

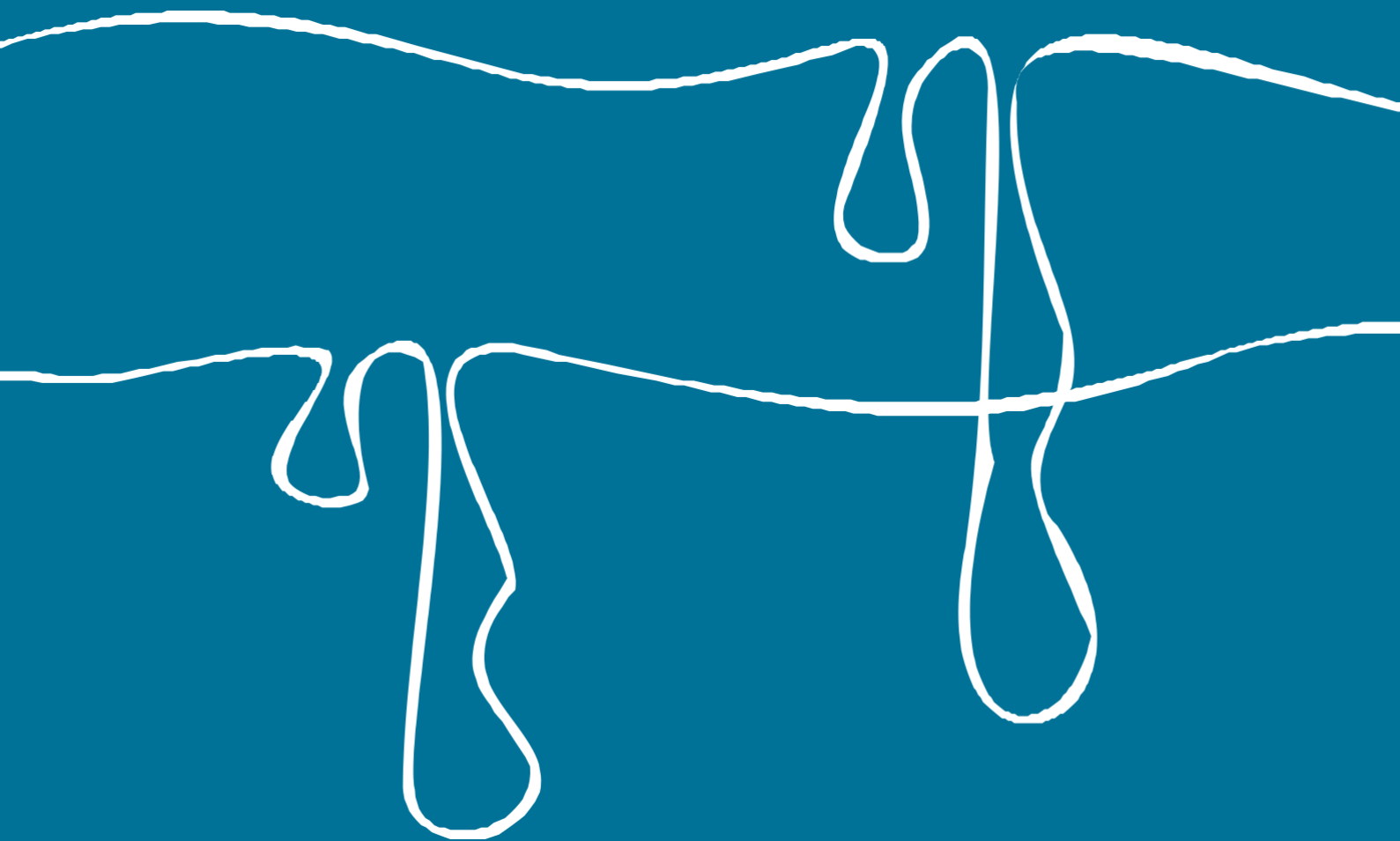


DARLINGTON
Borough Council

خدمات الإسكان

الرطوبة والعفن والتكثيف

السياسة 2023-2027



المحتويات

3	المقدمة
3	أهداف السياسة
3	نطاق السياسة
3	أنواع الرطوبة
4	عمليات التفتيش
5	مسؤوليات خدمات الإسكان
6	مسؤوليات المستأجرين والمرخص لهم
7	مسؤوليات المستأجر
7	تبادل المعلومات
7	مراقبة الأداء ومراجعته

المقدمة

العمل بسرعة للمساعدة في حل المشاكل. نحن ندرك التأثير الذي يمكن أن تحدثه الرطوبة والتكثيف والعفن على المستأجرين لدينا، بما في ذلك الضيق والإزعاج والمخاوف بشأن الصحة والرفاهية. سوف نتأكد من أننا نتخذ إجراءات سريعة لمعالجة المشكلات ودعم المستأجرين لدينا، وتقديم التوجيه والمشورة والمساعدة طوال العملية لجميع المستأجرين الذين يعيشون في عقارات المجلس.

تلتزم خدمات الإسكان بتوفير منازل آمنة وموفرة للطاقة ومريحة. تقع على عاتقنا مسؤولية التأكد من أن منازلنا آمنة وصحية وخالية من المخاطر، بما في ذلك الرطوبة والمكثفات والعفن. لدينا مسؤولية قانونية لإدارة الإصلاحات وإكمال أي عمل مطلوب لمنع حدوث الرطوبة والتكثيف والعفن. ومن المهم أيضاً أن يقوم المستأجرون بالإبلاغ عن أي مشكلات، حتى تتمكن من ذلك

أهداف السياسة

تهدف هذه السياسة إلى:

- الامتثال للمتطلبات القانونية والتنظيمية والممارسات الجيدة.
- التأكد من حماية نسيج ممتلكاتنا من التدهور والتلف الناتج عن الرطوبة والتكثيف.

هذه السياسة سوف:

- شرح أنواع الرطوبة: الرطوبة الصاعدة والاختراقية والتكثيفية.
- تحديد مسؤوليات خدمات الإسكان للتعامل مع الرطوبة والتكثيف.
- تحديد مسؤوليات المستأجرين في التعامل مع الرطوبة والتكثيف.
- تحديد مسؤوليات المستأجرين في التعامل مع الرطوبة والتكثيف

- إعادة فرض عدم التسامح مطلقاً مع الرطوبة والتكثيف والعفن.
- ضمان معاملة المستأجرين بطريقة عادلة ومتسقة.
- التركيز على العمل بالشراكة مع المستأجرين لضمان توفير بيئة داخلية آمنة وصحية.
- إجراء تحقيقات فعالة وتنفيذ جميع حلول الإصلاح العلاجي المعقول والتحسينات للقضاء على الرطوبة بما في ذلك التكثيف وإدارته والتحكم فيه.
- التأكد من أن المستأجرين لديهم إمكانية الوصول إلى و/أو تزويدهم بالمشورة والإرشادات الشاملة بشأن إدارة الرطوبة والتكثيف والتحكم فيها.

نطاق السياسة

يغطي نطاق هذه السياسة كيفية قيام خدمات الإسكان والمستأجرين لدينا بالتحكم بشكل مشترك في الرطوبة والتكثيف والعفن وإدارتها وتقليلها والقضاء عليها داخل عقاراتنا.

تتعلق هذه السياسة بجميع العقارات المملوكة لخدمات الإسكان والمستأجرة والفارغة والمجمعية. ويشمل أيضاً الإقامة الطارئة / المؤقتة.

أنواع الرطوبة

أنواع الرطوبة التي تغطيها البوليصة هي:

- الرطوبة الصاعدة – هي حركة الرطوبة من الأرض إلى الأعلى عبر هيكل المبنى.
- الرطوبة المخترقة (بما في ذلك التسربات الداخلية) - اختراق المياه للهيكال الخارجي للمبنى أو التسربات الداخلية مما يسبب الرطوبة والتعفن وتلف الأسطح والهيكال الداخلي. يمكن أن يكون السبب نتيجة، على سبيل المثال:
 - دخول المياه.
 - وجود عيوب في المكونات مثل أغطية السقف والجدران الخارجية والأبواب والنوافذ.
 - مزاريب وأنابيب مياه الأمطار المعيبة أو المسدودة.
 - وجود عيوب أو تسريب في أنابيب النفايات الداخلية والمياه الساخنة والباردة وأنظمة التدفئة.
 - الفيضانات بسبب انفجار الأنابيب.
- رطوبة التكثيف - يحدث التكثيف عندما تتلامس الرطوبة الموجودة في الهواء الدافئ مع سطح بارد ثم تتكثف منتجة قطرات الماء. يمكن أن يتخذ ذلك شكلين رئيسيين:

- التكثيف السطحي، الذي ينشأ عندما يكون السطح الداخلي للمنشأ أكثر برودة من هواء الغرفة.
- التكثيف داخل الهيكل (الخلافي) حيث يدفع ضغط البخار الماء عبر المواد المسامية (مثل الجدران)، والذي يتكثف بعد ذلك عندما يصل إلى ظروف أكثر برودة داخل الهيكل.
- يعد التكثيف هو السبب الأكثر شيوعاً للرطوبة والعفن داخل العقارات، خاصة خلال أشهر الشتاء. غالباً ما يُنظر إليه على أنه ماء على النوافذ ويكون أكثر وضوحاً عندما يصبح الطقس أكثر برودة وتنخفض درجة الحرارة الخارجية.
- الرطوبة في الهواء يمكن أن تسبب نمو العفن على الجدران والأسقف وكذلك على الأثاث والممتلكات.
- يمكن تقليل خطر التكثيف من خلال:
 - التهوية الكافية، مثل فتح النوافذ وفتحات التهوية، وطوب الهواء، وضمان وجود مساحة حول الأثاث للمساعدة في تدفق الهواء والشفاطات الميكانيكية.
 - التدفئة الكافية مثل الغلايات والمشعات الموفرة للطاقة والتي تحافظ على مستوى حرارة مناسب.
 - العزل الحراري المناسب مثل عزل الجدران والطابق العلوي.

عمليات التحقق

بعد الإبلاغ عن وجود رطوبة أو تكثف أو عفن في العقار المستأجر، سنقوم بما يلي:

- التحقيق لتحديد سبب الرطوبة والتكثيف والعفن من خلال فحص داخلي وخارجي قوي وموسع للممتلكات، وإذا كان ذلك مناسباً، للممتلكات المجاورة.
- تنفيذ الإصلاحات والإجراءات العلاجية وفقاً لاتفاقية الإيجار.
- قم بالرجوع إلى المقاولين المتخصصين في مجال الرطوبة حيث يوجد دليل على وجود خلل في دورات مقاومة الرطوبة.
- تقديم المشورة والدعم للمستأجرين.
- الرجوع عندما يكون ذلك مناسباً إلى الوكالات الخارجية مثل وكالات الرعاية الاجتماعية وإدارة الديون للحصول على دعم إضافي للمستأجر (حيث يقدم للمستأجرون المشورة بشأن قضايا الدخل والصحة).

- تشخيص سبب الرطوبة وتقديم حلول فعالة، والتعامل مع سبب الرطوبة، وليس فقط الأعراض وحيثما أمكن، "الإصلاح من المرة الأولى".
- سنقوم بإبلاغ المستأجر كتابياً بالنتائج والنصائح والإجراءات التي تم التوصل إليها بعد الفحص.
- سيتم دائماً إجراء فحص كامل لجميع العقارات الفارغة لتحديد أي علامات للرطوبة أو العفن والإصلاحات التي يتم إجراؤها قبل انتقال المستأجر الجديد.
- نقوم أيضاً بإجراء دراسات استقصائية لحالة المخزون على العقارات المستأجرة لدينا، والتي تساعدنا على تحديد المشكلات، بما في ذلك الرطوبة والتكثيف والعفن وتدعمنا لتوقع التدخلات وتحديد أولوياتها قبل تقديم شكوى أو مطالبة بالإصلاح.
- تساعدنا هذه الاستطلاعات في تسليط الضوء على ما إذا كانت منطقة معينة أو نوع منزل معين يتطلب أعمالاً قبل ظهور المشاكل.

مسؤوليات خدمات الإسكان

- بعد ورود تقرير عن الرطوبة أو التكثيف أو العفن من المستأجر، سنقدم نصيحة فورية حتى يتم إجراء فحص للعقار. سيتم إجراء عمليات التنظيف في الوقت المناسب وفي الوقت المناسب للطرفين. في حالة رفض المستأجرين الوصول، بما يتماشى مع اتفاقية الإيجار الخاصة بنا، سيتم اتخاذ الإجراء المناسب، والذي قد يشمل الإجراءات القانونية، لضمان قدرتنا على الوصول إلى العقار واتخاذ الإجراءات لمعالجة المشكلات. ونحن سوف نقوم ب:
 - فحص المبنى نفسه، بما في ذلك أعمال الطوب، والنوافذ، والأبواب الخارجية، والمزاريب، وأنابيب الصرف الصحي، والمصارف، والدورات المقاومة للرطوبة.
 - فحص المنزل داخلياً، بما في ذلك المشعاعات والنوافذ وفتحات التهوية ومراوح الشفط والأنابيب المرئية وأختام الحمامات والجدران والأسقف بحثاً عن علامات نمو العفن.
 - التحقق من تركيب مراوح الشفط الداخلية في المطبخ والحمام أو في المنزل بأكمله، ومن تركيب وحدة تهوية المدخلات الإيجابية (PIV) وتشغيلها وأنها في حالة عمل جيدة.
 - اتخاذ قراءاتعدادات الرطوبة وقراءات رطوبة الهواء (الرطوبة) في كل غرفة وقم بتسجيلها (من الأفضل أن تكون نسبة الرطوبة في الهواء بين 40%-60%)
 - ارجع إلى مقاولي الرطوبة المتخصصين لدينا إذا كانت هناك علامات على ارتفاع الرطوبة أو إذا فشلت دورة مقاومة الرطوبة.
 - ترتيب أية إصلاحات ضرورية للعقار وتركيب وحدات تهوية إضافية أو طوب هوائي للمساعدة في تدفق الهواء.
 - تقديم المشورة والمساعدة للمستأجرين لدينا حول كيفية تنظيف أي علامات للعفن وأي علامات إجراءات إضافية يمكنهم اتخاذها للمساعدة في تكوين بقع العفن.
 - إحالة المستأجرين إلى فريق استدامة الإيجار لدينا للتأكد من أنهم قد حققوا أقصى قدر من دخلهم، وحيثما يكون ذلك مناسباً، قم بالرجوع إلى مشورة الديون المتخصصة للتأكد من قدرتهم على تحمل تكاليف تدفئة منازلهم بشكل فعال.
- قم بإحالة المستأجرين الذين يخبروننا أنهم يعانون لأسباب صحية، لإدارة الرطوبة والتكثيف والعفن إلى وكالات الرعاية الاجتماعية والدعم للبالغين والأطفال للحصول على مزيد من المساعدة داخل منازلهم.
 - تقديم المشورة والدعم واتخاذ الإجراءات المناسبة للأسر التي توجد فيها عوامل مساهمة أخرى بما في ذلك الاكتناز والاكتظاظ، لإيجاد أفضل حل ممكن.
 - رفع الوعي بشكل استباقي للمستأجرين لدينا حول الرطوبة والتكثيف والعفن من خلال الدعاية في Housing Connect وصفحات الويب الخاصة بنا ووسائل التواصل الاجتماعي. سيتم تزويد المستأجرين الجدد والحاليين بنشرة لمنع الرطوبة والتكثيف والعفن.
 - إجراء مسوحات حالة المخزون على برنامج متجدد لمدة 5 سنوات للتأكد من أن 100% تخضع عقاراتنا لفحص شامل بانتظام سواء كانت مستأجرة أو فارغة.
- سيتم تنفيذ الأعمال العلاجية عندما يكون ذلك معقولاً وعملياً. سنأخذ في الاعتبار القيود المفروضة على تصميم وهيكل المبنى الحالي وسنتبع نهجاً عملياً في إيجاد الحلول المناسبة. في العقارات التي أكملنا فيها جميع الأعمال الوقائية ذات الصلة، قد نقوم أيضاً بتركيب شاشات على المعدات مثل الغلايات والتهوية الميكانيكية وأجهزة استشعار الرطوبة وأجهزة استشعار درجة الحرارة.
- عندما تتسبب الأعمال العلاجية في تلف الديكور الداخلي، فسوف نقدم قسيمة تزيين للمساعدة في إعادة تصميم المنطقة (المناطق) المتضررة. في ظل ظروف استثنائية معينة، حيث يكون المستأجر غير قادر على إجراء عمليات غسل العفن أو إعادة الديكور، سنقدم الدعم والمساعدة. في بعض الحالات، قد لا تكون الأعمال الإصلاحية ضرورية، وقد يجد الفحص أنه يمكن تقديم دعم ومشورة إضافية للمستأجر بشأن إدارة ومراقبة حدوث رطوبة التكثيف.
- إذا كان بقاء المستأجرين في العقار أثناء تنفيذ الأعمال أمراً غير آمن، فسيتم اتخاذ ترتيبات إقامة بديلة. قد يكون هذا على أساس يومي أو صب مؤقت لعقار بديل. سيتم دعم المستأجر من خلال هذه العملية للعثور على سكن بديل مناسب.

مسؤوليات المستأجر والمرخص له

- الإبلاغ عن الإصلاحات وعلامات تسرب المياه أو دخول المياه على الفور، حتى يمكن التعامل مع المشاكل بسرعة وفعالية.
 - علاج أي علامات للعفن الأسود على الفور ولا تدع نمو العفن ينتشر.
 - تقليل وجود الرطوبة إلى الحد الأدنى داخل العقار عن طريق:
 - تغطية المقالي عند الطهي.
 - لا تترك الغلايات تغلي.
 - إبقاء أبواب المطبخ مغلقة عند الطهي.
 - استخدام مراوح الشفط.
 - إبقاء أبواب الحمام مغلقة عند الاستحمام وفتح النافذة.
 - تجفيف الملابس بالخارج إن أمكن.
 - استخدام مجفف ملابس مهواة.
 - تجنب استخدام الدفايات المحمولة التي لا تحتوي على وقود.
 - إذا كنت تقوم بتجفيف الغسيل بالداخل، قم بذلك
 - غرفة مغلقة ومدفأة وجيدة التهوية.
 - يتحمل المستأجرون مسؤولية اتباع جميع النصائح والإرشادات الصادرة عن خدمات الإسكان بشأن إدارة الرطوبة والتكثيف والعفن والسيطرة عليها. إذا فشل المستأجر في اتخاذ النصائح والخطوات المعقولة لتقليل الرطوبة، فقد يتم تحميل المستأجر تكاليف أي إصلاحات ناتجة مطلوبة، والتي تعتبر نتيجة للإهمال.
- نحن ندرك أنه ليست كل الحالات متماثلة، وهناك بعض الإجراءات التي يمكن للمستأجرين تنفيذها للمساعدة في تقليل التكثيف في منازلهم مثل:
- قم بتهوية المنزل للمساعدة في منع تراكم الرطوبة عن طريق:
 - إبقاء فتحات التهوية مفتوحة في إطارات النوافذ.
 - تجفيف أي نوافذ وإطارات مبللة بانتظام.
 - فتح النوافذ ولو بشكل بسيط وعلى إعدادات الأمان.
 - فتح النوافذ أثناء الطبخ والغسيل وتجفيف الملابس والاستحمام.
 - التأكد من استخدام جميع مراوح الشفط.
 - تهوية الخزائن وخزائن الملابس من خلال توفير فتحات للتنفس في المساند الزائفة.
 - لا تملأ الخزائن وخزائن الملابس أكثر من اللازم – تأكد من وجود مساحة كافية لتدفق الهواء.
 - ترك فجوة بين الجدران والأثاث للسماح بحركة الهواء.
 - لا تسد فتحات الهواء أو طوب الهواء أو فتحات التنقيط - فهذه تساعد في الحفاظ على حركة الهواء.
 - تدفئة المنزل بشكل فعال. من الأفضل، حيثما أمكن، الحصول على حرارة خلفية ثابتة ومنخفضة مما يساعد على إنشاء أسطح أكثر دفئًا ويقلل من فرصة الرطوبة والتكثيف والعفن.

مسؤوليات المستأجر

- يتحمل المستأجرون مسؤولية إدارة وصيانة منازلهم الخاصة، بما في ذلك الرطوبة والتكثيف والعفن، وفقاً لاتفاقية الإيجار الخاصة بهم. يتحمل المستأجرون مسؤولية أي إصلاحات في شقتهم والتي تكون نتيجة لأفعالهم أو عدم تصرفهم.
- باعتبارنا مالكاً حراً، فإننا مسؤولون عن إصلاحات هيكل المبنى، مثل إصلاحات السقف والإرادة

مشاركة المعلومات

حيثما يكون ذلك مناسبًا، سوف نشارك المعلومات مع الرعاية الاجتماعية والوكالات الرئيسية الأخرى حتى تتمكن جميع الوكالات من تقديم الدعم للمقيمين في التعامل مع تأثيرات الرطوبة والتكثيف والعفن. سنقوم بالإحالة إلى الخدمات الداخلية فيما يتعلق بتعظيم الدخل والإحالة، حسب الاقتضاء، إلى وكالات استشارات الديون المتخصصة.

مراقبة الأداء ومراجعتة

كجزء من التزامنا بالتحسين المستمر، سوف نستخدم ملاحظات العملاء لتحسين خدماتنا. سنقوم بإجراء مراجعة منتظمة لهذه السياسة مع لجان العملاء المناسبة مثل لجنة المستأجرين، مع التأكد من أننا ندرج أي تغييرات تشريعية أو تنظيمية وأمثلة للممارسات الجيدة من مقدمي خدمات الإسكان الآخرين وأمين المظالم للإسكان.



معلومات الاتصال بخدمات الإسكان

01325 405333

housing@darlington.gov.uk



www.darlington.gov.uk/housing darlingtonbc

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



DARLINGTON
Borough Council