

Biuletyn do właścicieli nieruchomości – kwiecień 2022 r.

Szanowni Państwo,

Wydział Konserwacji i Rozwoju Mieszkalnictwa (Department of Housing Preservation and Development, HPD) okresowo udostępnia właścicielom budynków mieszkalnych aktualizacje nowych przepisów oraz informacje o dostępnych materiałach i zasobach, które mają pomóc w zachowaniu zgodności z nowojorskim kodeksem utrzymania budynków mieszkalnych, prawem stanu Nowy Jork dotyczącym mieszkań wielorodzinnych oraz innymi odpowiednimi kodeksami miejskimi. Ten i poprzednie biuletyny są dostępne w innych językach na [stronie HPD](#).

Niniejsza publikacja ma charakter wyłącznie informacyjny i nie ma na celu udzielania porad prawnych. Niniejsza informacja nie jest kompletnym ani ostatecznym zestawieniem wszystkich obowiązków właścicieli i najemców w zakresie praw i zasad dotyczących budynków mieszkalnych w Nowym Jorku.

Najbliższe webinarium:

Farba na bazie ołowiu: obowiązki właściciela przy zmianie najemcy mieszkania

czwartek, 28 kwietnia 2022 roku, 11.00–12.30

Dołącz do nas, aby zapoznać się z wymaganiami związanymi ze zmianą najemcy mieszkania określonymi w nowojorskim prawie i przepisach dotyczących farb na bazie ołowiu. W trakcie webinarium omówione zostaną działania, które muszą podjąć właściciele budynków w przypadku zmiany najemcy lokalu mieszkalnego. Omówimy dwie kategorie prac związanych ze zmianą najemcy – jednorazowe i powtarzające się – i wyjaśnimy, kiedy należy wykonywać każdą z nich. Inne tematy to między innymi ostatnie zmiany w przepisach miasta Nowy Jork dotyczących farb na bazie ołowiu, które mają wpływ na wymagania związane ze zmianą najemcy mieszkania, oraz prawidłowe dokumentowanie prac związanych ze zmianą najemcy, aby były one zgodne z przepisami.

Link do rejestracji: <https://attendee.gotowebinar.com/register/8129893851326082831>

Wirtualne kursy zarządzania nieruchomościami:

zintegrowane zarządzanie ochroną przed szkodnikami

wtorek, 3 maja 2022 roku, 18.00–20.00

Jak bezpiecznie identyfikować i zwalczać występowanie myszy, szczurów, karaluchów i pluskiew w budynkach mieszkalnych oraz zapobiegać temu. Właściciele budynków mieszkalnych w Nowym Jorku są zobowiązani do podejmowania działań mających na celu utrzymanie budynków w stanie wolnym od myszy, szczurów, karaluchów i pluskiew. Podczas tych zajęć omówimy obowiązki właściciela w zakresie identyfikacji i eliminacji szkodników, wymagania dotyczące corocznej inspekcji oraz to, kiedy należy korzystać z usług licencjonowanego podwykonawcy.

Zarejestruj się na to spotkanie z wyprzedzeniem:

<https://us06web.zoom.us/meeting/register/tZAldO-grzgvGtWldutEQq7dJ9dvvfjrlahSA>

Wprowadzenie do przepisów dotyczących czynszu i Sądu Mieszkaniowego

wtorek, 10 maja 2022 roku, 18.00–20.00

Nowojorskie przepisy dotyczące czynszów zapewniają najemcom mieszkań podlegającym stabilizacji i kontroli czynszu liczne zabezpieczenia, w tym prawo do odnowienia umowy najmu i ograniczenia podwyżek czynszu. Na zajęciach omówimy prawa i obowiązki właścicieli nieruchomości, jak również wskazówki dotyczące mediacji w sporach z lokatorami oraz informacje o Sądzie Mieszkaniowym.

Omawiane tematy:

- Jak przestrzegać nowojorskich przepisów dotyczących czynszu?
- Mediacje pomiędzy wynajmującym a najemcą
- Dostęp, brak płatności i wstrzymanie eksmisji
- Jak korzystać z usług Sądu Mieszkaniowego

Zarejestruj się na to spotkanie z wyprzedzeniem:

<https://us06web.zoom.us/meeting/register/tZEud-2grT8qEtfMg7cyQtFVRdIF8nOap3LA>

Zestaw narzędzi do budynków: Przewodnik po wymaganiach projektowych oraz wyjaśnienie wezwania wystawionego przez Biuro Rozpraw Administracyjnych i Przeglądów miasta Nowy Jork (NYC Office of Administrative Trials and Hearings, OATH)

wtorek, 17 maja 2022 roku, 18.00–20.00

Właściciele dowiedzą się, jak poruszać się po zasobach internetowych Wydziału Budownictwa (Department of Buildings, DOB), takich jak DOB NOW, pozwolenia na budowę, pozwolenia na użytkowanie (COB) oraz system informacji o budynkach (BIS). Kurs ten będzie również skierowany do właścicieli nieruchomości, którzy otrzymali już wezwanie OATH wystawione przez inspektora DOB. Właściciele otrzymają wskazówki dotyczące tego, jak rozwiązać ten problem i złożyć akceptowalny certyfikat usunięcia braków formalnych w Wydziale Egzekucji Administracyjnej (Administrative Enforcement Unit) Wydziału Budownictwa.

Zarejestruj się na to spotkanie z wyprzedzeniem:

<https://us06web.zoom.us/meeting/register/tZcuf-mpqjwGdHk2lUChQEucQ-D3xYcPI7>

Balustrady okienne ratują życie

Każdego roku małe dzieci doznają obrażeń lub giną w wyniku upadku z niezabezpieczonych okien. **Są to zgony i urazy, którym można zapobiec.** Wraz ze wzrostem temperatur i częstszym otwieraniem okien Wydział Zdrowia i Higieny Psychiczej (Department of Health and Mental Hygiene, DOHMH), Wydział ds. Dzieci miasta Nowy Jork (Administration for Children's Services, ACS) oraz Wydział Konserwacji i Rozwoju Mieszkalnictwa (Department of Housing Preservation and Development, HPD) apelują do wynajmujących, właścicieli domów i najemców o podjęcie działań zapobiegających upadkom z okien. Prawdłowo zamontowane balustrady okienne mogą uchronić dzieci przed wypadnięciem z otwartych okien. W 2021 r. siedem na dziewięć przypadków wypadnięcia z okna było spowodowanych nieprawidłowym montażem balustrad okiennych, a dwa przypadki były wynikiem niewłaściwej instalacji klimatyzatorów okiennych. Jeden z przypadków, do którego doszło z powodu niewłaściwej instalacji tymczasowego urządzenia klimatyzacyjnego, zakończył się śmiercią. Upadkom z okien można zapobiegać. [Właściciele](#) muszą przestrzegać wymagań dotyczących balustrad okiennych, a wynajmujący muszą powiadomić właściciela budynku o tym, że w mieszkaniu mieszka lub przebywa pod opieką dziecko w wieku 10 lat lub młodsze.

[Prawo lokalne nr 57 z 2011 r.](#) wymaga od właścicieli nieruchomości zapewnienia i odpowiedniego zainstalowania zatwierdzonych balustrad okiennych na wszystkich oknach, w tym oknach łazienkowych na pierwszym piętrze i oknach prowadzących na balkon lub taras w mieszkaniu, w którym mieszka dziecko w wieku 10 lat lub młodsze, a także w każdym oknie części wspólnej w takich budynkach, jeśli istnieje. Wyjątkiem od tego prawa są okna, które otwierają się na wyjście przeciwpożarowe, i okna na pierwszym piętrze, które są wymagany wyjściem awaryjnym w budynku, w którym znajdują się wyjścia przeciwpożarowe na drugim piętrze i powyżej. Aby uzyskać więcej informacji na temat instalacji balustrad okiennych dla różnych typów okien, odwiedź stronę [Balustrady okienne – Właściciele nieruchomości – Wydział Zdrowia NYC](#).

Prawo zobowiązuje też właścicieli do wysyłania [corocznego zawiadomienia](#) do najemców budynków wielorodzinnych (budynków, w których mieszczą się co najmniej trzy mieszkania) w celu ustalenia, czy wymagane są zabezpieczenia okienne. Formularz corocznego zawiadomienia dotyczącego balustrad okiennych dla budynków wielorodzinnych jest połączony z formularzem corocznego zawiadomienia dotyczącego farb na bazie ołowiu, wymagany przez prawo lokalne nr 1 z 2004 roku. Więcej informacji na temat corocznego zawiadomienia można znaleźć w [biuletynie](#) z lutego 2022 r., jeśli proces ten nie został jeszcze zakończony.

Składanie oświadczeń o naruszeniu przepisów HPD za pomocą aplikacji eCertification

Rejestracja i korzystanie z aplikacji [eCertification](#) HPD są bezpłatne!

To pozwala zaoszczędzić czas i pieniądze!

Można natychmiast powiadomić HPD o usunięciu lub nieusunięciu braków formalnych!

[eCertification](#) jest aplikacją internetową, która umożliwia zarejestrowanym właścicielom i zarządcom nieruchomości złożenie przez internet oświadczenia do Wydziału Konserwacji i Rozwoju Mieszkalnictwa (HPD) o naruszeniach i nieprzestrzeganiu norm dot. jakości mieszkań (Housing Quality Standards, HQS)

Rejestracja własności budynku musi być aktualna, a do rejestracji w aplikacji eCertification uprawnieni są wyłącznie wymienieni właściciele, urzędnicy lub zarządcy. Konto pozostanie aktywne tak długo, jak długo budynek będzie miał ważną rejestrację. Należy pamiętać, że aplikacja eCertification nie obejmuje naruszeń przepisów dotyczących ołowiu.

Oprócz wstępnego formularza rejestracyjnego eCertification jest procesem całkowicie elektronicznym. Po utworzeniu przez HPD ważnego konta właściciel lub zarządca będzie mógł natychmiast dokonać elektronicznej certyfikacji naruszeń poprzez zalogowanie się i wybranie naruszenia, którego ma dotyczyć oświadczenie (wprowadzenie tych samych informacji, które są obecnie wymagane na papierowym formularzu głoszenia).

Chociaż HPD nadal będzie wysyłać pocztą zawiadomienia o naruszeniu i akceptować papierowe formularze usunięcia naruszenia, aplikacja eCertification pozwoli ograniczyć zużycie papieru i zaoszczędzić pieniądze na opłatach pocztowych, druku, opłatach notarialnych i innych kosztach administracyjnych.

Aby rozpocząć użytkowanie aplikacji, należy najpierw utworzyć konto użytkownika HPD. Umożliwi ono również dostęp do innych usług oferowanych przez HPD.

Zasoby

- [Dowiedz się więcej na temat procesu rejestracji](#)
- [Dowiedz się więcej na temat elektronicznej certyfikacji](#)

Kontakt

W razie pytań dotyczących procesu certyfikacji lub problemów technicznych z aplikacją eCertification można skontaktować się z HPD pod adresem ecertadmin@hpd.nyc.gov lub dzwoniąc pod numer (212) 863-5414. Aby otrzymać wniosek o unieważnienie rejestracji w aplikacji eCertification, należy wysłać do HPD wiadomość e-mail na adres eCertadmin@hpd.nyc.gov lub zadzwonić pod numer (212) 863-5414. W wiadomości e-mail lub telefonicznej należy podać dzielnicę i adres zarejestrowanej nieruchomości. Tylko osoba wymieniona jako strona odpowiedzialna lub właściciel może unieważnić rejestrację w aplikacji eCertification.

Coroczna rejestracja w programie odnowienia domów i dzielnic stanu nowy Jork (NYS Homes and Community Renewal, HCR)

Prawo stanu Nowy Jork wymaga, aby właściciele lokali mieszkalnych dokonywali rejestracji mieszkań w programie odnowienia domów i dzielnic stanu nowy Jork i dostarczali każdemu lokatorowi kopię rejestracji, która dotyczy jego lokalu.

Informacje udzielane co roku podczas rejestracji odzwierciedlają informacje o mieszkaniu na dzień 1 kwietnia roku, w którym dokonywana jest rejestracja, i są składane za pośrednictwem systemu internetowego Owner Rent Regulation Application (ORRA).

Właściciele budynków podlegających regulacji czynszów, którzy nie są zarejestrowani w Biurze Administracji Czynszów HCR, będą musieli złożyć papierowy wniosek o rejestrację wstępną, zawierający informacje dotyczące roku rejestracji, w którym budynek po raz pierwszy zaczął podlegać stabilizacji czynszów. Budynek jest zazwyczaj nowo wybudowany i został objęty stabilizacją czynszu ze względu na otrzymanie ulg podatkowych 421-A i/lub umowy regulacyjnej NYC.

Więcej informacji można uzyskać pod adresem www.hcr.ny.gov/rent-registration.