

# Chubb Risk Bulletin:

## กรณีการใช้งานที่ลดลงและการปิดอาคารสถานที่

CHUBB®



สำหรับทรัพย์สินที่ว่างหรือมีการใช้งานบางส่วนย่อมมีความท้าทายเฉพาะ เนื่องด้วยทรัพย์สินเหล่านี้ไม่มีกิจกรรมในแต่ละวัน ซึ่งช่วยบรรเทาอันตรายที่เกิดขึ้นตามปกติ ตัวอย่างเช่น อาคารที่ไม่มีการใช้งานส่วนใหญ่ อาจเสี่ยงต่อการเข้าถึงที่ไม่ได้รับอนุญาตหรือความเสียหายที่เป็นอันตราย การละเลยหรือไม่บำรุงรักษาระบบดับเพลิงอย่างต่อเนื่องเป็นการปล่อยให้อาคารเผชิญความเสี่ยงอัคคีภัยที่รุนแรง ในขณะที่สถานะความปลอดภัยที่ลดลงอาจส่งผลให้มีความเสี่ยงภัยจากการบุกรุกหรือการลอบวางเพลิงเพิ่มขึ้นเช่นกัน

หากมีภัยอันตรายที่ทำให้แผนการบริหารความเสี่ยงและหลักเกณฑ์การบำรุงรักษาถูกเลื่อนกำหนดออกไป อาจส่งผลให้มีโอกาสเกิดเหตุการณ์การสูญเสียที่มีความถี่หรือความรุนแรงเพิ่มมากขึ้นได้

ภัยและอันตรายในอาคารที่ไม่ได้รับการดูแลนั้นอาจสร้างความเสี่ยงต่อผู้มาติดต่อ พนักงาน ผู้รับเหมา หรือทีมเจ้าหน้าที่ที่เผชิญเหตุฉุกเฉิน สภาพพื้นที่ที่มีแสงสว่างไม่เพียงพอ ช่องเปิดระหว่างชั้นที่ไม่ได้ถูกปิด สารเคมีหรือวัตถุไวไฟที่ไม่ถูกทิ้งไว้ล่วงหน้าสามารถเป็นปัจจัยที่สำคัญในการทำอันตรายสำหรับผู้เข้ามาในอาคารหรือหน่วยงานดับเพลิง

### การบริหารความเสี่ยง

การมีทรัพย์สินที่ไม่ถูกใช้งานและไม่มีการดูแลนั้นไม่ใช่สถานการณ์ที่พึงประสงค์ ขั้นตอนพื้นฐานบางประการ สามารถนำมาใช้เพื่อบรรเทาภัยอันตรายที่อาจเกิดขึ้นจนกว่าจะมีการใช้งานตามปกติได้

ขั้นตอนที่ควรพิจารณาเตรียมการมีดังนี้

- ความปลอดภัยภายนอกและภายในอาคาร
- หลักเกณฑ์การเลิกใช้งานและการกลับเข้าใช้งานอีกครั้ง
- การตรวจสอบสภาพอาคาร
- การกำกับดูแลและการบำรุงรักษาระบบป้องกันอัคคีภัย
- การกำกับดูแลและการบำรุงรักษาอาคารและอุปกรณ์
- การทบทวนแผนการบริหารความเสี่ยง

### พื้นที่ภายนอกอาคาร

- ประกาศใช้การรักษาความปลอดภัยภายนอกที่ปรับปรุงเพิ่ม รวมถึงมาตรการทางกายภาพและหลักเกณฑ์การป้องกัน
- นำวัสดุที่เหลือใช้และติดไฟได้ง่ายทั้งหมด เช่น ถังใส่ขยะและพาเลทวางของที่ไม่ได้ใช้งาน ออกจากบริเวณโดยรอบอาคาร
- ตัดแต่งและดูแลต้นไม้ไม้โตเกินไป
- ตรวจสอบสภาพหลังคาที่มีต้นไม้อื่นขึ้นปกคลุม มีการอุดตันของท่อระบายน้ำ หรือมีสัญญาณของการทำลายทรัพย์สิน บำรุงรักษาแสงสว่างภายนอกอาคารเพื่อป้องกันอาชญากรรมหรือการทำลายทรัพย์สิน

# ทรัพย์สินที่ไม่มีผู้ดูแล มีความเสี่ยงต่อการ เกิดอัคคีภัย ภัย จราจล การลักทรัพย์ และภัยเปียกน้ำ

## พื้นที่ภายใน

- จัดหาระบบตรวจจับการบุกรุก ไฟไหม้ และการรั่วไหลของของเหลวสำหรับพื้นที่ที่ไม่มีผู้ดูแล ระบบตรวจจับนี้ควรส่งสัญญาณไปยังสถานที่ที่มีการดูแลเป็นประจำหรือจุดบริการตรวจสอบ
- ตรวจสอบให้แน่ใจว่า อุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับความปลอดภัย (รวมถึงไฟฉุกเฉิน อุปกรณ์ดับเพลิง ฯลฯ) ได้รับการบำรุงรักษาอยู่ในสภาพใช้งาน
- ลดปริมาณวัสดุที่ติดไฟได้ง่ายในสถานที่ และควรกำจัดวัตถุอันตรายออกจากอาคารสถานที่
- ควรย้ายสิ่งของมีค่าหรือนำไปเก็บดูแลรักษาในพื้นที่ควบคุมเฉพาะ
- ควรปิดประตูภายในและมีระบบรักษาความปลอดภัย ถ้ามี

## หลักเกณฑ์การจัดการความเสี่ยง

- อาจพิจารณาเลิกใช้บริการอาคาร แต่ไม่ควรทำให้อาคารสถานที่เกิดการขัดข้องของระบบทำความร้อน ระบบดับเพลิง และหรือระบบป้องกันความปลอดภัย
- ควรจัดทำแผนงานการกลับเข้าใช้งาน
- ควรดำเนินการบำรุงรักษาสำหรับระบบป้องกันภัย (รวมถึงหัวฉีดดับเพลิง สัญญาณเตือนไฟไหม้ ประตุนไฟ สัญญาณเตือนการบุกรุก ระบบกล้องวงจรปิด ฯลฯ) อย่างต่อเนื่อง ตามมาตรฐานที่เป็นที่ยอมรับและตามคำแนะนำของผู้ผลิต หากมีการดำเนินการที่ไม่สอดคล้องกับหลักเกณฑ์ จะต้องได้รับความเห็นชอบล่วงหน้าจาก Chubb Risk Engineering Service
- ควรนำเครื่องจักรและอุปกรณ์ออกในลักษณะที่ควบคุมเพื่อลดความเสี่ยงในการเกิดความเสียหาย และอำนวยความสะดวกเมื่อนำกลับมาใช้งานอีกครั้ง ควรมีแผนสำหรับเกณฑ์การบำรุงรักษาที่เหมาะสม (รวมถึงข้อกำหนดทางกฎหมายและการป้องกัน) อาจจำเป็นต้องติดตามการดูแลรักษาเครื่องจักรที่นำออกไปก่อนนำกลับมาใช้งานอีกครั้ง
- ควรจัดทำแผนสำหรับการจัดหาพนักงานด้านการบริการตรวจสอบ การรักษาความปลอดภัย การตอบสนองและการสนับสนุนสถานการณ์ฉุกเฉินสำหรับ ขั้นตอนการตอบสนองที่จัดขึ้นก่อนหน้าที่มีจำนวนลดลง
- ควรทบทวนแผนสำรองสำหรับกรณีระบบสาธารณูปโภคหรือโครงสร้างพื้นฐานหยุดชะงัก หรือข้อจำกัดด้านความพร้อมใช้งาน

- ควรคงหลักเกณฑ์ตรวจสอบอาคาร แนะนำให้ตรวจสอบอย่างน้อยสัปดาห์ละครั้งสำหรับพื้นที่ที่ไม่มีผู้ดูแล
- ควรคงหลักเกณฑ์ควบคุมสุขอนามัยและสัตว์รบกวนที่จำเป็นอย่างต่อเนื่อง
- ควรมีการแจ้งต่อขับบกรณีระบบป้องกันภัยเกิดการขัดข้องหรือบกพร่อง ผ่านทางอีเมลที่ [fireimpairment.th@chubb.com](mailto:fireimpairment.th@chubb.com)

## คำแนะนำเพิ่มเติม

เอกสารข้อมูลต่อไปนี้ควรได้รับการพิจารณา ในการจัดการอาคารสถานที่ว่างหรือมีผู้ใช้เล็กน้อย

- หน่วยงานบริการวิศวกรรมความเสี่ยงของซันเบิร์ก - รายการตรวจสอบการปิดอาคารสถานที่

## เชื่อมต่อกับเรา

สำหรับข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับการปกป้องธุรกิจของท่าน สามารถติดต่อหน่วยงานวิศวกรรมบริหารความเสี่ยงของซันเบิร์ก หรือเยี่ยมชมเราได้ที่

[www.chubb.com/th](http://www.chubb.com/th)

Chubb. Insured.<sup>SM</sup>