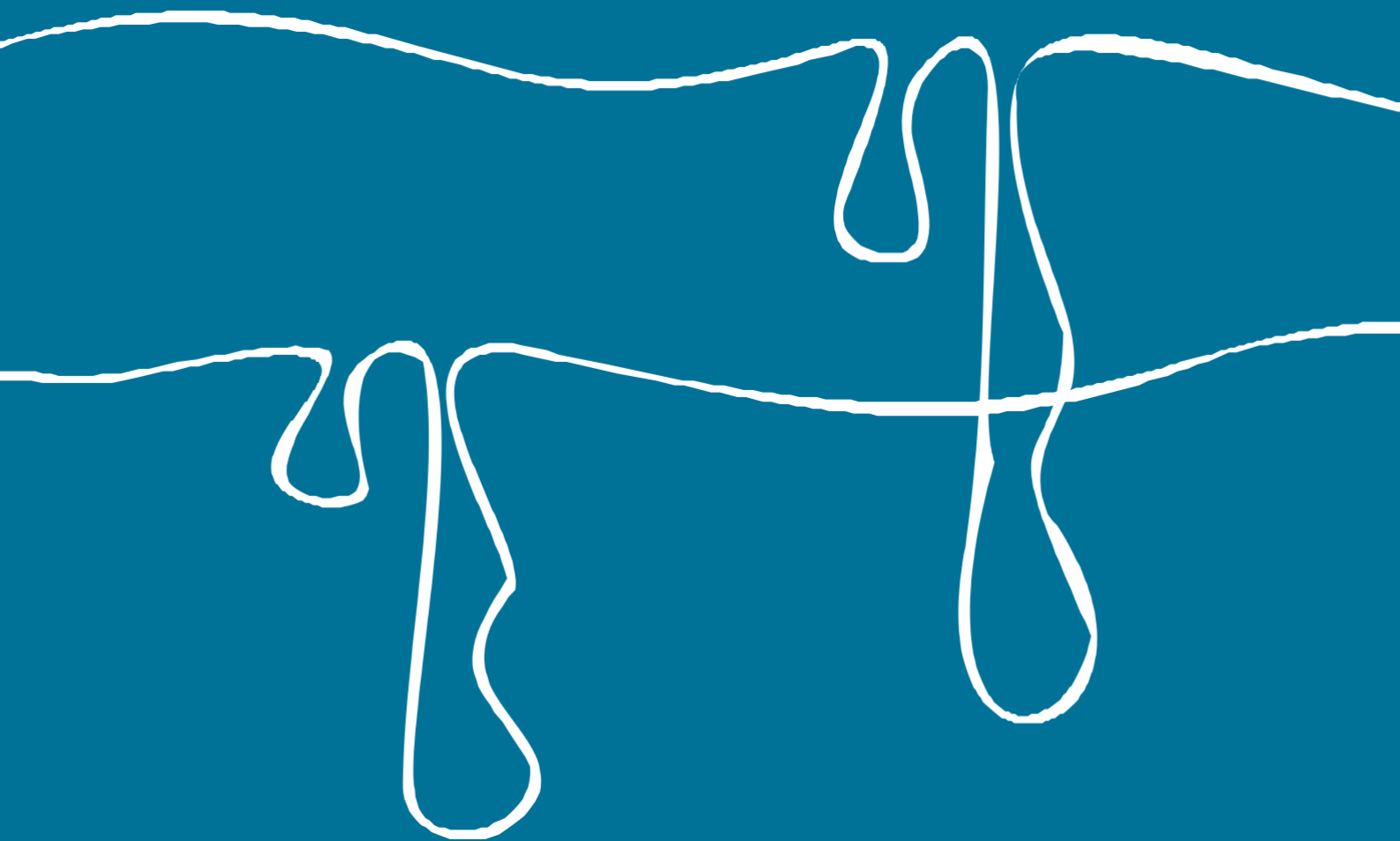


DARLINGTON

Usługi mieszkaniowe

Wilgoć, pleśń i kondensacja

Polityka na lata 2023-2027



Spis treści

Wstęp.....	3
Cele polityki.....	3
Zakres polityki	3
Rodzaje wilgoci	3
Inspekcje.....	4
Obowiązki Służb.....	5
Obowiązki najemców i dzierżawców	6
Obowiązki dzierżawcy.....	7
Udostępnianie informacji.....	7
Monitorowanie i przegląd wydajności.....	7

Wstęp

Służby mieszkaniowe (Housing Services) dokładają wszelkich starań, aby zapewnić bezpieczne, energooszczędne i wygodne domy. Mamy obowiązek zapewnić, że są one bezpieczne, zdrowe i wolne od zagrożeń, w tym wilgoci, kondensacji i pleśni.

Mamy prawny obowiązek zarządzania naprawami i wykonywania wszelkich prac niezbędnych do zapobiegania występowaniu wilgoci, kondensacji i pleśni. Ważnym jest również, aby najemcy zgłaszali wszelkie problemy, tak abyśmy mogli szybko pomóc w

rozwiązaniu problemów. Zdajemy sobie sprawę z wpływu, jaki wilgoć, kondensacja i pleśń mogą mieć na naszych najemców, włączając w to cierpienie, niedogodności oraz obawy o zdrowie i dobre samopoczucie.

Zapewnimy podjęcie szybkich działań w celu rozwiązania problemów jak i wsparcia dla naszych najemców poprzez oferowanie wszystkim najemcom mieszkającym w nieruchomościach komunalnych wskazówek, porad i pomocy w trakcie całego procesu naprawczego .

Cele naszej polityki

Nasza polityka ma na celu:

- Wzmocnienie naszego braku tolerancji na wilgoć, kondensację i pleśń.
- Zadbanie o to, aby najemcy byli traktowani w uczciwy i konsekwentny sposób.
- Partnerską współpracę z najemcami, zapewniającą bezpieczne i zdrowe środowisko wewnętrzne.
- Podjęcie skutecznego zbadania sytuacji i wdrożenia wszelkich rozsądnych rozwiązań naprawczych oraz ulepszeń w celu wyeliminowania wilgoci, w tym zarządzania kondensacją.
- Zapewnienie najemcom dostępu do kompleksowych porad i wskazówek dotyczących kontrolowania wilgoci i kondensacji.

- Przestrzeganie wymogów ustawowych i regulacyjnych oraz dobrych praktyk.
- Upewnienie się, że nasze nieruchomości są zabezpieczone przed zniszczeniem i uszkodzeniami wynikającymi z wilgoci i kondensacji.

Nasza polityka obejmuje jak poniżej:

- Wyjaśnienie co do rodzajów wilgoci: wilgoci podnoszącej się, penetrującej i kondensacyjnej.
- Określenie obowiązków służb mieszkaniowych w zakresie postępowania z wilgocią i kondensacją.
- Określenie obowiązków najemców w zakresie radzenia sobie z wilgocią i kondensacją.
- Określenie obowiązków dzierżawców w zakresie radzenia sobie z wilgocią i kondensacją.

Zakres naszej polityki

Zakres niniejszej polityki obejmuje sposób, w jaki Służby mieszkaniowe i nasi najemcy mogą wspólnie kontrolować, zarządzać, ograniczać i eliminować wilgoć, kondensację i pleśń w naszych nieruchomościach.

Niniejsza polityka dotyczy wszystkich nieruchomości będących własnością Służb mieszkaniowych, które są wynajmowane, puste i wspólne. Obejmuje również zakwaterowanie w sytuacjach awaryjnych/tymczasowe.

Rodzaje wilgoci

Rodzaje wilgoci objęte naszą polityką to:

- a. Wilgoć podnosząca się - jest to wznoszący się ruch wilgoci z gruntu przez konstrukcję budynku.
- b. Wilgoć penetrująca (w tym nieszczelności wewnętrzne) - woda wnika w zewnętrzną konstrukcję budynku lub wewnętrzne nieszczelności powodująca zawilgocenie, gnicie i uszkodzenie wewnętrznych powierzchni i konstrukcji. Przyczyną może być np:
 - Wnikanie wody.
 - Wadliwe elementy, takie jak pokrycia dachowe, drzwi i okna ścian zewnętrznych.
 - Wadliwe lub zatkane rynny i rury odprowadzające wodę deszczową.
 - Uszkodzone lub nieszczelne wewnętrzne rury kanalizacyjne, systemy ciepłej i zimnej wody oraz systemy grzewcze.
 - Zalanie z powodu pękniętych rur.
- c. Wilgoć kondensacyjna - kondensacja zachodzi, gdy wilgoć zawarta w ciepłym powietrzu napotyka na zimną powierzchnię, a następnie skrapla się. Może przybrać dwie główne formy:

- Kondensacja powierzchniowa powstaje, gdy wewnętrzna powierzchnia konstrukcji jest chłodniejsza niż powietrze w pomieszczeniu.
- Kondensacja wewnątrz konstrukcji (śródmiaższowa), gdy ciśnienie pary powoduje jej przepychanie przez materiały porowate (takie jak ściany), a ta następnie skrapla się, gdy wewnątrz osiągnie zimniejsze warunki.
- Kondensacja jest zdecydowanie najczęstszą przyczyną wilgoci i pleśni w budynkach, szczególnie w miesiącach zimowych. Często objawia się w postaci wody na oknach i jest bardziej zauważalna, gdy temperatura zewnętrzna spada. Wilgoć w powietrzu może powodować rozwój pleśni na ścianach i sufitach, a także na meblach i innych przedmiotach.

Ryzyko kondensacji można zmniejszyć poprzez:

- Odpowiednią wentylację, np. otwieranie okien i nawiewniki, zapewnienie przestrzeni wokół mebli w celu wspomaganie przepływu powietrza oraz wyciągi mechaniczne.
- Odpowiednie ogrzewanie, takie jak energooszczędne bojlera i grzejniki, które utrzymują odpowiedni poziom ciepła.
- Odpowiednią izolację termiczną, taką jak izolacja ścian i poddaszy.

Inspekcje

Po zgłoszeniu wilgoci, kondensacji lub pleśni w wynajmowanej nieruchomości zrobimy co następuje:

- Przeprowadzimy badania w celu ustalenia przyczyny wilgoci, kondensacji i pleśni poprzez solidną i szeroko zakrojoną inspekcję wewnętrzną i zewnętrzną nieruchomości oraz, w stosownych przypadkach, nieruchomości sąsiednich.
- Przeprowadzimy naprawy i działania naprawcze zgodnie z umową najmu.
- Jeżeli istnieją dowody na wadliwe warstwy izolacji przeciwwilgociowej, zwrócimy się do wyspecjalizowanych wykonawców.
- Posłużymy radą i wsparciem najemcom.
- W stosownych przypadkach zwrócimy się do agencji zewnętrznych, takich jak opieka społeczna i agencje zarządzające długami, w celu uzyskania dodatkowego wsparcia dla najemcy (gdzie najemcy ujawnili problemy dot. dochodów i zdrowia).

- Zdiagnozujemy przyczynę wilgoci i zapewnimy skuteczne rozwiązania, eliminując przyczynę, a nie tylko jej objawy oraz, jeśli to możliwe, „naprawimy za pierwszym razem”.

Po przeprowadzeniu kontroli poinformujemy najemcę na piśmie o ustaleniach, poradach i działaniach wynikających z dochodzenia.

Zawsze przeprowadzona będzie pełna inspekcja niezamieszkałych nieruchomości w celu wykrycia wszelkich oznak wilgoci lub pleśni oraz wymaganych napraw przed wprowadzeniem się nowego najemcy.

Przeprowadzamy również badania stanu wynajmowanych przez nas nieruchomości co pomaga nam zidentyfikować problemy, w tym wilgoć, kondensację i pleśń jak i przewidzieć wymagane interwencje oraz ustalić ich priorytety zanim złożona zostanie skarga dotycząca złego stanu technicznego. Ankiety te pomagają nam określić, czy dany obszar lub rodzaj domu wymaga prac, zanim pojawią się problemy.

Obowiązki najemców i dzierżawców

Po zgłoszeniu przez najemcę wilgoci, kondensacji lub pleśni udzielimy natychmiastowej porady do czasu przeprowadzenia inspekcji nieruchomości.

Kontrole będą przeprowadzane terminowo i w dogodnym dla obu stron terminie. Jeżeli najemcy odmówią dostępu, zgodnie z naszą Umową Najmu, zostaną podjęte odpowiednie działania, które mogą obejmować działania prawne, aby zapewnić nam dostęp do nieruchomości i podjąć działania w celu rozwiązania problemów.

Zrobimy co następuje:

- Sprawdzimy budynek od zewnątrz, w tym cegły, okna, drzwi zewnętrzne, rynny, rury spustowe, dreny i warstwy przeciwwilgociowe.
- Sprawdzimy wnętrze domu, w tym grzejniki, okna, nawiewniki, wentylatory wyciągowe, widoczne rury, uszczelki wanny oraz ściany i sufity pod kątem oznak rozwoju pleśni.
- Sprawdzimy, czy w kuchni i łazience zamontowane są wewnętrzne wentylatory wyciągowe lub czy obejmująca całe mieszkanie jednostka wentylacji z dodatnim wlotem powietrza (PIV) jest zainstalowana, włączona i działa jak należy.
- Odczytamy mierniki wilgoci i wilgotności powietrza w każdym pomieszczeniu oraz zapiszemy je (wilgotność powietrza powinna wynosić od 40% do 60%).
- Jeśli wystąpią oznaki wilgoci wznoszącej lub jeśli warstwa zabezpieczenia przed wilgocią nie działa, zwrócimy się do naszych specjalistów-podwykonawców.
- Zorganizujemy wszelkie niezbędne naprawy nieruchomości oraz zainstalujemy dodatkowe urządzenia lub pustaki wentylacyjne, aby wspomóc przepływ powietrza. Przekażemy porady i pomoc naszym najemcom w kwestii usunięcia wszelkich oznak pleśni oraz dodatkowych działań, które mogą podjąć, aby zapobiec tworzeniu się nowych plam pleśni.
- Przekażemy najemców naszemu Zespołowi ds. Obsługi Najmu, aby upewnić się, że odpowiednio zarządzają swoimi dochodami, a w stosownych przypadkach zasięgamy specjalistycznej porady dotyczącej zadłużenia, aby upewnić się, że stać ich na efektywne ogrzewanie domu.
- Skierujemy lokatorów, którzy zgłaszają nam, że ze względów zdrowotnych mają trudności z uporaniem się z wilgocią, kondensacją i pleśnią do Opieki Społecznej dla Dorosłych i Dzieci oraz agencji wsparcia w celu uzyskania dalszej pomocy.

- Zaoferujemy poradnictwo i wsparcie oraz podejmiemy odpowiednie działania w przypadku nieruchomości problematycznych, w tym zagrożonych i przeludnionych, próbując znaleźć jak najlepsze rozwiązania.
- Będziemy aktywnie podnosić uświadomienie naszych najemców na temat wilgoci, kondensacji i pleśni poprzez publikacje w Housing Connect, na naszych stronach internetowych i w mediach społecznościowych. Nowi i obecni najemcy otrzymają ulotkę dotyczącą zapobiegania wilgoci, kondensacji i pleśni. Przeprowadzimy inspekcje w ramach 5-letniego programu kroczącego, aby upewnić się, że wszystkie z naszych nieruchomości są regularnie dokładnie sprawdzane, niezależnie od tego, czy są wynajęte czy puste.

Tam, gdzie jest to uzasadnione i praktyczne, zostaną przeprowadzone prace naprawcze. Uwzględnimy ograniczenia konstrukcji budynku oraz przyjmimy pragmatyczne podejście w poszukiwaniu odpowiednich rozwiązań. W nieruchomościach, w których wykonamy wszystkie niezbędne prace zapobiegawcze, być może zamontujemy również monitoring na urządzeniach takich jak kotły, wentylacja mechaniczna, czujniki wilgotności i czujniki temperatury.

Jeżeli prace naprawcze spowodują uszkodzenia wnętrza mieszkania, zaproponujemy kupon na remont, który pomoże w odnowieniu uszkodzonych elementów. W wyjątkowych sytuacjach, gdy najemca nie będzie w stanie przeprowadzić mycia miejsc zapełniających lub remontu, zapewnimy wsparcie i pomoc.

W niektórych przypadkach prace naprawcze mogą nie być konieczne, a inspekcja wykaże, że najemcy wystarczą wsparcie i porady w zakresie zarządzania i kontrolowania występowania wilgoci kondensacyjnej.

Jeżeli pozostanie w mieszkaniu w czasie prowadzenia prac będzie niebezpieczne dla najemców, zostanie zorganizowane alternatywne zakwaterowanie. Może to mieć charakter dzienny lub tymczasowy transfer do innej nieruchomości. Najemca otrzyma wsparcie w znalezieniu odpowiedniego zakwaterowania zastępczego.

Tenant & Licensees Responsibilities

Zdajemy sobie sprawę, że nie każdy przypadek jest taki sam i istnieją pewne działania, które najemcy mogą wdrożyć, aby zmniejszyć przypadki kondensacji w swoich domach, np.:

- Wietrzenie domu, aby zapobiec gromadzeniu się wilgoci:
 - Otwarte nawiewniki w ramach okiennych.
 - Regularne suszenie mokrych okien i ram.
 - Otwieranie okien, nawet jeśli tylko nieznacznie i przy ustawieniu zabezpieczeń.
 - Otwieranie okien podczas gotowania, prania, suszenia ubrań i kąpeli.
 - Upewnienie się, że wszystkie wentylatory wyciągowe są w użyciu.
 - Wentylacja szafek i szaf poprzez zapewnienie otworów wentylacyjnych.
 - Nie przepelnianie szafek i szaf - zapewnienie wystarczająco dużo miejsca na przepływ powietrza.
 - Pozostawienie szczeliny między ścianami a meblami, aby umożliwić przepływ powietrza.
 - Nie zakrywanie otworów wentylacyjnych, pustaków czy nawiewników - pomagają one w utrzymaniu ruchu powietrza.
- Skuteczne ogrzewanie domu. W miarę możliwości najlepiej jest utrzymywać stałą, niezbyt wysoką temperaturę, co nagrzeje powierzchnie i zmniejszy ryzyko zawilgocenia, kondensacji i pleśni.
- Natychmiastowe zgłaszanie oznak wycieków lub wnikania wody, aby szybko i skutecznie rozwiązać problem.
- Natychmiastowe usunięcie wszelkich oznak czarnej pleśni, aby zapobiec jej rozprzestrzenieniu.
- Zredukowanie do minimum obecność wilgoci w pomieszczeniach poprzez:
 - Przykrywanie garnków podczas gotowania.
 - Wyłączanie czajników po zagotowaniu wody.
 - Zamykanie drzwi kuchennych podczas gotowania.
 - Korzystanie z wentylatorów wyciągowych.
 - Zamykanie drzwi i otwieranie okna łazienki podczas kąpeli.
 - Jeśli to możliwe, suszenie ubrań na zewnątrz.
 - Używanie suszarki bębnowej z wentylacją.
 - Unikanie używania przenośnych grzejników bezpaliwowych.
Jeśli suszysz pranie wewnątrz, rób to w zamkniętym, ogrzewanym i dobrze wentylowanym pomieszczeniu.

Najemcy są odpowiedzialni za przestrzeganie wszelkich porad i wskazówek wydanych przez Służby mieszkaniowe w zakresie zarządzania i kontrolowania wilgoci, kondensacji i pleśni. Jeżeli najemca nie zastosuje się do porad i nie podejmie rozsądnych kroków w celu ich ograniczenia, może zostać obciążony kosztami wszelkich wymaganych napraw wynikających z zaniedbania.

Obowiązki dzierżawcy

Dzierżawcy są odpowiedzialni za zarządzanie i utrzymanie własnych nieruchomości, w tym za wilgoć, kondensację i pleśń, zgodnie z umową dzierżawy. Ponoszą odpowiedzialność za wszelkie naprawy we własnym mieszkaniu powstałe na skutek ich działania lub zaniechania.

Dzierżawca nieruchomości jest odpowiedzialny za naprawy w konstrukcji budynku, takie jak naprawa dachu, i winien dokonać niezbędnych

napraw. Za naprawy w nieruchomości dzierżawcy odpowiadamy tylko wtedy, gdy nie dopełniliśmy swoich obowiązków.

Wszelkie zaniedbania ze strony dzierżawcy w zarządzaniu lub przeprowadzaniu napraw, za które jest odpowiedzialny, a które mają bezpośredni wpływ na stan nieruchomości będącej własnością Rady, będą rozpatrywane zgodnie z umową dzierżawy.

Udostępnianie informacji

W stosownych przypadkach udostępniemy informacje opiece społecznej i innym kluczowym agencjom, aby mogły wspierać mieszkańców w radzeniu sobie ze skutkami wilgoci, kondensacji i pleśni. Będziemy kierować sprawy do służb wewnętrznych w związku z pełnym wykorzystaniem dostępnych dochodów oraz, w razie potrzeby, kierować do specjalistycznych agencji doradztwa zadłużeniowego.

Monitorowanie i przegląd wydajności

W ramach naszego zaangażowania w ciągłe doskonalenie będziemy wykorzystywać opinie klientów w celu ulepszenia jakości oferowanych usług. Będziemy przeprowadzać regularne przeglądy naszej polityki ze stosownymi panelami naszych klientów, takimi jak panel lokatorów, upewniając się, że uwzględniliśmy wszelkie zmiany legislacyjne lub regulacyjne czy też przykłady dobrych praktyk innych dostawców usług mieszkaniowych jak i Rzecznika ds. Mieszkaniowych.



Dane kontaktowe

Służb mieszkaniowych

01325 405333



housing@darlington.gov.uk

www.darlington.gov.uk/housing

[darlingtonbc](#)

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



DARLINGTON
Borough Council