



The Home
Safe Scheme



Maintenance Mandate



Vydané The Home Safe Scheme Ltd
The Castle Mill
Minneymoore Hill
Conisbrough
Doncaster
DN12 3EN

www.thehomesafescheme.org.uk

The Home Safe Scheme Ltd nemôže akceptovať zodpovednosť za stratu, alebo poškodenie spôsobené akékoľvek osobe konajúcej, alebo nekonajúcej, ako výsledok materiálov zahrnutých v tejto publikácii.

© The Home Safe Scheme Ltd Január 2015. Všetky práva tejto publikácie patria The Home Safe Scheme Ltd.

Žiadna časť tejto práce nemôže byť reprodukováná, alebo použitá v akékoľvek forme, alebo spôsobe, graficky, elektronicky, alebo mechanicky, vrátane fotokopii, nahrávok, zväzovania, alebo distribúcií na internete, bez písomného povolenia od The Home Safe Scheme Ltd, alebo v súlade s pravidlami o existujúcej licencií.



Údržba

- 1.1 Opravy & Úroveň Odpovede
- 1.2 Povinnosti Nájomcu
- 1.3 Rady pre Nájomcov

Mandát Údržby

Tento mandát popisuje záväzok členov The Home Safe Scheme na doručenie efektívne údržbovej stratégie pre údržbu ich nájomných nehnuteľností. Tento mandát jasne segmentuje údržbu do rôznych kategórií a identifikuje vhodný časový rámec pre dokončenie takých prác. Tento mandát zároveň slúži ako zábezpeka nehnuteľnosti, ktorá je povinnosťou nájomcu (ov).

Silno odporúčame všetkým členom poskytnúť svojim Nájomcom kópiu tohoto mandátu a potvrdiť porozumenie Nájomcov o ich povinnostiach.

1.1. Opravy a Úroveň Odpovede

Všetky potrebné opravy majetku člena budú dokončené v zákonom štandarde, ale viditeľne, niektoré opravy sú urgentnejšie, ako iné. Časový rámec pre opravu bude tak rozdelený do 4 rôznych kategórií opráv a úrovne odpovede. Kedykoľvek je to možné, flexibilita by mala byť ponúknutá v určitých stavoch, kedy je nájomca obzvlášť bezbranný k vyskytnutej situácii, člen by sa mal usilovať o odstránenie problému skôr.

Členovia by mali poradiť nájomcom, že niektoré časy opráv zahrňujúce elektrikú, plyn a vodu môžu byť mimo kontroly Členov, pokiaľ sa takýto problém vyskytne na hlavnom prívode. Pokiaľ je problém s prerušením služieb nahlásený priamo Home Safe Nájomcom, alebo Lokálnou Autoritou, potom Home Safe automaticky podá žiadosť na člena ako „**Úroveň Odpovede 1 – Urgentná**“ čo znamená, že budete musieť odpovedať Home Safe do 24 hodín a poskytnúť detaily plánu na odstránenie poruchy do 3 dní.

Prosím vidte nižšie pre jasný význam úrovni odpovede a kategóriami, ktoré sú členovia povinní plniť (vedzte, že je to člen Home Safe, ktorý musí odpovedať mailom s ich pôvodnou znalosťou a ďalším plánom riešenia):

- **Úroveň Odpovede 1 – URGENTNÁ** – Musíte upovedomiť o prijatí požiadavky do 24 hodín a okamžite zabezpečiť nehnuteľnosť a nájomcov a poskytnúť detaily dohodnutej následnej akcie(i), alebo výsledkov do 3 dní.
- **Úroveň Odpovede 2 - VYSOKÁ** – Musíte upovedomiť o prijatí požiadavky do 48 hodín a poskytnúť detaily dohodnutej následnej akcie(i), alebo výsledkov do 5 dní.
- **Úroveň Odpovede 3 - STREDNÁ** – Musíte upovedomiť o prijatí požiadavky do 5 dní a poskytnúť detaily dohodnutej následnej akcie(i), alebo výsledkov do 15 dní .
- **Úroveň Odpovede 4 - NÍZKA** – Musíte upovedomiť o prijatí požiadavky do 5 dní a poskytnúť detaily dohodnutej následnej akcie(i), alebo výsledkov do 20 dní.

Prosím pozrite si informácie nižšie, kde sú poskytnuté rôzne úlohy údržby, s ktorými sa môže člen stretnúť a k nim pripojené kategórie.

Úroveň Odpovede 1 – URGENTNÁ (Primárne Núdzové Opravy)

Pre vyhnutie sa pohybnostiam, tieto opravy, ak nie dokončené, by mohli potencionálne spôsobiť skutočný risk zranenia, alebo smrti, viesť k závažným poškodeniam majetku. Takéto problémy môžu zahŕňať, ale nelimitujú:

- Explózie
- Zrútenie sa budovy
- Strata, alebo zníženie prístupu k únikovým cestám (ako poškodením okien, alebo zámkov okien na poschodí)
- Úplná strata elektrickej energie

- Čiastočná strata elektrickej energie (ktorá je spojená s viac ako jedným zapojením, ale nie je spojená s problémom u poskytovateľa)
- Nebezpečné elektrické, alebo svetelné, alebo energetické zapojenie
- Úplná strata dodávky vody (ale nespojená s problémami u poskytovateľa)
- Úplná strata dodávky plvu (ale nespojená s problémami u poskytovateľa)
- Čiastočná strata dodávky plynu (v prípade neexistujúceho iného spôsobu kúrenia, a nespojená s problémami dodávateľa)
- Blokovaný, alebo unikajúci odpad, alebo toaleta (kde nie je žiadna iná funkčná toaleta v obydlí a problémy nie sú spojené s poskytovateľom)
- Nesplachujúca toaleta (kde nie je žiadna iná funkčná toaleta v obydlí a problémy nie sú spojené s poskytovateľom)
- Presakujúca vodná, alebo kurenárska trubka, nádrž, alebo cisterna (problém nespojený s poskytovateľom)
- Stratené kľúče, alebo problémy s prístupom
- Prehnité drevené podlahy, alebo schody zabraňujúce prístupu do izieb
- Presakujúca strecha ak je to vážne a môže spôsobiť ďalšie poškodenie
- Nebezpečné, alebo pokažené vstupné dvere na prízemí, alebo okná, alebo prvom poschodí, ak je to hlavná vstupná úroveň (v prípade bytov). Nehnutelnosť nemožno zabezpečiť proti nedovolenému vstupu
- Plynové hasenie nefunkčné, alebo CO monitor spustený v prítomnosti plynového, alebo pevného vykurovacieho telesa
- Hraničný múr, kôlňa, alebo iné budovy sú v nebezpečnom stave, kde by mohla stena spadnúť na jeho užívateľov
- Elektrické Certifikácia C1 identifikuje chybu
- Akýkoľvek potrebný zásah doporučený posúdením riziku vzniku ohňa
- Akýkoľvek identifikovaný problém na bezpečnostnom certifikáte plynu spojený s nehnuteľnosťou

Úroveň Odpovede 2 - VYSOKÁ

Takéto problémy môžu zahŕňať, ale nie sú limitované k:

- Čiastočná strata dodávky vody (problém nespojený s dodávateľom)
- Upchatý odtok, vaňa, alebo umyvadlová odpadová rúra
- Kohútik, ktorý nemožno zapať, alebo vypať
- Uvoľnený, alebo odpojený stĺpik, alebo zábradie
- Prehnutá drevená podlaha, alebo schod
- Presakujúca strecha
- Nefunkčný vstupný telefón pri dverách
- Mechanický digestor v kuchyni, alebo kúpelni nefunguje (mimo inštalácií)
- Obnovenie kúrenia, alebo horúcej vody
- Okná s výškou prahu pod 80cm od úrovne dokončenej podlahy na prvom poschodí, alebo vyššie s chýbajúcou závlačkou proti otvoreniu
- Objímka svetla nefunkčná (nie len pri potrebe výmeny žiarovky) v kúpelni, kuchyni, alebo nad schodiskom
- Uvoľnený koberec, alebo pokrytie podlahy na schodoch, alebo vyvolávanie nebezpečenstva pádu v kuchyni, alebo kúpelni, kde by sa riziko pádu mohlo zvýšiť
- Elektrická certifikácia C2 identifikuje chyby

Úroveň Odpovede 3 - STREDNÁ

Takéto problémy môžu zahŕňať, ale nie sú limitované k:

- Vlhkosť a kondenzácia plesne
- Opravy omietky
- Obnova dverí (pokiaľ toto vytvára problém pri úniku z budovi v prípade ohňa a pod)
- Obnova okien (pokiaľ toto vytvára problém pri úniku z budovi v prípade ohňa a pod)
- Obnova umývadiel na ruky
- Iné nedefinované ľahké údržby ako zlomená kľučka
- Presakujúca, alebo blokováná dažďová voda ako napríklad v rínach
- Nefunkčné objímky v obývačke/jedálni alebo spálni
- Poškodené vnútorné dvere, alebo nesprávne sa uzatvárajúce a nemožno ich zabezpečiť zavretou pozíciou
- Poškodené okná, nesprávne sa zatvárajúce, alebo otvárajúce, popraskaný náter
- Obnova varných zariadení, keď bol varič poskytnutý majiteľom bytu. etc)

Úroveň Odpovede 4 - NÍZKA

Takéto problémy môžu zahŕňať, ale nie sú limitované k:

- Akékoľvek iné opravy označené ako ne-kritické
- Elektrická certifikácia C3 identifikované chyby

Rozvrh Opráv

Po nahlásení problému údržby, alebo opravy, nájomca by mal byť upovedomený o oprave podľa vyššie stanovených časových rámcov. Člen by mala dať vždy minimálne 24 hodín vopred vedieť, okrem prípadu núdze, alebo ak sa nájomník dohodol inak. Ak niektorý člen nie je schopný potvrdiť podrobnosti v písomnej forme, potom radíme členovi viesť záznamy o všetkých vykonaných návštevách nehnuteľnosti aj všetkých vykonaných udalostiach. Odporúčame všetkým členom, aby si ich dojednania uchovali v písomnej forme listom, alebo e-mailom a aby sa ubezpečili, že všetci dodávatelia sú legitímni, poistení a identifikovateľní.

1.2. Povinnosti Nájomcu

Nájomníkom nie je dovolené vykonávať opravy či úpravy sami, bez predchádzajúceho súhlasu člena Home Safe, ale nájomníci sú zodpovedný za niektoré prvky údržby a môžu vykonávať tieto úlohy bez kontaktu s prenajímateľovi. Na začiatku doby nájmu nájomca preberá právnu zodpovednosť starať sa o svoj domov a vykonať niektoré drobné opravy sám, vrátane, ale nie sú obmedzené na nasledujúce:

- Oprava akéhokoľvek poškodenia vytvoreného pred odhlásením
- Výmena žiaroviek, trubíc a štarterov
- Reštartovania poistiek
- Snaha o vyčistenie umyvadiel, vaní a toaliet, ktoré boli zablokované nesprávnym použitím
- Upratanie listov, odpadu
- Výmena skla, okrem poškodení bez vlastnej chyby

1.3. Odporúčanie pre Nájomcov

- Nahlásenie urgentnej opravy by malo byť vždy vykonané najrýchlejšiou formou komunikácie, t.j. mobil
- V prípade úplnej straty energie, alebo vážneho a nebezpečného problému s elektrickou, vtedy by mal Nájomca ohlásiť problém Distribútorovi Siete
- Ak sa jedná o malý únik planu, alebo ho Nájomca predpokladá, potom by mal Nájomca kontaktovať Národnú Sieť na 0800 111 999 pred informovaním Majiteľa Bytu
- Ak uniká voda z trubky do nehnuteľnosti, potom by mala byť voda okamžite vypnutá pred riešením problému s Majiteľom Bytu
- Ak má nehnuteľnosť upchatý odpad, potom Nájomca musí kontaktovať poskytovateľa vody a len kontaktovať Majiteľa Bytu, ako odmienu vyčistiť problém
- Ak plyn nefunguje správne, alebo CO monitor hlási problém pri plynovom, alebo pevnom zariadení na vykurovanie, potom vypnite toto zariadenie, alebo dovoľte vyhasnúť a otvorte okná a dvere na poskytnutie okamžitého vetrania. Potom volajte Majiteľa Bytu
- Pri nahlásení opravy Majiteľovi Bytu by mal Nájomca poskytnúť čo najviac detailov. V niektorých prípadoch inžinier bude musieť zavolať Nájomcovi pre bližšiu identifikáciu, alebo vyriešenie problému po telefóne. Z tohoto dôvodu je potrebné, aby Nájmca zabezpečil Majiteľovi vždy správne kontaktné informácie.
- Sanitárne produkty by mali byť odstránené cez toaletné zariadenie v nehnuteľnosti.
- Ak umávanie v nehnuteľnosti musí vyschnúť, potom musí Nájomca zabezpečiť otvorenie okien pre zabezpečenie vetrania a zabrániť tak vytváraniu plesní.
- Pre vyhnutie sa čiernej plesni, Nájomca musí vždy zabezpečiť dobré vetranie nehnuteľnosti, neblokujte žiadne ventilácie, nezhrmažďujte položky a vždy otvárajte okná pre spustenie toku vzduchu
- V prípade plynu, Nájomca by nikdy nemal používať plynové spotrebiče, ak predpokladajú, že nefungujú správne a nikdy y nemali skúšať upravovať, alebo opravovať plynové spotrebiče, mali by priamo kontaktovať svojho Majiteľa Bytu
- Nájomca by nikdy nemal blokovat žiadne ventilácie v budove, pretože uzatvoria prístup čerstvého vzduchu, ktorý plynové spotrebiče spaľujú
- Nájomca by mal použiť plynové spotrebiče na to, na čo boli navrhnuté. Napríklad nepoužívajte varič na vyhriate izby.
- Nájomca by si mal dať pozor pri kúpe spotrebičov z druhej ruky, uistiť sa, že predávajúci poskytuje písomnú garanciu a kópiu používateľského manuálu. Akýkoľvek plynový spotrebič musí inštalovať kvalifikovaný Plynár. Nájomca by sa mal vždy pýtať o povolenie, ak plánuje inštalovať plynové zariadenie
- Ak má Nájomca nový plynový spotrebič nainštalovaný v nehnuteľnosti, mali by kontaktovať Majiteľa Bytu a požiadať o vydanie bezpečnostného plynového certifikátu.
- Za žiadnych podmienok by Nájomca nemal použiť izbu v nehnuteľnosti ako spací priestor, ak sa v izbe nachádza plynové teleso, alebo bojler v izbe. Ak musí prenajímateľ premiestniť spáľňu a obývačku do izby s plynovým horákom, mali by pred vykonaním oznámiť túto skutočnosť Majiteľovi Bytu.
- Ak Nájomca predpokladá únik plynu v dome, mal by:
 - Vypnúť merač na kontrolnom ventilu
 - Otvoriť dvere a okná
 - Zahasiť plamene
 - Nič nepoužiť, čo by mohlo byť zdrojom iskry
 - Nefajčať, ani nezapáliť zápalky
 - Udržovať ľudí mimo danej oblasti
 - Nepoužívať mobil v priestoroch na námenie úniku plynu
 - Kontaktovať Národnú Sieť na bezplatnom núdzovom čísle 0800 111 999

- Oxid uhličitý (CO) je bezfarebný a nesmrdí, ani nechutí. Oxid uhličitý nie je rovnaký ako únik plynu, ale je rovnako smrteľný. Je to jedovatý plyn, ktorý môže vychádzať z akéhokoľvek zariadenia, ktoré používa plyn, olej, drevo, alebo uhlie. Existujú niektoré znaky, na ktoré treba hľadiť, pre indikáciu riziku z otravy Oxidu uhličitého:
 - Plameň na variči by mal byť čistý modrý. Lenivý žltý, alebo oranžový plameň znamená, že potrebujete skontrolovať svoj varič
 - Žlté/hnedé škvry okolo, alebo na zariadení
 - Kontrolka, ktorá sa často vypáli
 - Zatiaľčo vás alarm upozorní na oxid uhličitý doma, nie je náhradou anuálnej kontroly kvalifikovaného inžiniera.
- Čo robiť ak Nájomca predpokladá, že zariadenie vypúšťa Oxid Uhličitý.
- What to do if the Tenant suspects an appliance is leaking carbon monoxide:
 - Okamžite sa nadýchajte čerstvého vzduchu. Otvorte dvere a okná, vypnite zariadenie a odíďte z domu.
 - Okamžite vyhľadajte doktora, alebo nemocnicu – upovedomte ich, že predpokladáte otravu oxidom uhličitým. Môžu spraviť krvný a dychový test ako kontrolu.
 - Okamžite kontaktujte Majiteľa Bytu pre zariadenie inšpekcie zariadenia
 - Nepoužívajte žiadne zariadenie pokiaľ vám Majiteľ Bytu nepotvrdí bezpečnosť použitia.
 - Detaily o otrave oxidom uhličitým nájdete na <http://www.nhs.uk/Conditions/Carbon-monoxide-poisoning/Pages/Symptoms.aspx>
- Kontrola elektriky, ak je nehnuteľnosť Vybranou Licenčnou oblasťou, alebo požaduje HMO Licenciu, alebo Dodatočnú Licenciu, Majiteľ Bytu bude typicky požadovaný vykonať kompletnú kontrolu elektrických systémov každých 5 rokov. Táto kontrola zabezpečí klud Nájomcovi, že je dom bezpečný. Kontrola zabezpečí:
 - Elektrické rozvody, alebo vybavenie nie je preťažené
 - Akýkoľvek risk skratu a ohňa v elektrickej inštalácii je identifikovaný
 - Akákoľvek nesprávna práca je nájdená
 - Chyba uzemnenia, alebo spoju je nájdená
 - Kontrola typicky trvá 2-3 hodiny na dokončenie
- Ak bola nehnuteľnosť poskytnutá s elektrickým tovarom, potom má Majiteľ Bytu mať tieto položky otestované PAT na ročnej báze. Ak Nájomca predpokladá chybu na elektrickej položke, potom by mal Nájomca ohlásiť túto skutočnosť Majiteľovi Bytu bez odkladu.