

Resumo das orientações

Se é um senhorio que arrenda uma casa a alguém em Jersey, este resumo fornece breves orientações sobre as suas obrigações legais relativamente ao estado do imóvel e às normas mínimas que esta deve cumprir.

É importante que não se baseie apenas neste documento se considerar que algum dos perigos apresentados neste folheto está presente num imóvel que possui e aluga.

Para obter orientações mais pormenorizadas,
deve ler a versão integral do Código de
Conduta, disponível em linha em gov.je



**RENTED
DWELLINGS
LICENSING
SCHEME**

Verificação do imóvel

Sugere-se que os proprietários adotem o seguinte processo para minimizar as probabilidades de riscos inaceitáveis:

1 Inspeccionar o imóvel

- Verificação dos elementos, equipamentos e acessórios, divisão a divisão.
- Verifique as partes comuns (por exemplo, as escadas e os quartos e comodidades partilhados).
- Verifique o exterior do edifício, observando os elementos exteriores, os pátios/jardins e os caminhos.
- Registe todas as deficiências, mau estado de conservação ou qualquer outra coisa que possa dar origem a um perigo.

2 Deficiências A Perigos

- Verifique se alguma das deficiências e falhas contribui para um ou mais dos 29 perigos.

♦ As deficiências -

- (a) Aumentam a probabilidade de uma ocorrência prejudicial? ou
- (b) Aumentam a gravidade do dano?

v

3 Medidas/trabalhos de correção

♦ Decida o que deve ser feito para corrigir as deficiências e reduzir os riscos para um nível tão baixo quanto razoavelmente possível.

- Estabeleça um calendário para a realização das obras.
- Algumas ações podem ser muito urgentes quando se identifica um risco imediato para os atuais ocupantes, outras podem ser menos urgentes.

4 Manter registos

- Registe o programa de trabalhos.
- Registe a data de conclusão dos trabalhos.

5 Análise

♦ Verifique se os perigos foram removidos/minimizados.

- Volte a inspeccionar o imóvel (volte à caixa 1). (A frequência com que isto deve ser feito depende da idade e do tipo de imóvel, e se houve alguma mudança de ocupantes. Alguns elementos ou instalações terão de ser verificados com mais frequência do que outros ou quando exigido por lei (por exemplo, aparelhos a gás) ou por um sistema de acreditação).

Normas mínimas

As medidas que se seguem não são negociáveis e constituem a norma mínima que deve estar em vigor em qualquer casa arrendada por um senhorio.

1. Deteção de fumo

- Deve ser instalado um detetor de fumo que cumpra a norma EN14604* em cada andar de uma habitação arrendada, quer o andar inclua ou não uma divisão habitável.
- Um alarme de deteção de fumo é um requisito mínimo. Recomendamos que instale alarmes de fumo interligados em todas as divisões da habitação para permitir um alerta mais rápido.
- Deve ser instalado um alarme de deteção de monóxido de carbono que cumpra a norma EN50291* em cada divisão habitável de uma habitação arrendada onde exista uma instalação para a combustão de petróleo, gás, madeira, carvão ou qualquer outro combustível fóssil semelhante (ou quaisquer produtos derivados de qualquer um destes combustíveis).
- O alarme deve ser mantido em perfeito estado de funcionamento e, se for alimentado por bateria, deve estar operacional no início de cada período de aluguer.

**As normas de alarme podem ser encontradas na embalagem do dispositivo.*

2. Segurança do gás

- Sempre que exista um abastecimento de gás numa habitação arrendada, independentemente de existirem aparelhos ligados a esse abastecimento e de o abastecimento estar ou não a ser utilizado, deve ser efetuada uma inspeção anual da segurança do gás na habitação por uma pessoa inscrita no Registo de Segurança do Gás do Reino Unido.

3. Segurança elétrica

- É obrigatório preencher um EICR (relatório sobre o estado das instalações elétricas) em todas as habitações arrendadas. Este relatório deve ser
- preenchido por um técnico competente. O EICR tem a duração de cinco anos. Recomendamos que a lista de controlo provisória seja preenchida anualmente pelo senhorio.

Perigos

Existem 29 perigos prescritos que são avaliados aquando da inspeção. Embora seja natural que alguns perigos estejam presentes numa habitação, estes devem ser geridos de forma a estarem presentes apenas a um nível aceitável.

Para obter uma melhor compreensão de cada um dos 29 perigos, o Código de Conduta fornece orientações completas sobre a natureza do perigo e as medidas preventivas.

Este documento destaca alguns dos perigos mais comuns encontrados em habitações em Jersey e dá exemplos de medidas que um senhorio pode tomar para reduzir o perigo.

1. Humidade e bolor

Este perigo abrange as ameaças à saúde associadas ao aumento da presença de ácaros, bolor e crescimento de fungos resultantes da humidade ou humidade elevada.

Exemplos de medidas preventivas:

- O imóvel deve estar isento de humidade ascendente e penetrante e de condensação.
- A camada de impermeabilização do imóvel deve estar em boas condições.



- A disponibilização de instalações de secagem de roupa desencorajará os inquilinos de secarem a roupa em aquecedores que provocam humidade/bolor.
- A canalização deve ser corretamente instalada para evitar fugas e humidade. As instalações devem estar corretamente ligadas aos canos de esgoto e ser
- objeto de manutenção regular. Deve haver um isolamento térmico adequado e meios apropriados de

2. Excesso de frio

Este perigo abrange as ameaças à saúde decorrentes de temperaturas interiores excessivamente frias. Uma temperatura interior saudável é de cerca de 21°C.

Exemplos de medidas preventivas:

- O isolamento térmico estrutural deve ser fornecido para minimizar a perda de calor. Isto inclui o isolamento do sótão e o isolamento das paredes duplas (se o imóvel tiver paredes duplas).
- Um sistema de aquecimento em pleno funcionamento em todas as divisões da habitação, incluindo os corredores. Este sistema deve poder ser controlado pelos ocupantes. Deve ser instalado e mantido por um engenheiro devidamente qualificado.
- As janelas e portas à prova de correntes de ar e os vidros duplos também ajudam a manter o calor.

3. Monóxido de carbono e produtos da combustão de combustíveis

Este perigo abrange os riscos para a saúde e a asfixia resultantes da fuga de gás combustível para o interior do imóvel, ou de níveis excessivos de monóxido de carbono, dióxido de azoto, dióxido de enxofre e fumo.

Exemplos de medidas preventivas:

- Os senhorios têm o dever de garantir que é efetuada uma verificação anual da segurança do gás por um técnico registado na Gas Safe.
- Deve ser instalado um detetor de monóxido de carbono em todas as divisões habitáveis da habitação onde exista uma instalação de combustão de petróleo, gás, madeira, carvão ou qualquer outro combustível fóssil semelhante.
- As chaminés devem ser objeto de manutenção regular e não devem ser colocadas perto de uma janela que possa ser aberta. A falta de manutenção e uma má vedação entre o aparelho e a chaminé aumentam o risco de exposição.
- Os aparelhos a gás, óleo e combustível sólido devem ser corretamente instalados e mantidos.
- A ventilação deve ser efetuada de acordo com as diretrizes do fabricante.

4. Quedas nas escadas

Este perigo abrange qualquer queda associada a escadas, degraus e rampas em que a mudança de nível é superior a 300 mm.

Exemplos de medidas preventivas:

- Para evitar que as crianças pequenas caiam (ou fiquem presas), não deve haver qualquer abertura nas escadas, quer nas escadas quer na proteção, que permita a passagem de uma esfera de 100 mm de diâmetro.
- Os corrimãos prestam assistência na subida e na descida e oferecem um apoio para as mãos em caso de passo em falso, podendo assim ajudar a evitar uma queda. Os corrimãos de ambos os lados das escadas são a solução mais segura. Os corrimãos devem estar situados entre 900 mm e 1.000 mm

medido a partir do topo do corrimão até à linha de inclinação ou ao pavimento.

- Os corrimãos devem ter uma forma que permita agarrá-los facilmente e que se estendam a todo o comprimento do voo.
- Uma boa iluminação no topo e no fundo das escadas permitirá aos utilizadores identificar o primeiro degrau e as dimensões do degrau, reduzindo a possibilidade de um passo em falso ou de um escorregão.

5. Quedas entre níveis

Este perigo abrange a ameaça de queda entre níveis dentro ou fora da habitação, quando a diferença de níveis é superior a 300 mm. Inclui, por exemplo, quedas de janelas e quedas de varandas.

Exemplos de medidas preventivas:

- Se os peitoris das janelas interiores estiverem a menos de 1.100 mm do chão, deve ser instalada uma forma de restrição ou de fecho de segurança. Para facilitar a fuga, é preferível um sistema de desbloqueio com um só toque.
- A proteção das varandas deve ter uma altura mínima de 1.100 mm e ser concebida e construída de forma a desencorajar a subida de crianças. Não deve haver aberturas na proteção suficientemente grandes para permitir a passagem de uma esfera de 100 mm.
- A proteção das varandas deve também ser suficientemente forte para suportar o peso das pessoas.
- A conceção das janelas deve facilitar a limpeza segura da superfície exterior sem necessidade de subir para uma cadeira ou escadote.

Inspeções, avaliações de riscos e responsabilidades

As inspeções serão exaustivas e abrangentes e serão realizadas por funcionários autorizados. As conclusões serão

registadas e comunicadas em conformidade. Na pior das hipóteses, estas inspeções podem resultar em medidas de execução.

O que os funcionários irão procurar

Quando os funcionários inspecionam uma habitação, procurarão detetar qualquer risco de danos para um ocupante real ou potencial de uma habitação, resultante de qualquer deficiência que possa dar origem a um perigo.

Avaliarão a gravidade do risco pensando na probabilidade de uma ocorrência que possa causar danos nos próximos 12 meses e no leque de danos que daí podem resultar.

O funcionário fará estas apreciações por referência às pessoas que, principalmente com base na idade, seriam mais vulneráveis ao perigo, mesmo que as pessoas destes grupos etários possam não estar efetivamente a viver no imóvel na altura.

Isto significa que mesmo uma habitação vazia pode ser avaliada e que, se a habitação for classificada como segura para as pessoas consideradas mais vulneráveis, será segura para qualquer pessoa.

As responsabilidades do senhorio podem ser resumidas da seguinte forma: garantir que a habitação arrendada permite que o ocupante e os visitantes da habitação estejam seguros e saudáveis, eliminando os perigos ou reduzindo-os a um nível aceitável e praticável.

Quem contactar

Environmental and Consumer Protection – Housing & Nuisance Team

renteddwelling@gov.je 01534 445808

