

خدمات مسکن
نم، کپک و میعان
سیاست 2023-2027

3	مقدمه
3	اهداف این سیاست
3	محدوده این سیاست
3	انواع نم
4	بازرسی ها
5	مسئولیت های خدمات مسکن
6	مسئولیت مستاجرین و صاحبان مجوز
7	مسئولیت های مستاجر
7	به اشتراک گذاری اطلاعات
7	نظارت و بررسی عملکرد

مستاجران هرگونه مشکلی را گزارش کنند، تا ما بتوانیم به سرعت برای حل مشکلات کمک کنیم. ما تأثیری که نم، میعان و کپک می تواند بر مستاجران ما داشته باشد، از جمله استرس، ناراحتی و نگرانی در مورد سلامتی و رفاه را درک می کنیم.

ما مطمئن خواهیم شد که برای رفع مشکلات و حمایت از مستاجران خود، به همه مستاجرینی که در املاک شهرداری زندگی می کنند، راهنمایی، مشاوره و کمک می کنیم.

خدمات مسکن متعهد به ارائه خانه های امن، کارآمد و راحت است. ما مسئولیت داریم که مطمئن شویم خانه هایمان ایمن، سالم و عاری از خطرات از جمله نم، میعان و کپک هستند.

ما مسئولیت قانونی برای مدیریت تعمیرات و انجام هرگونه کار مورد نیاز برای جلوگیری از نم، میعان و کپک زدن داریم. همچنین مهم است که

اهداف این سیاست

هدف این سیاست:

- تأکید مجدد ما بر عدم تحمل وجود نم، میعان و کپک.
- اطمینان از اینکه با مستاجرین به شیوه ای منصفانه و ثابت رفتار می شود.
- تمرکز بر همکاری با مستاجرین تا اطمینان حاصل شود که محیط داخلی خانه ایمن و سالم است.
- انجام بررسی های موثر و اجرای همه راه حل ها و بهینه سازی های معقول اصلاحی برای از بین بردن نم از جمله، مدیریت و کنترل میعان.
- اطمینان از اینکه مستاجرین به مشاوره و راهنمایی جامع در مورد مدیریت و کنترل نم و میعان دسترسی دارند و/یا به آنها ارائه می شود.
- اجرای الزامات قانونی و مقررات و عملکرد خوب.
- اطمینان از اینکه سازه املاک ما از خراب شدن و آسیب ناشی از نم و میعان محافظت می شود.
- این سیاست:
- توضیح انواع نم: رایزینگ دمپ، پنتریتینگ دمپ و کاندنسیشن دمپ.
- مشخص کردن وظایف خدمات مسکن برای مقابله با نم و میعان.
- مشخص کردن وظایف مستاجرین را برای مقابله با نم و میعان.
- مشخص کردن وظایف لیز هولدرز یا دارنده سرفلی ملک برای مقابله با نم و میعان.

محدوده این سیاست

محدوده این سیاست اینکه چگونه خدمات مسکن و مستاجران ما می توانند به طور مشترک نم، میعان و کپک را در املاک ما کنترل، مدیریت، کاهش و ریشه کن کنند.

این سیاست مربوط به تمام املاک متعلق به خدمات مسکن که با مستأجر، خالی و مشترک هستند. همچنین شامل اسکان اضطراری / موقت می شود.

انواع نم

انواع نم طبق این سیاست عبارتند از:

- a. ریزش نمپ - این حرکت نم از سطح زمین به سمت بالا و در سازه ساختمان.
- b. پنترتینگ دمپ (از جمله نشست داخلی آب) - نفوذ آب به سازه بیرونی ساختمان یا نشست داخلی که باعث نم، پوسیدگی و آسیب به سطوح و سازه داخلی می شود. علت می تواند به عنوان مثال نتیجه موارد زیر باشد:
 - نفوذ آب.
 - اجزای معیوب مانند پوشش سقف، درب و پنجره های دیوارهای بیرونی.
 - ناپدید شدن ها و لوله های آب باران معیوب یا مسدود شده.
 - لوله های فاضلاب داخلی، آب سرد و گرم و سیستم های گرمایشی معیوب یا نشستی دار.
 - جاری شدن آب به دلیل ترکیدگی لوله ها.
- c. کاندنسیشن دمپ - میعان زمانی اتفاق می افتد که نم ننگه داشته شده در هوای گرم با سطح سرد تماس پیدا کند و سپس میعان می شود و قطرات آب تولید کند. این می تواند دو شکل اصلی داشته باشد:

- میعان سطحی، زمانی که سطح داخلی سازه سردتر از هوای اتاق باشد، به وجود می آید.
- میعان در داخل سازه (بین سازه) که در آن فشار بخار، بخار آب را از طریق مواد جذب کننده (مانند دیوارها) رد می کند، که پس از رسیدن به شرایط سردتر در سازه، میعان می شود.
- میعان شایع ترین علت نم و کپک در املاک به ویژه در زمستان است. اغلب به صورت آب روی پنجره ها دیده می شود و زمانی که هوا سردتر می شود و دمای بیرون کاهش می یابد بیشتر قابل توجه است. نم موجود در هوا می تواند باعث رشد کپک روی دیوارها و سقف ها و همچنین بر روی مبلمان و اسباب و اثاثیه شود.
- تشکیل میعان را می توان به روش های زیر کاهش داد:
 - تهویه مناسب مانند باز کردن پنجره ها و دریچه های تهویه، آجرهای دارای سوراخ برای تهویه، اطمینان از باز بودن اطراف مبلمان برای کمک به جریان هوا و هودهای مکانیکی.
 - گرمای کافی مانند بویلرهای و رادیاتورهای کم مصرف برای حفظ سطح حرارت مناسب.
 - عایق حرارتی مناسب مانند عایق دیوار و اتاق زیر شیروانی.

بازرسی ها

- پس از گزارش نم، میعان یا کپک در ملک مستاجر، ما اقدامات زیر را انجام خواهیم داد:
- بررسی برای تعیین علت نم، میعان و کپک از طریق بازرسی جامع و گسترده داخلی و بیرونی ملک و در صورت لزوم، املاک مجاور.
- انجام تعمیرات و اقدامات اصلاحی مطابق با قرارداد اجاره.
- مراجعه به پیمانکاران متخصص نم در مواردی که شواهدی مبنی بر نقص تجهیزات ضد نم وجود دارد.
- ارائه مشاوره و پشتیبانی به مستاجرین.
- در صورت لزوم ارجاع به آژانس های بیرونی مانند سازمان های مراقبت اجتماعی و مدیریت بدهی برای حمایت بیشتر از مستاجر (ارائه مشاوره به مستاجر در مورد مشکلات مربوط به درآمد و سلامت).

- تشخیص علت نم و اجرای راه حل های موثر، تشخیص علت نم، نه فقط جاهایی که دیده میشود، بلکه رفع علت ایجاد نم و در صورت امکان انجام "تعمیرات اساسی".
- یافته ها، توصیه ها و اقدامات حاصل از تحقیقات را پس از بازرسی به صورت کتبی به اطلاع مستاجر خواهیم رساند.
- بازرسی کامل از تمام املاک خالی همیشه انجام می شود تا هرگونه نشانه ای از نم یا کپک شناسایی شود و تعمیرات قبل از نقل مکان مستاجر جدید انجام می شود.
- ما همچنین بررسی های عادی وضعیت املاک مستاجران خود را انجام می دهیم تا در شناسایی مشکلات از جمله نم، میعان و کپک کمک کند و به ما در پیش بینی و اولویت بندی مداخلات قبل از طرح شکایت یا ادعای خرابی کمک کند. این بررسی ها به ما کمک می کنند تا مشخص کنیم که آیا یک منطقه یا خانه خاصی قبل از بروز مشکلات به تعمیرات نیاز دارد یا خیر.

مسئولیت های خدمات مسکن

- مشاوره، حمایت و اقدامات مناسب برای یافتن بهترین راه حل ممکن، به خانوارهایی که عوامل مؤثر دیگری از جمله بیش از حد پر بودن و ازدحام بیش از حد در خانه وجود دارد.
- افزایش اطلاعات و آگاهی مستاجران در مورد نم، میعان و کپک از طریق تبلیغات در هوزینگ کانکت، وبسایت و رسانه های اجتماعی. ارائه بروشور جلوگیری از نم، میعان و کپک به مستاجران جدید و موجود.
- انجام بازرسی منظم وضعیت استاندارد املاک طبق برنامه دوره ای 5 ساله جهت اطمینان از اینکه 100٪ از املاک ما، چه با مستاجر یا خالی بازرسی کامل می شوند.
- انجام کارهای اصلاحی معقول و عملی باشد. ما محدودیت های طراحی و سازه فعلی ساختمان را در نظر خواهیم گرفت و رویکردی عمل گرایانه در یافتن راه حل های مناسب اتخاذ خواهیم کرد. در املاکی که تمام کارهای پیشگیرانه مربوطه را تکمیل کرده ایم، ممکن مانیتورهای را روی تجهیزاتی مانند بویلرها، تهویه های مکانیکی، سنسورهای نم و سنسورهای دما نصب کنیم.
- در مواردی که کارهای اصلاحی به دکوراسیون داخلی آسیب زده، ما یک ووچر دکوراسیون را برای کمک به دکوراسیون مجدد جاهای آسیب دیده می دهیم. تحت شرایط استثنایی خاص، که مستاجر نتواند کپک ها را بشورد یا دکوراسیون مجدد کند، ما پشتیبانی و کمک خواهیم کرد.
- در برخی موارد، کار اصلاحی ممکن ضروری نباشد و بازرسی ممکن نشان دهد که می توان در مدیریت و کنترل وقوع کاندنسیشن دمپ، پشتیبانی و توصیه های بیشتری به مستاجر داد.
- اگر مانند مستاجرین در ملک در حین انجام کارها ناامن باشد، ترتیبات اسکان جایگزین انجام خواهد شد. این ممکن به صورت روز به روز یا انتقال موقت به یک ملک جایگزین باشد. مستاجر طی این روند برای یافتن مسکن جایگزین مناسب حمایت خواهد شد.
- پس از گزارش مستاجر از نم، میعان یا کپک تا زمانی که بازرسی ملک انجام شود، مشاوره فوری ارائه خواهیم داد.
- بازرسی ها به موقع و در زمان مناسبی انجام خواهد شد. اگر مستاجرین از دسترسی امتناع کنند، مطابق با قرارداد اجاره ما، اقدامی مناسب، که ممکن شامل اقدامات قانونی باشد، انجام خواهد شد تا اطمینان حاصل شود که می توانیم به ملک دسترسی داشته باشیم و اقداماتی برای رفع مشکلات انجام دهیم.
- کارهای زیر را خواهیم کرد:
 - بازرسی خود ساختمان، از جمله آجرکاری، پنجره ها، درهای بیرونی، ناودان ها، لوله های فاضلاب، درینز و لایه های ضد نم.
 - بازرسی قسمت های داخلی خانه، از جمله رادیاتورها، پنجره ها، دریچه های هوا، فن های هواکش، لوله های روکار، درزگیرهای حمام و دیوارها و سقف ها برای آثار رشد کپک.
 - بررسی اینکه فن های هواکش داخلی در آشپزخانه و حمام یا یک یونیت تهویه ورودی مثبت (PIV) کل خانه نصب، روشن و در وضعیت خوبی کار می کنند.
 - خواندن میزان نم و رطوبت در همه اتاق ها بوسیله دستگاه نم سنج و ثبت آنها (در حالت ایده آل نم هوا باید بین 40 تا 60 درصد باشد).
 - مراجعه به پیمانکاران متخصص ما اگر آثار ریزینگ دمپ هست یا اگر لایه ضد نم از بین رفته.
 - هماهنگی تعمیرات لازم در ملک و نصب یونیت های تهویه اضافی یا آجرهای تهویه هوا برای کمک به جریان هوا.
 - ارائه مشاوره و کمک به مستاجرین خود در مورد نحوه تمیز کردن آثار کپک و هرگونه اقدام اضافی که می توانند برای کمک به عدم ایجاد لکه های کپک انجام دهند.
 - ارجاع مستاجرین به تنسی ساستینمنت تیم ما جهت اطمینان از اینکه درآمد شان را به حداکثر رسانده اند و در صورت لزوم ارجاع به مشاوره تخصصی بدهکاری جهت اطمینان از اینکه می توانند به طور مؤثر خانه خود را گرم کنند.
 - ارجاع مستاجرینی که به ما می گویند به دلایل سلامتی برای مدیریت نم، میعان و کپک مشکل دارند، به مؤسسات مراقبت اجتماعی بزرگسالان و کودکان و حمایت برای کمک بیشتر در خانه.

مسئولیت های مستاجران با مجوز جی

- ما می دانیم که همه موارد یکسان نیستند اما اقداماتی وجود دارد که مستاجران می توانند برای کمک به کاهش میعان در خانه های خود انجام دهند مانند:
- تهویه خانه برای جلوگیری از ایجاد نم از طریق:
 - باز نگه داشتن دریچه های هواکش قاب پنجره ها.
 - خشک کردن پنجره ها و قاب های مرطوب به طور منظم.
 - باز کردن پنجره ها، حتی اگر اندکی و روی تنظیمات ایمنی باشد.
 - باز کردن پنجره ها هنگام پخت و پز، شستن، خشک کردن لباس و حمام کردن.
 - اطمینان از استفاده از تمام فن های هواکش.
 - تهویه کمد ها و کابینت ها با ایجاد سوراخ های تنفس در فیبر پشت آنها.
 - کمد ها و کابینت ها را بیش از حد پر نکنید - مطمئن شوید که فضای کافی برای جریان هوا وجود دارد.
 - ایجاد فاصله بین دیوارها و مبلمان برای جریان هوا.
 - دریچه های هوا، آجرهای سوراخ دار برای تهویه هوا یا دریچه های هوا را مسدود نکنید - اینها به جریان هوا کمک می کنند.
- خانه را به طور موثر گرم کنید. در صورت امکان، بهتر حرارت پس زمینه ثابت و کم داشته باشید که به ایجاد سطوح گرمتر کمک می کند و احتمال نم، میعان و کپک زدن را کاهش می دهد.
- تعمیرات و آثار ناشی آب یا نفوذ آب را فوراً گزارش دهید، تا بتوان به سرعت و به طور موثر با مشکلات برخورد کرد.
- هر گونه آثار کپک سیاه را فوراً برطرف کنید و نگذارید رشد کپک گسترش یابد.
- وجود نم را در داخل ملک به حداقل ممکن کاهش دهید:
 - پوشاندن تابه ها هنگام پخت و پز.
 - کتری ها را در حال جوش نگذارید.
 - بسته نگه داشتن درهای آشپزخانه هنگام آشپزی.
 - استفاده از فن های هواکش.
 - بسته نگه داشتن درهای حمام هنگام استحمام و باز کردن پنجره.
 - در صورت امکان لباس ها را بیرون خشک کنید.
 - استفاده از خشک کن تهویه دار.
 - از وسایل گرمایشی قابل حمل بدون سوخت استفاده نکنید.
 - اگر لباس ها را در داخل خانه خشک می کنید، این کار را در اتاقی بسته، گرم و دارای تهویه مناسب انجام دهید.
- مستاجرین مسئول پیروی از تمام توصیه ها و راهنمایی های صادر شده توسط خدمات مسکن در مورد مدیریت و کنترل نم، میعان و کپک هستند. ممکن مستاجر هزینه هر گونه تعمیرات مورد نیاز که ناشی از بی توجهی تلقی شود را بپردازد اگر توصیه ها و اقدامات معقول را برای کاهش نم انجام نداده باشد.

مسئولیت های دارنده سرفقلى ملک

هرگونه سهل انگاری دارندگان سرفقلى در مدیریت یا انجام تعمیراتی که مسئولیت آنها را بر عهده دارد و تأثیر مستقیمی بر وضعیت ملک متعلق به شهرداری داشته باشد، مطابق با اجاره نامه برخورد خواهد شد.

دارندگان سرفقلى مسئولیت مدیریت و نگهداری املاک شان از جمله نم، میعان و کپک را بر اساس قرارداد اجاره خود بر عهده دارند. مسئولیت هرگونه تعمیرات در آپارتمان شان که ناشی از اقدام یا عدم اقدام آنها باشد بر عهده دارندگان سرفقلى می باشد.

ما به عنوان مالک قطعی، مسئولیت تعمیرات سازه ساختمان، مانند تعمیر سقف را بر عهده داریم و تعمیرات مناسب را در این موارد انجام خواهیم داد. ما فقط در صورت عدم رعایت این تعهد مسئول تعمیرات ملک دارندگان سرفقلى هستیم.

به اشتراک گذاری اطلاعات

در صورت لزوم، اطلاعاتی را با مراقبت اجتماعی و سایر آژانس‌های کلیدی به اشتراک می‌گذاریم تا همه آژانس‌ها بتوانند ساکنان را در مواجهه با اثرات نم، میعان و کپک‌ها پشتیبانی کنند. ما به خدمات داخلی در رابطه با به حداکثر رساندن درآمد و در صورت لزوم به آژانس‌های مشاوره بدهی تخصصی ارجاع خواهیم داد.

نظارت بر عملکرد و بررسی

به عنوان بخشی از تعهد خود به بهبود مستمر، از بازخورد مشتریان برای بهبود خدمات خود استفاده خواهیم کرد.

ما بازنگری منظم این سیاست را با پنل‌های مشتری مناسب مانند پنل مستاجران انجام خواهیم داد و مطمئن می‌شویم که همه تغییرات قانونی یا نظارتی و نمونه‌های عملکرد خوب سایر ارائه‌دهندگان مسکن و آمیادزمن مسکن را لحاظ می‌کنیم.



مشخصات تماس خدمات مسکن

01325 405333

housing@darlington.gov.uk

www.darlington.gov.uk/housing

darlingtonbc

facebook.com/DBCHousing



DARLINGTON
Borough Council