

# ABC WYNAJMU I EKSPLOATACJI MIESZKAŃ



**PRZEWODNIK  
WŁAŚCICIELI**

[www.nyc.gov/hpd](http://www.nyc.gov/hpd)

Styczeń  
**2024**



Zdjęcia na okładkach tegorocznych wydań przewodników „ABC wynajmu i eksploatacji mieszkań” zwyciężyły w konkursie fotograficznym dla pracowników Wydziału Konserwacji i Rozwoju Mieszkalnictwa (Department of Housing Preservation and Development, HPD) w roku 2023. Dziękujemy zwycięzcom konkursu i wszystkim pracownikom HPD za poświęcenie i ciężką pracę na rzecz naszego pięknego miasta oraz jego mieszkańców.



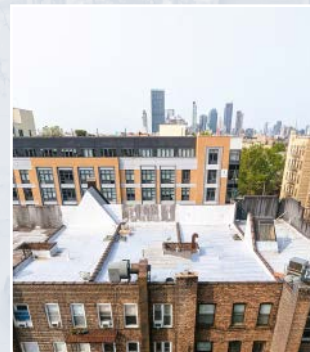
### **Bronx**

Marc George  
Wydział  
Egzekwowania  
Przepisów  
(Division of  
Code Enforcement)



### **Bronx**

Jason Ramphal  
Wydział  
Egzekwowania  
Przepisów  
(Division of  
Code Enforcement)



### **Queens**

Marcos Dragoni  
Wydział  
Usług Budowlanych  
i Zagospodarowania Terenu  
(Division of  
Building and Land  
Development Services)

# Spis treści

Prawa i obowiązki właścicieli .....	4
Obowiązkowe rejestracje .....	5
Coroczna rejestracja nieruchomości w HPD .....	5
Rejestracja czynszów w Wydziale ds. Odnowy Lokali Mieszkalnych i Społeczności. . .	5
<b>I. Wymogi Kodeksu Konserwacji Lokali Mieszkalnych i Ustawy o budynkach wielorodzinnych .....</b>	<b>5</b>
<b>Bezpieczeństwo pożarowe .....</b>	<b>5</b>
A. Samozamykające się drzwi .....	5
B. Drogi ewakuacyjne na wypadek pożaru i instalacje tryskaczowe .....	5
C. Kuchenki gazowe: osłony pokręteł .....	5
D. Czujniki dymu .....	6
<b>Zdrowe mieszkania .....</b>	<b>6</b>
A. Farby ołowiowe .....	6
B. Ogrzewanie i ciepła woda .....	8
C. Pleśń .....	9
D. Zabezpieczenia okienne .....	9
E. Szkodniki .....	9
F. Czujniki tlenu węgla .....	10
G. Planowanie i ewakuacja na wypadek sytuacji nagłych dla właścicieli/zarządców budynków mieszkalnych .....	10
H. Ważne zawiadomienia, ogłoszenia i dokumenty do złożenia .....	11
<b>II. Skargi, naruszenia i rozszerzone egzekwowanie przepisów .....</b>	<b>12</b>
A. Procedura składania skarg do HPD .....	12
B. Naruszenia .....	12
C. Programy rozszerzonego egzekwowania przepisów .....	14
<b>III. Inne ważne informacje przeznaczone dla właścicieli .....</b>	<b>16</b>
A. Prawo wejścia do mieszkania przez właściciela .....	16
B. Eksmisja .....	16
C. Nękanie .....	16
D. Oferowanie wykupu .....	16
E. Ustawa o ochronie danych osobowych najemców .....	17
F. Prace budowlane .....	17
<b>IV. Zasoby dla właścicieli .....</b>	<b>19</b>
A. Dział Ochrony Zasobów Mieszkaniowych .....	19
B. Nisko oprocentowane pożyczki i zwolnienia podatkowe .....	19
C. Zajęcie nieruchomości przez wierzyciela .....	19
D. Dział pomocy dla właścicieli nieruchomości .....	19
E. Zgłaszanie i obniżanie emisji gazów cieplarnianych .....	20
F. Edukacja w zakresie wynajmu i eksploatacji mieszkań .....	20
G. Centrum obsługi klienta HPD .....	21
<b>Ważne daty .....</b>	<b>22</b>



# Prawa i obowiązki właścicieli

Właściciele i najemcy mają wobec siebie obowiązki prawne. Egzekwowaniem tych obowiązków zajmuje się wiele urzędów miejskich i stanowych, w tym Wydział Konserwacji i Rozwoju Mieszkalnictwa Miasta Nowy Jork (Department of Housing Preservation and Development, HPD). Właściciele są odpowiedzialni za przestrzeganie wielu przepisów i regulacji związanych ze stanem budynków, naprawami i prawami najemców. Naprawy muszą być wykonywane w sposób bezpieczny i terminowy. Właściciele powinni wykazywać się zapobiegawczością w kwestii konserwacji budynków. Mają też kilka obowiązków prawnych dotyczących konserwacji zapobiegawczej w zakresie bezpieczeństwa. Chodzi m.in. o usuwanie farb ołowiowych i pleśni oraz montowanie zabezpieczeń okiennych i samozamykających się drzwi. Właściciele są również odpowiedzialni za składanie określonych dokumentów w HPD i wywieszanie zawiadomień dla najemców z informacjami o obowiązkach właściciela, bezpieczeństwie i prawach najemców. Niniejszy dokument



zawiera zestawienie ogólne oraz linki do bardziej szczegółowych informacji na temat wielu z tych kwestii. Więcej informacji można znaleźć na stronie [www.nyc.gov/hpd](http://www.nyc.gov/hpd), klikając kolejno: Services and Information (Usługi i informacje) > Code Enforcement (Egzekwowanie przepisów), Housing Quality/Safety (Jakość/bezpieczeństwo lokali) i Property Management (Zarządzanie nieruchomościami).

Właściciele muszą dbać o bezpieczeństwo i właściwe utrzymanie przestrzeni wspólnych oraz poszczególnych mieszkań w swoich budynkach zgodnie z Kodeksem Konserwacji Lokali Mieszkalnych (Housing Maintenance Code, HMC) i Ustawą o budynkach wielorodzinnych (Multiple Dwelling Law, MDL). Do obowiązków właścicieli należą między innymi:

- Zapewnienie stałego dostępu do środków bezpieczeństwa, ogrzewania, ciepłej i zimnej wody oraz właściwego oświetlenia.
- Niezwłoczne rozwiązywanie problemów z przeciekami, pleśnią i szkodnikami oraz przeprowadzanie corocznych kontroli pod kątem tych problemów.
- Montaż czujników dymu i tlenku węgla oraz zapewnienie dróg ewakuacyjnych na wypadek pożaru.
- Ochrona dzieci przez przestrzeganie przepisów dotyczących farb ołowiowych, osłon pokręteł kucharek i zabezpieczeń okiennych oraz publikowanie corocznych zawiadomień dotyczących tych kwestii.
- Wywieszanie zawiadomień o dostępności przewodnika **ABC wynajmu i eksploatacji mieszkań** w przestrzeni wspólnej budynku. Przykładowe zawiadomienie można znaleźć na stronie [nyc.gov/hpd](http://nyc.gov/hpd).
- Umieszczanie w budynku odpowiedniego oznakowania, składanie odpowiednich dokumentów w HPD i przekazywanie odpowiednich zawiadomień najemcom.
- Wynajmowanie tylko legalnych powierzchni przeznaczonych do celów mieszkalnych, zgodnie z definicją zawartą w pozwoleniu na użytkowanie (Certificate of Occupancy) danej nieruchomości.
- Prowadzenie dokumentacji w zakresie zgodności z przepisami dotyczącymi farb ołowiowych, pleśni i samozamykających się drzwi.

# Obowiązkowe rejestracje

## Coroczna rejestracja nieruchomości w HPD

Właściciele nieruchomości mieszkalnych z co najmniej trzema mieszkaniami, a także właściciele domów jedno- i dwurodzinnych — jeśli nie zamieszkuje w nich właściciel ani jego najbliższa rodzina — muszą corocznie rejestrować lokale w HPD na stronie [nyc.gov/propertyregistration](https://nyc.gov/propertyregistration). Informacje podane podczas rejestracji są używane do kontaktowania się z właścicielami nieruchomości w sprawie otrzymanych skarg i naruszeń stwierdzonych przez HPD. Urzędy miejskie mogą również korzystać z tych informacji w przypadku wystąpienia sytuacji nagłych w nieruchomości. Więcej informacji na temat rejestracji dla właścicieli nieruchomości można znaleźć na stronie [www.nyc.gov/hpd](https://www.nyc.gov/hpd), wyszukując hasło „Property Registration” (rejestracja nieruchomości). Zdecydowanie zalecamy, aby właściciele nieruchomości podawali kontaktowy adres e-mail, ponieważ jest to najszybszy i najbardziej bezpośredni kanał komunikacji z naszym urzędem.

Niewykonanie obowiązku corocznej rejestracji uniemożliwi właścicielom nieruchomości korzystanie z następujących przysługujących im praw:

- Poświadczanie usunięcia naruszeń stwierdzonych przez HPD i składanie wniosków o unieważnienie naruszeń.
- Składanie pozwów przeciwko najemcom w sądzie mieszkaniowym, w tym dotyczących postępowań eksmisyjnych.

## Rejestracja czynszów w Wydziale ds. Odnowy Lokali Mieszkalnych i Społeczności

Jeśli budynek podlega regulacji czynszu, właściciel musi co rok rejestrować wysokość czynszu w Wydziale ds. Odnowy Lokali Mieszkalnych i Społeczności Stanu Nowy Jork (NYS Homes and Community Renewal, HCR) na stronie [nyschr.org](https://nyschr.org).

## I. Wymogi Kodeksu Konserwacji Lokali Mieszkalnych i Ustawy o budynkach wielorodzinnych

### Bezpieczeństwo pożarowe

#### A. Samozamykające się drzwi

Samozamykające się drzwi w mieszkaniach i na ogólnodostępnych korytarzach są kluczowym elementem bezpieczeństwa pożarowego. Są one skonstruowane tak, aby zatrzymywały i odcinały ogień oraz dym, a także powstrzymywały je przed rozprzestrzenianiem się po budynku. Samozamykające się drzwi są wyposażone w mechanizm, który po otwarciu i puszczeniu drzwi przywraca je do położenia zamkniętego, a następnie samoczynnie zatrzymuje (samozamykacz).

HPD aktywnie kontroluje stan samozamykających się drzwi, nie czekając na skargi mieszkańców. Inspektorzy sprawdzają mechanizmy drzwi tego rodzaju we wszystkich kontrolowanych mieszkaniach oraz w przestrzeniach wspólnych.

Po stwierdzeniu naruszenia dotyczącego samozamykających się drzwi HPD ma prawny obowiązek sprawdzenia, czy problem został prawidłowo rozwiązany.

#### B. Drogi ewakuacyjne na wypadek pożaru i instalacje tryskaczowe

Drogi ewakuacyjne na wypadek pożaru i instalacje tryskaczowe należy utrzymywać w należytym stanie technicznym.

#### C. Kuchenki gazowe: osłony pokręteł

Jeśli właściciel budynku wielorodzinnego zajmowanego przez najemców wie lub powinien wiedzieć, że w danym lokalu mieszka dziecko poniżej szóstego roku życia, ma on obowiązek udostępnienia osłon pokręteł kuchenki gazowej lub stałych osłon pokręteł z wbudowanymi mechanizmami blokującymi. Na żądanie najemcy właściciel musi również udostępnić jedno z takich urządzeń, nawet jeśli w lokalu nie mieszka dziecko poniżej szóstego roku życia. Gospodarstwa domowe mogą zrezygnować z instalacji osłon pokręteł kuchenek, kierując pisemną odmowę do właściciela. Właściciele nieruchomości są zobowiązani do instalacji jednego z tych urządzeń, chyba że nie są one dostępne w przypadku danego typu pokręteł. Ponadto właściciel jest zobowiązany do przekazywania najemcom corocznego zawiadomienia, które określa jego obowiązki jako właściciela zgodnie z brzmieniem przepisów prawa.

## D. Czujniki dymu

Właściciele muszą zainstalować czujniki dymu w każdym mieszkaniu. Za konserwację tych urządzeń są odpowiedzialni najemcy. Jeśli urządzenie zostanie zgubione lub nie będzie odpowiednio konserwowane, właściciele mogą naliczyć ustaloną prawnie opłatę za jego wymianę.



## Zdrowe mieszkania

### A. Farby ołowiowe

#### Zagrożenia

Ołów to szkodliwy metal często występujący w starych farbach, który w postaci pyłu lub odprysków może być trujący dla małych dzieci. Małe dzieci mogą połknąć pył i odpryski farby ołowiowej z parapetów i podłóg. Ołów jest przyczyną zaburzeń behawioralno-poznawczych u małych dzieci. Farby ołowiowe mogą nadal występować w budynkach wzniesionych przed 1960 r. Właściciele tych budynków są odpowiedzialni za zapewnienie najemcom bezpieczeństwa przed zagrożeniami związanymi z farbami ołowowymi — zarówno po ich wystąpieniu, jak i proaktywnie. Właściciele nieruchomości muszą identyfikować i usuwać zagrożenia związane z farbami ołowowymi w mieszkaniach i przestrzeniach wspólnych budynków, w których przebywają małe dzieci, zatrudniając przeszkolonych i mających odpowiednie certyfikaty pracowników oraz stosując praktyki BHP.

**Uznaje się, że w budynku istnieją zagrożenia związane z farbami ołowowymi, jeśli są spełnione następujące kryteria:**

- Budynek został wzniesiony przed rokiem 1960.
- W budynku znajdują się co najmniej trzy mieszkania albo jest to dom jedno- lub dwurodzinny z wynajmowanym lokalem mieszkalnym.
- W budynku mieszka lub spędza co najmniej 10 godzin tygodniowo dziecko poniżej szóstego roku życia.

**NIE ZWLEKAJ.  
POZBĄDŹ SIĘ  
OŁOWIU.**

Zgodnie z obowiązującą w Nowym Jorku Ustawą o zapobieganiu zatruciom ołowiem w dzieciństwie (Childhood Lead Poisoning Prevention Act) właściciele nieruchomości muszą przeprowadzać kontrole i w bezpieczny sposób usuwać wszelkie zagrożenia związane z ołowiem.

## Obowiązkowe działania proaktywne

- W momencie zawierania umowy najmu i później raz w roku (za pomocą formularza corocznego zawiadomienia) właściciele muszą pytać najemców na piśmie, czy w lokalu mieszka lub spędza co najmniej 10 godzin tygodniowo dziecko poniżej szóstego roku życia. Oba formularze są dostępne na stronie internetowej HPD.
- Jeśli tak, właściciele muszą co najmniej raz w roku przeprowadzić ocenę wzrokową mieszkań i przestrzeni wspólnych pod kątem zagrożeń związanych z farbami ołowiowymi. Wyniki oceny wzrokowej należy przekazać najemcy.
- Jeśli ocena wzrokowa wykaże uszkodzenia powłoki lub łuszczącą się farbę, właściciel musi zlecić usunięcie zagrożeń certyfikowanym wykonawcom. Po zakończeniu prac właściciel ma obowiązek wynajęcia innego, niezależnego wykonawcy mającego odpowiedni certyfikat, który sprawdzi, czy w miejscu usunięcia zagrożeń nie ma pozostałości pyłu ołowiowego — jest to tzw. badanie dopuszczalności poziomu. Opisany wyżej wymóg korzystania z usług certyfikowanych wykonawców obowiązuje w przypadku każdego naruszenia powłoki malarskiej w mieszkaniu objętym Ustawą lokalną nr 1, nie tylko podczas przeprowadzania działań naprawczych w konsekwencji corocznej oceny wzrokowej.
- Zmiana najemcy: Ponadto w przypadku zmiany najemcy lokalu mieszkalnego właściciele są zobowiązani na mocy Ustawy lokalnej nr 1 do wykonania określonych działań związanych z farbami ołowiowymi, mających na celu ochronę nowego najemcy jeszcze przed zajęciem przez niego lokalu (bez względu na to, czy nowy najemca w momencie zajęcia lokalu ma dziecko). Ten proces jest nazywany „zmianą najemcy”. Wszystkie prace muszą przeprowadzić certyfikowani wykonawcy, tak jak to opisano powyżej. Więcej informacji na temat prac wymaganych przy zmianie najemcy, w tym dokument z często zadawanymi pytaniami, można znaleźć na stronie internetowej HPD.
- Testy XRF: Od sierpnia 2020 r. we wszystkich wynajmowanych lokalach inspektorzy lub specjaliści ds. oceny ryzyka z certyfikatem Agencji Ochrony Środowiska (Environmental Protection Agency, EPA) muszą przeprowadzać testy wszystkich powłok malarskich pod kątem zawartości ołowiu za pomocą analizatora fluorescencji rentgenowskiej (X-ray Florescence, XRF). Wymóg pełnej zgodności będzie obowiązywać od 9 sierpnia 2025 r. Jeśli w danym lokalu ma mieszkać lub spędzać co najmniej 10 godzin tygodniowo dziecko poniżej szóstego roku życia, test należy wykonać w ciągu roku od zasiedlenia lub przed 9 sierpnia 2025 r. (w zależności od tego, co nastąpi wcześniej). Wyniki testów XRF należy przekazać najemcom. HPD może przeprowadzić audyt dokumentacji dotyczącej farb ołowiowych w mieszkaniu, a brak takiej dokumentacji może skutkować stwierdzeniem naruszenia.

## Zwolnienia

Właściciele budynków wybudowanych przed 1960 r., w których Ustawa lokalna nr 1 zakłada obecność farb ołowiowych, mogą zlecić certyfikowanemu wykonawcy przeprowadzenie testów na obecność takich farb, a także wykonanie prac zapobiegawczych ograniczających ewentualną odpowiedzialność związaną z farbami ołowiowymi. Ponadto, jak wspomniano powyżej, właściciele są zobowiązani do przeprowadzenia testów w wynajmowanych lokalach do sierpnia 2025 r., więc powinni również zapoznać się wymaganiami dotyczącymi ubiegania się o zwolnienie z tego obowiązku. Jeśli właściciel wykaże, że w mieszkaniu nie ma farb ołowiowych, lub przeprowadzi likwidację wykrytych powłok z farb ołowiowych przy użyciu odpowiednich metod i z pomocą certyfikowanych specjalistów, może się ubiegać o uzyskanie stosownego zwolnienia od HPD. W przypadku wydania takiego zwolnienia wymóg uzyskiwania informacji od najemcy przy zawieraniu umowy najmu i corocznego ich potwierdzania, wymóg przeprowadzania oceny wzrokowej oraz wymóg korzystania z usług certyfikowanych wykonawców do przeprowadzania prac związanych z naruszeniami powłoki malarskiej nie obowiązują. Wniosek o zwolnienie jest dostępny na stronie [www.nyc.gov/hpd](http://www.nyc.gov/hpd).



## Prace dotyczące dowolnych powłok malarskich w budynkach wybudowanych przed 1960 r. wymagają zgodności z przepisami

Właściciele powinni znać następujące przepisy określone w Ustawie lokalnej nr 1.

1. Naruszenia związane z farbami ołowiowymi muszą być usuwane przez przeszkolonych i posiadających odpowiednie certyfikaty pracowników stosujących praktyki BHP, w terminach określonych przez prawo i przepisy HPD. Aby potwierdzić, że po zakończeniu prac budowlanych w pomieszczeniach nie ma pozostałości pyłu ołowiowego, wymagane jest przeprowadzenie badania dopuszczalności poziomu. Badanie to należy wykonywać przy każdorazowym prowadzeniu prac w budynku objętym Ustawą lokalną nr 1.
2. Istnieje szereg wymogów dotyczących prowadzenia dokumentacji związanej z farbami ołowiowymi. HPD co roku przeprowadza audyty setek nieruchomości pod tym kątem. Za brak pełnej dokumentacji z ostatnich 10 lat grożą dotkliwie kary cywilne.
3. HPD rozszerzył egzekwowanie wymogów dotyczących zmiany najemcy podczas dochodzeń w sprawie zagrożeń związanych z farbami ołowiowymi. W przypadku stwierdzenia naruszenia wymogów dotyczących zmiany najemcy naruszenie dotyczy wszystkich szorstkich powierzchni okien i drzwi w mieszkaniu.

### Zasoby dotyczące farb ołowiowych dla właścicieli

- Informacje na temat bezpłatnych szkoleń w zakresie prac remontowych z uwzględnieniem ochrony przed ołowiem można uzyskać, dzwoniąc do Wydziału Zdrowia i Higieny Psychiczej (Department of Health and Mental Hygiene, DOHMH) pod numer 212-226-5323.
- Warto zajrzeć do sekcji niniejszego dokumentu poświęconej pożyczkom i dotacjom dla właścicieli, w której znajdują się również informacje dotyczące usuwania farb ołowiowych.
- Przykładowe formularze i informacje można znaleźć na stronie HPD: [nyc.gov/lead-based-paint](http://nyc.gov/lead-based-paint).
- Corocznej oceny wzrokowej nie trzeba zlecać specjalście. HPD zdecydowanie zaleca jednak, aby osoba przeprowadzająca ocenę wzrokową ukończyła szkolenie online na ten temat dostępne na stronie federalnego Departamentu Budownictwa Mieszkaniowego i Rozwoju Miast (Housing and Urban Development, HUD) pod adresem: <https://apps.hud.gov/offices/lead/training/visualassessment/h00101.htm>.
- HPD udostępnia też cykl webinarów dotyczących wszystkich powyższych kwestii związanych z farbami ołowiowymi pod adresem: <https://www.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/lead-based-paint.page>.

## B. Ogrzewanie i ciepła woda

Właściciele budynków mają obowiązek zapewnienia najemcom ogrzewania w okresie od 1 października do 31 maja pod następującymi warunkami:

**NYC**  
Department of  
Housing Preservation  
& Development

Obowiązuje od października 2017  
**WYMAGI DOTYCZĄCE  
OGRZEWANIA W CZASIE  
CHŁODNEJ POGODY**  
1 października - 31 maja

DZIEŃ 6:00-22:00	NOC 22:00-6:00
Co najmniej <b>68°F (20°C)</b> wewnątrz	Co najmniej <b>62°F (16°C)</b> wewnątrz
Poniżej <b>55°F (13°C)</b> na zewnątrz	Bez względu na temperaturę na zewnątrz

W przypadku braku ogrzewania należy składać skargi w **aplikacji mobilnej NYC311**, na infolinii **311 (TTY: 212-504-4115)** lub na stronie internetowej **nyc.gov/311**

Więcej informacji można znaleźć pod adresem **nyc.gov/hpd**

- Gdy temperatura na zewnątrz jest niższa niż 55 stopni Fahrenheita (13°C), w godzinach od 6:00 do 22:00 właściciele budynków muszą ogrzewać mieszkania do temperatury co najmniej 68 stopni Fahrenheita (20°C).
- W godzinach od 22:00 do 6:00 właściciele budynków muszą ogrzewać mieszkania do temperatury co najmniej 62 stopni Fahrenheita (16°C) bez względu na temperaturę na zewnątrz.

Właściciele budynków muszą również przez 24 godziny na dobę i 365 dni w roku zapewnić najemcom dostęp do ciepłej wody o minimalnej stałej temperaturze 120 stopni Fahrenheita (50°C).



## C. Pleśń

Aby nie dopuścić do powstawania pleśni lub powstrzymać jej rozprzestrzenianie się, należy jak najszybciej likwidować wszelkie wycieki wody. W przypadku naruszeń stwierdzonych w budynkach z co najmniej 10 lokalami, w których powierzchnie pokryte pleśnią mają ponad 10 stóp kwadratowych (0,9 metra kwadratowego), należy zlecać usuwanie pleśni licencjonowanym wykonawcom. Za likwidację pleśni bez udziału eksperta i specjalistów w sytuacji, gdy jest to wymagane przez prawo, grożą dodatkowe kary nakładane przez Departament Ochrony Środowiska (Department of Environmental Protection, DEP). Tam, gdzie nie jest wymagany udział licencjonowanych wykonawców, należy przestrzegać ustalonych praktyk. Prosimy o uważne zapoznanie się z zawiadomieniem o naruszeniu przepisów.



### Obowiązki właścicieli budynków wielorodzinnych:

- Przeprowadzanie corocznych kontroli lokali pod kątem pleśni i reagowanie na skargi otrzymane bezpośrednio od najemców lub HPD. Przed wprowadzeniem się nowego najemcy należy dokładnie oczyścić mieszkanie z pleśni.
- Dostarczenie każdemu najemcy wraz z umową najmu [broshury dotyczącej alergenów występujących w pomieszczeniach i Ustawy lokalnej nr 55 dla najemców i właścicieli lokali](#) oraz stosownego zawiadomienia, które jasno informuje o obowiązkach właściciela w zakresie eliminowania alergenów tego rodzaju z budynków. Dokument ten jest dostępny na stronach [nyc.gov/hpd](http://nyc.gov/hpd) i [nyc.gov/doh](http://nyc.gov/doh).

## D. Zabezpieczenia okienne

Co roku mają miejsce wypadki z udziałem małych dzieci spowodowane wypadnięciem z niezabezpieczonych okien. Często kończą się one obrażeniami lub nawet śmiercią. Można im łatwo zapobiec.

### Obowiązki właścicieli budynków wielorodzinnych:

- Dostarczanie najemcom [corocznych zawiadomień](#) dotyczących zabezpieczeń okiennych i innych środków bezpieczeństwa.
- Prawidłowe instalowanie atestowanych zabezpieczeń i innych środków bezpieczeństwa we wszystkich oknach we wszystkich mieszkaniach, w których mieszkają dzieci w wieku do 10 lat, oraz w oknach w każdej przestrzeni wspólnej na dowolnym piętrze.
- Instalowanie zabezpieczeń okiennych lub innych atestowanych środków bezpieczeństwa u wszystkich najemców, którzy złożą stosowny wniosek na piśmie. Tego rodzaju wniosek mogą złożyć na przykład mieszkańcy, których odwiedzają wnuki, rodzice, którzy dzielą się opieką nad dziećmi, a także mieszkańcy opiekujący się dziećmi.



## E. Szkodniki

Karaluchy, myszy i szczury mogą stwarzać zagrożenie dla osób z chorobami układu oddechowego, takimi jak astma. Pierwszym krokiem do wyeliminowania szkodników jest odcięcie im dostępu do wody i pożywienia. Najskuteczniejszą metodą zwalczania karaluchów i myszy jest zatykanie dziur i szczelin, sprzątanie odchodów i stosowanie bezpiecznych pestycydów. Właściciele budynków powinni zlecać wykrywanie plag szkodników i powstrzymywanie ich specjalistom zajmującym się zwalczaniem szkodników. Aby zabezpieczyć budynki przed szkodnikami, właściciele powinni na bieżąco naprawiać przecieki i usuwać śmieci. Pluskwy wprawdzie nie stanowią takiego samego zagrożenia fizycznego jak inne szkodniki, jednak mogą się rozprzestrzeniać po mieszkaniach, wpełzając przez małe szczeliny i pęknięcia w ścianach i podłogach. Aby zapobiec pladze pluskiew, trzeba stosować metody umożliwiające ich szybkie wykrywanie. Więcej informacji o bezpiecznym zwalczaniu szkodników można znaleźć w sekcji poświęconej temu zagadnieniu na stronie [www.nyc.gov/doh](http://www.nyc.gov/doh).

Prawo stanu Nowy Jork nakłada na właścicieli obowiązek zlecenia zwalczania szkodników w mieszkaniach wyłącznie specjalistom licencjonowanym przez stanowy Wydział Ochrony Środowiska (NY State Department of Environmental Conservation, DEC). Specjalista zajmujący się zwalczaniem szkodników powinien przeprowadzić inspekcję, aby potwierdzić obecność szkodników, zlokalizować i zniszczyć ich kryjówki, oczyścić mieszkanie za pomocą środków czyszczących lub pestycydów oraz upewnić się, że szkodniki zostały wyeliminowane, przeprowadzając wizyty kontrolne.

Co roku w grudniu właściciele nieruchomości muszą zgłaszać informacje o występowaniu pluskiew w swoich budynkach. Właściciele indywidualni i współwłaściciele mogą to zrobić za pomocą papierowego formularza dostępnego na stronie [www.hpd.nyc.gov](http://www.hpd.nyc.gov). Pozostali właściciele muszą przesyłać te informacje w formie elektronicznej pod adresem <https://hpdcportal.dynamics365portals.us/bedbugs/>.

## F. Czujniki tlenu węgla

Właściciele mają obowiązek zapewnienia i zainstalowania co najmniej jednego atestowanego czujnika tlenu węgla (CO) w każdym lokalu mieszkalnym oraz przekazania najemcy w formie pisemnej instrukcji testowania i konserwacji tego urządzenia. Czujnik musi być wyposażony w alarm dźwiękowy informujący o zakończeniu okresu przydatności. Czujnik CO należy zainstalować w odległości 15 stóp (4,5 m) od głównego wejścia do każdej sypialni.

Za konserwację tych urządzeń są odpowiedzialni najemcy. Jeśli urządzenie zostanie zgubione lub nie będzie odpowiednio konserwowane, właściciele mogą naliczyć ustaloną prawnie opłatę za jego wymianę.

## G. Planowanie i ewakuacja na wypadek sytuacji nagłych dla właścicieli/zarządców budynków mieszkalnych

- **Kodeks Przeciwpożarowy Miasta Nowy Jork (New York City Fire Code) wymaga, aby wszyscy właściciele budynków mieszkalnych przygotowali i przekazali najemcom przewodniki dotyczące gotowości na wypadek pożaru i innych sytuacji nagłych oraz wywiesili w budynkach stosowne zawiadomienia.** Przewodniki zawierające szczegółowe informacje dla mieszkańców oraz linki do stron z dodatkowymi informacjami można znaleźć pod adresem: <https://www1.nyc.gov/assets/fdny/downloads/pdf/codes/nyc-apartment-building-emergency-guide.pdf>. W tym miejscu znajduje się biuletyn informacyjny: <https://www.nyc.gov/assets/fdny/downloads/pdf/codes/2020-2021-fep-annual-bulletin.pdf>. Rozsyłaniu biuletynów powinny towarzyszyć zawiadomienia o konieczności zamykania drzwi. Wzór zawiadomienia znajduje się tutaj: <https://www1.nyc.gov/assets/fdny/downloads/pdf/codes/close-the-door.pdf>.
- **Mieszkańcy z niepełnosprawnością lub potrzebujący ułatwień w zakresie dostępu i funkcjonalności powinni poinformować właścicieli budynków o wszelkich kwestiach związanych z postępowaniem w sytuacjach nagłych.**
- **Jasna komunikacja między właścicielami a najemcami przyczyni się do poprawy bezpieczeństwa wszystkich mieszkańców i personelu budynku w sytuacjach nagłych.**
- **Właściciele/zarządcy i/lub przedstawiciele personelu budynków powinni monitorować systemy powiadamiania o sytuacjach nagłych** nadzorowane przez Wydział Zarządzania Kryzysowego Miasta Nowy Jork (New York City Department of Emergency Management) i Wydział Policji Miasta Nowy Jork (New York City Police Department) oraz ewentualne prywatne systemy powiadamiania, aby na bieżąco dowiadywać się o sytuacjach, które mogą mieć wpływ na budynki. Dzięki temu właściciele budynków będą mogli podjąć odpowiednie działania w celu ochrony mieszkańców i samych nieruchomości. Aby otrzymywać aktualności dotyczące sytuacji nagłych od Wydziału Zarządzania Kryzysowego Miasta Nowy Jork, należy zadzwonić pod numer 311 lub skorzystać ze strony [www.nyc.gov/notifynyc](http://www.nyc.gov/notifynyc) i zasubskrybować powiadomienia.
- **Właściciele/zarządcy budynków powinni się zapoznać z przewodnikiem dotyczącym gotowości w sytuacjach nagłych w budynkach mieszkalnych w Nowym Jorku (NYC Apartment Building Emergency Preparedness Guide) przygotowanym przez Wydział Straży Pożarnej Miasta Nowy Jork (New York City Fire Department, FDNY) oraz innymi publicznymi i prywatnymi materiałami informacyjnymi, a następnie określić sposób reagowania personelu budynków na poszczególne rodzaje zagrożeń opisanych w przewodniku.** Aby personel budynku miał łatwy dostęp do listy działań i powiadomień na wypadek sytuacji nagłej, można przygotować pisemne procedury postępowania. Chodzi m.in. o komunikację ze służbami ratowniczymi, właścicielami/zarządcami i mieszkańcami budynków. Personel budynku powinien przejść stosowne szkolenia, aby ułatwić służbom ratownictwa medycznego i nie tylko niesienie pomocy medycznej w budynku (chodzi np. o przywołanie lub przytrzymanie windy, udzielanie ratownikom porad i wskazywanie drogi do mieszkańców potrzebujących pomocy). Zaleca się też, aby właściciele/zarządcy budynków sprawdzali sytuację mieszkańców, którzy wcześniej zgłaszali, że potrzebują pomocy. Dotyczy to zarówno okresu przed wystąpieniem sytuacji nagłej, jak i po jej zakończeniu.



- Właściciele/zarządcy budynków powinni przekazywać informacje na temat gotowości na wypadek sytuacji nagłych zgodnie z harmonogramem zawartym w przewodniku dotyczącym gotowości na wypadek pożaru i innych sytuacji nagłych opracowanym przez straż pożarną. Można to zrobić na przykład podczas podpisywania umowy najmu. Zaleca się również okresowe przeprowadzanie szkoleń w zakresie gotowości na wypadek sytuacji nagłych w budynkach. Materiały do planowania można znaleźć pod adresem: <http://www1.nyc.gov/site/em/ready/guides-resources.page>. Wersje papierowe tych materiałów są dostępne bezpłatnie.

Więcej informacji od HPD dla właścicieli budynków na temat planowania na wypadek sytuacji nagłych znajduje się na stronach: <https://www1.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/disaster-response.page> i <https://www1.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/emergency-preparedness.page>.

## H. Ważne zawiadomienia, ogłoszenia i dokumenty do złożenia

Właściciele nieruchomości muszą znać poniższe wymogi dotyczące zawiadomień, ogłoszeń i dokumentów do złożenia wynikające z zapisów Kodeksu Konserwacji Lokali Mieszkalnych. Przykładowe zawiadomienia i oznakowanie można znaleźć na stronie [nyc.gov/hpd](http://nyc.gov/hpd).

### Obowiązkowe dokumenty do złożenia

- Rejestracja nieruchomości
- Coroczne raporty dotyczące obecności pluskiew

### Obowiązkowe zawiadomienia przekazywane najemcom

- Zawiadomienie o zapobieganiu zagrożeniom związanym z farbami ołowiowymi przekazywane po rozpoczęciu wynajmu/użytkowania lokalu
- Coroczne zawiadomienie: Ochrona dzieci przed zatruciem ołowiem i wypadnięciem z okna (w przypadku budynków wybudowanych przed 1960 r.)
- Coroczne zawiadomienie: Ochrona dzieci przed zatruciem ołowiem i wypadnięciem z okna (w przypadku budynków wybudowanych w lub po 1960 r.)
- Zawiadomienie o instalacji czujników tlenu węgla
- Zawiadomienie o ulatnianiu się gazu
- Karta informacyjna dotycząca budynku
- Potwierdzenie złożenia raportu dotyczącego obecności pluskiew
- Zawiadomienie o alergenach występujących w pomieszczeniach przekazywane po rozpoczęciu wynajmu/użytkowania lokalu
- Coroczne zawiadomienie o instalacji osłon pokręteł kuchenek

### Obowiązkowe oznakowanie

- Zawiadomienie o dostępności przewodnika dotyczącego wynajmu i eksploatacji mieszkań
- Zawiadomienie o ulatnianiu się gazu
- Zawiadomienie dotyczące bezpieczeństwa pożarowego (wymagane przez FDNY)
- Znak nakazujący zamykanie drzwi (wymagany przez FDNY)
- Oprawione potwierdzenie wizyt kontrolnych
- Znak informujący o odbieraniu śmieci
- Nazwisko i dane kontaktowe osoby mającej klucze do kotłowni
- Znak z numerem piętra
- Numer domu/mieszkania
- Nazwisko i adres konserwatora
- Zawiadomienie o czujnikach dymu
- Zawiadomienie o czujnikach tlenu węgla
- Maksymalna liczba lokatorów w pomieszczeniach
- Zawiadomienie o przerwach w dostawach mediów (w razie potrzeby)
- Karta informacyjna dotycząca prac budowlanych (w razie potrzeby)
- Oznakowanie informujące o usuwaniu skutków awarii/klęsk żywiołowych (w razie potrzeby)
- Potwierdzenie złożenia raportu dotyczącego obecności pluskiew
- Oznakowanie z numerem rejestracji nieruchomości

## II. Skargi, naruszenia i rozszerzone egzekwowanie przepisów

### A. Procedura składania skarg do HPD

Najemcy mogą składać skargi do HPD, dzwoniąc pod numer 311, korzystając z terminalu tekstowego pod numerem 212-504-4115 lub za pośrednictwem strony internetowej 311. Jeśli właściciel prawidłowo dopełnił obowiązku rejestracji, HPD niezwłocznie skontaktuje się z agentem zarządzającym nieruchomością lub nim samym (jeśli nie ma agenta) przez telefon lub e-mail (jeśli podczas rejestracji został podany adres e-mail). Więcej informacji na temat procedury składania skarg można znaleźć w *sekcji przewodnika ABC* dotyczącej najemców.

### B. Naruszenia

Wszystkie aktywne naruszenia dotyczące budynku można sprawdzić na stronie **HPDONLINE** w witrynie internetowej HPD

Podczas każdej kontroli HPD sprawdza budynek pod kątem wymienionych poniżej nieprawidłowości i w uzasadnionych przypadkach wydaje decyzję o stwierdzeniu naruszenia. Jeśli właściciel szybko nie usunie nieprawidłowości, HPD może zlecić wykonanie napraw w trybie pilnym w związku z niektórymi z tych naruszeń. Koszty wszystkich tego rodzaju prac ponosi właściciel budynku. Ze względu na miejskie przepisy dotyczące zamówień publicznych, zawierania umów i wynagrodzeń wykonanie tych prac może być znacznie droższe, niż gdyby zajął się nimi właściciel. Miasto obciąża nieruchomość — za pośrednictwem Wydziału Finansów Miasta Nowy Jork (NYC Department of Finance, DOF) — kosztami napraw w trybie pilnym oraz związanymi z nimi opłatami i/lub kosztami wynajęcia wykonawców. Jeśli właściciel nie ureguluje należności, miasto złoży wniosek o zastaw skarbowy na nieruchomości. Zastaw skarbowy będzie obciążony odsetkami. <https://www.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/emergency-repair-program-erp.page>.

Nieprawidłowość	Czas na usunięcie problemu
Zagrożenie związane z farbami ołowiowymi	21 dni
Brak zabezpieczeń okiennych lub wadliwe zabezpieczenia okienne	21 dni
Brak czujnika dymu lub wadliwy czujnik dymu	30 dni
Brak czujnika tlenu węgla lub wadliwy czujnik tlenu węgla	30 dni
Zamek dwubębenny	24 godziny
Niezgodna z przepisami krata okienna	24 godziny
Pleśń (na powierzchni powyżej 100 stóp kwadratowych w budynkach z co najmniej 10 lokalami)	21 dni
Myszy, karaluchy lub szczury	21 dni
Brak samozamykających się drzwi lub wadliwe samozamykające się drzwi	14 dni

W przypadku wszystkich naruszeń stwierdzonych przez HPD czas na usunięcie problemu przed nałożeniem na właściciela kar cywilnych zależy od wagi danego naruszenia. Wszystkie aktywne naruszenia dotyczące budynku można sprawdzić na stronie **HPDONLINE** w witrynie internetowej HPD. HPD wyśle zawiadomienie o naruszeniu na adres firmy agenta zarządzającego nieruchomością zarejestrowanego w HPD (lub bezpośrednio do właściciela, jeśli nie ma agenta zarządzającego). Jeśli właściciel podał adres e-mail przy rejestracji nieruchomości, HPD wyśle informację o naruszeniu również na ten adres. Informacje o naruszeniach dotyczących ogrzewania i ciepłej wody są wywieszane w budynku w czasie kontroli.



Zgodnie z Kodeksem Konserwacji Lokali Mieszkalnych wyróżnia się trzy klasy naruszeń: A, B i C.

Klasa naruszenia	Typ	Czas na usunięcie problemu od otrzymania zawiadomienia przed rozpoczęciem naliczania kar cywilnych	Kara cywilna*
<b>Klasa A</b>	Niestwarzające zagrożenia	<b>90 dni</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Niewywieszenie zawiadomienia o dostępności przewodnika dotyczącego wynajmu i eksploatacji mieszkań: 250 dolarów za każde naruszenie</li> </ul>
<b>Klasa B</b>	Stwarzające zagrożenie	<b>30 dni</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>25–100 dolarów za każde naruszenie plus 10 dolarów za naruszenie dziennie</li> </ul>
<b>Klasa C:</b> Farby ołowiowe	Stwarzające bezpośrednie zagrożenie	<b>21 dni</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nakaz nr 614, 616 lub 617: 250 dolarów za naruszenie dziennie, maksymalnie 10 000 dolarów</li> <li>Nakaz nr 618: maksymalnie 1000 dolarów</li> <li>Nakaz nr 619: maksymalnie 1500 dolarów za naruszenie</li> <li>Odpowiedzialność karna: wykroczenie podlegające karze grzywny do 500 dolarów lub karze pozbawienia wolności do sześciu miesięcy (bądź obu tym karom)</li> <li>Nakaz nr 620: od 1000 do 5000 dolarów za naruszenie</li> </ul>
<b>Klasa C:</b> Zabezpieczenia okienne, pleśń, myszy, karaluchy i szczury	Stwarzające bezpośrednie zagrożenie	<b>21 dni</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>W przypadku naruszeń niezwiązanych z ogrzewaniem, ciepłą wodą, niezgodnymi z przepisami urządzeniami oraz farbami ołowiowymi: <ul style="list-style-type: none"> <li>Budynki z maksymalnie 5 lokalami: 50 dolarów za naruszenie dziennie</li> <li>Budynki z więcej niż 5 lokalami: 50–150 dolarów za naruszenie plus 125 dolarów za naruszenie dziennie</li> </ul> </li> </ul>
<b>Klasa C:</b> Samozamykające się drzwi	Stwarzające bezpośrednie zagrożenie	<b>14 dni</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>W przypadku naruszeń niezwiązanych z ogrzewaniem, ciepłą wodą, niezgodnymi z przepisami urządzeniami oraz farbami ołowiowymi: <ul style="list-style-type: none"> <li>Budynki z maksymalnie 5 lokalami: 50 dolarów za naruszenie dziennie</li> <li>Budynki z więcej niż 5 lokalami: 50–150 dolarów za naruszenie plus 125 dolarów za naruszenie dziennie</li> </ul> </li> </ul>
<b>Klasa C:</b> Naruszenia związane z ogrzewaniem i ciepłą wodą	Stwarzające bezpośrednie zagrożenie	<b>Niezwłocznie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>250–500 dolarów dziennie za każde naruszenie od dnia wywieszenia zawiadomienia w budynku do dnia usunięcia problemu włącznie</li> <li>500–1000 dolarów dziennie za każde kolejne naruszenie w tym samym budynku, które ma miejsce w ciągu dwóch kolejnych lat kalendarzowych lub — w przypadku § 27-2029(a) HMC (ciepła woda) — w ciągu dwóch kolejnych okresów od 1 października do 31 maja (ogrzewanie)</li> </ul>
<b>Klasa C:</b> (wszystkie pozostałe)	Stwarzające bezpośrednie zagrożenie	<b>24 godziny</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>W przypadku naruszeń niezwiązanych z ogrzewaniem, ciepłą wodą, niezgodnymi z przepisami urządzeniami oraz farbami ołowiowymi: <ul style="list-style-type: none"> <li>Budynki z maksymalnie 5 lokalami: 50 dolarów za naruszenie dziennie</li> <li>Budynki z więcej niż 5 lokalami: 50–150 dolarów za naruszenie plus 125 dolarów za naruszenie dziennie</li> </ul> </li> </ul>

\* W grudniu 2023 r. mają zacząć obowiązywać wyższe stawki kar cywilnych. Aktualne informacje dla właścicieli są publikowane na stronie [www.nyc.gov/hpd](http://www.nyc.gov/hpd).

Po usunięciu nieprawidłowości stanowiącej naruszenie właściciel nieruchomości ma obowiązek powiadomić o tym HPD, korzystając z procedury certyfikacji. Właściciele/agenci z aktywną rejestracją mogą poświadczать usunięcie problemów w ramach certyfikacji elektronicznej (eCertification) lub wypełniając wysłane do nich dokumenty dotyczące naruszeń. Certyfikacja elektroniczna to procedura online, za pomocą której właściciele i agenci zarządzający nieruchomościami mogą poświadczать naruszenia. Więcej informacji na temat certyfikacji elektronicznej można znaleźć na stronie [www.nyc.gov/hpd](http://www.nyc.gov/hpd).

Gdy właściciel poświadczy usunięcie nieprawidłowości, HPD ma 70 dni na podjęcie próby przeprowadzenia ponownej kontroli i sprawdzenia, czy nieprawidłowość została usunięta. (HPD musi przeprowadzić ponowną kontrolę w przypadku poświadczeń dotyczących farb ołowiowych i samozamykających się drzwi). Jeśli HPD stwierdzi, że nieprawidłowość nie została usunięta, na właściciela może zostać nałożona kara i naruszenie pozostanie otwarte. Jeśli HPD potwierdzi usunięcie nieprawidłowości, naruszenie może zostać natychmiast zamknięte. Jeśli HPD nie będzie w stanie potwierdzić usunięcia nieprawidłowości, naruszenie zostanie zamknięte na podstawie poświadczenia właściciela po 70 dniach (nie dotyczy to nieprawidłowości związanych z farbami ołowiowymi, których usunięcie zgodnie z prawem musi zostać potwierdzone przez HPD).

Nieusunięcie nieprawidłowości stanowiących naruszenia może skutkować nałożeniem kar cywilnych przez sąd mieszkaniowy. Więcej informacji o karach cywilnych i opłatach za kontrolę można znaleźć na stronie [www.nyc.gov/hpd](http://www.nyc.gov/hpd). Pełna lista wszystkich otwartych naruszeń stwierdzonych w budynku jest dostępna na stronie [www.nyc.gov/hpd](http://www.nyc.gov/hpd) po kliknięciu opcji Find Building Data (Znajdź dane budynku). Osoby, które nie mają dostępu do komputera, mogą poprosić o przedstawienie podsumowania naruszeń, dzwoniąc do nas pod numer 212-863-6300.

## C. Programy rozszerzonego egzekwowania przepisów

Budynki, w których nieprawidłowości nie zostały usunięte na czas i/lub w których doszło do kumulacji naruszeń stwierdzonych przez HPD i właściciel nie przedstawił poświadczeń o ich usunięciu, mogą zostać objęte specjalnym programem HPD umożliwiającym rozszerzone egzekwowanie przepisów. Działania podejmowane w ramach tego rodzaju programów mogą polegać na obciążaniu nieruchomości opłatami za naprawy w trybie pilnym, naliczaniu i pobieraniu opłat, obciążaniu nieruchomości kosztami przesiedlenia lokatorów oraz nakładaniu kar cywilnych. Wszelkie opłaty za naprawy w trybie pilnym są naliczane przez Wydział Finansów i mogą skutkować odsetkami, zastawami skarbowymi i innymi działaniami windykacyjnymi. Najpoważniejszą karą jest wyznaczenie przez sąd zarządcy, który ma sprawować bieżącą kontrolę nad nieruchomością.

### Program alternatywnego egzekwowania przepisów

W ramach Programu alternatywnego egzekwowania przepisów (Alternative Enforcement Program, AEP) co roku wybieranych jest 250 zagrożonych budynków wielorodzinnych, w których w wyniku inspekcji nakładane są opłaty i wystawiane są nakazy naprawy. Jeśli właściciel nie podejmie wymaganych działań, w budynku może też zostać zlecona wymiana instalacji. O objęciu budynku programem AEP informowani są zarówno właściciele, jak i najemcy. <https://www.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/alternative-enforcement-program-aep.page>

### Program przyczyn źródłowych

W ramach Programu przyczyn źródłowych (Underlying Conditions Program) HPD może wydawać właścicielom budynków mieszkalnych nakazy administracyjne dotyczące usunięcia przyczyn źródłowych przecieków i pleśni. HPD co roku wybiera 50–100 budynków do udziału w tym programie — zależnie od liczby mieszkań, w których występują pleśń i przecieki, oraz liczby i wagi naruszeń. Właściciele nieruchomości mają obowiązek zlecenia specjalistom badania przyczyn powstawania wycieków i pleśni obejmujących wiele mieszkań w budynku oraz usuwania tych przyczyn i związanych z nimi naruszeń w ciągu czterech miesięcy. <https://www.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/underlying-conditions-program-ll6.page>





### **Program czujników ciepła**

W ramach Programu czujników ciepła (Heat Sensors Program) HPD wybiera 50 budynków z historią naruszeń dotyczących ogrzewania i nakazuje właścicielom tych budynków instalację w każdym mieszkaniu czujników ciepła, które są połączone z Internetem i stale mierzą temperaturę. W sezonie grzewczym HPD przeprowadza kontrole — nie czekając na skargi — pod kątem przestrzegania wymogów instalacji czujników ciepła oraz wymogów dotyczących ogrzewania i ciepłej wody. <https://www.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/heat-sensors-program.page>

### **Program 7A**

W ramach Programu 7A sąd (zgodnie z prawem stanu Nowy Jork) wyznacza zarządców do administrowania budynkami będącymi własnością prywatną, w których panują warunki zagrażające życiu, zdrowiu i bezpieczeństwu najemców. Zarządcy pobierają czynsz i z uzyskanych środków opłacają podstawowe usługi oraz niezbędne naprawy, działając na podstawie nakazu sądowego. W niektórych budynkach objętych Programem 7A HPD oferuje ograniczoną pomoc finansową (7A Financial Assistance, 7AFA) na cele związane z naprawą lub wymianą głównych instalacji i inne prace naprawcze. HPD monitoruje postępowanie zarządców działających w ramach Programu 7A i zarządza programem pożyczek 7AFA. <https://www.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/7a-program.page>

### **Program zaświadczeń o nienękanii**

W ramach Programu zaświadczeń o nienękanii (Certificate of No Harassment, CoNH), którego celem jest ograniczenie nękania najemców, uczestniczący w nim właściciele budynków mają obowiązek uzyskania od HPD specjalnego zaświadczenia, zanim będą mogli otrzymać pozwolenia na określone rodzaje prac od Wydziału Budownictwa (Department of Buildings, DOB). Zaświadczenie jest wydawane dopiero po zbadaniu przez HPD najnowszej historii budynku pod kątem ewentualnego nękania najemców. Właściciele budynków objętych tym programem muszą uzyskać CoNH przed wydaniem określonych pozwoleń z DOB dotyczących m.in. rozbiórki czy zmiany sposobu użytkowania lub zasiedlenia lokali. Jeśli istnieją dowody na nękanie najemców, właściciel nie uzyska zaświadczenia. Programem tym mogą być objęte budynki, które: 1) składają się z lokali jednopokojowych, 2) znajdują się w specjalnych strefach planowania lub 3) zostały wybrane w ramach programu pilotażowego. <https://www.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/certification-of-no-harassment-conh.page>

### **Zespół ds. przeciwdziałania nękanii**

Zespół ds. przeciwdziałania nękanii (Anti-Harassment Unit, AHU) zajmuje się analizowaniem i identyfikowaniem budynków oraz grup nieruchomości, w których może dochodzić do nękania, wszczyna postępowania sądowe w celu usunięcia nieprawidłowości będących formą nękania najemców (zgodnie z definicją prawną), ściśle współpracuje z DOB i innymi urzędami, prowadząc działania w budynkach, w których właściciele nękają najemców przez zaniechanie konserwacji, a także pomaga najemcom w uzyskaniu pomocy prawnej. Jeśli zachodzi podejrzenie, że właściciele celowo zaniechują świadczenia podstawowych usług lub nie dokonują napraw, AHU przeprowadza kompleksowe kontrole budynków, rozmawia z najemcami i wnosi sprawy o nękanie do sądu mieszkaniowego. <https://www.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/tenant-harassment.page>

### **Program proaktywnych kontroli samozamykających się drzwi**

Od lipca 2023 r. HPD będzie proaktywnie przeprowadzać kontrole i w razie potrzeby wydawać decyzje o stwierdzeniu naruszeń dotyczących samozamykających się drzwi w przestrzeniach wspólnych budynków. Kontrole zostaną przeprowadzone w budynkach wskazanych na podstawie danych udostępnionych przez DOB i FDNY bez konieczności zgłaszania problemów przez najemców. <https://www.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/self-closing-doors.page>

## **III. Inne ważne informacje przeznaczone dla właścicieli**

### **A. Prawo wejścia do mieszkania przez właściciela**

Przepisy prawa stanowią, że najemca musi zezwolić właścicielowi, jego agentowi lub pracownikowi na wejście do zajmowanego przez siebie mieszkania lub innej przestrzeni znajdującej się pod jego kontrolą w celu dokonania inspekcji, napraw lub ulepszeń wymaganych przez HMC bądź inne przepisy. Właściciel musi z wyprzedzeniem powiadomić najemcę na piśmie o dniu i godzinie, w których chce uzyskać dostęp do mieszkania. Wizyta musi się odbyć w godzinach 9:00–17:00 w dzień roboczy, chyba że najemca i właściciel ustalą inny termin lub wystąpi sytuacja nagła wymagająca natychmiastowego działania. Gdy zachodzi potrzeba pilnego wykonania napraw, aby zapobiec uszkodzeniu mienia lub obrażeniom osób — np. w przypadku nieszczelności przewodów lub urządzeń gazowych, nieszczelności instalacji wodnej, zatkania lub uszkodzenia odpływów, przeciekania dachu albo zagrożeń związanych z uszkodzeniami sufitów — nie jest wymagane wcześniejsze powiadomienie ze strony właściciela, agenta, wykonawcy lub pracownika. Każdy wykonawca lub agent właściciela musi być w stanie wykazać najemcy, że został upoważniony przez właściciela do wejścia do lokalu i przeprowadzenia robót.

### **B. Eksmisja**

Właściciele nieruchomości nie mogą blokować dostępu najemców do mieszkań ani zmuszać ich do opuszczenia mieszkania przez nękanie. Jeśli najemcy nie wywiązują się ze swoich obowiązków, właściciele mogą wszcząć postępowanie eksmisyjne. Przed wniesieniem sprawy o eksmisję właściciele nieruchomości powinni zasięgnąć porady prawnej.

### **C. Nękanie**

Nękanie najemców przez właściciela w celu zmuszenia ich do opuszczenia mieszkania lub zrzeczenia się swoich praw jest niezgodne z prawem. Przez nękanie rozumie się między innymi: nieuzasadnione zawiadomienia o eksmisji, nielegalne blokowanie dostępu do mieszkania, groźby i zastraszanie, zawyżanie czynszu, niewykonywanie niezbędnych napraw lub niedostarczanie niezbędnych mediów oraz celowe powodowanie utrudnień związanych z pracami budowlanymi.

### **D. Oferowanie wykupu**

W Nowym Jorku obowiązuje szereg przepisów dotyczących oferowania wykupu, których nieprzestrzeganie może skutkować wniesieniem przez najemcę pozwu przeciwko właścicielowi do sądu mieszkaniowego. Przed podjęciem działań zmierzających do wykupu właściciele nieruchomości powinni zapoznać się z tymi przepisami lub skonsultować się z radcą prawnym. Aby chronić się przed nękaniami, najemcy mogą skorzystać z pomocy prawnej i usług miejskich świadczonych przez różne urzędy.

Zgodnie z Ustawą lokalną nr 102 z 2019 r. — tzw. Ustawą o umowach wykupu (Buyout Agreement Law) — właściciele, którzy zawarli umowę wykupu z prawowitym lokatorem swojego budynku, muszą poinformować HPD o warunkach tej umowy, wysyłając e-mail na adres [buyoutagreement@hpd.nyc.gov](mailto:buyoutagreement@hpd.nyc.gov). Więcej informacji można znaleźć na stronie Ustawy o umowach wykupu w witrynie internetowej HPD.



## E. Ustawa o ochronie danych osobowych najemców

Zgodnie z Ustawą lokalną nr 63 z 2021 r. właściciele nieruchomości z wieloma mieszkaniami, w których używane są systemy inteligentnego dostępu (bezkluczowe), takie jak klucze zbliżeniowe, technologie elektroniczne lub komputerowe, karty identyfikacyjne wykorzystujące częstotliwości radiowe, aplikacje mobilne, identyfikatory biometryczne lub dowolne inne technologie cyfrowe umożliwiające wejście do budynku wielomieszkaniowego klasy A, przestrzeni wspólnych w takim budynku lub do pojedynczego lokalu mieszkalnego, muszą poinformować najemców o zasadach przechowywania ich danych i polityce prywatności. System inteligentnego dostępu musi być odpowiednio zabezpieczony, aby chronić bezpieczeństwo i dane najemców oraz ich gości. Wykorzystywanie danych rejestrowanych przez te systemy podlega istotnym ograniczeniom, dlatego planując wdrożenie tego rodzaju rozwiązania, właściciele powinni zapoznać się z odpowiednimi przepisami lub skonsultować się z radcą prawnym. Więcej informacji można znaleźć na stronie <https://www.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/tenant-data-privacy-law.page>

### Inne ważne zapisy Ustawy o ochronie danych osobowych najemców:

- Najemcy mogą wnieść sprawę z powództwa prywatnego w przypadku bezprawnej sprzedaży danych zebranych za pomocą systemu inteligentnego dostępu.
- Obowiązują ograniczenia przechowywania danych i informacji referencyjnych oraz wykorzystywania informacji dotyczących używania mediów i usług internetowych przez najemców.
- Zabrania się używania systemu inteligentnego dostępu do sprawdzania częstotliwości i czasu korzystania z systemu w celu nękania lub zyskania możliwości eksmisji najemcy, sprawdzania statusu związku najemcy i jego gości, zbierania danych referencyjnych od osób niebędących najemcami oraz udostępniania zebranych danych dotyczących osób niepełnoletnich bez zgody rodziców.

## F. Prace budowlane

Przystępując do prac budowlanych i remontowych w budynku mieszkalnym, zgodnie z obowiązującym prawem właściciele nieruchomości mają następujące obowiązki:

- Złożenie odpowiednich wniosków i uzyskanie pozwoleń w Wydziale Budownictwa (Department of Buildings, DOB).
- Utrzymanie w stanie używalności wymaganych dróg ewakuacyjnych, istniejących elementów konstrukcyjnych i zabezpieczeń przeciwpożarowych podczas prowadzenia prac budowlanych.
- Przekazanie odpowiednich zawiadomień najemcom.
- W przypadku budynków wybudowanych przed rokiem 1978 prawo federalne wymaga stosowania odpowiednich praktyk BHP podczas prac związanych z powierzchniami pokrytymi powłoką malarską, w przypadku których nie wykluczono obecności farb ołowiowych. Ustawa lokalna miasta Nowy Jork nr 1 z 2004 r. wprowadza dodatkowe wymogi dotyczące praktyk BHP, jeśli w lokalu mieszkalnym w budynku wybudowanym przed 1960 r. spędza co najmniej 10 godzin tygodniowo dziecko poniżej szóstego roku życia lub w przypadku gdy właściciel budynku wybudowanego w latach 1960–1978 wie, że w budynku znajdują się powłoki malarskie z farbami ołowiowymi.

### Składanie wniosków i uzyskiwanie pozwoleń

W przypadku wątpliwości, czy dany rodzaj prac wymaga zezwolenia z DOB, należy skorzystać ze strony internetowej DOB pod adresem [www.nyc.gov/dob](http://www.nyc.gov/dob) lub skonsultować się z licencjonowanym inżynierem-specjalistą (professional engineer, PE) albo zarejestrowanym architektem (registered architect, RA) mającym uprawnienia nadane w stanie Nowy Jork. Właściciele i wynajęci przez nich wykonawcy mogą również skorzystać z portalu do składania wniosków w DOB o nazwie DOB NOW, dostępnego z poziomu portalu publicznego DOB NOW (<https://www.nyc.gov/site/buildings/industry/dob-now-public-portal.page>). **W przypadku możliwości uszkodzenia zabezpieczeń przeciwpożarowych i/lub systemu bezpieczeństwa budynku podczas zaplanowanych prac związanych z usuwaniem azbestu właściciel musi przygotować i złożyć w Departamencie Ochrony Środowiska (Department of Environmental Protection, DEP) plan bezpieczeństwa w miejscu pracy (Workplace Safety Plan) oraz uzyskać specjalne pozwolenie od Zespołu ds. kontroli technicznych związanych z azbestem (Asbestos Technical Review Unit, A-TRU), w którego skład wchodzi pracownicy DEP i DOB.**

## Bezpieczeństwo pożarowe podczas prac budowlanych

W trakcie prowadzenia prac budowlanych właściciele muszą utrzymywać w stanie używalności wymagane drogi ewakuacyjne, istniejące elementy konstrukcyjne i zabezpieczenia przeciwpożarowe. Wykonawcy powinni znać te wymagania podczas składania planów i wydawania pozwoleń. Oznacza to, że podczas prac budowlanych obowiązują następujące zasady:

- Nie wolno w żaden sposób blokować ani naruszać wymaganych dróg ewakuacyjnych, np. przez składowanie gruzu, materiałów budowlanych i sprzętu roboczego.
- W przypadku usunięcia materiałów ognioodpornych chroniących sąsiednie zajęte mieszkania należy wymienić te materiały na nowe przed zakończeniem dnia roboczego. Wymagania dotyczące materiałów ognioodpornych dla różnych typów budynków mieszkalnych określa Kodeks budowlany z 2022 r. (§601.1 do §603.1.3).
- Nie wolno usuwać ani naruszać systemów ochrony przeciwpożarowej (np. hydrantów, instalacji tryskaczowych, alarmów itp.), o ile nie jest to zgodne z wymogami Kodeksu Przeciwpożarowego Miasta Nowy Jork.

Jeśli właściciel nie dopełni obowiązku zapewnienia bezpieczeństwa przeciwpożarowego podczas prac budowlanych, DOB i HPD mogą wydać decyzje o stwierdzeniu naruszeń. W przypadku wykrycia naruszenia dróg ewakuacyjnych, braku materiałów ognioodpornych lub nieprawidłowego działania systemów ochrony przeciwpożarowej i narażenia najemców na niebezpieczeństwo, urzędy mogą — oprócz stwierdzenia naruszeń — nakazać właścicielowi wynajęcie specjalisty ds. ochrony przeciwpożarowej (osoby dysponującej odpowiednimi uprawnieniami i wiedzą w zakresie bezpieczeństwa pożarowego), o ile danej nieprawidłowości nie można niezwłocznie usunąć. Kary za naruszenia mogą wynosić **od 500 do 10 000 dolarów, a koszt wynajęcia specjalisty waha się od 750 do 1250 dolarów za każdy 24-godzinny okres pracy wymagany przepisami.**

Kopię zawiadomienia o planie ochrony najemcy można znaleźć na stronie Wydziału Budownictwa pod adresem [www.nyc.gov/site/buildings/tenant/tenant-protection-plan.page](http://www.nyc.gov/site/buildings/tenant/tenant-protection-plan.page)

### Zawiadomienia

W przypadku planowanego odcięcia dostępu do **podstawowych usług** na czas dłuższy niż dwie godziny należy przekazać najemcom stosowne zawiadomienia. Starając się o pozwolenie na wykonanie prac, których nie można uznać za drobne modyfikacje lub zwykłe naprawy, właściciele budynków wielomieszkalniowych mają obowiązek rozpowszechniania i wywieszania **[kart informacyjnych dotyczących prac budowlanych](#)**. Właściciel musi również dostarczyć do każdego zajętego lokalu mieszkalnego **[zawiadomienie o planie ochrony najemcy](#)** spełniające wymogi sekcji 120.1.3 Kodeksu Administracyjnego Miasta Nowy Jork (New York City Administrative Code) dotyczącej takiego planu oraz wywiesić je w odpowiednim miejscu. Zawiadomienie ma pozostać w widocznym miejscu do czasu zakończenia prac, na które uzyskano pozwolenie. Wywieszane zawiadomienie powinno być napisane w języku angielskim, a w zależności od potrzeb należy je udostępnić w języku hiszpańskim, arabskim, kreolskim haitańskim, chińskim, koreańskim i rosyjskim.

### Praktyki BHP

Składając wnioski o pozwolenie na wykonanie prac, które naruszają powierzchnie pokryte powłokami zawierającymi ołów lub powłokami o nieznannej zawartości ołowiu w budynkach wybudowanych przed rokiem 1978, wykonawcy są zobowiązani do potwierdzenia zgodności z praktykami BHP. Prace muszą spełniać wymagania §27-2056.11 Kodeksu Administracyjnego oraz — w stosownych przypadkach — podrozdziału E lub L części 745 ust. 40 kodeksu przepisów federalnych. W stosownych przypadkach firma wykonująca prace musi również złożyć w DOHMH zawiadomienie o rozpoczęciu prac wymagane w §27-2056.11(a)(2). Skargi dotyczące prac budowlanych naruszających powierzchnie pokryte powłokami malarskimi i powodujących powstawanie pyłu podlegają inspekcjom DOB i DOHMH oraz mogą skutkować grzywnami w wysokości do 2000 dolarów.

### Przywrócenie dostaw gazu

Przywracaniem dostaw gazu powinien zawsze zajmować się uprawniony instalator. Informacje na temat procesu przywracania dostaw gazu można znaleźć na stronie [nyc.gov/hpd](http://nyc.gov/hpd) po wyszukaniu hasła „gas” (gaz).



## IV. Zasoby dla właścicieli

### A. Dział Ochrony Zasobów Mieszkaniowych

Funkcjonujący w ramach HPD Dział Ochrony Zasobów Mieszkaniowych (Division of Neighborhood Preservation, DNP) zajmuje się problemami związanymi z zarządzaniem nieruchomościami mieszkalnymi oraz utrzymywaniem tych nieruchomości. W przypadku każdego budynku występują unikatowe wyzwania finansowe, fizyczne i związane z zarządzaniem. Trzeba też pamiętać, że dla drobnych właścicieli nieruchomości te budynki są często największymi inwestycjami w życiu. DNP oferuje usługi krótko- i długoterminowego doradztwa indywidualnego dostosowane do konkretnych potrzeb budynku. DNP może pomóc właścicielom nieruchomości w następujących sprawach:

- Zapoznanie się z wymogami HMC i MDL dotyczącymi właściwego utrzymania nieruchomości w celu zapewnienia bezpiecznych warunków mieszkaniowych wszystkim najemcom. Pracownicy techniczni dysponujący wiedzą na temat wymogów HMC mogą przeprowadzić obchód nieruchomości i udzielić wskazówek na temat rozwiązywania problemów związanych z warunkami panującymi w budynku zgodnie z zapisami HMC, zanim inspektorzy wydadzą decyzje o naruszeniach.
- Omówienie procedury usuwania nieprawidłowości będących przyczyną naruszenia.
- Przedstawienie możliwości uzyskania pożyczek, dotacji i ulg lub zwolnień podatkowych, które mogą pomóc w utrzymaniu nieruchomości, zwłaszcza w przypadku dużych potrzeb fizycznych i finansowych. Będzie to zależać od konkretnego typu budynku i fizycznych potrzeb nieruchomości.

### B. Nisko oprocentowane pożyczki i zwolnienia podatkowe

Biuro ds. Rozwoju (Office of Development) działające przy HPD zarządza wieloma programami finansowymi, które pozwalają uzyskać nisko oprocentowane pożyczki i/lub zwolnienia z podatku od nieruchomości. Mają one na celu poprawę stabilności fizycznej i finansowej oraz obniżenie kosztów ogólnych prywatnych budynków wielorodzinnych oraz budynków zamieszkałych przez ich właścicieli. Z programów tych mogą korzystać właściciele budynków różnej wielkości i o różnych potrzebach. Więcej informacji na temat pomocy finansowej dla właścicieli można znaleźć na stronie [nyc.gov/letsinvest](https://nyc.gov/letsinvest).

### C. Zajęcie nieruchomości przez wierzyciela

Mieszkańcy Nowego Jorku zagrożeni zajęciem nieruchomości przez wierzyciela mogą skorzystać z rekomendacji w zakresie usług prawnych, doradztwa mieszkaniowego oraz praw konsumenckich udzielanych przez Centrum Dzielnic Mieszkaniowych Miasta Nowy Jork (Center for New York City Neighborhoods, CNYCN). Więcej informacji można uzyskać na stronie <https://cnycn.org> lub pod numerem telefonu 311 albo 646-786-0888.

### D. Dział pomocy dla właścicieli nieruchomości

Po udanym programie pilotażowym HPD i Centrum Dzielnic Mieszkaniowych Miasta Nowy Jork (Center for New York City Neighborhoods, CNYCN) zamierzają zimą 2023 r. uruchomić w rozszerzonym zakresie dział pomocy dla właścicieli nieruchomości (Homeowner Help Desk), który będzie się zajmował pomaganiem właścicielom nieruchomości zagrożonym wysiedleniem w całym mieście. Jednym z głównych celów nakreślonych w planie mieszkaniowym burmistrza Erica Adamsa jest wspieranie budowania i utrzymywania wielopokoleniowego majątku w społecznościach przez pomoc obecnym i potencjalnym właścicielom nieruchomości. Miasto sfinansowało rozszerzenie tego działu, aby pomóc w osiągnięciu tego celu — szczególnie z myślą o osobach kolorowych.

Oprócz ułatwiania właścicielom znajdującym się w trudnej sytuacji dostępu do usług doradztwa mieszkaniowego oraz pomocy finansowej i prawnej dział pomocy będzie opracowywać strategie informacyjne na temat rozpoznawania prób kradzieży i oszustw zmierzających do przejęcia własności nieruchomości. Zadaniem działu pomocy dla właścicieli nieruchomości jest świadczenie usług indywidualnego doradztwa mieszkaniowego, finansowego i prawnego w związku z różnymi kwestiami. Dział ma też pomagać w korzystaniu z zasobów i usług dostępnych dla właścicieli, takich jak możliwość rozłożenia na raty zaległości na rzecz DEP/DOF i programy takie jak Program odroczenia spłat podatku od nieruchomości i odsetek (Property Tax and Interest Deferral Program, PTAID), zwolnienia z podatku od nieruchomości i inne korzyści dla właścicieli oraz pożyczki na naprawy domów w ramach programów pomocowych (np. HomeFix). Na podstawie wniosków po programie pilotażowym utworzono Podręcznik właściciela nieruchomości (Homeowner Handbook), który jest dostępny w różnych językach pod adresem <http://homeownerhelpny.org/handbook>. Aby dowiedzieć się więcej, należy zadzwonić na infolinię CNYCN pod numer 1-855-HOME-456 lub skorzystać ze strony internetowej <https://homeownerhelpny.org/help-desk>.



## E. Zgłaszanie i obniżanie emisji gazów cieplarnianych

Za niemal dwie trzecie emisji dwutlenku węgla w Nowym Jorku odpowiadają budynki, których jest tu aż milion. W ramach Ustawy o mobilizacji dla klimatu z 2019 r. (Climate Mobilization Act) przyjęto **Ustawę lokalną nr 97 (Local Law 97, LL97)**, która wprowadza rygorystyczne limity emisji gazów cieplarnianych z największych budynków w mieście. Zaczną one obowiązywać od 2024 r. i będą stopniowo zaostrzane. Ustawie LL97 będzie podlegać większość budynków o powierzchni ponad 25 000 stóp kwadratowych (2320 metrów kwadratowych). Na budynki, które przekroczą roczne limity emisji, będą nakładane kary finansowe. Budynki, w których znajdują się mieszkania niedrogiego zakwaterowania i mieszkania z regulowanym czynszem, nie będą zwolnione z tych wymogów, ale ustawa przewiduje traktowanie ich w inny sposób:

Aby ustalić, czy budynek podlega ustawie LL97, a jeśli tak, to które zapisy go dotyczą, należy zapoznać się z odpowiedziami na często zadawane pytania dotyczące wytycznych w zakresie przestrzegania ustawy LL97 w przypadku mieszkań z regulowanym czynszem i mieszkań niedrogiego zakwaterowania pod adresem <https://www.nyc.gov/assets/hpd/downloads/pdfs/services/ll97-faqs.pdf>.

Więcej informacji na temat ustawy i związanych z nią obowiązków właścicieli można znaleźć na stronie <https://www.nyc.gov/site/sustainablebuildings/ll97/local-law-97.page>.

Bieżące aktualności dotyczące zmian w programie są publikowane na stronie NYC Accelerator pod adresem [www.accelerator.nyc](http://www.accelerator.nyc). Można też je uzyskać, pisząc na adres: [info@accelerator.nyc.gov](mailto:info@accelerator.nyc.gov).

## F. Edukacja w zakresie wynajmu i eksploatacji mieszkań

Dział HPD zajmujący się komunikacją i wydarzeniami dla właścicieli (Owner Engagement and Events, OEE) organizuje bezpłatne zajęcia na różne tematy dla zarówno najemców, jak i właścicieli. Dotyczą one m.in. posiadania nieruchomości mieszkalnej w Nowym Jorku, praw najemców, przedstawienia Wydziału Budownictwa itd. Pełna oferta wraz z listą nadchodzących wydarzeń jest dostępna na stronie <https://www.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/housing-info-classes.page> lub pod numerem 212-863-8830. Pod adresem [www.nyc.gov/lead-based-paint](http://www.nyc.gov/lead-based-paint) można obejrzeć nagrania webinarium HPD dotyczących postępowania z farbami ołowiovymi. Są one dostępne w sekcji Webinars (Webinaria) w obszarze obowiązków właściciela (Owner Responsibilities). Aby obejrzeć nagranie z webinarium na temat alergenów występujących w pomieszczeniach (pleśni i szkodników), należy kliknąć sekcję Education (Edukacja) na stronie: <https://www.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/indoor-allergen-hazards-mold-and-pests.page>.

## G. Centrum obsługi klienta HPD

### EGZEKWOWANIE PRZEPISÓW

#### MANHATTAN

94 Old Broadway, 7th Floor, New York, NY 10027  
212-863-5030

#### BRONX

1932 Arthur Avenue, 3rd Floor, Bronx, NY 10457  
212-863-7050

#### BROOKLYN

345 Adams Street, Brooklyn, NY 11201  
212-863-8060

701 Euclid Avenue, Brooklyn, NY 11208  
212-863-6620

#### STATEN ISLAND

10 Richmond Terrace, Staten Island, NY 10301  
212-863-8100

#### QUEENS

120-55 Queens Boulevard, Kew Gardens, NY 11424  
212-863-5990

#### FARBY OŁOWIOWE

212-863-5501

### OCHRONA ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

#### Bronx i Manhattan

1932 Arthur Avenue, 3rd Floor, Bronx, NY 10457  
212-863-7100

#### Brooklyn, Queens i Staten Island

345 Adams Street, 10th floor, Brooklyn, NY 11201  
212-863-7400

#### Zespół ds. pomocy w rejestracji

100 Gold Street, 6th floor, Section E, New York, NY 10038  
212-863-7000  
register@hpd.nyc.gov

### TimeTap



TimeTap to oprogramowanie do planowania spotkań online, za pomocą którego właściciele/najemcy mogą umawiać spotkania z wybranymi specjalistami ds. egzekwowania przepisów w sprawie skarg i naruszeń dotyczących wynajmu i eksploatacji mieszkań, a także z przedstawicielami Zespołu ds. rejestracji nieruchomości (Property Registration Unit) w sprawach związanych z coroczną rejestracją. Spotkania odbywają się telefonicznie lub wirtualnie za pomocą aplikacji Microsoft Teams.

Aby uzyskać więcej informacji i zaplanować spotkanie z przedstawicielem Zespołu ds. rejestracji nieruchomości za pomocą oprogramowania TimeTap, należy skorzystać ze strony <https://hpdrau.timetap.com>. Aby zaplanować spotkanie ze specjalistą ds. egzekwowania przepisów, należy skorzystać ze strony <https://hpdcode.timetap.com>. Po zaplanowaniu spotkania zostanie wysłany e-mail z potwierdzeniem.

# Ważne daty

## Styczeń

- Coroczne zawiadomienie dotyczące zabezpieczeń okiennych
- Coroczne zawiadomienie o instalacji osłon pokręteł kuchenek
- Coroczna kontrola pod kątem alergenów

### 1-16 stycznia - 15 lutego

- Dostarczenie najemcom corocznego zawiadomienia o zapobieganiu zagrożeniom związanym z farbami ołowiowymi

### 29 stycznia

- Termin dostarczenia corocznego biuletynu dotyczącego bezpieczeństwa pożarowego i gotowości w sytuacjach nagłych

### 31 stycznia

- Wybór budynków do Programu alternatywnego egzekwowania przepisów

## Czerwiec

### 1 czerwca - 31 sierpnia

- Rejestracja nieruchomości w HPD
- Kontrola kotłów

## Wrzesień

Kontrola wymaganego oznakowania:

- Zawiadomienie o ulatnianiu się gazu
- Zawiadomienie dotyczące bezpieczeństwa pożarowego
- Znaki nakazujące zamykanie drzwi
- Potwierdzenie wizyt kontrolnych
- Znak informujący o odbieraniu śmieci
- Nazwisko i dane kontaktowe osoby mającej klucze do kotłowni
- Znak z numerem piętra
- Numer domu/mieszkania
- Nazwisko i adres konserwatora
- Zawiadomienie o czujnikach dymu
- Maksymalna liczba lokatorów w pomieszczeniach
- Zawiadomienie o dostępności przewodnika dotyczącego wynajmu i eksploatacji mieszkań
- Oznakowanie informujące o usuwaniu skutków awarii/klęsk żywiołowych
- Potwierdzenie złożenia raportu dotyczącego obecności pluskiew
- Oznakowanie z numerem rejestracji nieruchomości

## Luty

### 15 lutego

- Termin otrzymania corocznych zawiadomień od najemców

### 16 lutego - marzec

- Sprawdzenie lokali, których najemcy nie przekazali corocznych zawiadomień

## Kwiecień

### 1 kwietnia - 31 lipca

- Coroczna rejestracja czynszów w Wydziale ds. Odnowy Lokali Mieszkalnych i Społeczności

## Lipiec

- Wybór budynków do Programu czujników ciepła

## Październik

### 1 października - 31 maja

- Sezon grzewczy

## Grudzień

### 1-31 grudnia

- Złożenie corocznego raportu dotyczącego obecności pluskiew