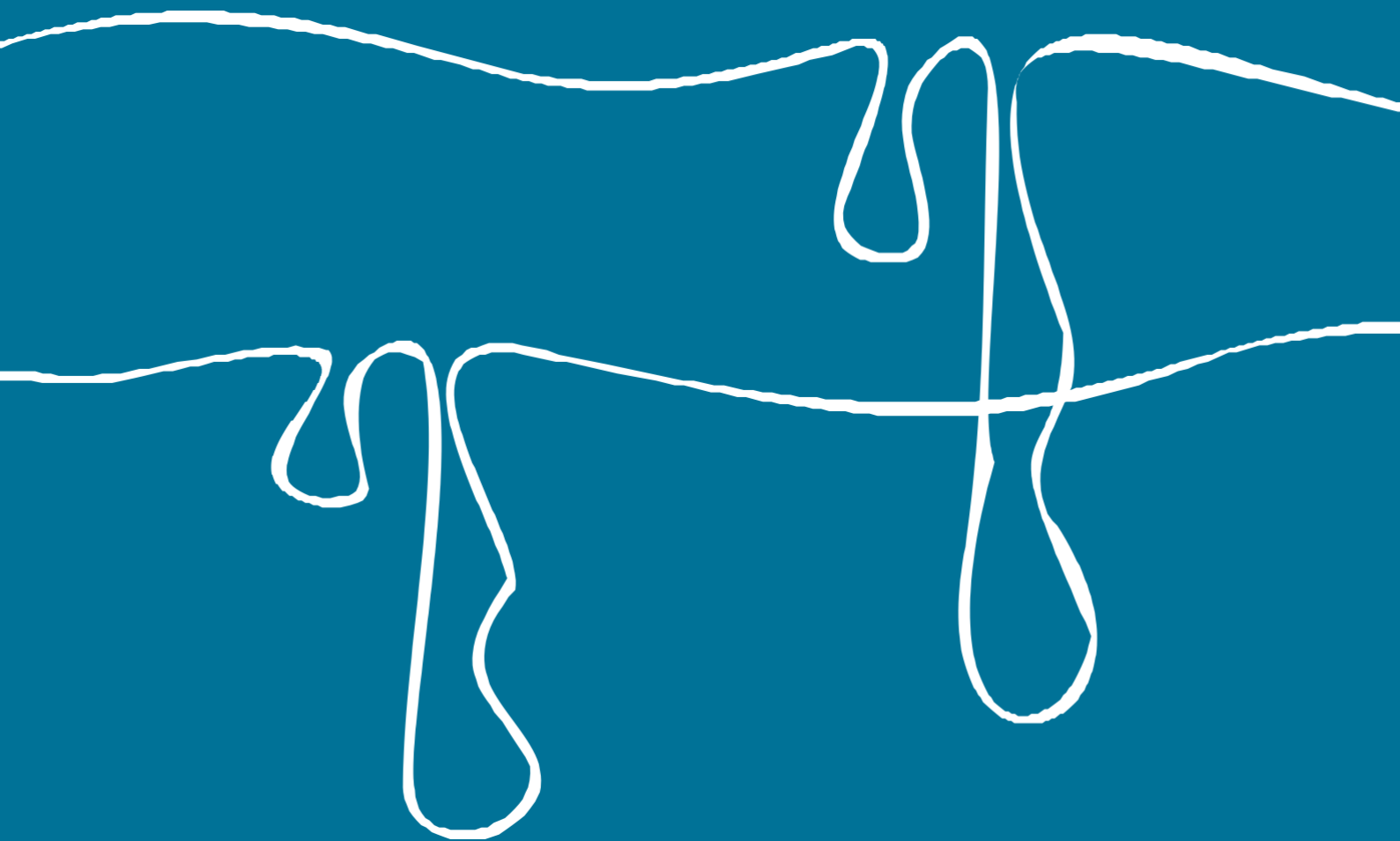


Житлові Служби

Вогкість, Цвіль і Конденсат

Поліс 2023-2027



Зміст

Вступ.....	3
Цілі Полісу.....	3
Сфера застосування полісу.....	3
Види вогкості.....	3
Перевірки	4
Обов'язки Житлових Служб	5
Обов'язки орендарів та ліцензіатів.....	6
Обов'язки орендарів	7
Обмін Інформацією.....	7
Моніторинг та перегляд продуктивності	7

Вступ

Житлові Служби прагнуть забезпечити безпечне, енергоефективне та комфортне житло. Ми несемо відповідальність за те, щоб наші будинки були безпечними, здоровими та вільними від небезпек, включаючи вогкість, конденсат і плісняву.

Ми несемо юридичну відповідальність за організацію ремонту та виконання будь-яких робіт, необхідних для запобігання появі вогкості, конденсату та цвілі. Також важливо, щоб орендарі повідомляли про будь-які проблеми, щоб ми могли працювати швидко,

щоб допомогти вирішити їх. Ми усвідомлюємо вплив, який вогкість, конденсат і пліснява можуть мати на наших орендарів, включаючи незручності та занепокоєння щодо здоров'я та благополуччя.

Ми забезпечимо оперативні дії для усунення проблем і підтримки наших орендарів, пропонуючи рекомендації, поради та допомогу протягом усього процесу всім орендарям, які проживають у муніципальних об'єктах.

Цілі Полісу

Цей поліс спрямований на:

- Підкріплення нашої нульової толерантності до вогкості, конденсату та цвілі.
- Забезпечення справедливого та послідовного ставлення до орендарів.
- Зосередження на роботі в партнерстві з орендарями, забезпечуючи безпечне та здорове внутрішнє середовище.
- Проведення ефективного дослідження та впровадження всіх розумних рішень та вдосконалення для усунення вологи, включаючи управління та контроль конденсату.
- Необхідність переконатися, що орендарі мають доступ та/або отримують вичерпні поради та вказівки щодо управління та контролю вогкості та конденсату.

- Дотримання законодавчих і нормативних вимог, а також належної практики.
- Переконавання, що тканина наших об'єктів захищена від псування та пошкоджень, спричинених вологою та конденсатом.

Цей поліс:

- Пояснить види вогкості: висхідна, проникаюча і конденсаційна вогкість.
- Визначить обов'язки житлових служб щодо боротьби з вогкістю та конденсатом.
- Визначить відповідальність орендарів за боротьбу з вогкістю та конденсатом.
- Визначить обов'язки орендарів щодо боротьби з вогкістю та конденсатом.

Сфера застосування полісу

Сфера застосування цього полісу охоплює те, як житлові служби та наші орендарі можуть спільно контролювати, управляти, зменшувати та викорінювати вогкість, конденсат та плісняву в наших об'єктах.

Цей поліс стосується всіх об'єктів, що належать Житловим Службам, які є орендованими, порожніми та комунальними. Сюди ж входить екстрене / тимчасове розміщення.

Види вогкості

Типи вогкості, на які поширюється поліс:

- a. Висхідна Вогкість – це рух вологи з землі, що піднімається вгору через конструкцію будівлі.
- b. Проникаюча вогкість (включаючи внутрішні витоки) - Вода, що проникає в зовнішню структуру будівлі або внутрішні витоки, викликаючи вогкість, гниття і пошкодження внутрішніх поверхонь і структури. Причиною може бути, наприклад:
 - Попадання води.
 - Несправні компоненти, такі як покрівельні покриття, зовнішні стінові двері та вікна.
 - Несправні або заблоковані жолоби та труби для дощової води.
 - Несправні або протікачі внутрішні каналізаційні труби, системи гарячого та холодного водопостачання та опалення.
 - Затоплення через прорив труб.
- c. Конденсаційна вологість - Конденсація виникає, коли волога, що міститься в теплом повітрі, контактує з холодною поверхнею, а потім конденсується, утворюючи краплі води. Це може мати дві основні форми:
 - Поверхневий конденсат, що виникає, коли

внутрішня поверхня конструкції холодніше, ніж повітря в приміщенні.

- Конденсація всередині конструкції (міжвузлова), коли тиск пари змушує водяну пару проходити через пористі матеріали (наприклад, стінки), яка потім конденсується, коли досягає холодніших умов всередині конструкції.

Конденсат на сьогоднішній день є поширеною причиною вогкості та цвілі в приміщеннях, особливо в зимові місяці. Це часто видно як вода на вікнах і більш помітно, коли погода стає холоднішою і температура на вулиці падає. Волога в повітрі може спричинити утворення цвілі на стінах і стелі, а також на меблях і речах. Ризик утворення конденсату можна зменшити за допомогою:

- Достатньої вентиляції, такої як відкриття вікон і вентиляційних отворів, повітряна цегла, забезпечення простору навколо меблів для сприяння потоку повітря та механічні витяжки.
- Достатнє опалення, наприклад, енергоефективні котли та радіатори, які підтримують належний рівень тепла.
- Достатня теплоізоляція, така як ізоляція стін і горища.

Перевірки

Після повідомлення про вогкість, конденсат або плісняву в орендованій нерухомості ми:

- Дослідимо, щоб визначити причину вогкості, конденсату та цвілі за допомогою надійного та ретельного внутрішнього та зовнішнього огляду майна та, якщо це доречно, сусідніх об'єктів нерухомості.
- Проведемо ремонтні роботи та дії відповідно до договору оренди.
- Звернемось до спеціалізованих підрядників з вологості, якщо є докази дефектних курсів захисту від вологи.
- Надамо консультації та підтримку орендарям.
- Звернемось, коли це доречно, до зовнішніх агентств, таких як Соціальна служба та агентства з управління заборгованістю, за додатковою підтримкою орендаря (якщо орендарі отримують поради з питань доходів та здоров'я).

- Продіагностуємо причину вогкості та запропонуємо ефективні рішення, усуваючи причину вогкості, а не лише симптоми, і, де це можливо, «виправляючи з першого разу».

Про висновки, поради та дії за результатами перевірки ми повідомимо орендаря в письмовій формі.

Завжди буде проведено повну перевірку всіх порожніх об'єктів, щоб виявити будь-які ознаки вогкості або цвілі, а також проведено ремонт до заселення нового орендаря.

Ми також проводимо обстеження стану наших орендованих об'єктів, які допомагають нам виявити проблеми, включаючи вологість, конденсат і плісняву, а також допомагають нам передбачити та визначити пріоритетність втручання до того, як буде подано скаргу або претензію щодо ремонту. Ці дослідження допомагають нам визначити, чи потребує конкретна територія або тип будинку робіт до того, як виникнуть проблеми.

Обов'язки Житлових Служб

Після повідомлення про вогкість, конденсат або плісняву від орендаря, ми запропонуємо негайну консультацію, доки не буде проведено перевірку житла.

Перевірки будуть проводитися своєчасно і у взаємозручний час. Якщо орендарі відмовлять у доступі, відповідно до нашого Договору оренди, будуть вжиті відповідні заходи, які можуть включати судові позови, щоб забезпечити нам доступ до об'єкта нерухомості та вживання заходів для усунення проблем.

Ми:

- Оглянемо саму будівлю, включаючи цегляну кладку, вікна, зовнішні двері, водостоки, водостічні труби, водостоки та вологонепроникні проходи.
- Оглянемо будинок зсередини, включаючи радіатори, вікна, вентиляційні отвори, витяжки, видимі трубопроводи, ущільнювачі ванн, а також стіни та стелі на наявність ознак росту цвілі.
- Переконаємось, що внутрішні витяжки встановлені на кухні та у ванній кімнаті увімкнені і справні.
- Знімемо показання вологометра та показники вологості повітря у кожній кімнаті та запишемо їх (в ідеалі вологість повітря має бути в межах 40%-60%)
- Звернемось до наших спеціалізованих підрядників з вологості, якщо є ознаки підвищення вологості або якщо курс захисту від вологи не спрацював.
- Організуємо будь-який необхідний ремонт помешкання та встановимо додаткові вентиляційні установки, щоб допомогти повітрю циркулювати.
- Запропонуємо поради та допомогу нашим орендарям щодо того, як очистити будь-які ознаки цвілі.
- Направимо орендарів до нашої команди підтримки, щоб переконатися, що вони максимізували свій дохід, і, якщо це доречно, звернемось до спеціалізованої консультації, щоб переконатися, що вони можуть дозволити собі ефективно опалювати свій будинок.
- Направимо орендарів, які повідомляють нам, що скаржаться на стан здоров'я через вогкість, конденсат і плісняву до соціальної служби для дорослих і дітей та допоміжних установ для подальшої допомоги з їхнім домом.

- Запропонуємо поради та застосуємо відповідні заходи домогосподарствам, де є інші фактори, включаючи перенаселеність, щоб знайти найкраще можливе рішення.
- Підвищимо обізнаність наших орендарів щодо вогкості, конденсату та цвілі за допомогою реклами в Housing Connect, на наших веб-сторінках та в соціальних мережах. Нові та існуючі орендарі будуть забезпечені брошурою про захист від вологи, конденсату та цвілі.
- Проведемо обстеження стану запасів за 5-річною постійною програмою, щоб гарантувати, що 100% наших об'єктів регулярно проходять ретельну перевірку, незалежно від того, орендовані вони чи порожні.

Відновлювальні роботи будуть проводитися там, де це доцільно. Ми візьмемо до уваги обмеження, пов'язані з існуючим проектом і конструкцією будівлі, і будемо застосовувати прагматичний підхід до пошуку відповідних рішень. В оселях, де ми виконали всі необхідні профілактичні роботи, ми також можемо встановити монітори на таких видах обладнання, як бойлери, механічна вентиляція, датчики вологості та температури. Якщо відновлювальні роботи завдали шкоди внутрішньому оздобленню, ми запропонуємо ваучер, щоб допомогти з косметичним ремонтом пошкодженої ділянки(-ок). За певних виняткових обставин, коли орендар не в змозі провести миття цвілі або косметичний ремонт, ми надамо підтримку та допомогу. У деяких випадках відновлювальні роботи можуть не знадобитися, і перевірка може виявити, що орендарю може бути надана додаткова підтримка та поради щодо управління та контролю виникнення конденсатної вогкості. Якщо орендарям буде небезпечно залишатися в помешканні під час проведення робіт, будуть вжиті альтернативні варіанти розміщення. Це може бути день у день або тимчасове переселення до альтернативного об'єкта нерухомості. Орендарю буде надано підтримку в цьому процесі для пошуку відповідного альтернативного житла.

Обов'язки орендарів та ліцензіатів

Ми усвідомлюємо, що не всі випадки однакові, і є деякі дії, які орендарі можуть вжити, щоб зменшити конденсацію у своїх будинках, наприклад:

- Провітрювати будинок, щоб зупинити накопичення вогкості:
 - Тримаючи відкритими вентиляційні отвори у віконних рамах.
 - Регулярно сушачи будь-які вологі вікна та рами.
 - Відкриваючи вікна, нехай навіть незначно, і на налаштуваннях безпеки.
 - Відкриваючи вікна під час приготування їжі, прання, сушіння білизни та купання.
 - Забезпечуючи використання всіх витяжок.
 - Вентилюючи шафи за допомогою отворів у задніх стінках.
 - Не переповнюючи шафи – переконавшись, що є достатньо місця для потоку повітря.
 - Залишаючи зазор між стінами та меблями, щоб повітря могло рухатися.
 - Не блокуючи вентиляційні отвори та вентиляційні цеглини – вони допомагають підтримувати рух повітря.
- Ефективно обігрівати будинок. Найкраще, де це можливо, мати постійне низьке фонове тепло, яке допомагає створювати тепліші поверхні та зменшує ймовірність появи вогкості, конденсату та цвілі.
- Негайно повідомляти про ознаки витоку води або потрапляння води, щоб можна було швидко та ефективно впоратися з проблемами.
- Негайно лікувати будь-які ознаки чорної цвілі та не дозволяйте їй поширюватися.
- Зменшувати наявність вологи в межах об'єкта нерухомості за допомогою:
 - Накриванням каструль під час приготування їжі.
 - Не залишаючи чайник кипіти.
 - Тримаючи кухонні двері зачиненими під час приготування їжі.
 - Використанням витяжних вентиляторів.
 - Тримайте двері ванної кімнати закритими під час купання та відкриваючи вікно.
 - По можливості сушачи одяг на вулиці.
 - Використанням вентиляційної сушильної машини.
 - Уникаючи використання портативних безпаливних обігрівачів.
 - Якщо ви сушите прання всередині, робіть це в закритій, опалювальній і добре провітрюваній кімнаті.

Орендарі несуть відповідальність за дотримання всіх порад та вказівок, виданих житловими службами щодо управління та контролю вогкості, конденсату та цвілі. Якщо орендар не вживає розумних заходів для зменшення вологості, з нього може бути знято вартість будь-якого необхідного ремонту, який вважається результатом недбалості.

Обов'язки орендаря

Орендарі несуть відповідальність за управління та обслуговування власного майна, включаючи вогкість, конденсат та плісняву, відповідно до свого договору оренди. Орендарі несуть відповідальність за будь-який ремонт власної квартири, спричинений їхніми діями чи бездіяльністю.

Як власники, ми несемо відповідальність за ремонт тіла будівлі, наприклад, ремонт даху і

проведемо відповідний ремонт за необхідності. Ми несемо відповідальність за ремонт майна орендаря лише в тому випадку, якщо ми не виконали це зобов'язання.

Будь-яка недбалість орендаря щодо управління або проведення ремонту, за який він несе відповідальність, що має прямий вплив на стан майна, що перебуває у власності ради, буде розглядатися відповідно до договору оренди.

Обмін Інформацією

Там, де це доречно, ми надамо інформацію Соціальній службі та іншим ключовим установам, щоб усі установи могли надати підтримку мешканцям у боротьбі з наслідками вогкості, конденсату та цвілі. Ми будемо направляти до внутрішніх служб щодо максимізації доходу і, за необхідності, звертатися до спеціалізованих консультативних агентств з питань заборгованості.

Моніторинг та перегляд продуктивності

У рамках нашого зобов'язання щодо постійного вдосконалення ми будемо використовувати відгуки клієнтів для покращення нашого сервісу.

Ми проводитимемо регулярний перегляд цього полісу з відповідними групами клієнтів, такими як Комісія орендарів, гарантуючи, що ми включимо будь-які законодавчі чи нормативні зміни та приклади передової практики від інших постачальників житла та житлового омбудсмена.



Контактні дані Житлових Служб

01325 405333

 housing@darlington.gov.uk

 www.darlington.gov.uk/housing

 [darlingtonbc](https://www.darlingtonbc.gov.uk)

 [facebook.com/DBCHousing](https://www.facebook.com/DBCHousing)

