

NYCTM

Department of
Housing Preservation
& Development

www.nyc.gov/hpd

ABCs OF HOUSING



2021



SPIS TREŚCI

Prawa i obowiązki właścicieli i najemców	3
Jak zadbać o bezpieczeństwo w swoim mieszkaniu	4-22
I. WARUNKI	4-11
A. Heat and Hot Water	4
B. Carbon Monoxide and Smoke Detectors	5
C. Zamki	5
D. Farby na bazie ołowiu	6
E. Pleśń	7
F. Szkodniki	8
G. Window Guards	9
H. Samozamykające się drzwi	9
I. I. Wycieki gazu	10
J. Gas Powered Stoves: J. Nakładki na pokrętła piecyków	10
K. K. Windy	11
L. Illegal Basement and Cellar Occupancy	11
NOWE M.COVID-19	11
II. SKARGI, NARUSZENIA I EGZEKWOWANIE PRZESTRZEGANIA PRZEPISÓW	12-14
A. PROCEDURA SKŁADANIA Complaint Process	12
B. Violations	13
C. Emergency Repairs	13
D. Housing Court	13-14
E. New York State Homes and Community Renewal (HCR)	14
F. Alternative Enforcement Program (AEP)	14
G. Proactive Preservation Initiative (PPI)	14
III.. NĘKANIE	15-16
IV. INFORMACJE DLA NAJEMCÓW	16-18
A. Initiating a Case in Housing Court	16
B. Eviction Prevention	17-18
V. INNE SPRAWY MIESZKANIOWE	18-22
A. Rent-Regulated Apartments	18
B. Tenant Data Privacy Law	19
C. Certificate of Occupancy and Rent Payments	20
D. Building Safety	20
E. Emergency Planning and Evacuations for Residential Building Owners/Managers	20-22
F. Discrimination	22
G. Foreclosure	22
H. Tenant Associations	22
I. Pets	22
VI.. EDUKACJA MIESZKANIOWA	23
Informacje dla osób poszukujących tanich mieszkań	23-24
I. UBIEGANIE SIĘ O MIESZKANIA NA DOGODNYCH WARUNKACH	23-24
II. ZWOLNIENIE Z PODWYŻKI CZYNSZU	24
Zasoby dla właścicieli	25
I. JEDNOSTKA DS. ZABEZPIECZANIA ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH (DIVISION OF NEIGHBORHOOD PRESERVATION, DNP)	25
II. NISKO OPROCENTOWANE POŻYCZKI I ZWOLNIENIA PODATKOWE	25
III. DZIAŁ POMOCY DLA WŁAŚCICIELI DOMÓW	25
IV. WYMOGI DOTYCZĄCE WYPEŁNIANIA UMOWY WYKUPU	25
Przydatne informacje kontaktowe w innych sprawach mieszkaniowych	26-27
Informacje mieszkaniowe – przykładowe ogłoszenie	28
Ważne daty do zapamiętania	29

Prawa i obowiązki właścicieli i najemców

Właściciele i najemcy mają prawne zobowiązania wobec siebie. Wydział ds. rozwoju i zabezpieczania zasobów mieszkaniowych (Department of Housing Preservation and Development, HPD) miasta Nowy Jork to jedna z wielu miejskich i stanowych agencji, które egzekwują realizację tych obowiązków. Ta broszura ma za zadanie pomóc właścicielom i najemcom poznać zasady i regulacje dotyczące spraw mieszkaniowych. Wskazuje też, gdzie można uzyskać pomoc.

WŁAŚCICIELE BUDYNKÓW

Właściciele muszą zadbać, by części wspólne i poszczególne mieszkania w ich budynkach były bezpieczne i dobrze utrzymane zgodnie z kodeksem standardów mieszkaniowych (Housing Maintenance Code, HMC) oraz ustawą dotyczącą budynków wielorodzinnych (Multiple Dwelling Law, MDL). Obowiązki właścicieli to między innymi:

- Zapewnianie i utrzymywanie środków bezpieczeństwa, ogrzewania, ciepłej i zimnej wody oraz dobrego oświetlenia.
- Niezwłoczne rozwiązywanie problemów z wyciekami, pleśnią i szkodnikami oraz wykonywanie corocznych inspekcji pod kątem tych warunków.
- Zapewnienie czujek dymu, czujek tlenku węgla oraz odpowiedniego wyjścia pożarowego.
- Ochrona dzieci poprzez przestrzeganie przepisów dotyczących farb na bazie ołowiu i zabezpieczeń okien.
- Zamieszczenie ogłoszenia o dostępności *ABCs OF HOUSING* w części wspólnej swojego budynku (na wewnętrznej stronie tylnej okładki znajduje się przykładowe ogłoszenie, jakie należy zamieścić).
- Odpowiednie oznakowanie w budynku, złożenie odpowiednich dokumentów w HPD i dostarczenie odpowiednich zawiadomień do najemców.
- Wynajmowanie tylko legalnych powierzchni przeznaczonych do celów mieszkalnych, zgodnie z definicją zawartą w

pozwoleniu na użytkowanie (Certificate of Occupancy) danej nieruchomości.

- Prowadzenie dokumentacji dotyczącej zgodności z przepisami dotyczącymi farb na bazie ołowiu.

Właściciele nieruchomości mieszkalnych, posiadających trzy lub więcej lokali mieszkaniowych, a także jedno- lub dwurodzinnych domów, jeżeli nie zamieszkuje w nich właściciel lub jego najbliższa rodzina, muszą corocznie rejestrować lokale w HPD pod adresem: nyc.gov/propertyregistration.

Jeżeli budynek podlega stabilizowanemu czynszowi, właściciel musi corocznie zarejestrować czynsze w agencji ds. mieszkaniowych i społeczności (Homes and Community Renewal, HCR) stanu Nowy Jork pod adresem nysshr.org.

- Właścicielom nieruchomości nie wolno uniemożliwiać najemcom dostępu do mieszkań ani nękać ich w inny sposób w celu nakłonienia ich do opuszczenia mieszkania. Właściciele mogą wszcząć postępowanie eksmisyjne, jeśli najemcy nie wywiązują się ze swoich obowiązków.

Szczegółowe informacje na wszystkie powyższe tematy można znaleźć w niniejszym dokumencie lub na stronie internetowej www.nyc.gov/hpd.

NAJEMCY

Najemcy powinni mieszkać w bezpiecznych, dobrze utrzymanych budynkach, w których:

- nie ma zagrożeń spowodowanych przez szkodniki, przecieki, pleśń i inne potencjalnie niebezpieczne warunki;
- mają dostęp do podstawowych usług, takich jak ogrzewanie, ciepła woda, zimna woda i elektryczność;
- nie są nękani przez właściciela i jego pracowników.

Najemcy mieszkający w lokalach o stabilizowanym czynszu mają dodatkowe prawa związane z tym statusem. Najemcy mogą dowiedzieć się, czy ich mieszkanie i/lub budynek zostało zarejestrowane jako nieruchomość z czynszem stabilizowanym, kontaktując się z HCR pod numerem telefonu **718-739-6400**

WEJŚCIE WŁAŚCIELA DO MIESZKANIA

Prawo stanowi, że najemca musi umożliwić właścicielowi – lub jego przedstawicielowi bądź pracownikowi – dostęp do mieszkania najemcy lub innych pomieszczeń pod jego kontrolą celem dokonania inspekcji, napraw lub przeróbek, zgodnie z HMC lub innym aktem prawnym. Właściciel winien powiadomić najemcę z wyprzedzeniem na piśmie o dacie i godzinie, o której planuje uzyskać dostęp do mieszkania. Wizyta musi odbyć się w godzinach od 9:00 do 17:00 w ciągu tygodnia, chyba że zostało uzgodnione inaczej z najemcą lub wystąpiła sytuacja wyjątkowa, która wymaga natychmiastowej interwencji. Jeżeli naprawy są pilne,

lub wysyłając wiadomość e-mail na adres

rentinfo@nycshr.org.

Najemcy mają obowiązki względem właścicieli budynków i innych najemców.

- Nie wolno im niszczyć budynków, umyślnie lub przez niedbalstwo.
- Najemcy są odpowiedzialni za działania swoich gości.
- Najemcy muszą odpowiadać na coroczne zapytania właściciela dotyczące zabezpieczeń okien i farb na bazie ołowiu, a także konserwować czujki dymu i tlenku węgla.
- Najemcy muszą przestrzegać warunków prawnych umowy najmu, płacić czynsz na czas, szanować prawa innych najemców i zapewnić dostęp do lokalu podczas napraw.

aby nie dopuścić do uszkodzenia mienia lub aby zapobiec zranieniu osób, tj. gdy na przykład trzeba wymienić nieszczelne rury gazowe lub urządzenia, przeciekające rurociągi wodne, zatkałe lub uszkodzone odpływy albo przeciekające dachy czy uszkodzenia sufitu grożące niebezpieczeństwem, nie jest wymagane zawiadomienie najemcy z wyprzedzeniem ze strony właściciela, przedstawiciela, wykonawcy lub robotnika.

Każdy wykonawca lub przedstawiciel właściciela musi być w stanie wykazać najemcy, że został on upoważniony przez właściciela do wejścia i do wykonania robót.

Jak zadbać o bezpieczeństwo w swoim mieszkaniu



Warunki

Najemcy mają do dyspozycji kilka środków działania, jeżeli budynek nie jest w dobrym stanie, a panujące w nim warunki fizyczne stwarzają zagrożenie. Najemcy w prywatnych budynkach z problemami w zakresie konserwacji powinni w pierwszej kolejności powiadamiać właściciela lub zarządcę budynku. Jeżeli po ustnym powiadomieniu problem nie zostanie rozwiązany, najemcy mogą wysłać pisemne powiadomienie listem poleconym ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru. Ważne jest, aby zachować tę dokumentację na wypadek, gdyby właściciel nie podjął żadnych działań w celu rozwiązania problemu. Ponadto, w przypadku większości skarg najemcy mogą składać je do władz miasta, kontaktując się z zespołem **311** za pośrednictwem [311ONLINE](#) lub **311Mobile** oraz, w przypadku mieszkań o stabilizowanym lub regulowanym czynszu, mogą kierować je bezpośrednio do stanu.

Więcej informacji na temat problemów opisanych poniżej można znaleźć na stronie internetowej HPD pod adresem nyc.gov/hpd.

A. Ogrzewanie i ciepła woda

Ogrzewanie jest wymagane od 1 października do 31 maja, który to okres nazywa się „sezonem grzewczym”. Właściciele budynków są zobowiązani do zapewnienia najemcom ogrzewania w trakcie tych miesięcy pod następującymi warunkami:

- Gdy temperatura na zewnątrz wynosi mniej niż 55 stopni Fahrenheita w godzinach od 6:00 do 22:00, właściciele budynków muszą ogrzewać mieszkania do temperatury co najmniej 68 stopni Fahrenheita. HPD może wydawać decyzje o naruszeniu, tylko jeśli właściciel nie zapewni odpowiedniego ogrzewania, gdy temperatura na zewnątrz jest niższa niż 55 stopni Fahrenheita.
- W godzinach od 22:00 do 6:00, niezależnie od temperatury na zewnątrz, właściciele budynków muszą zapewnić ogrzewanie mieszkań do co najmniej 62 stopni.
- Właściciele budynków muszą również zapewnić najemcom dostęp do ciepłej wody przez 24 godziny na dobę, 365 dni w roku, o minimalnej stałej temperaturze 120 stopni Fahrenheita.

HPD may seek penalties for heat violations in Housing Court. Właściciel może być zobowiązany do wykonania kary cywilnej za brak ogrzewania/ciepłej wody za pierwsze naruszenie przez wpłatę kwoty 250 USD i wystawienie w wymaganym terminie zawiadomienia o usunięciu naruszenia (Notice of Correction). Ponadto za trzecią lub każdą kolejną inspekcję, która skutkuje stwierdzeniem naruszenia przepisów dotyczących ogrzewania w tym samym sezonie grzewczym (od października do maja) lub naruszenia przepisów dotyczących ciepłej wody w ciągu roku kalendarzowego, HPD naliczy opłatę w wysokości 200 USD za inspekcję.

W lipcu 2020 roku HPD wdrożyło Program czujników temperatury (Heat Sensor Program) wymagający zainstalowania w każdym lokalu mieszkalnym połączonych z Internetem urządzeń do przesyłania informacji o temperaturze w wybranych nieruchomościach wielomieszkańowych, w których wystąpiły naruszenia i skargi związane z ciepłem. HPD będzie przeprowadzać inspekcje w sezonie grzewczym, bez otrzymania skargi, pod kątem zgodności z wymaganiami instalacji czujników temperatury oraz wymaganiami dotyczącymi dostarczania ogrzewania i ciepłej wody.

Effective October 2017
NYC
Department of Housing Preservation & Development
COLD WEATHER HEAT REQUIREMENTS
October 1st-May 31st

DAY
6 a.m. – 10 p.m.
At least **68°F** inside

NIGHT
10 p.m. – 6 a.m.
At least **62°F** inside

Below **55°F** outside
No outside temperature requirement

Tenants without heat should file a complaint through the **NYC311 Mobile App**, calling **311 (TTY 212-504-4115)**, or online at **nyc.gov/311**
For more information, visit **nyc.gov/hpd**

Heat & Hot Water

B. Czujki dymu i tlenu węgla

Tlenek węgla (CO) to bezzapachowy i wysoce toksyczny gaz. Ogólnie, właściciele nieruchomości mają obowiązek zapewnić i zainstalować co najmniej jedną zatwierdzoną czujkę CO w każdym lokalu mieszkaniowym oraz dostarczyć pisemne informacje o sposobie ich sprawdzania i konserwacji. Czujka musi posiadać słyszalny alarm, informujący o zakończeniu okresu przydatności. Czujki CO należy montować w odległości 15 stóp od głównego wejścia do każdej sypialni.

Właściciele nieruchomości muszą także zainstalować czujki dymu w każdym mieszkaniu.

Najemcy są odpowiedzialni za konserwację obu urządzeń. Jeżeli najemca usunął czujkę lub nie wymienił w niej baterii, musi przywrócić urządzenie do użyteczności.

Ze względów bezpieczeństwa, najemcy powinni:

- Testować wszystkie czujki co najmniej raz w miesiącu.

- Wymieniać baterie w czujkach co najmniej dwa razy do roku.
- Zwracać uwagę na sygnał alarmowy, wskazujący, że baterie są słabe i natychmiast je wymieniać.
- Stosować tylko taki typ baterii, który jest zalecany w czujce.
- Nigdy nie zamalowywać czujek.

Najemcy zamieszkujący w budynkach poniższej klasy, którzy nie konserwują, zgubili lub uszkodzili czujkę, są zobowiązani do następujących czynności:

Budynek klasy A (pobyt stały)	Zwrot właścicielowi budynku 25 USD za każdą czujkę dymu i każdą czujkę CO lub 50 USD za każdą połączoną czujkę dymu/CO. Lokator ma jeden rok od daty montażu czujki, aby dokonać płatności.
Budynek klasy B (użytkowanie przejściowe)	Nie wymaga się zwrotu kosztów właścicielom nieruchomości za żadne z urządzeń
Mieszkanie prywatne (domy jedno- lub dwurodzinne)	Zwrot właścicielowi budynku 25 USD za każdą czujkę CO. Lokator ma jeden rok od daty montażu czujki, aby dokonać płatności.



Carbon
Monoxide
& Smoke
Detectors

C. Zamki

ZAMKI Z PODWÓJNYMI WKŁADKAMI I BRAMY OKIENNE ZAMYKANE NA KLUCZ

Zamki z podwójnymi wkładkami w drzwiach i zamykane na klucz bramy okienne otwierane kluczem od wewnątrz mieszkania lub uniemożliwiające dostęp do drogi ewakuacyjnej są nielegalne i muszą zostać usunięte.

W przypadku pożaru lub innego zagrożenia opóźnienie spowodowane poszukiwaniem klucza lub jego użyciem może zmniejszyć szanse najemcy na ucieczkę. Najemcy mogą zabezpieczyć swoje mieszkanie przy użyciu legalnych bram okiennych zamykanych za pomocą systemu zapadek. Aby mieć pewność, że zostały one zatwierdzone do użytku w Nowym Jorku, należy sprawdzić etykietę z numerem seryjnym.



Zamki

Farby na bazie ołowiu

W styczniu 2019 roku ukazał się plan LeadFreeNYC miasta Nowy Jork, w którym nakreślono 45 odrębnych inicjatyw podjętych przez biuro burmistrza i szereg agencji miejskich w celu usunięcia ołowiu z budynków. Aby dowiedzieć się więcej o wysiłkach miasta na rzecz zapobiegania narażeniu na kontakt z ołowiem, odwiedź stronę LeadFreeNYC pod adresem: nyc.gov/leadfree

Seria webinarów „Nie daj się ołowiu” przygotowanych przez HPD i dostępnych na stronie internetowej poświęconej farbom na bazie ołowiu nyc.gov/lead-based-paint pozwala dowiedzieć się więcej o wszystkich obowiązkach i zobowiązaniach wynikających z prawa lokalnego nr 1 z 2004 roku, jak opisano w niniejszym dokumencie.



D. Farby na bazie ołowiu

Ołów to szkodliwy metal często występujący w starych farbach. W postaci pyłu / Products-and-Services/Booking/Centre-Information-Main/lub odprysków farby może być trujący dla małych dzieci. Małe dzieci mogą połknąć pył z farby ołowiowej oraz odpryski z parapetów okiennych i podłóg. Ołów powoduje problemy z zachowaniem i uczeniem się u małych dzieci. Chociaż miasto Nowy Jork zakazało stosowania farb na bazie ołowiu w 1960 roku, starsze budynki mogą nadal ją zawierać. Właściciele tych budynków są odpowiedzialni za zapewnienie najemcom bezpieczeństwa przed zagrożeniami związanymi z farbą na bazie ołowiu.

Właściciele nieruchomości muszą zidentyfikować i usunąć zagrożenia związane z farbą na bazie ołowiu w mieszkaniach oraz wspólnych obszarach tych budynków, w których przebywają małe dzieci, korzystając z usług wykwalifikowanych i odpowiednio akredytowanych pracowników oraz stosując zasady bezpiecznej pracy.

Zgodnie z prawem lokalnym nr 1 przyjmuje się, że zagrożenia związane z farbami na bazie ołowiu istnieją, jeżeli:

- budynek został wzniesiony przed 1960 rokiem (lub między 1960 i 1978 rokiem, jeżeli właściciel wie, że zastosowano w nim farby na bazie ołowiu); oraz
- w budynku są co najmniej trzy mieszkania lub w budynku jedno- lub dwurodzinnym jest wynajęty lokal; oraz
- w mieszkaniu mieszka dziecko w wieku poniżej sześciu lat lub spędza w nim regularnie 10 lub więcej godzin tygodniowo.

Właściciele muszą zapytać najemców na piśmie, używając formularza corocznego zawiadomienia dostępnego na stronie internetowej HPD, czy w

mieszkanu przebywają dzieci w wieku poniżej sześciu lat. Jeśli tak, właściciele winni co najmniej raz na rok dokonać oględzin mieszkań i części wspólnych pod kątem zagrożeń związanych z farbami na bazie ołowiu.

Właściciele nieruchomości mogą wynająć wykwalifikowane firmy celem wykonania testów, czy na terenie ich budynków zastosowano farbę na bazie ołowiu oraz proaktywnie współpracować w celu zmniejszenia odpowiedzialności związanej z taką farbą. Farbę na bazie ołowiu należy usuwać, korzystając z usług wykwalifikowanych oraz odpowiednio akredytowanych pracowników i stosując zasady bezpiecznej pracy, w terminach określonych przez prawo i zasady HPD. Jeżeli właściciele są w stanie wykazać, że w budynku nie ma farby na bazie ołowiu lub przeprowadzają utylizację przy użyciu odpowiednich metod i wykwalifikowanych pracowników oraz uzyskują zwolnienie od HPD, wówczas coroczny wymóg uzyskiwania informacji od najemcy i przeprowadzania inspekcji wizualnych nie ma zastosowania.

Właściciele powinni być świadomi następujących zmian w ustawie o zagrożeniach związanych z farbami na bazie ołowiu.

1. Zgodnie z prawem lokalnym nr 64 z 2019 roku, definicja terminu „przebywa” oznacza obecnie regularne spędzanie 10 lub więcej godzin tygodniowo w lokalu mieszkalnym i obejmuje zarówno dziecko mieszkające w mieszkaniu, jak i dziecko, które tylko odwiedza mieszkanie w tym okresie czasu. Ta nowa definicja obowiązuje od stycznia 2020 roku.
2. Za każdym razem, gdy w budynku objętym prawem lokalnym nr 1 są prowadzone prace, należy przeprowadzić testy potwierdzające, że po wykonaniu prac budowlanych

nie ma pozostałości pyłu ołowiowego. Poziomy progowe pyłu ołowianego podczas zatwierdzania miejsc prac budowlanych, świadczące o braku pyłu ołowianego, zostały obniżone od czerwca 2019 roku do:

- Posadzka: Co najmniej 10 mikrogramów na stopę kwadratową
- Parapety: Co najmniej 50 mikrogramów na stopę kwadratową
- Doświetlenia okienne: Co najmniej 100 mikrogramów na stopę kwadratową

The thresholds will be lowered again in June 2021 to:

- Floor: Co najmniej 5 mikrogramów na stopę kwadratową
 - Window Sills: Co najmniej 40 mikrogramów na stopę kwadratową
 - Window Wells: Co najmniej 100 mikrogramów na stopę kwadratową
3. Istnieje duża liczba wymogów dotyczących prowadzenia dokumentacji związanej z farbami na bazie ołowiu, a HPD każdego roku będzie przeprowadzać audyty w coraz większej liczbie nieruchomości. Za niedopełnienie obowiązku przechowywania tej dokumentacji przez 10 lat mogą zostać nałożone wysokie kary cywilne.
 4. In effect August 2020 and with five years for full compliance, Local Law 31 of 2020 sets a new requirement to test all rental units in buildings built before 1960 for the presence of lead-based paint using an independent Environmental Protection Agency (EPA) certified inspector or risk assessor, by August 2025. If a child under six comes to reside

in a unit, the testing must be done within 1 year or by the August 9, 2025 deadline, whichever is sooner. Wyniki muszą zostać przekazane najemcom. W razie braku farby na bazie ołowiu w lokalu LUB jeśli właściciel odpowiednio zutylizuje ołów, usuwając go lub zabudowując zgodnie z prawem, właściciel powinien ubiegać się o zwolnienie z wielu wymogów prawa lokalnego, składając wniosek o zwolnienie w HPD.

5. Właściciele budynków wybudowanych przed 1960 rokiem są również zobowiązani do podjęcia działań mających na celu usunięcie farb na bazie ołowiu i/lub ich wymianę na farby bezpieczne na określonych powierzchniach za każdym razem, gdy następuje zmiana najemcy i zanim nowy najemca zajmie mieszkanie. W 2021 roku, zgodnie z prawem lokalnym nr 28 z 2020 roku, HPD rozszerzy działania w zakresie egzekwowania wymogów dotyczących zmiany

najemców podczas dochodzeń prowadzonych przez agencje w mieszkaniach pod kątem zagrożeń ołowiem.

ZASOBY WŁAŚCICIELI NIERUCHOMOŚCI

- Aby uzyskać informacje dotyczące bezpłatnego szkolenia na temat bezpiecznych pod względem ołowiu napraw w domu, zadzwoń do wydziału ds. zdrowia i higieny psychicznej (Department of Health and Mental Hygiene, DOHMH) pod numer **212-226-5323**. Sprawdź rozdział w ABCs poświęcony pożyczkom i dotacjom dostępnym dla właścicieli, z których niektóre dotyczą właśnie usuwania farb na bazie ołowiu. Przykładowe formularze i informacje można znaleźć na stronie HPD [nyc.gov/lead-based-paint](https://www.nyc.gov/lead-based-paint).
- Nie trzeba zatrudniać specjalisty do przeprowadzenia corocznej inspekcji wizualnej. Jednak HPD zdecydowanie zaleca, aby każdy, kto prowadzi takie dochodzenie, odbył szkolenie

online w zakresie oceny wizualnej przygotowane przez federalny Departament Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast (Department of Housing and Urban Development) pod adresem <https://apps.hud.gov/offices/lead/training/visualassessment/h00101.htm>.

NAJEMCY

Jeżeli farba w mieszkaniu się łuszczy, najemcy powinni to zgłosić wynajmującemu. Jeżeli wynajmujący nie dokona naprawy łuszczącej się farby lub jeśli prace będą przeprowadzane w niebezpieczny sposób (na przykład, generowanie niekontrolowanego pyłu), najemcy powinni zadzwonić pod numer **311**. Najemcy mogą również zadzwonić pod numer **311** to learn how to prevent lead poisoning, find out where to get their children tested, find information about pregnancy and lead, or request brochures and materials on lead poisoning prevention.

Tenants are required to:

- Wypełnić i oddać otrzymane od wynajmującego coroczne zawiadomienie dotyczące farby na bazie ołowiu.
- Powiadomić właściciela nieruchomości na piśmie, jeżeli dziecko w wieku poniżej sześciu lat zamieszka z najemcą, regularnie spędza z nim co najmniej 10 godzin tygodniowo lub jeżeli urodziło mu się dziecko.

Najemcy powinni:

- Wash floors, window sills, hands, toys, and pacifiers often.
- Przypomnieć lekarzowi o zbadaniu dziecka pod kątem zatrucia ołowiem w wieku 1 i 2 lat.

E. Pleśń

Pleśń może powodować reakcje alergiczne i podrażnienia lub wywołać astmę u niektórych ludzi. Pleśń potrzebuje wody lub wilgoci do wzrostu, jest zatem ważne, aby właściciele budynków niezwłocznie naprawiali przecieki.

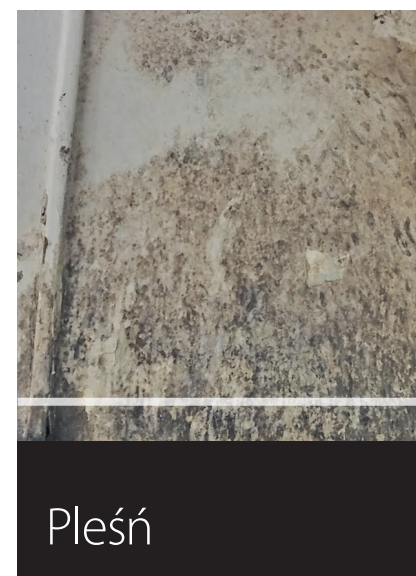
Mieszkańcy mogą zapobiec rozwojowi pleśni w łazience lub w kuchni, używając wentylatorów wyciągowych lub otwierając okna oraz często czyszcząc powierzchnie. Najemcy powinni zgłaszać przecieki i ślady pleśni właścicielom budynków. Jeżeli naprawy nie zostaną wykonane, należy zadzwonić pod numer **311**.

Usuwanie pleśni może wymagać zatrudnienia licencjonowanych wykonawców; właściciele nieruchomości i najemcy mogą przeczytać więcej na temat tych wymagań na stronie internetowej HPD, [nyc.gov/hpd](https://www.nyc.gov/hpd) lub odwiedzić stronę internetową DOHMH pod adresem [nyc.gov/doh](https://www.nyc.gov/doh).

PRZYCZYNY ŹRÓDŁOWE

Program Przyczyn Źródłowych pozwala HPD wydać nakaz administracyjny właścicielom budynków mieszkalnych, aby usunęły przyczyny źródłowe, które spowodowały lub powodują wycieki i powstawanie pleśni.

Każdego roku HPD wybiera budynki do uczestnictwa w programie na podstawie liczby mieszkań, gdzie występuje pleśń, przecieków oraz liczby naruszeń i ich powagi. Właściciele nieruchomości mają obowiązek zbadać przyczynę przecieku lub pleśni, występujących w kilku mieszkaniach na terenie budynku, oraz usunąć te problemy i związane z nimi naruszenia w ciągu czterech miesięcy. HPD może pozwać do sądu mieszkaniowego właścicieli, którzy się do tego nie zastosują. Kara cywilna wynosi 1000 USD za każdy lokal mieszkaniowy, przy czym minimum to 5000 USD.



Pleśń



Szkodniki

F. Szkodniki

Karaluchy, myszy i szczury mogą być zagrożeniem dla osób z chorobami układu oddechowego, takimi jak astma. Pierwszym krokiem do wyeliminowania szkodników jest odcięcie im dostępu do wody i pożywienia. Karaluchy i myszy najlepiej kontrolować, uszczelniając dziury i pęknięcia, sprząając odchody i stosując bezpieczne pestycydy. Właściciele budynków powinni współpracować ze swoim wykonawcą, zajmującym się usuwaniem szkodników, aby zidentyfikować ich inwazje i sposoby ich powstrzymania. Właściciele mogą zabezpieczyć swoje budynki przed szkodnikami, naprawiając przecieki i dbając o odpowiednią gospodarkę odpadami. Najemcy mogą pomóc, przechowując żywność i śmieci pod przykryciem i ograniczając bałagan.

Aby dowiedzieć się więcej o szkodnikach, zobacz dokument Bezpieczne zwalczanie szkodników DOHMH na stronie www.nyc.gov/doh.

PLUSWKY

Pluskwy to rdzawoczerwone insekty, które mogą osiągać rozmiar pestek jabłka.

Pluskwy żywią się ludzką krwią, lecz nie przenoszą żadnych chorób. Inwazje mogą rozprzestrzeniać się na inne mieszkania, gdy pluskwy przechodzą przez pęknięcia lub zarysowania w ścianach i podłogach. Wczesne wykrycie pluskwy jest niezwykle ważne, aby uniknąć poważnej inwazji. Więcej informacji na temat pluskwy, ich wykrywania i zwalczania można uzyskać na bezpłatnym internetowym kursie HPD, pt. „Jak zwalczać pluskwy”, dostępnym w

języku angielskim lub hiszpańskim pod adresem nyc.gov/hpd lub odwiedzić stronę internetową DOHMH pod adresem www.nyc.gov/doh.

Prawo stanu Nowy Jork wymaga, by do usuwania pluskwy w mieszkaniach wynajmujący zatrudniał jedynie specjalistów do zwalczania szkodników licencjonowanych przez wydział ds. ochrony środowiska (Department of Environmental Conservation, DEC) stanu Nowy Jork.

Specjalista do zwalczania szkodników powinien wykonać kontrolę, aby potwierdzić obecność pluskwy, odnaleźć i wyeliminować kryjówki, zastosować w mieszkaniu środki czyszczące lub pestycydy oraz przeprowadzić wizytę kontrolną, aby sprawdzić, czy pluskwy zniknęły.

Osoba dzwoniąca pod numer **311** aby zgłosić obecność pluskwy, może zostać zapytana przez operatora **311**, czy HPD może przyprowadzić na inspekcję psa szkolonego do wyszukiwania pluskwy. Jeżeli obecność psa jest niedozwolona, ogłędzin dokona inspektor HPD. Decyzja o naruszeniu zostanie wydana, jeżeli inspektor wizualnie potwierdzi obecność żywych pluskwy. Wiele naruszeń dotyczących pluskwy w jednym budynku może prowadzić do wzmożonego egzekwowania przepisów.

Właściciele nieruchomości muszą co roku zgłaszać informacje o wystąpieniu pluskwy w swoich budynkach drogą elektroniczną do HPD na adres <https://hpdcrportal.dynamics365portals.us/bedbugs/> w grudniu.

G. Zabezpieczenia okien

Każdego roku małe dzieci doznają obrażeń lub giną po wypadnięciu przez niezabezpieczone okna. Są to sytuacje, którym można zapobiegać.

Przepisy prawa dotyczące zabezpieczenia okien wymagają, by właściciele wysyłać do najemców w budynkach wielorodzinnych (budynkach posiadających co najmniej trzy mieszkania) coroczne zawiadomienia dotyczące zabezpieczenia okien. Wymagają również, aby właściciele zapewnili i odpowiednio zamontowali zatwierdzone zabezpieczenia okien we wszystkich lokalach, gdzie zamieszkuje dziecko w wieku 10 lat lub młodsze, w tym w łazienkach na pierwszym piętrze, na oknach wychodzących na balkon lub taras oraz

Wyjątkiem od tych przepisów są okna wychodzące na drogi ewakuacyjne oraz okna na pierwszym piętrze, będące wymaganym drugim wyjściem z uwagi na to, że drogi ewakuacyjne zaczynają się na drugim piętrze.

Jeżeli najemcy lub lokatorzy z jakiegokolwiek powodu chcą mieć zabezpieczenia okien, nawet jeżeli w lokalu nie zamieszkują dzieci w wieku 10 lat lub młodsze, najemca może poprosić o zabezpieczenia okien na piśmie, a wynajmujący musi je zamontować. Na przykład, o zabezpieczenia okien mogą poprosić lokatorzy odwiedzani przez wnuków, rodzice naprzemiennie sprawujący opiekę nad dziećmi oraz lokatorzy, którzy chcą opiekować się dziećmi.

Najemcy powinni zadzwonić pod numer **311**, jeżeli nie zostały zamontowane zabezpieczenia, które są wymagane lub o które poprosili, jeżeli wydają się one niestabilne lub nieprawidłowo zamontowane lub jeżeli w świetle okna jest więcej niż cztery i pół cala niezabezpieczonej przestrzeni.

Najemcy nie powinni usuwać lub odkręcać zabezpieczeń okien z jakiegokolwiek powodu, w tym w celu zamontowania klimatyzatorów. Na stronie internetowej Department of Health and Mental Hygiene (nyc.gov/doh) znajdują się dodatkowe informacje na temat:

- Corocznych zawiadomień
- Wymagań montażowych dla zatwierdzonych zabezpieczeń okien
- Odstępstw

H. Samozamykające się drzwi

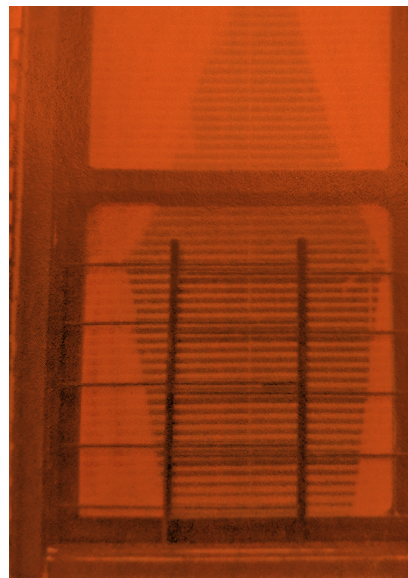
Samozamykające się drzwi w mieszkaniach i na publicznych korytarzach są krytycznym elementem bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

Samozamykających się drzwi nigdy nie wolno blokować. Mogą one pomóc zapobiegać rozprzestrzenianiu się

We wszystkich rodzajach budynków wielorodzinnych następujące typy drzwi muszą być samozamykające się:

- Drzwi wejściowe do budynku
- Drzwi wejściowe do lokalu
- Drzwi do schodów przeciwpożarowych
- Drzwi do wieży pożarowej
- Drzwi grodziowych
- Drzwi do zsyków

- Innych drzwi wychodzących na ogólnodostępny korytarz/schody (część handlowa budynku, garaże itp.)



Zabezpieczeń Okien



H. Samozamykające się drzwi



I. Wycieki gazu

I. Wycieki gazu

Wyciek gazu może powodować pożary i wybuchy. Ważne jest, abyście Ty i Twoja rodzina wiedzieli, jak rozpoznać wyciek gazu i co robić, jeżeli istnieje podejrzenie jego występowania. Wyciek gazu można rozpoznać w następujący sposób:

Zapach – silny, wyraźny zapach przypominający zgniłe jaja

Widok – biała chmura, mgła, zadymienie, bąbelki w wodzie stojącej, unoszący się kurz, rośliny, które wydają się obumierać bez powodu

Dźwięk – łoskot, syk lub świst

Właściciele nieruchomości są zobowiązani do zamieszczania informacji dla najemców odnośnie tego, co należy robić w przypadku podejrzenia wycieku gazu.

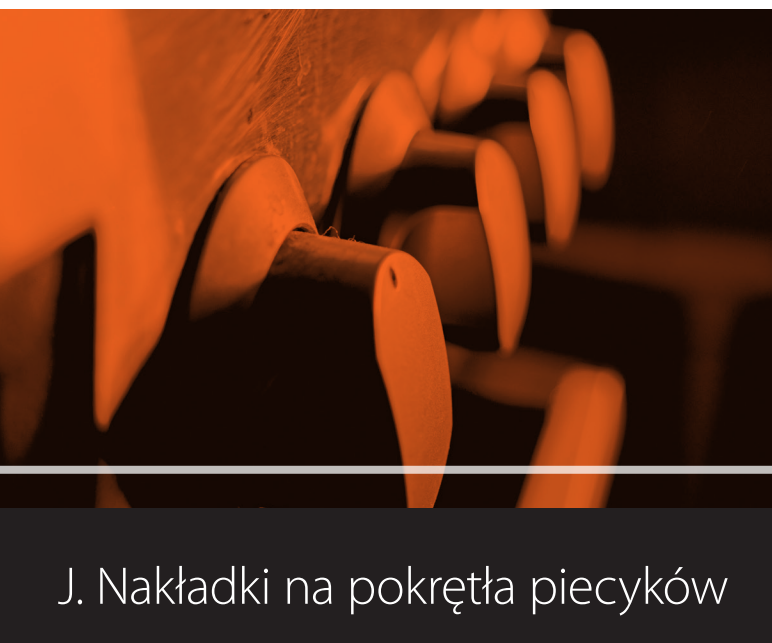
Osoba podejrzewająca wyciek gazu powinna:

1. Szybko otworzyć pobliskie drzwi i okna, a następnie natychmiast opuścić budynek; nie należy starać się zlokalizować miejsca wycieku. Nie wolno włączać ani wyłączać żadnych urządzeń elektrycznych, nie wolno palić ani zapalać zapalek lub zapalniczek, nie wolno korzystać z telefonu stacjonarnego lub komórkowego wewnątrz budynku.

2. Po opuszczeniu budynku, z bezpiecznej odległości od niego, należy natychmiast zadzwonić pod numer **911** i zgłosić podejrzenie wycieku gazu.

3. Po wykonaniu telefonu pod numer **911** należy zadzwonić do dostawcy gazu obsługującego ten budynek.

Przywrócenia dostawy gazu zawsze powinien dokonywać licencjonowany specjalista. Aby uzyskać informacje na temat kroków podejmowanych w celu przywrócenia dostaw gazu, właściciele nieruchomości mogą odwiedzić stronę internetową www.nyc.gov/hpd i wyszukać wyrażenie **Gaz**.



J. Nakładki na pokrętła piecyków

J. Piecyki gazowe:

J. Nakładki na pokrętła piecyków

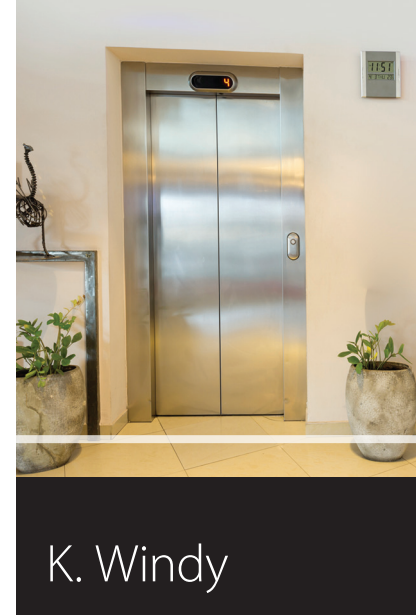
Właściciele budynków wielorodzinnych zajmowanych przez najemców muszą zapewnić nakładki na pokrętła piecyków gazowych, jeżeli właściciel wie lub z uzasadnionych przyczyn powinien wiedzieć, że w lokalu przebywa dziecko w wieku poniżej 6 lat. Gospodarstwa domowe mogą zrezygnować z nakładek na pokrętła piecyków, przekazując pisemną odmowę wynajmującemu. Właściciele muszą również dostarczyć nakładki na pokrętła piecyków, jeżeli w mieszkaniu nie przebywa

dziecko w wieku poniżej 6 lat, lecz najemca Ponadto właściciel jest zobowiązany do przekazania najemcom corocznego zawiadomienia wskazującego obowiązki właściciela w świetle przepisów.

K. Windy

Jednostka ds. wind w wydziale budynków (Department of Buildings) miasta Nowy Jork nadzoruje stosowanie i działanie wind w budynkach w mieście Nowy Jork, egzekwując przestrzeganie kodeksu budowlanego Nowego Jorku i innych norm. Możesz zadzwonić pod numer **311** lub odwiedzić stronę internetową, aby złożyć skargę, jeżeli winda nie działa prawidłowo.

Jeżeli naruszenie dotyczące wind i stwarzające bezpośrednie zagrożenie nie zostanie usunięte w terminie przewidzianym przez DOB, HPD może dokonać napraw w ramach swojego Programu Napraw Awaryjnych lub poprzez inne mechanizmy egzekwowania przepisów.



Illegal Basement & Cellar Occupancy

L. Nielegalne zamieszkiwanie piwnic i suterren

Piwnice i sutereny to pomieszczenia o odmiennym charakterze, służące do innych celów prawnych. Suterena to kondygnacja budynku znajdująca się częściowo pod ziemią, przy czym co najmniej połowa jej wysokości znajduje się nad poziomem chodnika. Piwnica to zamknięta przestrzeń, gdzie ponad połowa jej wysokości znajduje się poniżej poziomu chodnika. Piwnice i sutereny nie mogą być zamieszkałe, chyba że warunki w nich panujące spełniają minimalne

wymagania dotyczące światła, powietrza, warunków sanitarnych i ewakuacji, i zostały zatwierdzone przez miejski wydział budynków (Department of Buildings). Zgodnie z prawem, NIGDY nie wolno wynajmować piwnic w jedno- i dwurodzinnych domach.

Właściciele nielegalnie przerobionych piwnic i suterren mogą podlegać karom cywilnym i kryminalnym.

Lokatorzy mieszkań w nielegalnie przystosowanych piwnicach

i suterenach narażają się na potencjalne zagrożenia, takie jak zatrucie tlenkiem węgla, nieodpowiednie oświetlenie i wentylacja, a także nieodpowiednia ewakuacja w przypadku pożaru.

Miasto może nakazać eksmisję takich lokatorów lub opuszczenia takiego mieszkania.

Eksmitowani najemcy otrzymają dostęp do usług zakwaterowania doraźnego (Emergency Housing Services) za pośrednictwem HPD.

M. COVID-19

Ze względu na bezprecedensowy wpływ epidemii COVID-19 na miasto Nowy Jork, władze miasta i HPD opracowały listę zasobów dla każdej osoby potrzebującej pomocy.

Aby uzyskać informacje o zasobach mieszkaniowych i aktualizacjach usług HPD, odwiedź naszą stronę internetową. Najnowsze informacje na temat COVID-19 pod adresem www.nyc.gov/hpd.





II. Skargi, naruszenia i egzekwowanie przestrzegania przepisów

Rejestracja nieruchomości jest wymagana corocznie dla wszystkich budynków mieszkalnych posiadających trzy lub więcej lokali mieszkaniowych, a także jedno- lub dwurodzinnych domów, jeżeli nie zamieszkuje w nich właściciel lub jego najbliższa rodzina. Informacje podane podczas rejestracji są wykorzystywane do kontaktowania się z właścicielami nieruchomości w sprawie skarg otrzymanych przez HPD oraz naruszeń wystawionych przez HPD, jak również przez inne agencje miejskie w przypadku wystąpienia sytuacji wyjątkowych na terenie danej nieruchomości. Właściciele mogą znaleźć więcej informacji na temat rejestracji, odwiedzając stronę internetową www.nyc.gov/hpd i wyszukując wyrażenie **Rejestracja nieruchomości**. Zdecydowanie zachęca się właścicieli nieruchomości do podawania danych kontaktowych e-mail w celu zagwarantowania najszybszej i najbardziej bezpośredniej komunikacji z agencją.

A. Procedura składania skarg do HPD

Najemcy mogą składać skargi do HPD, kontaktując się z zespołem 311 za pośrednictwem terminalu tekstowego **212-504-4115** lub korzystając z serwisu internetowego **311 (nyc.gov/311)** 24 godziny na dobę, przez siedem dni w tygodniu. Skargi dotyczące ogrzewania i ciepłej wody można również składać za pośrednictwem aplikacji mobilnej **311**.

Gdy najemca złoży skargę do zespołu **311** dotyczącą warunków mieszkaniowych, zespół 311 przekaże skargę do HPD. Zarejestrowany właściciel otrzyma powiadomienie telefonicznie i/lub za pośrednictwem poczty elektronicznej. Powiadomienie ma na celu jedynie poinformowanie właściciela i nigdy nie zamyka sprawy. (Uwaga: właściciele, którzy nie są prawidłowo zarejestrowani mogą nie otrzymać tego ważnego powiadomienia od HPD!) Najemca może również otrzymać telefon z prośbą o potwierdzenie, czy problem został usunięty. Jeżeli najemca nie potwierdzi usunięcia problemu, może zostać wysłany inspektor.



HPD nie tylko zareaguje na skargę, lecz także zawsze dokona inspekcji pod kątem dziewięciu kwestii bezpieczeństwa:

- The presence of operational smoke detectors.
- Obecności sprawnych czujek tlenu węgla.
- Niezgodnych z prawem krat w oknach.
- Zamków w drzwiach wymagających klucza, aby je otworzyć od wewnątrz.
- Zabezpieczeń okien, jeżeli w lokalu przebywa dziecko w wieku poniżej 11 lat.
- Samozamykających się drzwi wejściowych do lokalu mieszkalnego.
- Łuszczącej się farby, jeżeli w lokalu zamieszkuje dziecko w wieku poniżej 6 lat.
- Pleśni.
- Myszy, karaluchów i szczurów.

B. Naruszenia

Jeżeli inspektor HPD wyda decyzję o naruszeniu, właściciel otrzyma termin na jego usunięcie uzależniony od powagi danego naruszenia. Wszystkie aktywne naruszenia dotyczące budynków można zobaczyć na stronie internetowej HPD za pośrednictwem [HPDONLINE](https://www.nyc.gov/hpd). HPD wyśle zawiadomienie o naruszeniu na adres firmy agenta zarządzającego nieruchomością i zarejestrowanego w HPD (lub bezpośrednio do właściciela, jeśli nie ma agenta zarządzającego). Jeżeli właściciel przy rejestracji nieruchomości podał adres e-mail, HPD prześle również właścicielowi informację o naruszeniu na adres poczty elektronicznej. Informacje o naruszeniach dotyczących ogrzewania i ciepłej wody są wywieszane w budynku w czasie inspekcji. Kodeks standardów mieszkaniowych (Housing Maintenance Code) wyróżnia trzy klasy naruszeń: A, B i C.

Klasa naruszenia	Typ	Czas, jaki właściciel ma na naprawę, zanim zaczną obowiązywać kary cywilne
Klasa A	Nie stwarzające zagrożenia	90 dni
Klasa B	Stwarzające zagrożenie	30 dni
Klasa C: Farba na bazie ołowiu, zabezpieczenia okien, pleśń, myszy/karaluchy i szczury	Stwarzające bezpośrednie zagrożenie	21 dni
Klasa C: Naruszenia w zakresie ogrzewania i ciepłej wody	Stwarzające bezpośrednie zagrożenie	Natychmiast
Klasa C: (wszystkie pozostałe)	Stwarzające bezpośrednie zagrożenie	24 godziny

Po usunięciu problemu stanowiącego naruszenie, właściciel nieruchomości ma obowiązek powiadomić HPD, że problem został usunięty za pośrednictwem procesu certyfikacji. Aktualnie zarejestrowani właściciele/agenci mogą certyfikować naruszenia jako usunięte poprzez eCertyfikację lub wypełnienie dokumentów dotyczących naruszenia przesłanych do właściciela. Aby dowiedzieć się więcej na temat eCertyfikacji, właściciel może odwiedzić stronę internetową www.nyc.gov/hpd. www.nyc.gov/hpd.

Nieusunięcie naruszenia może także skutkować karami cywilnymi nałożonymi przez sąd mieszkaniowy. Więcej informacji dotyczących kar i opłat za inspekcję można znaleźć na stronie internetowej www.nyc.gov/hpd. www.nyc.gov/hpd.

Naprawy awaryjne

Jeżeli właściciel nie usunie naruszeń klasy C, władze miasta mogą wykonać lub zlecić wykonanie napraw awaryjnych w celu usunięcia naruszenia na koszt właściciela. Ze względu na to, że miasto podlega przepisom prawa dotyczącym zamówień, kontraktów, płac i innych kwestii, koszty prac mogą być znacznie wyższe niż cena, którą mógłby uzyskać właściciel, wykonując lub zlecając prace we własnym zakresie.

Miasto, za pośrednictwem wydziału finansowego (Department of Finance), wystawi rachunek dla nieruchomości na koszty napraw awaryjnych powiększone o odpowiednie opłaty i/lub koszty wysłania wykonawcy celem podjęcia próby dokonania naprawy. Jeżeli właściciel nie uiszczy opłaty, zostanie złożony wniosek o zastaw skarbowy na nieruchomości. Zastaw skarbowy jest obciążony odsetkami i może zostać sprzedany, a nieruchomość może zostać zajęta przez wierzyciela celem odzyskania długu.

D. Sąd mieszkaniowy

Jednostka HPD ds. sporów mieszkaniowych (Housing Litigation Division, HLD) wnosi do sądu mieszkaniowego o wystawienie nakazu naprawienia problemów i nałożenie kar cywilnych w stosownych przypadkach. HLD dąży do usunięcia naruszeń dotyczących ogrzewania i ciepłej wody, wnosi sprawy o przywrócenie dostaw gazu, a w przypadku, gdy w budynku występuje wiele niebezpiecznych naruszeń, HLD może wnieść kompleksową sprawę o usunięcie wszystkich naruszeń w budynku oraz o nałożenie odpowiednich kar cywilnych. HLD może również dochodzić kar cywilnych w przypadkach, w których właściciel fałszywie poświadcza usunięcie naruszeń oraz może ubiegać się o wydanie nakazu dostępu w celu umożliwienia HPD natychmiastowego usunięcia niebezpiecznych naruszeń w przypadku, gdy HPD spotkało się z odmową dostępu do nieruchomości ze strony właściciela. Oprócz realizacji działań w kierunku usunięcia naruszeń, HLD może również podejmować środki w celu wykonania nakazów, takich jak nakazy dokonania napraw/nakazy opuszczenia lokalu lub nakazy wydane w ramach Programu Alternatywnego Egzekwowania przepisów (Alternative Enforcement Program) lub Programu Przyczyn Źródłowych (Underlying Conditions Program). HLD może również wnieść sprawę o wyznaczenie zarządcy 7-A, jeżeli właściciel nieruchomości całkowicie zaniedbał utrzymanie nieruchomości, a warunki panujące w budynku stwarzają zagrożenie dla życia, zdrowia i bezpieczeństwa najemców.





Sąd mieszkaniowy stanowi również forum, gdzie właściciele budynków i najemcy rozwiązują różne spory prawne. Najemcy w budynkach prywatnych, którzy mają problemy z konserwacją mieszkania lub którzy byli prześladowani przez właściciela nieruchomości, mogą założyć sprawę w sądzie mieszkaniowym. Sprawa ta nazywana jest „Tenant Action” lub „HP Action”. Najemcy zwracający się do sądu mieszkaniowego, otrzymają pomoc w przygotowaniu wezwania do złożenia wyjaśnień i uzyskaniu daty. Przy zakładaniu sprawy „HP” najemca będzie mógł wypełnić wniosek o przeprowadzenie inspekcji warunków przed datą rozprawy. Najemcy uzyskają instrukcje dotyczące dostarczania właścicielowi i HPD wezwania do złożenia wyjaśnień. W dniu rozprawy w sądzie, zarówno właściciel, jak i najemca będą mieli możliwość przedstawienia swojego stanowiska w obecności adwokata HPD. Jeżeli sędzia uzna, że na terenie budynku istnieją naruszenia, może nakazać właścicielowi ich usunięcie w określonym czasie. Jeżeli właściciel nie zastosuje się do nakazu, najemca może zwrócić się do sądu z wnioskiem o nałożenie kary cywilnej lub o uznanie obrazy sądu. Sędzia może ukarać właścicieli, którzy odmówili usunięcia naruszeń po otrzymaniu nakazu, który ich do tego zobowiązuje. Założenie sprawy „HP” to szybszy i bezpieczniejszy sposób na załatwienie problemów mieszkaniowych i ochronę swoich praw, niż zaniechanie płacenia czynszu, które może doprowadzić do eksmisji. Aby lepiej zrozumieć swoje prawa, należy skorzystać z porady prawnej. Informacje na temat tego, w jaki sposób można uzyskać wsparcie prawne, znajdują się w tej broszurze w sekcji zawierającej informacje dla najemcy.

E. Agencja ds. mieszkaniowych i społeczności stanu Nowy Jork (New York State Homes and Community Renewal, HCR)

Oprócz kontaktowania się z HPD celem zgłoszenia naruszeń kodeksu, najemcy w mieszkaniach o regulowanym czynszu, którzy mają problemy z warunkami w swoim budynku, mogą skierować skargi do HCR.

Po zebraniu dowodów od właścicieli i najemców, HCR może wydać pisemne nakazy obniżające czynsz ze względu na brak odpowiednich usług.

Najemcy mogą dowiedzieć się, czy ich mieszkanie zostało zarejestrowane jako nieruchomość z czynszem stabilizowanym, kontaktując się z HCR w stanie Nowy Jork pod numerem telefonu **718-739-6400** lub wysyłając wiadomość na adres rentinfo@nyshcr.org.

Najemcy podlegający regulacjom mogą również wypełnić formularz opisujący pogorszone warunki świadczenia usług, takie jak brak gazu lub ogrzewania, ograniczenie usług porządkowych lub warunki wewnątrz mieszkań, na stronie internetowej HCR: <http://www.nyshcr.org/Forms/Rent/>.



F. Program alternatywnego egzekwowania przepisów (Alternative Enforcement Program, AEP)

Program alternatywnego egzekwowania przepisów (Alternative Enforcement Program, AEP) to program wzmożonego egzekwowania. HPD identyfikuje budynki wielorodzinne w trudnej sytuacji (kryteria regulują przepisy prawa), które wymagają specjalnej uwagi, w tym nałożenia opłat, wydania nakazu naprawy oraz nakazu wymiany instalacji w budynku, jeżeli właściciel nie wykona odpowiednich działań. Każdego roku HPD wyznacza 250 różnych budynków wielorodzinnych do udziału w programie AEP. Właściciele nieruchomości mogą uniknąć włączenia do programu AEP, terminowo usuwając naruszenia i certyfikując ich usunięcie. Zarówno właściciele nieruchomości, jak i najemcy zostaną powiadomieni, jeśli ich budynek zostanie objęty programem AEP.

G. Inicjatywa proaktywnego zabezpieczania (Proactive Preservation Initiative, PPI)

Inicjatywa proaktywnego zabezpieczania HPD (PPI) to zdecydowane podejście mające na celu identyfikację i usuwanie nieodpowiednich warunków fizycznych w budynkach wielorodzinnych zanim osiągną one stan, który zagraża zdrowiu i bezpieczeństwu mieszkańców oraz jakości życia w okolicy. Za pośrednictwem PPI HPD z wyprzedzeniem identyfikuje budynki z problemami i udostępnia właścicielom narzędzia lub zachęty do rozwiązania problemów związanych z jakością zakwaterowania. Każdego roku HPD ocenia budynki z problemami celem przywrócenia w nich stabilnej sytuacji. HPD zbada budynki, aby ocenić ich potrzeby i aktywnie zwróci się do właścicieli, aby pomóc im zadbać o zagrożone budynki. W budynkach z poważnymi problemami fizycznymi biuro ds. aktywnego egzekwowania prawa (Proactive Enforcement Bureau) HPD przeprowadza kompleksowe inspekcje — od dachu do piwnicy. W przypadku budynków, których stan nie stwarza zagrożenia, HPD przygotowuje odpowiednie, zindywidualizowane strategie w celu zapewnienia poprawy warunków. Działania mogą obejmować udzielanie tanich pożyczek na naprawy, doradztwo finansowe i skierowania, jak również bardziej zdecydowane działania obejmujące egzekwowanie kodeksu standardów mieszkaniowych oraz wszczynanie postępowań sądowych.

III. Nękanie

Nękanie najemców przez właściciela, by zmusić ich do opuszczenia mieszkania lub zrzeczenia się swoich praw, jest niezgodne z prawem. Przykłady mogą być następujące:

- Nieoferowanie umowy najmu lub przedłużenia umowy najmu, a także wielokrotne próby opłacenia najemcy, aby zrzekł się swoich praw („wykup”).
- Oferowanie wykupu:
 - Przy stosowaniu pogroźek lub zastraszaniu, a także zwracając się w sposób obraźliwy.
 - By contacting you at your place of employment without obtaining your written permission.
 - Udzielając fałszywych informacji w związku z ofertą wykupu.
- Kontaktowanie się z najemcą w sprawie wykupu bez udzielania na piśmie następujących informacji:
 - The purpose of the contact and that the contact is on behalf of the owner.
 - Że najemca może odrzucić ofertę i nadal mieszkać w swoim domu.
 - That you have the right to seek advice from a lawyer and may seek information on the HPD website about legal services.
 - That, if you advise the owner in writing that you do not want to be contacted about any buyout offer, the owner cannot contact you about it for 180 days unless you advise the owner in writing at some earlier time that you are interested in discussing a buyout or unless the court permits the owner to discuss a buyout offer with you.
- Kontaktowanie się z najemcą przed upływem 180 dni w sprawie oferty wykupu, jeżeli najemca poinformował właściciela na piśmie, iż nie chce być o tym powiadamiany.
- Nieuzasadnione powiadomienia o eksmisji lub nielegalne blokowanie dostępu.
- Groźby i zastraszanie, takie jak telefony w późnych godzinach nocnych, w tym telefony zachęcające lub proszące o wyprowadzenie się z domu lub o rezygnację z praw przysługujących najemcy.
- Zawyżanie czynszu w mieszkaniach o regulowanym czynszu.
- Niewykonywanie niezbędnych napraw lub niedostarczanie niezbędnych mediów.
- Umyślnie powodowanie najemcom problemów związanych z pracami budowlanymi, na przykład wykonywanie prac po godzinach, blokowanie wejść lub nieusuwanie nadmiaru pyłu lub gruzu.
- Wymaganie od najemcy w niedozwolony sposób, aby starał się o leczenie, poddał się mu lub go unikał.

W celu uzyskania pomocy i skierowania do pomocy prawnej dotyczącej któregokolwiek z powyższych warunków, najemcy powinni skontaktować się z biurem burmistrza ds. ochrony najemców pod adresem www.nyc.gov/tenantprotection lub dzwoniąc do zespołu **311**.

Zarówno nieprawidłowe warunki mieszkaniowe, jak i nękanie spowodowane niewykonaniem niezbędnych napraw lub niedostarczeniem niezbędnych mediów przez właściciela nieruchomości należy zgłaszać w jednostce ds. przeciwdziałania nękanii (Anti-Harassment Unit, AHU) HPD, dzwoniąc do zespołu **311**. Jednostka AHU próbuje skontaktować się z najemcami i/lub przeprowadzić inspekcje w odpowiedzi na te skargi.

Najemcy w lokalach o czynszu kontrolowanym lub stabilizowanym, którzy uważają, że są nęceni przez wynajmującego, mogą skontaktować się z HCR. HCR egzekwuje przestrzeganie przepisów prawa w przypadku lokali o czynszu regulowanym i może nakładać kary na właścicieli uznanych za winnych nękania. Informacje można uzyskać na stronie internetowej nyschr.org lub **1-866-ASK-DHCR (1-866-275-3427)**.

Najemcy mogą skontaktować się z biurem ds. doradztwa dla najemców (Office of Tenant Advocate, OTA) wydziału budynków (Department of Buildings) pod adresem **(212) 393-2949** lub TenantAdvocate@buildings.nyc.gov. Biuro to wspiera najemców narażonych na skutki robót budowlanych w zajmowanych budynkach wielorodzinnych.



Najemcy mogą mieć podstawy, by wytoczyć powództwo przeciwko właścicielowi w sądzie mieszkaniowym, jeżeli miało miejsce nękanie. Mogą też potrzebować konsultacji lub usług prawnika przed złożeniem pozwu. Informacje o bezpłatnej i niedrożej pomocy prawnej można znaleźć na poprzedniej stronie tego dokumentu lub skontaktować się z lokalną organizacją mieszkaniową, radą gminy lub wybranym urzędnikiem. Stwarzanie niebezpiecznych warunków (na przykład niezabezpieczone roboty budowlane) lub blokowanie dostępu do usług (na przykład wyłączanie ogrzewania/ciepłej wody lub usuwanie armatury łazienkowej i niewymienianie jej w odpowiednim czasie) należy zgłaszać za pośrednictwem witryny **311**. Najemcy mogą następnie użyć faktu zgłoszenia tej skargi i wszelkich kolejnych stwierdzonych naruszeń do wsparcia swojej sprawy w sądzie mieszkaniowym lub wydziale ds. mieszkalnictwa i rozwoju społeczności (HCD).

Najemcy mogą również składać skargi bezpośrednio do grupy zadaniowej ds. zapobiegania nękaniiu najemców (Tenant Harassment Prevention Task Force), wysyłając wiadomość e-mail na adres THPT@hpd.nyc.gov jeżeli nękanie ma miejsce w formie robót budowlanych lub braku podstawowych usług. Grupa zadaniowa współpracuje z HPD, wydziałem budynków miasta Nowy Jork, biurem prokuratora generalnego stanu Nowy Jork oraz lokalnej agencji ds. mieszkaniowych i społeczności stanu Nowy Jork. W razie potrzeby THPT może przeprowadzać wspólne inspekcje, wydawać decyzje o naruszeniu i nakazy oraz inicjować dodatkowe działania egzekucyjne.

W 2018 roku HPD uruchomiło program pilotażowy zaświadczenia o nienękaniiu (Certificate of No Harassment, CoNH) obejmujący budynki w określonych dzielnicach ze stwierdzonymi problemami i zmianami własnościowymi, przypadkami nękania, nakazami całkowitej eksmisji i aktywnie uczestniczące w programie alternatywnego egzekwowania przepisów HPD w budynkach w całym mieście. Właściciele tych budynków muszą uzyskać CoNH przed zatwierdzeniem określonych zezwoleń z wydziału budynków obejmujących rozbiórkę lub zmianę sposobu użytkowania lub zamieszkania. To nowe narzędzie ma zastosowanie do ponad 1000 budynków w dzielnicach wysokiego ryzyka. Jeśli mieszkasz w budynku objętym programem CoNH (związany z wyżej wymienionym programem pilotażowym lub dwoma innymi istniejącymi programami CoNH), a właściciel nieruchomości ubiega się o CoNH, najemca otrzyma zawiadomienie od HPD lub organizacji zakontraktowanej przez HPD, w którym należy przekazać uwagi dotyczące przypadków nękania w budynku.

Jeżeli czujesz się zagrożony ze względu na swój status imigracyjny, zadzwoń na infolinię stanu Nowy Jork ds. imigracji przy biurze ds. nowych Amerykanów (Office for New Americans) stanu Nowy Jork, dostępną pod numerem **1-800-566-7636**, gdzie zostaniesz skierowany do odpowiedniej organizacji, która udzieli Ci wsparcia.

IV. Informacje dla najemców

A. Wszczęcie sprawy w sądzie mieszkaniowym

Najemcy mogą zdecydować o wszczęciu postępowania prawnego lub zwrócić się z prośbą o pomoc do HCR w przypadku właścicieli nieruchomości, którzy nie usunęli nieprawidłowości lub jeśli w budynku dochodzi do przypadków nękania. Najemcy mogą otrzymać pomoc przy zgłaszaniu tych spraw do sądu lub do HCR od następujących podmiotów świadczących usługi prawne:

- **The Legal Aid Society: 212-577-3300**
- **Legal Services NYC: 917-661-4500**
- **Urban Justice Center: 646-459-3017**
- **Zadzwoń pod numer 311, aby uzyskać więcej informacji lub odwiedź stronę internetową nyc.gov/311 lub nyc.gov/hpd.**

Infolinia organizacji ds. sądów mieszkaniowych (Housing Court Answers, HCA) również udziela informacji na temat procedur sądowych, zasad i regulacji dotyczących wynajmującego/najemcy, kroków prawnych w zakresie naruszeń kodeksu mieszkaniowego, rekomendacji w zakresie bezpłatnej pomocy prawnej, a także organizacji społecznościowych, które udzielają wsparcia w przypadku problemów mieszkaniowych. Infolinia działa od 9:00 do 17:00, od poniedziałku do czwartku, i jest dostępna pod numerem telefonu **212-962-4795**.

B. Zapobieganie eksmisji

Postępowanie w przypadku eksmisji niepłacącego najemcy: Jedynym zgodnym z prawem sposobem dokonania eksmisji niepłacącego najemcy jest postępowanie o eksmisję niepłacącego najemcy przed sądem mieszkaniowym. Właściciele budynków winni powiadomić najemcę o opóźnieniu w zapłacie czynszu i o saldzie, oraz o tym, że w przypadku braku zapłaty najemca zostanie eksmitowany. Trzy dni po przekazaniu zawiadomienia lub żądania ustnego, właściciel może wnieść do sądu mieszkaniowego o wszczęcie postępowania dotyczącego eksmisji niepłacącego najemcy oraz wręczyć mu dokumenty. Najemca musi odpowiedzieć na petycję osobiście w biurze sekretarza sądu mieszkaniowego. Sekretarz poda najemcy datę rozprawy sądowej. W dniu rozprawy najemca ma możliwość przedstawienia swoich racji przed sędzią sądu mieszkaniowego. Wskazane jest, aby najemca zawsze zasięgnął porady prawnej, gdy sprawa dotyczy postępowania eksmisyjnego. Właściciele muszą uzyskać wyrok o przejęciu lokalu oraz „nakaz” zobowiązujący marszala miasta do eksmisji najemcy. Najemcy mogą bronić się przed żądaniem czynszu w budynku, który został nielegalnie zmieniony i/lub dla którego nie ma aktualnego pozwolenia na użytkowanie, wskazującego, że wynajmowana powierzchnia może być zajmowana zgodnie z prawem.

Postępowanie w przypadku eksmisji w związku z rozwiązaniem umowy najmu: Właściciel może złożyć wniosek o wszczęcie postępowania uproszczonego dotyczącego przejęcia lokalu z powodu naruszenia warunków umowy najmu. Jeżeli umowa najmu zawiera przepis pozwalający na jej wypowiedzenie z powodu „uciążliwości” najemcy, właściciel może wnieść o postępowanie eksmisyjne w związku z wątpliwym zachowaniem. Za „uciążliwość” uważa się na ogół uporczywe i rażące zachowanie zagrażające zdrowiu, bezpieczeństwu lub komfortowi pozostałych najemców. Aby dokonać eksmisji, właściciele muszą przedstawić dowody potwierdzające, że zachowanie najemcy odpowiada tej definicji. Przed wszczęciem postępowania właściciel musi wręczyć wstępne powiadomienie, w którym wypowiada umowę najmu. Właściciel może również złożyć wniosek o wszczęcie postępowania w sprawie przejęcia lokalu z innych powodów, takich jak nielegalny podnajem, nieużywanie lokalu jako głównego miejsca zamieszkania, nielegalne użytkowanie lub wygaśnięcie umowy najmu, gdy prawo nie przewiduje możliwości przedłużenia takiej umowy.

USŁUGI PRAWNE

Określone osoby o niskich dochodach, którym doręczono orzeczenia sądu mieszkaniowego i które potrzebują pomocy, aby zapobiec eksmisji, mogą skorzystać z bezpłatnych usług prawnych. Więcej informacji można uzyskać pod numerem telefonu **212-577-3300** lub **311**.

ZALEGŁOŚCI CZYNSZOWE

Rodziny i osoby z zaległościami czynszowymi zagrożone eksmisją mogą starać się o jednorazową pomoc w spłacie zaległości czynszowych z urzędu ds. zasobów ludzkich (HRA) miasta Nowy Jork. Więcej informacji można uzyskać na infolinii HRA pod numerem **718-557-1399**.

Jeżeli otrzymujesz wsparcie gotówkowe/publiczne, może przysługiwać Ci pomoc w spłacie zaległości czynszowych. Udaj się do swojego urzędu pracy HRA i porozmawiaj z pracownikiem działu ds. zapobiegania bezdomności, aby omówić swoją sytuację.



SENIORZY

Seniorzy, którzy otrzymali zawiadomienie o eksmisji lub pisemne zawiadomienie od właściciela mieszkania, mogą uzyskać pomoc dotyczącą zapobiegania eksmisji oraz pomoc prawną. W przypadku zagrażającej eksmisji miasto udziela także wsparcia osobom w wieku powyżej 60 lat, które są niepełnosprawne fizycznie lub umysłowo. W celu uzyskania pomocy, zadzwoń pod numer **311**.





HOMEBASE

Osoby na skraju bezdomności mogą korzystać z szerokiej oferty usług dostępnych w okolicy na podstawie umowy z wydziałem ds. bezdomności miasta Nowy Jork, co może pomóc im pozostać w swojej społeczności i uniknąć konieczności przeniesienia się do schroniska. Oferowane usługi obejmują m.in.:

- Mediacje rodzinne lub z udziałem najemcy/właściciela
- Zarządzanie budżetem gospodarstwa domowego
- Wsparcie przy wynajmie awaryjnym
- Szkolenie zawodowe i zatrudnienie
- Wsparcie w zakresie świadczeń (opieka nad dziećmi, bony żywnościowe, ulgi podatkowe, ubezpieczenie zdrowotne)

Jeżeli Ty lub znana Ci osoba doświadczacie kryzysu mieszkaniowego, zadzwońcie pod numer **311** lub odwiedź stronę internetową [311 online](#), aby znaleźć najbliższe biuro HOMEBASE.

DODATKI NA CELE ZALEGŁOŚCI CZYNszOWYCH DLA OSÓB I RODZIN

Urząd ds. zasobów ludzkich (HRA) miasta Nowy Jork może pomóc najemcom będącym w legalnym posiadaniu mieszkania lub wnioskodawcom, którzy zostali eksmitowani, ale w przypadku których właściciele nieruchomości są skłonni kontynuować wynajem mieszkania, w spłacie zaległości za pośrednictwem dodatków na zaległości czynszowe. Dodatki są dostępne dla odbiorców pomocy publicznej oraz dla osób, które się do niej nie kwalifikują. Wsparcie to przysługuje osobom i rodzinom. Więcej informacji można uzyskać na infolinii HRA pod numerem **718-557-1399**.

Skontaktuj się z zespołem [311 online](#) lub pod numerem telefonu **311** aby skontaktować się z urzędem pracy HRA w Twojej okolicy i ubiegać się o dodatek na cele spłaty zaległości czynszowych.

ORGANIZACJA DS. SĄDÓW MIESZKANIOWYCH (HOUSING COURT ANSWERS)

Organizacja ds. sądów mieszkaniowych (Housing Court Answers, HCA) również posiada infolinię, jeżeli potrzebujesz pomocy w spłaceniu zaległości czynszowych. Zadzwoń, jeżeli masz złożoną sprawę w sądzie mieszkaniowym oraz zalegasz z czynszem z uzasadnionych przyczyn, takich jak śmierć w rodzinie, poważna choroba, utrata pracy lub ograniczenie godzin pracy, jeżeli Twoje dochody są obecnie na tyle wysokie, że będziesz w stanie opłacać czynsz w przyszłości, a kwota zaległości jest umiarkowana. HCA nie oferuje bezpośredniej pomocy finansowej, lecz kieruje zgłaszające się osoby do organizacji charytatywnych i udziela informacji o zasadach udzielania pomocy przez urząd ds. zasobów ludzkich w mieście Nowy Jork. Pracownicy i wolontariusze przy stanowiskach informacyjnych we wszystkich sądach mieszkaniowych odpowiadają na pytania dotyczące procedur sądowych i formularzy. Mogą także skierować do podmiotów świadczących usługi prawne oraz innych organizacji pomagających w zapobieganiu eksmisji, zasobów i agencji. Większość pracowników mówi po angielsku i po hiszpańsku.

V. Inne sprawy mieszkaniowe

A. Mieszkania o regulowanym czynszu

Szczegółowe informacje na temat przepisów dotyczących czynszu można znaleźć w broszurze biura burmistrza ds. ochrony najemców na stronie <https://www1.nyc.gov/content/tenantprotection/pages/tenant-protection-laws> oraz w broszurze prokuratora generalnego *Zmiany w prawie czynszowym stanu Nowy Jork: co należy wiedzieć* pod adresem <https://ag.ny.gov/sites/default/files/changes-in-nys-rent-law.pdf> Jeśli uważasz, że właściciel wynajmowanej przez Ciebie nieruchomości złamał nowojorskie prawo ochrony najemców, skontaktuj się z biurem prokuratora generalnego pod numerem **(800) 771-7755**; bezpłatna infolinia TDD/TTY: **(800) 788-9898**.

PODWYŻKI CZYNszU

Właściciele mieszkań o stabilizowanym i regulowanym czynszu mają obowiązek internetowej rejestracji czynszu każdego roku, między 1 kwietnia a 31 lipca przy użyciu automatycznego systemu HCR. Właściciele muszą również złożyć wnioski o podwyżki na podstawie ulepszeń w poszczególnych mieszkaniach lub w całym budynku. Najemcy mogą skontaktować się z HCR w sprawie podwyżek czynszów ze względu na zezwolenia rady ds. czynszów (Rent Guidelines Board), ulepszeń w poszczególnych mieszkaniach (Individual Apartment Improvements, IAI) lub remontów kapitałnych (Major Capital Improvements, MCI). Najemcy mogą także starać się o poradę prawną w celu ustalenia, czy podwyżki są zgodne z prawem. Więcej informacji na temat każdej z tych kwestii można uzyskać, kontaktując się z HCR pod numerem **718-739-6400** lub odwiedzając stronę internetową portal.hcr.ny.gov/app/ask.

PRZEDŁUŻENIE UMOWY NAJMU

Ogólnie, najemcy w lokalach o stabilizowanym czynszu muszą otrzymać ofertę przedłużenia umowy najmu w formie zatwierdzonej przez HCR na okres jednego lub dwóch lat, w zależności od decyzji najemcy, oraz według stawki ustalonej przez radę ds. czynszów (Rent Guidelines Board). Właściciel musi przedstawić pisemne zawiadomienie o przedłużeniu na formularzu DHCR przedłużenia umowy najmu (Renewal Lease Form, RLF), pocztą lub osobiście, nie więcej niż 150 dni i nie mniej niż 90 dni przed terminem wygaśnięcia aktualnej umowy najmu. Po złożeniu oferty przedłużenia umowy najmu, najemca ma 60 dni na wybranie okresu obowiązywania umowy najmu, podpisanie jej i zwrot do właściciela. Jeżeli najemca nie zaakceptuje oferty przedłużenia umowy najmu w ciągu 60 dni, właściciel może odmówić przedłużenia umowy i może również starać się w sądzie o eksmisję najemcy po wygaśnięciu obecnej umowy. Gdy najemca podpisze RLF i zwróci go do właściciela, właściciel musi przekazać najemcy w pełni podpisany egzemplarz opatrzony datą w terminie 30 dni. Przedłużona umowa najmu wchodzi w życie w dniu lub po dniu jej podpisania i przekazania najemcy, lecz nie wcześniej niż w dniu wygaśnięcia aktualnej umowy. Ogólnie, ani umowa najmu, ani podwyżki czynszu nie działają wstecz.

B. Tenant Data Privacy Law

Under Local Law 63 of 2021, property owners of multiple dwellings that utilize smart access (keyless) systems, including but not limited to key fobs, electronic or computerized technology, radio frequency identification card, mobile phone application, biometric identifiers, or any other digital technology in order to grant entry to class A multiple dwelling, common areas in such multiple dwelling, or to an individual dwelling unit, must provide tenants with a data retention and privacy policy. The smart access system must have robust security and safeguards to protect the security and data of tenants and their guests.

OWNERS OF A SMART ACCESS BUILDING OR THIRD PARTY:

- Must obtain express consent either in writing, or through a mobile application to collect reference data from a user for use in a smart access system
- May collect only the following minimum amount of authentication data and reference data necessary to enable the use of the smart access system:
 - the user's name;
 - the dwelling unit number and other doors or common areas to which the user has access using such smart access system in such building;
 - the user's preferred method of contact;
 - the user's biometric identifier information (such as fingerprints, voiceprints, retina scans) if such smart access system utilizes biometric identifier information;
 - the identification card number or any identifier associated with the physical hardware used to facilitate building entry, including radio frequency identification card, bluetooth or other similar technical protocols;
 - passwords, passcodes, user names and contact information used singly or in conjunction with other reference data to grant a user entry to a smart access building, dwelling unit of the building, or common area of the building through the building's smart access system, or to access any online tools used to manage user accounts related to such building;
 - lease information, including move-in and, if available, move-out dates; and
 - the time and method of access, solely for security purposes.
- Must destroy any authentication data collected from or generated by such smart access system in their possession no later than 90 days after such data has been collected or generated, except for authentication data that is retained in an anonymized format.
- May not sell, lease or disclose data that they collect to another person unless required to by law, or if the person is the operator of the smart access system and the tenant has given consent.
- May not use any satellite navigation system or similar system in the smart access system to track user location outside of the buildings.



- May not use the smart access system to use the data collected for any purpose other than granting access and monitoring entrances and exits and access to building common areas, or to limit time of entry into the building, or require use of a smart access system to gain entry to the tenant's dwelling unit. No information may be used to harass or evict a tenant.

THE TENANT DATA PRIVACY LAW ALSO:

- Provides for a private right of action for unlawful sale of data collected through the smart access system.
- Limits retention of reference data and information and use of information regarding tenants' use of utilities and internet service.
- Prohibits misuse of the smart access system to track frequency and time of use of the system in order to harass or evict a tenant, to track the relationship status of a tenant and their guests, to collect reference data from a person who is not a tenant, and to share any data collected regarding a minor, without parental permission.

For a copy of Local Law 63, please visit www.nyc.gov/hpd.

Pozwolenie na użytkowanie i płatność czynszu

Najemcy mogą bronić się przed żądaniem czynszu w budynku, który został nielegalnie zmieniony i/lub dla którego nie ma aktualnego pozwolenia na użytkowanie, wskazującego, że wynajmowana powierzchnia może być zajmowana zgodnie z prawem. Sytuacja każdego najemcy jest inna i zawsze powinni oni zasięgnąć porady prawnej, aby zadbać o ochronę swoich praw, zamiast po prostu podejmować decyzję o niepłaconiu czynszu.

D. Bezpieczeństwo budynku

Najemcy powinni powiadomić właścicieli zamieszkiwanych przez nich budynków i policję o wszelkich nielegalnych działaniach na terenie budynku. Właściciele powinni zgłaszać na policję wszelkie nielegalne działania stwierdzone w ich budynku. Aby zabezpieczyć budynki przed dealerami narkotyków i wandalami, zarządca budynku, gospodarz lub właściciel powinien natychmiast naprawić uszkodzone zamki lub interkomy.

Więcej informacji na temat poprawy bezpieczeństwa w budynkach wielorodzinnych można znaleźć w materiałach wideo HPD na ten temat pod adresem www.nyc.gov/hpd.

E. Emergency Planning and Evacuations for Residential Building Owners/Managers

SYTUACJE WYJĄTKOWE NA TERENIE BUDYNKU I EWAKUACJE

Zarządców i właścicieli budynków zachęca się do rozważenia kwestii dotyczących gotowości na wypadek sytuacji wyjątkowej i omówienia ich z mieszkańcami budynku oraz pracownikami. Obejmuje to następujące kluczowe elementy:

- **Kodeks pożarowy miasta Nowy Jork wymaga, by wszyscy właściciele budynków mieszkaniowych przygotowali i rozdali przewodnik dotyczący gotowości na wypadek pożaru i innych sytuacji wyjątkowych oraz by publikowali określone informacje.** Przewodniki prezentują szczegółowe informacje dla mieszkańców oraz wskazują odpowiednie strony zawierające dodatkowe informacje. Można je znaleźć pod adresem <https://www1.nyc.gov/assets/fdny/downloads/pdf/codes/nyc-apartment-building-emergency-guide.pdf>. Apartment uilding owners must also distribute the 2020–2021 Emergency Fire and Emergency Preparedness Annual Bulletin by January 29, 2021. The bulletin can be found here: <https://www1.nyc.gov/assets/fdny/downloads/pdf/codes/2020-2021-fep-annual-bulletin.pdf>. Powiadomienia o zamknięciu drzwi powinny być wywieszone w czasie rozsyłania tego biuletynu. Powiadomienia o zamknięciu drzwi są dostępne tutaj: <https://www1.nyc.gov/assets/fdny/downloads/pdf/codes/close-the-door.pdf>.
- **Mieszkańcy niepełnosprawni lub o specjalnych potrzebach w zakresie dostępu i funkcjonowania powinni powiadomić właścicieli budynków o wszelkich swoich prośbach w razie sytuacji wyjątkowej;** na przykład, czy potrzebują informacji o wyłączeniu wind. Właściciele/zarządcy powinni być przygotowani, by spełnić takie prośby. Ponadto mieszkańców niepełnosprawnych lub o specjalnych potrzebach w zakresie dostępu i funkcjonowania zachęca się do przygotowania własnego planu i sieci wsparcia na wypadek ewakuacji budynku. Właściciele budynków są zobowiązani do wysłania listy kontrolnej gotowości na wypadek sytuacji wyjątkowych/planowania ewakuacji wraz z przewodnikiem gotowości na wypadek sytuacji wyjątkowych. Lista kontrolna jest dostępna tutaj: <https://www1.nyc.gov/assets/fdny/downloads/pdf/codes/individual-emergency-checklist.pdf>. W razie pożaru (najbardziej prawdopodobna sytuacja, która może wymagać natychmiastowej ewakuacji) pracownicy budynku (oni również będą zobowiązani do ewakuacji)



mogą nie być w pobliżu i/lub mogą nie być w stanie udzielić pomocy wszystkim mieszkańcom budynku. Plany ewakuacji powinny uwzględniać nie tylko zakłócenia w funkcjonowaniu wind, lecz także skutki długotrwałych awarii zasilania lub dostaw wody. Mieszkańcy budynku powinni również powiadomić zarządcę budynku o swoich szczególnych potrzebach, zwłaszcza jeśli korzystają z wózka inwalidzkiego lub innego urządzenia wspomagającego poruszanie się w wysokim budynku lub nie są w stanie usłyszeć alarmów. Urządzenia ewakuacyjne stanowią pewną opcję, zwłaszcza w przypadku długotrwałych przerw w dostawie mediów, choć konieczne jest planowanie indywidualne. Punkty do rozważenia odnośnie do tych urządzeń można znaleźć w sekcji dotyczącej gotowości na wypadek sytuacji wyjątkowej na stronie internetowej biura burmistrza miasta ds. osób niepełnosprawnych (Mayor's Office for Persons with Disabilities), dostępnej pod adresem www.nyc.gov/MOPD.

- **Clear communication between owners and occupants will enhance the safety of all building residents and staff during an emergency.** Właściciele/zarządcy powinni ocenić swoją zdolność do przekazywania ważnych informacji do wszystkich użytkowników budynku przy użyciu systemów budynku (takich jak interkomy i przeciwpożarowe systemy alarmowe), poczty elektronicznej i wiadomości tekstowych. Pracownicy budynku (jeżeli tacy są) oraz właściciele/zarządcy budynku również muszą być w stanie dobrze się ze sobą komunikować. Należy rozważyć wprowadzenie alternatywnych sposobów komunikacji w przypadku wystąpienia awarii zasilania lub innych zakłóceń regularnej komunikacji telefonicznej. Właściciele przy rejestracji budynku w HPD powinni także podać dokładny numer poufnego telefonu całodobowego, aby można się było z nimi skontaktować i przekazać ważne informacje w trakcie sytuacji wyjątkowych. Owners are required to post a temporary notice with emergency information in the common area of the building prior to an expected weather emergency, after a natural disaster, and after being informed that a utility outage will last for more than 24 hours. Właściciele powinni również rozważyć umieszczenie informacji na każdym piętrze lub przekazywanie informacji mieszkańcom bezpośrednio. Przykładową informację można znaleźć na stronie internetowej HPD pod adresem www.nyc.gov/hpd <https://www1.nyc.gov/assets/hpd/downloads/pdfs/services/emergency-notification.pdf>.
- **Właściciele/zarządcy budynku i/lub pracownicy budynku powinni monitorować systemy powiadomień o sytuacjach wyjątkowych** obsługiwane przez wydział ds. zarządzania kryzysowego miasta Nowy Jork (New York City Department of Emergency Management), policję miasta Nowy Jork (New York City Police Department) i/lub prywatne systemy powiadomień, aby otrzymywać bieżące informacje, które mogą dotyczyć ich budynków. Pozwoli to właścicielom budynków podjąć odpowiednie kroki, aby chronić swoich mieszkańców i zabezpieczyć ich mienie. Aby otrzymywać najnowsze informacje na temat sytuacji wyjątkowych w całym mieście od wydziału ds. zarządzania kryzysowego miasta Nowy Jork, zadzwoń pod numer **311** lub odwiedź stronę internetową www.nyc.gov/notifynyc.
- **Powiadomienia dotyczące wind:** Właściciele i zarządcy powinni przed wystąpieniem sytuacji wyjątkowej przedstawić mieszkańcom swoją politykę dotyczącą wind, zwłaszcza tym, którzy ich potrzebują. Właściciele zachęca się do niewyłączania wind tak długo, jak to możliwe, oraz by wyłączać je dopiero tuż przed burzą lub ewakuacją.
- **Właściciele/zarządcy budynków powinni zapoznać się z przewodnikiem dotyczącym gotowości na wypadek sytuacji wyjątkowych straży pożarnej miasta Nowy Jork dla budynków mieszkaniowych (oraz z innymi zasobami publicznymi i prywatnymi) i zastanowić się, w jaki sposób pracownicy ich budynku powinni reagować na poszczególne rodzaje sytuacji wyjątkowych opisane w tym przewodniku.** Pisemne protokoły mogą pomóc pracownikom na miejscu w zapamiętaniu działań i powiadomień wymaganych w razie sytuacji wyjątkowej, w tym o odpowiednim powiadomieniu 911, właścicieli/zarządców i mieszkańców budynku. Pracownicy budynku powinni być przeszkoleni, aby wspomagać działania pogotowia ratunkowego (EMS) i innych pierwszych ratowników pomocy medycznej na terenie budynku (na przykład, przywołując lub przytrzymując windę, przekazując informacje pierwszym ratownikom i prowadząc ich do mieszkańców budynku potrzebujących pomocy). Właściciele/zarządców budynków zachęca się do kontrolowania mieszkańców, którzy zgłaszali się wcześniej jako osoby potrzebujące wsparcia, przed i po wystąpieniu sytuacji wyjątkowej, aby sprawdzić, czy nie wymagają pomocy.
- Właściciele/zarządcy budynków powinni przekazać informacje dotyczące gotowości na wypadek sytuacji wyjątkowej w takim samym trybie, co przewodnik dotyczący gotowości na wypadek pożaru i innych sytuacji wyjątkowych wymagany przez straż pożarną, w tym przy podpisywaniu umowy najmu. Zaleca się także okresowe przeprowadzanie szkoleń w budynkach w zakresie gotowości na wypadek sytuacji wyjątkowej. Materiały dotyczące planowania są dostępne pod adresem <http://www1.nyc.gov/site/em/ready/guides-resources.page> a egzemplarze drukowane można uzyskać bezpłatnie.



Aby uzyskać więcej informacji na temat planowania na wypadek sytuacji wyjątkowych dla właścicieli budynków od HPD, odwiedź stronę:

<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>.



F Dyskryminacja

Zgodnie z prawem lokalnym, stanowym i federalnym, właściciele nieruchomości i ich przedstawiciele (pracownicy podmiotu będącego właścicielem, pośrednicy w obrocie nieruchomościami, firmy zarządzające lub agenci itp.) nie mogą odmówić lokalu potencjalnym najemcom ze względu na rasę, kolor skóry, religię/wyznanie, pochodzenie, płeć (w tym także molestowanie seksualne), tożsamość płciową, wiek, stan cywilny lub partnerski, niepełnosprawność, status obcokrajowca lub obywatelstwo, zawód lub legalne źródło dochodu. Ponadto najemcy nie wolno odmówić lokalu ze względu na fakt, że posiada on dzieci. Fair Housing NYC—a joint effort by HPD and the NYC Commission on Human Rights (CHR)—provides information on the protected classes under the City Human Rights Law, who can be held liable for housing discrimination, how to file a housing discrimination complaint, affordable housing opportunities, the difference between fair housing rights and tenants' rights, and going to housing court. Strona internetowa inicjatywy ds. uczciwych praktyk mieszkaniowych (Fair Housing) w mieście Nowy Jork, dostępna pod adresem www.nyc.gov/fairhousing zawiera także informacje o zasobach, materiały do pobrania w różnych językach oraz powiadomienia o nadchodzących otwartych wydarzeniach związanych z uczciwymi praktykami mieszkaniowymi. Najemcy, którzy uważają, że doświadczyli dyskryminacji mieszkaniowej, mogą składać skargi w ciągu jednego roku od incydentu, dzwoniąc pod numer **311** oraz zwracając się do komisji ds. praw człowieka (Commission on Human Rights, CHR) w mieście Nowy Jork.

Jeżeli starasz się kupić lub wynająć dom lub mieszkanie i uważasz, że Twoje prawa obywatelskie zostały naruszone, możesz złożyć skargę do biura ds. egzekwowania prawa (Law Enforcement Bureau) komisji ds. praw człowieka (Commission on Human Rights, CHR) w mieście Nowy Jork, mieszczącego się pod adresem 22 Reade Street, New York, NY 10007, na dolnym Manhattanie. Usługi komisji są bezpłatne. Twoja skarga dotycząca dyskryminacji mieszkaniowej zostanie rozpatrzona przez specjalistę ds. uczciwych praktyk mieszkaniowych, aby stwierdzić, czy zarzucane czyny naruszają ustawę o uczciwych praktykach mieszkaniowych (Fair Housing Act). Jeżeli skarga dotyczy ewentualnego naruszenia ustawy, specjalista pomoże Ci złożyć oficjalną skargę dotyczącą dyskryminacji mieszkaniowej. Ustawa o prawach człowieka obowiązująca w mieście Nowy Jork (NYC Human Rights Law) wymaga złożenia skargi w ciągu jednego roku od ostatniego zarzucanego przypadku dyskryminacji. Aby umówić się na spotkanie, należy zadzwonić pod numer **311** (lub **212-NEW-YORK** lub **212-306-7450**).

G Zajęcie nieruchomości przez wierzyciela

Centrum ds. dzielnic miasta Nowy Jork (Center for New York City Neighborhoods, CNYCN) udziela rekomendacji w zakresie usług prawnych, porad mieszkaniowych oraz edukacji konsumentów mieszkańcom miasta Nowy Jork zagrożonym zajęciem nieruchomości przez wierzyciela. Więcej informacji można uzyskać na stronie internetowej <https://cnycn.org> lub dzwoniąc pod numer **311** lub **646-786-0888**.

H Związki najemców

Real Property Law Sec. 230 protects tenants who want to organize a tenant association for the purposes of protecting their rights to repairs, services, etc. Tenants may form, join, and participate in tenant organizations to protect their rights. Wynajmujący muszą bezpłatnie umożliwiać organizacjom najemców spotkania w dowolnym pomieszczeniu socjalnym lub wspólnotowym na terenie budynku, nawet jeżeli korzystanie z tego pomieszczenia normalnie podlega opłacie. Spotkania organizacji najemców muszą odbywać się w rozsądnych godzinach i przebiegać spokojnie, w sposób nieutrudniający dostępu na teren obiektu. Wynajmującym nie wolno nękać ani stosować działań odwetowych wobec najemców, którzy korzystają ze swoich praw.

I. Zwierzęta

Unless the pet can be considered a "service animal" used by blind, deaf, or disabled people, whether pets are permitted is at the discretion of the building owner and is usually stipulated in the lease. If a tenant keeps a pet in the apartment without the building owner's permission, it may be considered a serious violation of the lease and may be a basis for terminating tenancy. In addition, many animals cannot be kept legally as pets in the City of New York. For more information on pet regulations, call **311** do DOHMH.



VI. Edukacja mieszkaniowa

HPD's Neighborhood Education and Outreach (NEO) offers free classes on a variety of topics of interest to both tenants and owners, including:

- Pleśń, szkodniki i inne problemy w mieszkaniu wpływające na zdrowie
- Usuwanie farby na bazie ołowiu
- Housing Code requirements for NYC property managers and the Violation Removal Processes
- Pierwsze własne mieszkanie
- Pożyczki i dotacje na naprawy nieruchomości dostępne dla właścicieli

Aby zapoznać się z pełną ofertą oraz dowiedzieć się o nadchodzących wydarzeniach, odwiedź stronę www.nyc.gov/hpd lub dzwoniąc pod numer **212-863-8830**. Recorded versions of HPD's Lead-Based Paint Management Webinars can be viewed online: go to www.nyc.gov/lead-based-paint, przewiń do sekcji Obowiązki właściciela, a następnie kliknij opcję Edukacja. Aby obejrzeć nagrane webinarium na temat alergenów wewnętrznych (pleśń i szkodniki), odwiedź stronę: <https://www1.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/indoor-allergen-hazards-mold-and-pests.page> i kliknij opcję Edukacja.

NEO współpracuje również z wybranymi urzędnikami oraz organizacjami wspólnotowymi non-profit, aby sponsorować targi mieszkaniowe dla wynajmujących/właścicieli i najemców w każdej dzielnicy. Aby znaleźć nadchodzące wydarzenia, przejdź do sekcji „Wydarzenia” w górnej części strony HPD. Aby zaplanować takie wydarzenie we współpracy z HPD, prosimy o kontakt mailowy pod adresem neo@hpd.nyc.gov.

Property Management Classes

▶ Introduction to Residential Property Management

▶ Introduction to Rent Regulations and Housing Court

▶ Housing Maintenance and Safety Requirements

▶ Financing Capital Improvements and Improving Operations: HPD Programs Explained

▶ Identifying and Managing a Lead-Based Paint Problem

▶ Pests and Mold: An Owners' Guide to Indoor Allergen Laws

Informacje dla osób poszukujących tanich mieszkań

I. Ubieganie się o mieszkania na dogodnych warunkach

NYC HPD i HDC oferują przystępne cenowo mieszkania dla nowojorczyków o różnych dochodach i wielkości gospodarstw domowych. Aby zagwarantować uczciwą i sprawiedliwą dystrybucję przystępnych cenowo mieszkań, te dofinansowywane mieszkania są wystawiane na wynajem lub sprzedaż w ramach systemu loteryjnego.

PROCES SKŁADANIA WNIOSKÓW

[Portal NYC Housing Connect](#) to portal internetowy umożliwiający znalezienie oraz złożenie wniosku o przystępny cenowo wynajem lub możliwość zakupu nieruchomości w pięciu dzielnicach Nowego Jorku. Potencjalni najemcy i nabywcy domów mogą znaleźć ogłoszenia o przystępnych cenowo mieszkaniach w portalu NYC Housing Connect oraz w ogólnomiejskich i lokalnych publikacjach. Ogłoszenia zawierają instrukcje, jak złożyć wniosek za pośrednictwem portalu Housing Connect lub w formie papierowej, a także wymagania dotyczące dochodów i wielkości gospodarstw domowych w programie przystępnych cenowo mieszkań, które mogą się różnić w zależności od inwestycji. Ogłoszenia zawierają również informacje dotyczące lokali zarezerwowanych oraz preferencji w wyborze.



WYMAGANIA KWALIFIKACYJNE

Każdy może ubiegać się o przystępne cenowo mieszkanie, aby jednak zakwalifikować się do programu, należy mieć ukończone 18 lat, a dochód gospodarstwa domowego musi mieścić się w określonym przedziale dla danego przystępnego cenowo mieszkania lub trzeba posiadać kupon pokrywający kwotę czynszu. Aby się zakwalifikować, wnioskodawcy muszą spełnić dodatkowe wymagania kwalifikacyjne, w tym określone limity majątkowe. Aby uzyskać więcej informacji, odwiedź stronę „Czy się kwalifikujesz?” HPD: www.nyc.gov/hpd/findhousing.

AMBASADORZY MIESZKANIOWI

Program Ambasadorów Mieszkaniowych HPD to sieć organizacji społecznych, które pomagają ludziom w przygotowaniu wniosków i ubieganiu się o przystępne cenowo mieszkania w ramach loterii mieszkaniowych. HPD współpracuje z Ambasadorami Mieszkaniowymi, aby osoby poszukujące przystępnych cenowo mieszkań w wielu zróżnicowanych społecznościach miasta miały dostęp do aktualnych i spójnych informacji, materiałów i pomocy w procesie ubiegania się o mieszkania.

Aby uzyskać więcej informacji lub umówić się na spotkanie z przedstawicielem Ambasadorów Mieszkaniowych, odwiedź stronę internetową www.nyc.gov/housing-ambassadors.

DODATKOWE ZASOBY

HPD oferuje szereg zasobów, aby pomóc nowojorkykom w całym procesie uzyskiwania przystępnych cenowo mieszkań:

- Visit the **stronę Szkolenia w portalu NYC Housing Connect**, aby uzyskać dostęp do filmów szkoleniowych, w których dowiesz się, jak utworzyć swoje konto, uzupełnić profil i rozpocząć starania o przystępne cenowo mieszkania: <https://housingconnect.nyc.gov/PublicWeb/about-us/training>.
- Visit the **stronę Informacje w portalu NYC Housing Connect**, aby dowiedzieć się więcej o procesie składania wniosków i dostępnych pomocnych zasobach: <https://housingconnect.nyc.gov/PublicWeb/faq>.
- Read HPD's **przewodnik po aplikacji Housing Connect HPD** pozwalający lepiej zrozumieć, jak przygotować wniosek i ubiegać się o przystępne cenowo mieszkania: www.nyc.gov/hpd/findhousing.

II. Zwolnienie z podwyżki czynszu



Najemcy, którzy kwalifikują się do programu zwolnienia z podwyżki czynszów dla seniorów (Senior Citizen Rent Increase Exemption, SCRIE) lub zwolnienia z podwyżki czynszów dla osób niepełnosprawnych (Disability Rent Increase Exemption, DRIE) mogą uzyskać zamrożenie swojego czynszu na aktualnym poziomie oraz zwolnienie z podwyżek czynszu w przyszłości.

W przypadku obu programów całkowity roczny dochód gospodarstwa domowego może wynosić maksymalnie 50 000 USD, wnioskodawca musi przeznaczyć na czynsz więcej niż jedną trzecią całkowitego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego i wynajmować mieszkanie regulowane przez HCR (tj. mieszkanie o kontrolowanym lub stabilizowanym czynszu lub stabilizowane lokale hotelowe). HPD zarządza SCRIE dla projektów o czynszu niestabilizowanym, takich jak spółdzielnie/lokale Mitchell Lama oraz spółdzielnie HDFC.

Aby zakwalifikować się do programu SCRIE, wnioskodawca musi mieć co najmniej 62 lata. Aby zakwalifikować się do programu DRIE, wnioskodawca musi mieć ukończone 18 lat i otrzymywać federalny zasiłek uzupełniający (SSI), federalny zasiłek dla osób niepełnosprawnych (SSDI), rentę inwalidzką lub odszkodowanie od Departamentu Spraw Weterańskich (U.S. Department of Veterans Affairs), lub zasiłek dla osób niepełnosprawnych (Medicaid), jeśli wnioskodawca otrzymywał w przeszłości SSI lub SSDI; oraz musi być wymieniony w umowie najmu lub nakazie wynajmu, lub mieć przyznane prawa spadkowe do mieszkania.

Aby uzyskać więcej informacji, odwiedź stronę internetową NYC Tenant Access Portal Departamentu Finansów, www.nyc.gov/nyctap lub na naszej stronie internetowej Programu zamrożenia czynszów (Rent Freeze) www.nyc.gov/rentfreeze. Możesz również wysłać zapytanie na adres www.nyc.gov/contactscrie lub www.nyc.gov/contactdrie lub dzwoniąc pod numer 311. Możesz teraz umówić się na wizytę w naszym biurze Programu zamrożenia czynszów (Rent Freeze) przy 66 John Street, 3. piętro, na Manhattanie, lub w jednym z naszych innych biur pod adresem www.nyc.gov/dofappointments.

Zasoby dla właścicieli

I. Jednostka ds. zabezpieczania zasobów mieszkaniowych (Division of Neighborhood Preservation, DNP)

Jednostka ds. zabezpieczania zasobów mieszkaniowych (Division of Neighborhood Preservation, DNP) działająca przy HPD, rozumie wyzwania związane z zarządzaniem i utrzymaniem nieruchomości mieszkalnej. Każdy budynek ma unikatowe wyzwania finansowe, fizyczne i związane z zarządzaniem, a sama nieruchomość to jedna z największych inwestycji, jakie właściciel małej nieruchomości kiedykolwiek poczyni. DNP oferuje krótko- i długoterminowe indywidualne doradztwo dostosowane do określonych wymagań budynku. DNP może pomóc właścicielowi nieruchomości w następujących sprawach:

- Understand the requirements in the Housing Maintenance Code (HMC) for properly maintaining property so that the property will provide safe housing for all tenants. Pracownicy techniczni posiadający wiedzę na temat wymogów HMC mogą przeprowadzić obchód nieruchomości, aby udzielić wskazówek na temat rozwiązywania problemów związanych z warunkami panującymi w budynku zgodnie z kodeksem standardów mieszkaniowych, **zanim** zostanie wydana decyzja o naruszeniu.
- Omówienie procedury oddalenia naruszenia.
- Become aware of the numerous loans, grants, and tax abatements or exemptions that can help maintain the property, especially when a property has significant physical or financial needs. Będzie to zależeć od konkretnego typu budynku i fizycznych potrzeb nieruchomości.

II. Low Interest Loans or Tax Exemptions

Biuro ds. rozwoju HPD zarządza wieloma programami finansowymi, które pozwalają uzyskać niskooprocentowane pożyczki i/lub zwolnienia z podatku od nieruchomości, aby poprawić stabilność fizyczną i finansową oraz przystępność cenową prywatnych budynków wielorodzinnych i budynków zamieszkałych przez właścicieli. Dostępne są programy dla budynków o różnej wielkości i potrzebach. Więcej informacji na temat pomocy finansowej dla właścicieli można uzyskać na stronie internetowej nyc.gov/letsinvest.

III. Dział pomocy dla właścicieli domów

Nowojorski wydział ds. rozwoju i zabezpieczania zasobów mieszkaniowych (HPD) oraz Centrum ds. dzielnic miasta Nowy Jork (Center for NYC Neighborhoods) (Centrum) ogłosiły rozpoczęcie finansowania rozszerzonego działu pomocy dla właścicieli domów, której celem jest pomoc właścicielom domów (zwłaszcza osobom innej rasy niż biała) zagrożonym wysiedleniem. Dzięki nowym funduszom z organizacji Enterprise Community Partners (Enterprise) i biura prokuratora generalnego stanu Nowy Jork (OAG), dział pomocy będzie aktywnie działał w południowo-wschodniej dzielnicy Queens, środkowym Brooklynie i północnym Bronksie.

Oprócz dalszego kierowania właścicieli domów borykających się z problemami do odpowiednich placówek doradztwa mieszkaniowego, pomocy finansowej i usług prawnych, dział pomocy będzie rozwijać kreatywne strategie w celu zwiększenia świadomości na temat oznak kradzieży i oszustw. Historically, the selected areas have been disproportionately impacted by predatory lending practices, scams, and racially discriminatory public policies. Rozszerzając swoje programy pomocy, HPD i Centrum będą wspólnie pracować nad przywróceniem stabilności społecznościom i pomogą zatrzymać szkodliwy cykl wysiedleń.

The Help Desk will officially launch in Spring of 2021. Interested homeowners can learn more by calling the CNYCN hotline at **1-855-HOME-456**.

IV. Wymogi dotyczące wypełniania umowy wykupu

Jak podkreślono w sekcji Nękanie na stronie 15, właściciele nieruchomości są zobowiązani do przestrzegania określonych przepisów przy oferowaniu najemcom wykupu ich mieszkań. Zgodnie z prawem lokalnym nr 102 z 2019 roku („Prawo dotyczące umów wykupu”), właściciele, którzy zawierają umowę wykupu z prawowitym najemcą swojego budynku, muszą poinformować wydział ds. rozwoju i zabezpieczania zasobów mieszkaniowych (HPD) o warunkach umowy wykupu za pośrednictwem poczty elektronicznej, wysyłając wiadomość e-mail na adres buyoutagreement@hpd.nyc.gov. Odwiedź stronę Prawo dotyczące umów wykupu HPD, aby uzyskać więcej informacji.





Przydatne dane kontaktowe w innych sprawach mieszkaniowych

Wydział budynków (Department of Buildings) miasta Nowy Jork: 311

Korporacja ubezpieczeń mieszkaniowych kredytów hipotecznych (Residential Mortgage Insurance Corporation) w mieście Nowy Jork: 212-227-5500

Jednostka HPD ds. wsparcia w rejestracji (Registration Assistance Unit): 212-863-7000 lub register@hpd.nyc.gov

Komisja ds. praw człowieka (Commission on Human Rights) w mieście Nowy Jork: www.nyc.gov/cchr lub pod numerem telefonu **311**. Więcej informacji znajduje się w sekcji V–D na temat dyskryminacji mieszkaniowej.

311 to nowy numer telefonu w mieście Nowy Jork dla usług i informacji urzędowych. Wszystkie telefony pod numer **311** do centrum kontaktu z klientem odbiera operator, przez 24 godziny na dobę i 7 dni w tygodniu; wszystkie informacje są udzielane w ponad 170 językach. Wybierz numer **311** w mieście lub **212-NEW YORK** poza terenem pięciu dzielnic, albo skorzystaj z serwisu internetowego nyc.gov/311. Serwis jest dostępny pod numerem **212-504-4115**. Aby skorzystać z niektórych usług, możesz też użyć aplikacji mobilnej **NYE 311** w przypadku niektórych usług.

Rada miasta Nowy Jork chętnie przyjmuje wszelkie pytania, uwagi i komentarze. Zadzwoń pod numer **311** lub przejdź na stronę internetową council.nyc.gov, aby zobaczyć, kto należy do rady miasta Nowy Jork i jakimi obszarami się zajmuje. Możesz wyszukiwać według adresu, aby znaleźć członka rady dla Twojego obszaru i jego dane kontaktowe.

Z prokuratorem generalnym stanu Nowy Jork można się kontaktować w celu uzyskania informacji na temat praw i obowiązków właścicieli budynków, najemców i pośredników w obrocie nieruchomości. Numer telefonu dla informacji i skarg to **1-800-771-7755**.

Z agencją ds. mieszkaniowych i społeczności stanu Nowy Jork (NYS Division of Homes and Community Renewal, NYSHCR) można kontaktować się w celu uzyskania informacji na temat czynszu i usług w mieszkaniach o kontrolowanym i stabilizowanym czynszu. Numer telefonu dla informacji i skarg to **1-866-ASK-DHCR (1-866-275-3427)**.

Biuro burmistrza miasta Nowy Jork ds. osób niepełnosprawnych (Mayor's Office for Persons with Disabilities, MOPD) dba, by programy i polityki miasta uwzględniały potrzeby osób niepełnosprawnych, i oferuje broszury oraz materiały zawierające informacje na temat programów, usług, działań i innych środków dostępnych dla osób niepełnosprawnych. MOPD znajduje się pod adresem 100 Gold Street, 2nd Floor, New York, NY 10038. Można też skorzystać z numeru telefonu **311, 212-NEW YORK (POZA MIASTEM)** lub **711** (serwis dla osób niesłyszących i niedosłyszących).

Biuro burmistrza ds. ochrony najemców (MOPT) współpracuje z agencjami miejskimi, aby ulepszyć istniejące programy przeciwdziałania nękanii i przesiedleniom oraz opracować nowe strategie eliminowania nadużyć. MOPT znajduje się pod adresem 100 Gold Street, 2nd Floor, New York, NY 10038. Można też skorzystać z numeru telefonu **311** lub odwiedzić stronę internetową nyc.gov/tenantprotection.

Biuro doradztwa publicznego (Office of the Public Advocate) pomaga w przypadku skarg i zapytań dotyczących rządowych usług i regulacji. Biuro zajmuje się sprawami takimi, jak rozstrzygnięcie skarg mieszkaniowych i zwalczanie nadużyć ze strony agencji. Pomaga tysiącom nowojorczyków rocznie, poprawiając transparentność i rozliczalność władz miasta. Formularz wniosku o udzielenie wsparcia biura doradztwa publicznego jest dostępny pod adresem <http://pubadvocate.nyc.gov/constituent-help-desk>. Można też skontaktować się z biurem telefonicznie pod numerem **212-669-7250**.

Biura dzielnicowe HPD

BROOKLYN

Brooklyn, Queens & Staten Island/Neighborhood Preservation Office

212-863-7400

Biuro ds. egzekwowania przestrzegania kodeksu (Code Enforcement Office)

212-863-8060

210 Joralemon Street

Brooklyn, NY 11201

Biuro ds. egzekwowania przestrzegania kodeksu (Code Enforcement Office)

212-863-6620

701 Euclid Avenue

1st Floor

Brooklyn, NY 11208

BRONX

Biuro ds. zabezpieczania zasobów mieszkaniowych (Neighborhood Preservation Office) Bronxu i Manhattanu

212-863-7100

Biuro ds. egzekwowania przestrzegania kodeksu (Code Enforcement Office)

212-863-7050

1932 Arthur Avenue

3rd Floor

Bronx, NY 10457

MANHATTAN

Biuro ds. egzekwowania przestrzegania kodeksu (Code Enforcement Office)

212-863-5030

94 Old Broadway

7th Floor

New York, NY 10027

QUEENS

Biuro ds. egzekwowania przestrzegania kodeksu (Code Enforcement Office)

212-863-5990

120-55 Queens Blvd.

Queens Borough Hall

Kew Gardens, NY 11424

STATEN ISLAND

Jednostka ds. egzekwowania przestrzegania kodeksu (Code Enforcement Services)

212-863-8100

8100 Staten Island Borough Hall

Staten Island, NY 10301

PROGRAM INSPEKCJI W ZAKRESIE FARB NA BAZIE OŁOWIU (LEAD BASED PAINT INSPECTION PROGRAM)

212-863-5501

WSZYSTKIE BIURA OBSŁUGUJĄ INTERESANTÓW:

Od poniedziałku do piątku od 9:00 do 16:00 z wyjątkiem Manhattanu NPO



Agencja ds. mieszkaniowych i społeczności stanu Nowy Jork (New York State Homes and Community Renewal, HCR) – biura dzielnicowe

Najemcy lokali o regulowanym czynszu mogą uzyskać więcej informacji i zgłaszać skargi, udając się do jednego z biur dzielnicowych NYSHCR.

BROOKLYN

55 Hanson Place 5th Floor
(niedaleko Atlantic Terminal)

BRONX

2400 Halsey Street (niedaleko Zerega Avenue)

MANHATTAN

25 Beaver Street (niedaleko Broad Street)

163 W. 125th Street 5th Floor
(niedaleko Seventh Avenue)

QUEENS

92-31 Union Hall Street (niedaleko Jamaica Avenue)



Informacje mieszkaniowe – przykładowe ogłoszenie

Prawo lokalne nr 45 z 2014 roku Kodeksu Administracyjnego Miasta Nowy Jork, sekcja 26-1103, wymaga zamieszczenia poniższego ogłoszenia dotyczącego dostępności niniejszego przewodnika informacyjnego na temat mieszkalnictwa *ABCs OF HOUSING* dla najemców i właścicieli. Ogłoszenie należy umieścić w sposób widoczny, w zasięgu wzroku obok miejsca, gdzie dostarczana jest poczta w budynku wielorodzinnym. Inspektorzy podczas każdej inspekcji będą sprawdzać, czy ogłoszenie jest umieszczone prawidłowo. Nieumieszczenie ogłoszenia skutkuje naruszeniem klasy A i grozi nałożeniem kary cywilnej w wysokości 250 USD.

INFORMACJE MIESZKANIOWE DLA NAJEMCÓW I WŁAŚCICIELI

Informacje mieszkaniowe, *ABCs OF HOUSING*, są dostępne w wydziale ds. rozwoju i zabezpieczania zasobów mieszkaniowych miasta Nowy Jork (New York City Department of Housing Preservation) oraz na stronie internetowej wydziału pod adresem www.nyc.gov/hpd.

Informacje te można również otrzymać w wersji papierowej, dzwoniąc pod numer **311**.

Znajdują się tu informacje dotyczące następujących spraw:

- Eksmisja
- Ogrzewanie i ciepła woda
- Zwalczanie szkodników
- Organizacje najemców
- Lokale o regulowanym czynszu
- Wsparcie dla osób starszych i niepełnosprawnych w zakresie czynszu
- Dyskryminacja mieszkaniowa
- Naprawy i konserwacja
- Odpowiedzi najemców na powiadomienia od właścicieli
- Dostęp dla właściciela celem przeprowadzenia inspekcji i naprawy
- Bezpłatne i niedrogie usługi prawne

GUÍA DE INFORMACIÓN DE VIVIENDA PARA INQUILINOS Y DUEÑOS

Un guía de información de vivienda los "ABCs de Vivienda" está disponible en la página web del Departamento de Preservación de Viviendas y Desarrollo de la Ciudad de Nueva York en www.nyc.gov/hpd. Este guía impreso también está disponible llamando al **311**.

El guía contiene información sobre los siguientes temas:

- Desalojo
- Calefacción y agua caliente
- Manejo de plagas
- Organización de inquilinos
- Alquilar de arrendamientos regulados
- Asistencia de alquiler para ancianos o inquilinos deshabilitados
- Discriminación de vivienda
- Reparaciones y mantenimiento
- Respuesta de Inquilinos a notificaciones del dueño
- Acceso para inspecciones de dueños para reparaciones
- Servicios legales gratis y a bajo costo

Ważne daty do zapamiętania

ABCs of HOUSING

www.nyc.gov/hpd

Styczeń

Coroczne zawiadomienie dotyczące zabezpieczeń okien

Coroczne powiadomienie dotyczące instalacji nakładek na pokrętła piecyków

Coroczna inspekcja pod kątem alergenów

16 stycznia-15 lutego
Przekazanie najemcom corocznego zawiadomienia o zapobieganiu zagrożeniom związanym z farbami na bazie ołowiu

Jan 29th
Deadline for Emergency Fire & Emergency Preparedness Annual Bulletin

31 stycznia
Wybór rundy programu alternatywnego egzekwowania przepisów

Czerwiec

1 czerwca-31 sierpnia
Rejestracja nieruchomości HPD

Inspekcja kotłów

Wrzesień

Kontrola wymaganego oznakowania:

- Zawiadomienie o wycieku gazu
- Zawiadomienie o bezpieczeństwie pożarowym
- Oznaczenie „Zamknij drzwi”
- Świadectwo wizyt kontrolnych
- Oznaczenie odbioru śmieci
- Name & Location of Person with Keys to Boiler Room
- Oznaczenie piętra
- Numer ulicy na budynku mieszkalnym
- Janitor Name & Address
- Smoke Detecting Devices Notice
- Maximum Occupancy in Rooms
- Housing Information Guide Notice
- Oznakowanie informujące o postępowaniu na wypadek katastrofy
- Pokwitowanie złożenia corocznego raportu w sprawie pluskiew
- Maksymalna liczba osób w pomieszczeniach
- Oznakowanie z numerami seryjnymi

Luty

15 lutego
Termin odbioru corocznych zawiadomień od najemców

16 lutego-1 marca
Dochodzenie w sprawie lokali, które nie dostarczyły corocznego zawiadomienia

Kwiecień

Apr 1st—July 31st
Homes & Community Renewal Annual Rent Registration

Lipiec

Wybór dwuletniego programu czujników temperatury

Październik

31 października-31 maja
Sezon grzewczy

Grudzień

1 grudnia-31 grudnia
Składanie rocznego raportu w sprawie pluskiew

Informacje dotyczące wdrożenia ustawy lokalnej nr 66 z 2019 r.: Zmiana definicji farby na bazie ołowiu zgodnie z art. 14 kodeksu utrzymania mieszkalnictwa

Niniejszy dokument służy wyłącznie celom informacyjnym i nie stanowi porady prawnej. Niniejszy dokument nie jest pełnym oświadczeniem o obowiązkach właścicieli budynków związanych z farbą na bazie ołowiu lub jakimkolwiek innym tematem. Aby uzyskać informacje na temat zgodności farb na bazie ołowiu na podstawie nowojorskiej ustawy o zapobieganiu zatruciom ołowiem w dzieciństwie z 2003 r., znaną również jako lokalne prawo nr 1 z 2004 r. (lokalne prawo 1) oraz zobowiązania właściciela do rozwiązania problemów z farbami na bazie ołowiu, wejdź na strony internetową HPD www.nyc.gov/lead-based-paint.

Departament Ochrony i Rozwoju Mieszkalnictwa (HPD) przyjął poprawki do rozdziału 11 tytułu 28 Regulaminu Miasta Nowy Jork, w tym zmienioną definicję farby na bazie ołowiu. Zmieniona definicja wchodzi w życie z dniem 1 grudnia 2021 r. Zmiany w rozdziale 11 tytułu 28 Regulaminu Miasta Nowy Jork wdrażają lokalne prawo nr 66 na rok 2019 (Ustawa lokalna 66), która przewiduje zmienioną definicję farby na bazie ołowiu, a HPD promulguje zasadę stwierdzającą, że federalny Departament Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast (HUD) dostarczył co najmniej jeden arkusz charakterystyki osiągnięć (PCS) zatwierdzający dostępny na rynku analizator fluorescencji rentgenowskiej (XRF) testowany na poziomie 0,5 miligrama ołowiu na centymetr kwadratowy. HUD zatwierdził PCS, który przewiduje użycie XRF (obecnie Viken Detection Model Pb200i) do testowania farby ołowiowej przy poziomie działania 0,5 miligrama ołowiu na centymetr kwadratowy. W związku z tym HPD zmieniło swoje zasady dotyczące farb ołowiowych, celem uwzględnienia oświadczenia o zatwierdzeniu HUD i włączenia zmienionej definicji farby na bazie ołowiu zgodnie z wymogami lokalnej ustawy 66. Prawo lokalne nr 66 definiuje farbę na bazie ołowiu jako "0,5 miligrama ołowiu na centymetr kwadratowy lub więcej, zgodnie z analizą laboratoryjną lub analizatorem fluorescencji rentgenowskiej".

ZATWIERDZONY ARKUSZ CHARAKTERYSTYKI OSIĄGÓW URZĄDZENIA TESTUJĄCEGO XRF

W grudniu 2020 r. Departament Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast (HUD) zatwierdził arkusz charakterystyki osiągnięć (PCS) dla modelu detektora Viken Pb200i testowanego na poziomie działania 0,5 mg / cm². Zgodnie z PCS z grudnia 2020 r. dla Viken Pb200i testowanego przy 0,5 mg / cm², wyniki XRF są klasyfikowane jako:

- **dodatnie** jeśli są większe lub równe 0,6 mg/cm²
- **ujemne** jeśli są mniejsze lub równe 0,4 mg/cm²

- **niejednoznaczne** jeśli są równe 0,5 mg/cm². HPD zakłada, że powierzchnia o wartości XRF równej 0,5 mg/cm² jest farbą na bazie ołowiu na podstawie definicji, chyba że analiza próbki wiórów farby wykaże, że wyniki są negatywne dla farby na bazie ołowiu.

HARMONOGRAM WDROŻENIA

Od 1 grudnia 2021 r. wszystkie testy farb na bazie ołowiu muszą być wykonywane przy użyciu przyrządu XRF z zatwierdzonym PCS (obecnie Viken Detection Model Pb200i) przy poziomie działania 0,5 mg / cm² wydanym przez HUD. Zmiana ta wpływa na wiele procesów związanych z farbą na bazie ołowiu, które mają wpływ na właścicieli i najemców, w tym:

- Naruszenie **HPD** wydanie
- Zakwestionowanie naruszenia HPD
- Wykonanie testów XRF wymagane jest od wszystkich mieszkań objętych LL1 do sierpnia 2025 r.
- Wykonanie testów XRF dla weryfikacji zgodności **obrotu** wykazujących, że powierzchnie ciemne okien i drzwi nie wymagają zastosowania środków naprawczych
- Wykonanie testów XRF dla potrzeb **wyłączenia** z domniemania farby na bazie ołowiu zgodnie z prawem lokalnym 1

1. Czy właściciele mogą rozpocząć testy za pomocą maszyn XRF, które mierzą poziom działania 0,5 mg / cm² wcześniej niż 1 grudnia 2021 r.?

Tak. Ponieważ norma ta jest bardziej rygorystyczna niż obecna norma, zaakceptowane zostaną wyniki badań przyrządów, które mają zatwierdzony PCS wydany przez HUD na poziomie działania 0,5 mg / cm² i zostały przeprogramowane do testowania na poziomie działania 0,5 mg / cm². Te wyniki testów XRF mogą być wykorzystane przed 1 grudnia 2021 r. do procesów testowania, takich jak kwestionowanie naruszeń HPD, w przypadku gdy domniemywa się, że istnieje farba na bazie ołowiu (nakazy naruszenia # 616 i # 621), badanie zgodności z lokalnym prawem 31 i wyłączenia (patrz zastrzeżenie poniżej w sekcji Zwolnienia). Obecnie jedyną maszyną XRF zatwierdzoną do testowania na poziomie działania 0,5 mg/cm² – po odpowiednim przeprogramowaniu przez producenta – jest Viken Detection Model Pb200i.

2. Jeśli testy są obecnie wykonywane przy użyciu urządzenia, które mierzy standardowo 1,0 mg / cm², ale wynik testu wynosi 0,4 mg / cm² lub mniej, czy mogą użyć tego wyniku, aby spełnić wymagania nowego standardu po 1 grudnia 2021 r.?

Nie. Nie udowodniono, że badanie przyrządu XRF na poziomie działania 1,0 mg/cm² dokładnie testuje niższe poziomy ołowiu w farbie, podobnie jak przyrząd XRF z PCS zatwierdzonym przez HUD, który został zaprogramowany na poziomie działania 0,5 mg/cm². Przyrząd Viken Detection Model Pb200i otrzymał zatwierdzony PCS do testowania na poziomie działania 0,5 mg / cm², ale musi zostać przeprogramowany przez producenta, dla zapewnienia dokładności testowania na tym poziomie działania.

NARUSZENIA HPD

HPD przeprowadza obecnie kontrole farb na bazie ołowiu za każdym razem, gdy przeprowadzana jest inspekcja mieszkania, w którym dziecko w wieku poniżej sześciu lat regularnie spędza 10 lub więcej godzin tygodniowo, a budynek został zbudowany przed 1960 rokiem. W większości przypadków, w których obserwuje się łuszczenie farby, inspekcja HPD obejmuje testowanie XRF uszkodzonych malowanych powierzchni. Od 1 grudnia 2021 r. HPD będzie przeprowadzać inspekcje przy użyciu zatwierdzonego przez HUD modelu Viken Detection Model Pb200i przeprogramowanego do testowania na poziomie działania 0,5 mg/cm². Naruszenia będą stwierdzane przy użyciu nowej definicji farby na bazie ołowiu na podstawie odczytów z tego urządzenia.

1. Jakie oświadczenie o naruszeniu zostanie wydane przez HPD, jeśli odczyt XRF wynosi 0,5 mg / cm²?

Zgodnie z PCS zatwierdzonym przez HUD dla przyrządu Viken model XRF, wynik 0,5 mg / cm² jest klasyfikowany jako niejednoznaczny podczas testowania przy użyciu przyrządu przeprogramowanego. HPD wyda oświadczenie o naruszenie dla testu zagrożenia farbą na bazie ołowiu na poziomie 0,5 mg / cm², ale pozwoli właścicielowi zakwestionować naruszenie, dostarczając wyniki analizy wiórów farby, które określą, że farba jest ujemna. Właściciel nie może dostarczyć testów XRF w celu zakwestionowania naruszenia wydanego dla wartości 0,5 mg / cm².

2. Czy odczyt XRF wynoszący 0,4 mg/cm² oznacza stwierdzenie przez HPD naruszenia przepisów dla farby na bazie ołowiu?

Nie. Wynik równy lub niższy niż 0,4 mg/cm² jest niższy od progu definicji dla wydania oświadczenia o naruszeniu przepisów o farbie na bazie ołowiu.

3. Czy odczyt XRF wynoszący 0,6 mg/cm² oznacza naruszenie przepisów o farbie na bazie ołowiu?

Tak. Wynik na poziomie lub powyżej 0,6 mg/cm² będzie dodatni. W związku z tym właściciele nie będą mogli zakwestionować naruszenia stwierdzonego na poziomie 0,6 mg / cm² lub wyższym za pomocą analizy wiórów farby lub dodatkowych testów XRF.

4. Czy właściciele nieruchomości będą zobowiązani do zakwestionowania nakazu naruszenia nr 616 (domniemane naruszenia zagrożenia farbą na bazie ołowiu) wydanego przed 1 grudnia 2021 r. z odczytem XRF poniżej 0,5 mg / cm²?

Za naruszenia **stwierdzone na podstawie nakazu nr 616 przed 1 grudnia 2021 r.**, właściciele nieruchomości będą mogli zakwestionować naruszenie, używając zawartości 1,0 mg / cm² do definicji farby na bazie ołowiu. Właściciele nieruchomości muszą korzystać z testów XRF wykonanych przyrządem ustawionym na poziom działania 1,0 mg / cm², aby zakwestionować te naruszenia sprzed 1 grudnia 2021 r.

OBRÓT

Wszyscy właściciele nieruchomości na wynajem mieszkań sprzed 1960 r. są prawnie zobowiązani do przeprowadzenia i udokumentowania inspekcji przy obrotach (pustostan, przed ponownym wynajęciem) i zostali zobowiązani do zeszlifowania pomalowanych powierzchni ciernych okien i drzwi przy pierwszym obrocie od sierpnia 2004 r. oraz do usunięcia zagrożeń związanych z farbą na bazie ołowiu na każdej innej malowanej powierzchni w mieszkaniu przy każdym obrocie, poza innymi obowiązkami. Jeśli potrzebujesz więcej informacji na temat tego wymogu, wejdź na naszą stronę internetową: www.nyc.gov/lead-based-paint.

1. Jeśli właściciel nieruchomości nie przeprowadzał inspekcji podczas obrotu, ponieważ poprzednie testy wykazały brak farby na bazie ołowiu, czy właściciel będzie musiał ponownie przetestować nieruchomości na nowym poziomie działania?

Począwszy od 1 grudnia 2021 r., każde mieszkanie, któremu przyznano wyłączenie w ramach poziomu działania wynoszącego 1,0 mg/cm², traci ten status przy pierwszym obrocie tej jednostki i musi spełnić wymogi dotyczące obrotu, a właściciel musi zgłosić ten obrót HPD w celu cofnięcia wyłączenia. Właściciel będzie zobowiązany do złożenia nowego wniosku o wyłączenie mieszkania i uzyskania nowego statusu wyłączenia "bezołowiowego" w oparciu o testy przeprowadzone za pomocą maszyny XRF, która jest ustawiona na poziom działania 0,5 mg / cm² (więcej informacji można znaleźć w poniższej sekcji dotyczącej wyłączeń), aby uzyskać wyłączenie mieszkania z wymaganych czynności związanych z obrotem.

Przykładowe formularze do dokumentowania obrotów oraz pełne wyjaśnienie wymagań dotyczących obrotu można znaleźć na naszej stronie internetowej: www.nyc.gov/lead-based-paint.

WYMAGANIA DOTYCZĄCE TESTOWANIA XRF – WSZYSTKIE MIESZKANIA (ZGODNOŚĆ Z LOKALNYM PRAWEM 31)

Przeprowadzenie testów XRF we wszystkich mieszkaniach jest wymagane i musi być udokumentowane przez wszystkich właścicieli nieruchomości przed wynajmem mieszkań sprzed 1960 r. oraz we wszystkich mieszkaniach zbudowanych w latach 1960-1978, w których właściciel ma wiedzę na temat zastosowania farby na bazie ołowiu, do sierpnia 2025 r. Jeśli potrzebujesz więcej informacji na temat tego wymogu, wejdź na naszą stronę internetową: www.nyc.gov/lead-based-paint

1. Jeśli mieszkanie zostało przetestowane pod kątem zgodności z lokalnym prawem 31 przy użyciu maszyny XRF, która testowała na poziomie działania 1,0 mg / cm², czy kolejny

pełny test mieszkania będzie wymagany na poziomie działania 0,5 mg / cm² w dniu 1 grudnia 2021 r.?

Mieszkanie nie musi być ponownie testowane pod kątem zgodności z lokalnym prawem 31, ale można to zrobić. Po 1 grudnia 2021 r. wyniki testów przeprowadzonych na poziomie 1,0 mg/cm²: 1) nie mogą być wykorzystane do określenia, że składniki mają wynik negatywny dla farby na bazie ołowiu zgodnie z lokalnym prawem 1; 2) nie mogą być wykorzystane do spełnienia wymogów obrotu; oraz 3) nie zwalniają właściciela z wykonywania pracy z wykorzystaniem bezpiecznych praktyk pracy.

Mieszkania przetestowane pod kątem zgodności z lokalnym prawem 31 od 1 grudnia 2021 r. muszą zostać przetestowane przez przyrząd z PCS zatwierdzonym przez HUD na poziomie działania 0,5 mg/cm².

2. Czy kontrole zgodności z lokalnym prawem 31 mogą być wykorzystywane do ubiegania się o wyłączenie?

HPD zachęca właścicieli do ubiegania się o wyłączenie na podstawie braku ołowiu lub bezpiecznej zawartości ołowiu w oparciu o wyniki kontroli zgodności z lokalnym prawem 31. HPD rozpocznie przyjmowanie wyników testów przeprowadzanych na poziomie działania 0,5 mg / cm² przy użyciu przyrządu zatwierdzonego przez HUD w dniu 1 listopada 2021 r. Jeśli wszystkie wyniki testów przy użyciu przyrządu zatwierdzonego przez HUD na poziomie działania 0,5 mg / cm² są negatywne, właściciel może ubiegać się o wyłączenie na podstawie braku ołowiu bez podejmowania dalszych czynności. W przypadku uzyskania wyników pozytywnych (lub niejednoznacznych, które nie zostały potwierdzone jako negatywnie w przypadku analizy wiórów farby), właściciel może ubiegać się o wyłączenie bezołowiowe, jeśli na powierzchniach dodatnich lub niejednoznacznych prowadzone są prace nad redukcją emisji w celu trwałego usunięcia farby lub wymiany komponentu. Jeśli jako część redukcji stosuje się obudowanie lub hermetyzację, właściciel może ubiegać się o wyłączenie na podstawie bezpiecznej zawartości ołowiu. Przypominamy, że właściciel musi wypełnić wniosek o wyłączenie i musi złożyć wszystkie wymagane dokumenty (w tym dodatkowe dokumenty poza wynikami testu XRF), po czym HPD zweryfikuje, czy dokumentacja jest odpowiednia i kompletna dla uzyskania wyłączenia.

Uwaga: Testy lokalnej ustawy 31 przeprowadzone przed 1 grudnia 2021 r. w oparciu o testy na poziomie działania 1,0 mg / cm² mogą być również wykorzystane do ubiegania się o wyłączenie na ograniczony czas; jednakże wyłączenia przyznane na podstawie badań na poziomie działania 1,0 mg/cm² nie obowiązują już w odniesieniu do obrotu – więcej informacji można znaleźć w poniższej sekcji dotyczącej wyłączeń.

WYŁĄCZENIA

Właściciele nieruchomości mogą wnioskować do HPD o wyłączenie z pewnych obowiązków nałożonych prawem lokalnym 1. Zmiana definicji farby na bazie ołowiu wpłynie na wyłączenia wnioskowane na podstawie testów XRF przeprowadzonych na poziomie działania 1,0 mg/cm².

Wniosek o wyłączenie można znaleźć na stronie internetowej HPD www.nyc.gov/lead-based-paint

1. Co stanie się z moim obecnym wyłączeniem po zmianie poziomu testowania farby na bazie ołowiu?

Wszelkie wyłączenia przyznane na poziomie działania 1,0 mg/cm² nie będą już obowiązywać w odniesieniu do pierwszego obrotu mającego miejsce w dniu 1 grudnia 2021 r. lub później.

2. Jak będzie przebiegał proces odwoływania wyłączenia?

Właściciele są zobowiązani do powiadomienia HPD o pojawieniu się obrotu w wyłączonych mieszkaniach (wyłączenia przyznane dla pojedynczego mieszkania lub dla wszystkich mieszkań w budynku w ramach jednego wyłączenia). HPD przekaze właścicielom w październiku/listopadzie 2021 r. listę istniejących wyłączeń wydanych przez HPD i dostarczy im informacji o procesie powiadamiania HPD o obrotach, gdy takie się pojawią. HPD opublikuje również na swojej stronie internetowej formularz powiadomienia przez właściciela o obrocie. Gdy HPD otrzyma powiadomienie o obrocie od właściciela nieruchomości lub gdy HPD dowie się o obrocie, HPD cofnie wyłączenie. Jednak od dnia obrotu, niezależnie od powiadomienia przez HPD o odwołaniu, mieszkanie ponownie będzie podlegać lokalnemu prawu 1, w tym wymogom dotyczącym tego obrotu. HPD wyśle właścicielowi powiadomienie o odwołaniu, wraz z instrukcją ubiegania się o nowe wyłączenie.

Właściciel może złożyć nowy wniosek o wyłączenie wraz z wynikami badania na poziomie działania 0,5 mg/cm² za pomocą przyrządu z PCS zatwierdzonym przez HUD na tym poziomie działania oraz wynikami wszelkich prace związane z redukcją emisji, wykonanych zgodnie z wymogami dla uzyskania wyłączenia.

3. Czy każde mieszkanie, które jest wolne w dniu 1 grudnia 2021 r., nie będzie już podlegało wyłączeniu, czy też tylko takie mieszkanie, które się zwolni (zostanie opuszczone) po tej dacie? Jeśli mieszkanie jest wynajmowane, ale nie jest zajmowane w tym dniu, czy wyłączenie pozostanie w mocy?

Każde mieszkanie z **nowym terminem najmu po 1 grudnia 2021 r.** (w związku z tym opuszczone w dniu 1 grudnia 2021 r.) nie będzie już objęte wyłączeniem od dnia 1 grudnia 2021 r. lub od daty opuszczenia, w zależności od tego, która z tych dat jest późniejsza, a właściciel musi powiadomić HPD o tym obrocie. Mieszkanie ponownie podlega wymogom dotyczącym obrotu (dla ten obrót) oraz wszystkim innym wymogom prawa lokalnego 1, z których było wcześniej wyłączone. Wszelkie badania farb na bazie ołowiu, które są przeprowadzane w celu zapewnienia zgodności z wymogami dotyczącymi obrotu lub w celu przedłożenia nowego wyłączenia, muszą wykorzystywać nowy poziom działania 0,5 mg/cm² dla farby na bazie ołowiu i być sprawdzone przez przyrząd XRF z PCS zatwierdzonym przez HUD na tym poziomie działania.

4. Kiedy HPD zacznie akceptować wnioski o wyłączenie na podstawie badań zakończonych na poziomie działania 0,5 mg/cm²?

HPD rozpocznie przyjmowanie wniosków o wyłączenie, które zawierają wyniki badania na poziomie działania 0,5 mg / cm² przy użyciu przyrządu z zatwierdzonym przez HUD PCS na tym poziomie działania w dniu 1 listopada 2021 r. Jednak właściciele nieruchomości mogą rozpocząć testowanie na nowym poziomie działania przed tą datą przy użyciu zatwierzonego przyrządu, przeprogramowanym do testowania na nowym poziomie działania 0,5 mg / cm².

5. Czy wyłączenia na poziomie działania 1,0 mg/cm² będą nadal akceptowane przez HPD po 1 grudnia 2021 r.?

HPD będzie nadal przyjmować wnioski na poziomie działania 1,0 mg/cm² do 1 marca 2022 r. **TYLKO WTEDY, GDY** testy na poziomie działania 1,0 mg/cm² przeprowadzono przed 1 grudnia 2021 r. **I ORAZ mieszkanie** takie nie będzie objęte obrotem przed 1 marca 2022 r. Przypominamy, że wszelkie wyłączenia przyznane przed 1 grudnia 2021 r. na poziomie działania 1,0 mg/cm² są ważne tylko do momentu opuszczenia mieszkania przy pierwszym obrocie po 1 grudnia 2021 r. Wszelkie wyłączenia przyznane na poziomie działania 1,0 mg/cm² między 1 grudnia 2021 r. a 1 marca 2022 r. również pozostaną w mocy tylko do pierwszego obrotu. Mieszkaniu mogło zostać przyznane wyłączenie jednostkowe lub wyłączenie takie mogło zostać przyznane dla mieszkań w budynku jako całości, objętego jednym wyłączeniem. Więcej informacji na temat procesu powiadamiania HPD o obrotach mieszkania wyłączzonego na poziomie działania 1,0 mg/cm² można znaleźć w pytaniach 1 i 2 w niniejszej sekcji.