

แนวทางปฏิบัติประกอบการพิจารณาออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (ใบ ร.๑)

๑. เอกสารหลักฐาน

๑.๑ กรณีการตรวจสอบใหญ่ทุก 5 ปี ประกอบด้วย

(ก) รายงานผลการตรวจสอบอาคารฉบับจริงที่มีลายมือชื่อเจ้าของอาคารและผู้ตรวจสอบอาคาร จำนวน ๑ ชุด

(ข) สำเนาใบอนุญาตผู้ประกอบการวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมหรือสถาปัตยกรรมควบคุมของผู้ตรวจสอบอาคาร

(ค) สำเนานหนังสือรับรองการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบอาคาร

(ง) สำเนาบัตรประชาชนของเจ้าของอาคารและผู้ตรวจสอบอาคาร

(จ) สำเนาแบบแปลนการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารที่แสดงสภาพการใช้อาคารด้วย

๑.๒ กรณีการตรวจสอบประจำปี

(ก) ถ้าผู้ตรวจสอบอาคารเป็นบุคคลเดียวกันกับผู้ตรวจสอบที่ทำการตรวจสอบใหญ่ครั้งล่าสุด ให้ยื่นเอกสารหลักฐานประกอบด้วยรายงานผลการตรวจสอบอาคารประจำปีฉบับจริงที่มีลายมือชื่อของอาคารและผู้ตรวจสอบอาคาร จำนวน ๑ ชุด สำเนาบัตรประชาชนของเจ้าของอาคารและผู้ตรวจสอบอาคาร และสำเนาแบบแปลนการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร

(ข) ถ้าผู้ตรวจสอบไม่ใช่บุคคลเดียวกันกับผู้ตรวจสอบที่ทำการตรวจสอบใหญ่ครั้งล่าสุด ให้ยื่นเอกสารหลักฐานตาม ๑.๑ (ก) ถึง (จ)

๒. การพิจารณาออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (ใบ ร.๑)

หลักการในการพิจารณา

เนื่องจากการตรวจสอบอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารมีวัตถุประสงค์เพื่อให้อาคารที่เปิดใช้งานไปแล้วตั้งแต่หนึ่งปีขึ้นไป นับตั้งแต่วันที่ออกใบรับรองตรวจสอบอาคารตามแบบ อ.๖ (ถ้ามี) ต้องได้รับการตรวจสอบสภาพและระบบอุปกรณ์ประเภทต่างๆ ของอาคาร เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย เป็นต้น ว่ายังสามารถใช้งานได้มีประสิทธิภาพหรือไม่เท่านั้น และผู้ตรวจสอบอาคารจะต้องตรวจสอบสภาพโครงสร้างหรือสภาพการใช้อาคารที่พบเห็นทั้งหมด รวมทั้งส่วนที่มีการดัดแปลง (ถ้ารู้) ว่ามีสิ่งบอกเหตุอะไรที่จะทำให้โครงสร้างหรืออุปกรณ์ประกอบต่างๆ ของอาคารไม่สามารถใช้งานได้อย่างปลอดภัย

ดังนั้น หากผู้ตรวจสอบอาคารได้รายงานว่า ไม่มีสิ่งบอกเหตุความบกพร่องของระบบต่าง ๆ และโครงสร้างอาคารอยู่ในสภาพปกติ เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (ใบ ร.๑) ได้ โดยมีต้องให้นายช่างหรือนายตรวจไปตรวจสอบซ้ำในเรื่องที่ผู้ตรวจสอบอาคารได้ตรวจสอบมาแล้ว ในขณะเดียวกันเจ้าพนักงานท้องถิ่นอาจสุ่มตัวอย่างอาคารภายหลังเพื่อตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของผู้ตรวจสอบอาคาร หากพบว่าผู้ตรวจสอบอาคารทำหน้าที่บกพร่อง ให้รายงานต่อกรมโยธาธิการและผังเมือง แต่ถ้ามีรายงานว่ามีบางระบบต้องปรับปรุงแก้ไขหรือโครงสร้างอาคารอยู่ในสภาพชำรุดเสียหาย เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องออกคำสั่งให้เจ้าของอาคารดำเนินการแก้ไขข้อบกพร่องดังกล่าว เมื่อเจ้าของอาคารได้แก้ไขข้อบกพร่องและผู้ตรวจสอบอาคารได้รับรองรายงานผลการแก้ไขข้อบกพร่องแล้ว ก็ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (ใบ ร. ๑) แก่เจ้าของอาคารต่อไป

สำหรับในกรณีที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นอาจได้รับทราบจากรายงานผลการตรวจสอบอาคารว่ามีการดัดแปลงอาคารให้ผิดไปจากแบบแปลนที่ได้รับใบอนุญาต แต่อาคารนั้นอยู่ในสภาพปกติไม่มีสิ่งบอกเหตุความชำรุดบกพร่องของโครงสร้างและระบบอุปกรณ์ประกอบต่างๆ ของอาคาร เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็สามารถออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (ใบ ร.๑) ได้ ซึ่งในกรณีนี้มีใช้การรับรองอาคารส่วนที่ดัดแปลงโดยไม่ได้รับใบอนุญาตให้กลับกลายเป็นถูกต้องตามกฎหมาย และให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องแจ้งให้เจ้าของอาคารมาขออนุญาตส่วนที่มีการดัดแปลงให้ถูกต้องตามกฎหมายต่อไป

ระยะเวลาในการพิจารณา

เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้รับรายงานผลการตรวจสอบอาคารพร้อมเอกสารหลักฐานตามข้อ ๑ ครบถ้วนแล้ว ให้พิจารณาภายใน ๓๐ วัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับรายงานผลการตรวจสอบอาคาร แล้วให้แจ้งเจ้าของอาคาร ดังนี้

๑) ถ้าผู้ตรวจสอบอาคารได้รายงานว่าอาคารมีสภาพที่สามารถใช้งานได้อย่างปลอดภัย หรือไม่มีสิ่งบอกเหตุความบกพร่องของระบบอุปกรณ์ต่าง ๆ ของอาคารก็ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (ใบ ร.๑) ให้แก่เจ้าของอาคาร

๒) ถ้าอาคารต้องมีการแก้ไขข้อบกพร่องตามรายงานผลการตรวจสอบอาคาร เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องพิจารณาดำเนินการออกคำสั่งให้เจ้าของอาคารแก้ไขข้อบกพร่องให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาไม่น้อยกว่า ๓๐ วัน และในกรณีมีเหตุอันควรสามารถขยายระยะเวลาต่อไปอีก และหากเจ้าของอาคารมิได้แก้ไขหรือแก้ไขแล้วแต่ยังไม่ปลอดภัย (เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องพิจารณาเองหรือผู้ตรวจสอบอาคารยังมิได้รับรองผลการแก้ไขข้อบกพร่อง) ก็สามารถออกคำสั่งห้ามใช้ส่วนหนึ่งส่วนใดหรือทั้งหมดของอาคารได้

๓. กำหนดเวลาการส่งรายงานผลการตรวจสอบอาคาร

สำหรับอาคารที่ก่อสร้างใหม่ เจ้าพนักงานท้องถิ่นควรแจ้งเตือนเจ้าของอาคารให้ส่งรายงานผลการตรวจสอบ เมื่อได้มีการดำเนินการก่อสร้างอาคารแล้วเสร็จหรือได้ใบรับรองการก่อสร้าง (ใบ อ. ๖) มาแล้วหนึ่งปี

เมื่อส่งรายงานผลการตรวจสอบแล้ว เจ้าพนักงานท้องถิ่นควรแจ้งเตือนให้เจ้าของอาคารส่งรายงานผลการตรวจสอบอาคารในครั้งต่อไปก่อนใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (ใบ ร.๑) ฉบับเดิมจะหมดอายุอย่างน้อย ๖๐ วัน

๔. ความรับผิดชอบ

ผู้ตรวจสอบอาคารเป็นผู้รับผิดชอบตามผลรายงานการตรวจสอบอาคารที่เจ้าของอาคารได้ยื่นไว้ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น

กรมโยธาธิการและผังเมือง
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
๒๒ พฤษภาคม ๒๕๕๑