

Podsumowani e wytycznych

Jeśli jesteś właścicielem wynajmującym dom komuś na Jersey, to podsumowanie zawiera krótkie wskazówki dotyczące Twoich zobowiązań prawnych dotyczących stanu nieruchomości i minimalnych standardów, jakie musi ona spełniać.

Ważne jest, aby nie polegać wyłącznie na tym dokumencie, jeśli uważasz, że którekolwiek z zagrożeń opisanych w tej broszurze występuje w nieruchomości, której jesteś właścicielem i którą wynajmujesz.



Sprawdzanie nieruchomości

Właścicielom sugeruje się zastosowanie następującej procedury, aby zminimalizować ryzyko wystąpienia niedopuszczalnych zagrożeń:

1 Sprawdź nieruchomość

- Pokój po pokoju, sprawdzanie elementów, wyposażenia.
- Sprawdź części wspólne (np. schody, wspólne pomieszczenia i udogodnienia).
- Sprawdź na zewnątrz budynku, oglądając elementy zewnętrzne, podwórza/ogrody i ścieżki.
- Zapisz wszelkie braki, zniszczenia lub cokolwiek innego, co może spowodować zagrożenie.

2 Braki A Zagrożenia

• Sprawdź, czy którykolwiek z braków i usterek nie przyczynia się do jednego lub więcej z 29 zagrożeń

◆ Braki

(a). Zwiększyć prawdopodobieństwo wystąpienia szkodliwego zdarzenia?

(b). Zwiększyć dotkliwość szkody?

v

3 Działania/prace naprawcze

◆ Zdecyduj, co należy zrobić, aby zaradzić brakom i ograniczyć ryzyko do tak niskiego, jak to rozsądnie wykonalne.

- Opracuj harmonogram wykonywania prac.
- Niektóre działania mogą być bardzo pilne w przypadku zidentyfikowania bezpośredniego ryzyka dla obecnych najemców, inne mogą być mniej pilne.

4 Prowadź dokumentację

- Zapisz program prac.
- Data rejestracji zakończenia prac.

5 Recenzja

◆ Sprawdź, czy zagrożenia zostały usunięte/zminimalizowane.

• Ponownie sprawdź nieruchomość (wróć do pola 1). (Jak często należy to robić, zależy od wieku i rodzaju nieruchomości oraz tego, czy nastąpiła zmiana lokatorów. Niektóre elementy lub urządzenia będą musiały być sprawdzane częściej niż inne lub gdy jest to wymagane przez prawo (np. urządzenia gazowe) lub w ramach programu akredytacji.)

Minimalne standardy

Poniższe środki nie podlegają negocjacom i stanowią minimalny standard, który powinien obowiązywać w każdym domu wynajmowanym przez właściciela.

1. Wykrywanie dymu

- Na każdej kondygnacji wynajmowanego mieszkania należy zainstalować czujnik dymu spełniający normę EN14604*, niezależnie od tego, czy na kondygnacji znajduje się pomieszczenie mieszkalne.
- Alarm wykrywający dym jest wymogiem minimalnym. Zalecamy zainstalowanie połączonych czujników dymu w każdym pomieszczeniu w mieszkaniu, aby umożliwić najwcześniejsze ostrzeżenie.
- Alarm wykrywający tlenek węgla spełniający normę EN50291* musi być zainstalowany w każdym pomieszczeniu mieszkalnym wynajmowanego mieszkania, w którym znajduje się instalacja do spalania ropy, gazu, drewna, węgla lub innego podobnego paliwa kopalnego (lub jakichkolwiek produktów pochodnych któregośkolwiek z tych paliw).
- Alarm musi być utrzymywany w pełnej sprawności, a jeśli jest zasilany z baterii, musi być sprawny w momencie rozpoczęcia każdego okresu wynajmu.

** Normy alarmowe można znaleźć na opakowaniu urządzenia.*

2. Bezpieczeństwo gazowe

- W przypadku, gdy w wynajmowanym mieszkaniu jest doprowadzona sieć gazowa, niezależnie od tego, czy do tej sieci podłączone są jakiegokolwiek urządzenia i niezależnie od tego, czy instalacja ta jest faktycznie używana, coroczna kontrola bezpieczeństwa gazowego mieszkania musi być przeprowadzana przez osobę zarejestrowaną w rejestrze Rejestr bezpiecznych gazów w Wielkiej Brytanii.

3. Bezpieczeństwo elektryczne

- W przypadku każdego wynajmowanego mieszkania wymagane jest wypełnienie EICR (raport o stanie instalacji elektrycznej). Musi on zostać wykonany przez kompetentnego specjalistę.
- Ważność raportu EICR trwa pięć lat. Zalecamy, aby wynajmujący co roku wypełniał tymczasową listę kontrolną.

Zagrożenia

Istnieje 29 określonych zagrożeń, które są oceniane podczas kontroli. Chociaż w mieszkaniu będą obecne pewne zagrożenia, to naturalne, że należy nimi zarządzać, aby były obecne jedynie na akceptowalnym poziomie.

Aby lepiej zrozumieć każde z 29 zagrożeń, Kodeks postępowania zawiera kompleksowe wytyczne dotyczące charakteru zagrożenia i środków zapobiegawczych.

W dokumencie tym omówiono niektóre z najczęstszych zagrożeń występujących w mieszkaniach w Jersey i podano przykłady środków, jakie właściciel może podjąć, aby je zmniejszyć.

1. Wilgoć i pleśń

Zagrożenie to obejmuje zagrożenia zdrowia związane ze zwiększoną obecnością roztoczy, rozwoju pleśni i grzybów na skutek zawilgocenia lub wysokiej wilgotności powietrza.

Przykłady środków zapobiegawczych:

- Nieruchomość powinna być wolna od wnikającej i wnikażącej wilgoci oraz kondensacji.
- Powłoka przeciwwilgociowa nieruchomości powinna być w dobrym stanie
- Zapewnienie suszarni do ubrań zniechęci lokatorów do suszenia ubrań na grzejnikach powodujących wilgoć/pleśń.
- Instalacja wodno-kanalizacyjna powinna być prawidłowo zainstalowana, aby zapobiec wyciekom i zawilgoceniu. Obiekty powinny być prawidłowo podłączone do rur kanalizacyjnych i regularnie konserwowane.
- Należy zapewnić odpowiednią izolację termiczną i odpowiednie środki ogrzewania pomieszczeń.

2 Nadmiar zimna

Zagrożenie to obejmuje zagrożenia dla zdrowia spowodowane zbyt niską temperaturą w pomieszczeniach. Zdrowa temperatura w pomieszczeniu wynosi około 21°C.

Przykłady środków zapobiegawczych:

- Aby zminimalizować straty ciepła, należy zastosować izolację termiczną konstrukcji. Obejmuje to izolację poddasza i izolację ścian szczelinowych (jeśli nieruchomość posiada ścianę szczelinową).

- W pełni sprawna instalacja grzewcza we wszystkich pomieszczeniach mieszkania łącznie z korytarzami. Mieszkańcy powinni mieć nad tym kontrolę. Instalacja grzewcza powinna być instalowana i konserwowana przez odpowiednio wykwalifikowanego specjalistę.
- Zabezpieczenie przed przeciągami okien i drzwi oraz podwójnych szyb również pomoże w utrzymaniu ciepła.

3 Tlenek węgla i produkty spalania paliw

Zagrożenie to obejmuje zagrożenia zdrowia i uduszenia wynikające z przedostania się paliwa gazowego do posesji lub nadmiernego stężenia tlenu węgla, dwutlenku azotu, dwutlenku siarki i dymu.

Przykładowe środki zapobiegawcze :

- Właściciele mają obowiązek dopilnowania, aby coroczna kontrola bezpieczeństwa gazu była przeprowadzana przez zarejestrowanego specjalistę Gas Safe.
- W każdym pomieszczeniu mieszkalnym, w którym znajduje się instalacja do spalania oleju, gazu, drewna, węgla lub innego podobnego paliwa kopalnego, należy zainstalować czujnik tlenu węgla.
- Kanały spalinowe powinny być regularnie konserwowane i nie powinny być umieszczane w pobliżu otwieranych okien. Brak konserwacji i słabe uszczelnienie pomiędzy urządzeniem a kominem zwiększają ryzyko zagrożenia
- Urządzenia spalające gaz, olej i paliwo stałe muszą być prawidłowo zainstalowane i konserwowane.

- Wentylację należy zapewnić zgodnie z wytycznymi producenta.

4. Ryzyko upadku na schodach

Zagrożenie to obejmuje każdy upadek związany ze schodami, stopniami i rampami, w przypadku których zmiana poziomu jest większa niż 300 mm.

Przykłady środków zapobiegawczych:

- Aby zapobiec upadkowi (lub uwięzieniu) małych dzieci, na schodach nie powinno być żadnych otworów, ani prowadzących do schodów, ani do barierek, przez które mogłaby przejść kula o średnicy 100 mm.
- Poręcze pomagają podczas wchodzenia i schodzenia oraz zapewniają poręcz w przypadku błędnego kroku, co zapobiega upadkowi. Poręcze po obu stronach schodów zapewniają najbezpieczniejsze przemieszczanie się. Poręcze powinny być umieszczone w odległości od 900 mm do 1000 mm mierzonej od szczytu poręczy do linii stopnia lub podłogi.
- Poręcze powinny być tak ukształtowane, aby można je było łatwo chwycić i powinny rozciągać się na całej długości stopni.
- Dobre oświetlenie górnej i dolnej części schodów umożliwi użytkownikom identyfikację pierwszego stopnia i jego wymiarów, zmniejszając ryzyko popełnienia błędu lub poślizgu.

5. Ryzyko upadku pomiędzy poziomami

Zagrożenie to obejmuje ryzyko upadku pomiędzy poziomami wewnątrz lub na zewnątrz budynku, gdzie

różnica poziomów przekracza 300 mm. Zalicza się do nich np. wypadanie z okien i z balkonów.

Przykłady środków zapobiegawczych:

- Tam, gdzie parapety wewnętrzne znajdują się niżej niż 1100 mm od podłogi, należy zastosować element ograniczający lub zatrzask zabezpieczający. Aby ułatwić ucieczkę w razie ewakuacji, preferowany jest system zwalniania jednym dotknięciem.
- Oslony balkonów powinny mieć wysokość co najmniej 1100 mm oraz być zaprojektowane i wykonane w sposób zniechęcający dzieci do wspinania się. W osłonie nie powinno być otworów wystarczająco dużych, aby mogła przejść przez nie kula o średnicy 100 mm.
- Zabezpieczenia balkonów powinny być również wystarczająco mocne, aby utrzymać ciężar ludzi.
- Konstrukcja okien powinna umożliwiać bezpieczne czyszczenie powierzchni zewnętrznej bez konieczności wchodzenia na krzesło czy drabinę.

Inspekcje, oceny zagrożeń i obowiązki

Kontrole będą dokładne i kompleksowe oraz będą przeprowadzane przez upoważnionych inspektorów. Wnioski będą

odpowiednio rejestrowane i raportowane. W najgorszym przypadku inspekcje te mogą skutkować podjęciem działań egzekucyjnych.

Czego będą szukać inspektorzy

Inspektorzy przeprowadzając inspekcję mieszkania, będą szukać ryzyka wyrządzenia szkody faktycznemu lub potencjalnemu lokatorowi mieszkania, wynikającego z jakichkolwiek usterek mogących powodować zagrożenie.

Ocenia wagę ryzyka, biorąc pod uwagę prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia, które może spowodować szkodę w ciągu najbliższych 12 miesięcy, oraz zakres szkód, które mogą wyniknąć.

Inspektor dokona tej oceny w odniesieniu do osób, które – głównie ze względu na wiek – byłyby najbardziej narażone na zagrożenie, nawet jeśli osoby w tych grupach wiekowych faktycznie nie mieszkały w danym momencie w danej nieruchomości.

Oznacza to, że nawet wolne mieszkanie może zostać poddane ocenie i jeśli zostanie ocenione jako bezpieczne dla osób uznawanych za najbardziej bezbronnych, będzie bezpieczne dla każdego.

Obowiązki wynajmującego można podsumować w następujący sposób: Zapewnienie, że wynajmowane mieszkanie pozwala lokatorowi i osobom odwiedzającym mieszkanie na zachowanie bezpieczeństwa i zdrowia poprzez usuwanie zagrożeń lub ograniczanie zagrożeń do akceptowalnego i wykonalnego poziomu.

Z kim się skontaktować

Environmental and Consumer Protection – Housing & Nuisance Team

renteddwelling@gov.je

01534 44580

