารณาเห็นสมควรเป็นรายกรณี
- 5.2.1 การแก้ไข ดัดแปลง ผนังก่ออิฐ
 - 5.2.2 การเปลี่ยนตำแหน่งดวงโคม หรือหัวจ่ายลมเย็น เพื่อให้เหมาะสมกับรูปแบบการตกแต่งภายในต้องกำหนดตำแหน่ง และรายละเอียดในแบบตกแต่ง เพื่อให้ ผู้ให้เช่าพิจารณา

- 5.2.3 การแก้ไข คัดแปลง ระบบไฟฟ้า ระบบสุขาภิบาล และระบบปรับอากาศ
- 5.2.4 การแก้ไข คัดแปลง ฝ้าเพดาน จากแบบมาตรฐานของอาคารทั้งนี้การออกแบบตกแต่งของผู้เช่าและอุปกรณ์ที่ใช้ต้องสอดคล้อง และมีคุณภาพมาตรฐานเท่าเทียม หรือดีกว่าคุณภาพการตกแต่งพื้นที่ส่วนกลางของอาคาร
- 5.3 กำหนดตำแหน่ง Outlet และชนิดของอุปกรณ์ไฟฟ้าลงในแบบ เพื่อพิจารณาการใช้ Load ให้เหมาะสม
- 5.4 กำหนดให้การติดตั้ง Floor Outlet เป็นแบบเดินลอยทั้งหมด
- 5.5 ผนังกันห้องในพื้นที่เช่า สามารถใช้วัสดุได้ตามความเหมาะสม โดยระบุในแบบตกแต่งภายในด้วย
- 5.6 วัสดุที่ใช้ปูพื้นผู้เช่าพิจารณาได้ตามความเหมาะสม โดยระบุในแบบตกแต่งภายในด้วย
- 5.7 วัสดุที่ใช้ทำม่าน ผู้เช่าพิจารณาได้ตามความเหมาะสม โดยระบุในแบบ