

Rezumat al Recomandărilor

Dacă sunteți proprietar și închiriați o locuință unei persoane din Jersey, acest rezumat oferă indicații succinte cu privire la obligațiile dumneavoastră legale referitoare la starea proprietății și la standardele minime pe care trebuie să le îndeplinească.

Este important să nu vă bazați exclusiv pe acest document dacă considerați că oricare dintre pericolele prezentate în această broșură sunt prezente într-o proprietate pe care o dețineți și o închiriați.

Pentru orientări mai detaliate, trebuie să
c i t i ț i Codul de bune practici integral,
online la adresa gov.je



SISTEMUL DE
ACORDARE A
LICENȚELOR
PENTRU
LOCUIŢELE
ÎNCHIRIATE

Verificarea proprietății

Următorul proces este sugerat proprietarilor să îl adopte pentru a minimiza șansele de apariție a unor pericole inacceptabile:

1 Inspectați proprietatea

- Cameră cu cameră, verificarea elementelor, instalațiilor și dotărilor.
- Verificați părțile comune (de exemplu, scările și camerele și facilitățile comune).
- Verificați exteriorul clădirii, observând elementele exterioare, precum și curțile/grădinile și aleile.
- Înregistrați orice deficiențe, deteriorare sau orice altceva care poate da naștere unui pericol.

2 DeficiențeA Pericole

- Verificați dacă oricare dintre deficiențe și defecte contribuie la unul sau mai multe dintre cele 29 de pericole.

◆ Faceți deficiențe -

- (a) Crește probabilitatea unui eveniment dăunător? sau
- (b) Creșterea gravității prejudiciului?

v

3 Acțiuni/lucrări de remediere

◆ Decideți ce trebuie făcut pentru a remedia deficiențele și pentru a reduce riscurile la un nivel cât mai scăzut posibil.

- Stabiliți un calendar pentru efectuarea lucrărilor.
- Unele acțiuni pot fi foarte urgente în cazul în care se identifică un risc imediat pentru ocupanții actuali, altele pot fi mai puțin urgente.

4 Păstrarea înregistrărilor

- Înregistrarea programului de lucrări.
- Data înregistrării finalizării lucrărilor.

5 Recenzie

◆ Verificați dacă pericolele au fost îndepărtate/minimizate.

- Reinspectați proprietatea (reveniți la caseta 1). (Frecvența cu care trebuie efectuată această verificare depinde de vechimea și tipul proprietății, precum și de eventuala schimbare a ocupanților. Unele elemente sau instalații vor trebui verificate mai frecvent decât altele sau atunci când acest lucru este impus de lege (de exemplu, aparatele cu gaz) sau de un sistem de acreditare).

Standarde minime

Următoarele măsuri nu sunt negociabile și reprezintă standardul minim care ar trebui să fie aplicat în orice locuință închiriată de un proprietar.

1. Detectarea fumului

- O alarmă de detectare a fumului care îndeplinește standardul EN14604* trebuie instalată pe fiecare etaj al unei locuințe închiriate - indiferent dacă un etaj include sau nu o cameră locuibilă.
- O alarmă de detectare a fumului este o cerință minimă. Vă recomandăm să instalați detectoare de fum interconectate în fiecare cameră a locuinței pentru a permite avertizarea cât mai rapidă.
- O alarmă de detectare a monoxidului de carbon care îndeplinește standardul EN50291* trebuie instalată în fiecare cameră locuibilă a unei locuințe închiriate în care există o instalație de ardere a petrolului, gazului, lemnului, cărbunelui sau a oricărui combustibil fosil similar (sau a oricăror produse derivate din oricare dintre acești combustibili).
- O alarmă trebuie să fie menținută în stare de funcționare completă și, în cazul în care o astfel de alarmă este alimentată cu baterii, aceasta trebuie să fie funcțională la începutul fiecărei perioade de închiriere.

**Standardele de alarmă pot fi găsite pe ambalajul dispozitivului.*

2. Siguranța în privința gazelor

- În cazul în care o locuință închiriată este alimentată cu gaz, indiferent dacă există sau nu aparate conectate la această alimentare și indiferent dacă alimentarea este sau nu utilizată efectiv, o inspecție anuală a siguranței gazelor din locuință trebuie efectuată de o persoană înregistrată în Registrul de siguranță a gazelor din Regatul Unit.

3. Siguranța electrică

- Fiecare locuință închiriată trebuie să fie completată cu un EICR (raport privind starea instalației electrice). Acestea trebuie să fie completate de un inginer competent.
- Un EICR durează cinci ani. Recomandăm ca lista de verificare intermediară să fie completată anual de către proprietar.

Pericole

Există 29 de pericole prescrise care sunt evaluate la inspecție. Deși este normal ca unele pericole să fie prezente într-o locuință, acestea trebuie gestionate astfel încât să fie prezente doar la un nivel acceptabil.

Pentru o mai bună înțelegere a fiecăruia dintre cele 29 de pericole, Codul de bune practici oferă orientări cuprinzătoare privind natura pericolului și măsurile preventive.

Acest document evidențiază unele dintre cele mai frecvente pericole întâlnite în locuințele din Jersey și oferă exemple de măsuri pe care un proprietar le poate lua pentru a reduce pericolul.

1. Umiditate și mucegai

Acest pericol acoperă amenințările la adresa sănătății asociate cu prezența crescută a acarienilor de praf, a mucegaiului și a dezvoltării fungice rezultate din umezeală sau umiditate ridicată.

Exemple de măsuri preventive:

- Proprietatea trebuie să fie lipsită de umezeală ascendentă și penetrantă și de condens.
- Stratul de rezistență la umezeală al proprietății trebuie să fie în stare bună.

- Furnizarea de facilități de uscare a hainelor îi va descuraja pe chiriași să usuce hainele pe calorifere, provocând umezeală/mucegai.
- Instalațiile sanitare trebuie să fie instalate corespunzător pentru a preveni scurgerile și umezeala. Instalațiile ar trebui să fie conectate corespunzător la conductele de evacuare și întreținute în mod regulat.
- Ar trebui să existe o izolare termică adecvată și mijloace corespunzătoare de încălzire a spațiilor.

2. Frig excesiv

Acest pericol vizează amenințările la adresa sănătății cauzate de temperaturile interioare excesiv de scăzute. O temperatură interioară sănătoasă este de aproximativ 21°C.

Exemple de măsuri preventive:

- Trebuie asigurată izolarea termică structurală pentru a minimiza pierderile de căldură. Aceasta include izolarea podului și izolarea pereților cavității (dacă proprietatea are un perete tubular).
- Un sistem de încălzire complet funcțional, în toate încăperile locuinței, inclusiv pe holuri. Acesta trebuie să poată fi controlat de către ocupanți. Ar trebui să fie instalat și întreținut de un inginer calificat în mod corespunzător.
- Izolarea împotriva scurgerilor de aer a ferestrelor și ușilor și geamurile duble vor contribui, de asemenea, la menținerea căldurii.

3. Monoxid de carbon și produse de ardere a combustibilului

Acest pericol vizează amenințările la adresa sănătății și asfixierea ca urmare a scurgerii de gaze în proprietate sau a nivelurilor excesive de monoxid de carbon, dioxid de azot, dioxid de sulf și fum.

Exemple de măsuri preventive:

- Proprietarii au obligația de a se asigura că o verificare anuală a siguranței gazului este efectuată de un inginer înregistrat Gas Safe.
- Un detector de monoxid de carbon trebuie instalat în fiecare cameră locuibilă a locuinței în care există o instalație de ardere a petrolului, gazului, lemnului, cărbunelui sau a oricărui combustibil fosil similar.
- Coșurile de fum trebuie întreținute în mod regulat și nu trebuie amplasate aproape de o fereastră care poate fi deschisă. Lipsa întreținerii și o etanșare necorespunzătoare între aparat și coșul de fum cresc riscul de expunere.
- Aparatele pe gaz, ulei și combustibil solid trebuie să fie instalate și întreținute corect.
- Ventilația trebuie să fie asigurată în conformitate cu instrucțiunile producătorului.

4. Căzături pe scări

Acest pericol vizează orice cădere asociată cu scările, treptele și rampele în care schimbarea de nivel este mai mare de 300 mm.

Exemple de măsuri preventive:

- Pentru a preveni căderea (sau blocarea) copiilor mici, nu trebuie să existe nicio deschidere pe scări, nici la scări, nici la balustradă, care să permită trecerea unei sfere cu diametrul de 100 mm.
- Balustradele oferă asistență la urcare și la coborâre și oferă un sprijin în cazul unui pas greșit, contribuind astfel la prevenirea căderii. Balustradele de pe ambele părți ale scărilor reprezintă cel mai sigur aranjament. Balustradele trebuie amplasate între 900 mm și 1.000 mm

măsurată de la partea superioară a barei de mână până la linia terenului sau podea.

- Balustradele trebuie să aibă o formă care să permită prinderea ușoară și să se extindă pe toată lungimea scării.
- O bună iluminare în partea de sus și de jos a scărilor va permite utilizatorilor să identifice prima treaptă și dimensiunile acesteia, reducând posibilitatea unui pas greșit sau a unei alunecări.

5. Căzături între niveluri

Acest risc vizează pericolul de cădere între nivelurile din interiorul sau exteriorul locuinței, în cazul în care diferența de nivel este mai mare de 300 mm. Acesta include, de exemplu, căzăturile de la ferestre și căzăturile de la balcoane.

Exemple de măsuri preventive:

- În cazul în care pervazele ferestrelor interioare se află la o înălțime mai mică de 1.100 mm de la podea, trebuie montată o formă de restricție sau un dispozitiv de siguranță. Pentru facilitarea evadării, este de preferat un sistem de eliberare cu o singură atingere.
- Protecția balcoanelor trebuie să aibă o înălțime de cel puțin 1.100 mm și să fie proiectată și construită astfel încât să descurajeze escaladarea de către copii. Nu trebuie să existe deschideri în protecție suficient de mari pentru a permite trecerea unei sfere de 100 mm.
- De asemenea, protecția balcoanelor trebuie să fie suficient de puternică pentru a susține greutatea persoanelor.
- Designul ferestrelor ar trebui să faciliteze curățarea în siguranță a suprafeței exterioare fără a fi nevoie să vă urcați pe un scaun sau pe o scară.

Inspecții, evaluări ale pericolelor și responsabilități

Inspecțiile vor fi amănunțite și cuprinzătoare și vor fi efectuate de funcționari autorizați. Constatările vor fi



înregistrate și raportate în consecință. În cel mai rău caz, aceste inspecții pot duce la măsuri de executare.

Ce vor căuta ofițerii

Atunci când ofițerii inspectează o locuință, aceștia vor căuta orice risc de vătămare pentru un ocupant real sau potențial al unei locuințe, care rezultă din orice defecțiune care poate da naștere unui pericol.

Aceștia vor evalua gravitatea riscului gândindu-se la probabilitatea unui eveniment care ar putea cauza un prejudiciu în următoarele 12 luni și la gama de prejudicii care ar putea rezulta.

Ofițerul va face aceste aprecieri cu referire la persoanele care, în principal pe baza vârstei, ar fi cele mai vulnerabile la pericol, chiar dacă persoanele din aceste grupe de vârstă ar putea să nu locuiască efectiv în proprietate la momentul respectiv.

Acest lucru înseamnă că și o locuință liberă poate fi evaluată și că, dacă locuința este considerată sigură pentru cei considerați a fi cei mai vulnerabili, va fi sigură pentru oricine.

Responsabilitățile unui proprietar pot fi rezumate astfel: Să se asigure că locuința închiriată permite unui ocupant și vizitatorilor locuinței să fie în siguranță și sănătoși prin eliminarea pericolelor sau reducerea pericolelor la un nivel acceptabil și practicabil.

Pe cine să contactați

Protecția mediului și a consumatorilor - Echipa de locuințe și intervenție

renteddwelling@gov.je

01534 445808



**RENTED
DWELLINGS**
LICENSING
SCHEME