

业主公告 - 2022 年 4 月

尊敬的各位业主：

为落实《纽约市房屋维护法规》(New York City Housing Maintenance Code)、《纽约州多户住宅法》(New York State Multiple Dwelling Law) 及其他相关城市法规，房屋保护和开发局 (Housing Preservation and Development, HPD) 将定期向住宅楼业主提供与新法规和新信息相关的可用材料和资源。请访问 [HPD 网站](#)，以查看本公告（及之前公告）的其他语言版本。

本出版物仅供参考，并非法律建议。本信息并非业主和承租人在纽约市住房相关法律和法规方面所有责任的完整或最终声明。

即将举行的网络研讨会：

含铅油漆：业主肩负的公寓翻新责任

2022 年 4 月 28 日星期四上午 11:00 至中午 12:30

加入我们，以简要了解纽约市含铅油漆法律法规的出租物业翻新要求。该网络研讨会将概述当住宅单元的承租人发生变动时业主必须采取的举措。我们将介绍一次性和重复性等两类翻新工作以及执行时间。其他主题包括影响翻新要求的纽约市含铅油漆规定的近期变更以及如何正确记录翻新工作以确保始终合规。

报名链接：<https://attendee.gotowebinar.com/register/8129893851326082831>

虚拟财产管理课程：

病虫害综合治理

2022 年 5 月 3 日星期二晚上 6:00 至晚上 8:00

如何在住宅环境中安全识别、控制和预防老鼠、蟑螂和臭虫。纽约市住宅业主必须采取各项举措，以确保其建筑物没有老鼠、蟑螂和臭虫。在本课程中，我们将讨论识别和消除害虫、审查年度检查要求以及何时使用持证承包商的业主相关责任。

提前报名参加本会议：

<https://us06web.zoom.us/meeting/register/tZAldO-grzgvGtWldutEQq7dJ9dvfjrlahSA>

租赁条款及房屋法庭简介

2022 年 5 月 10 日星期二晚上 6:00 至晚上 8:00

纽约的租金管制法律为租金稳定和租金受控公寓的承租人提供诸多保护，包括续租权和租金上涨限制。本课程旨在概述业主权利和责任，并提供有关如何调解与承租人之间纠纷的建议以及有关房屋法庭的信息。

涵盖主题:

- 如何遵守纽约租金管制法律
- 房东-承租人调解
- 获取服务、不付款和延期驱逐
- 如何前往房屋法院

提前报名参加本会议:

<https://us06web.zoom.us/meeting/register/tZEud-2grT8qEtfMg7cyQtFVRdlF8nOap3LA>

建筑工具包: 关于项目要求和 OATH 传票理解的指南

2022 年 5 月 17 日星期二晚上 6:00 至晚上 8:00

了解如何浏览房屋管理局 (Department of Buildings) 的在线资源, 包括 DOB NOW、建筑许可证、居住证 (Certificate of Occupancy, COB) 和建筑信息系统 (Building Information System, BIS)。本课程亦适合目前有 DOB 检查员所签发“待处理”OATH 传票的业主。届时, 将介绍如何处理此类传票并向房屋管理局行政执法部门提交可接受的纠正举措证明。

提前报名参加本会议:

<https://us06web.zoom.us/meeting/register/tZcuf-mpqjwGdHk2IUChQEucQ-D3xYcPI7>

挽救生命的窗户防护栏

每年都有幼童从无防护窗户跌落而受伤或死亡。**此类死亡和伤害本可预防。**随着气温回升和窗户开启, 健康与心理卫生局 (Department of Health and Mental Hygiene, DOHMH)、纽约市儿童服务管理局 (Administration for Children's Services, ACS) 以及房屋保护和开发局敦促房东、业主和承租人采取措施, 以避免发生人员从窗户跌落的不幸事件。安装窗户防护栏可防止儿童从开启的窗户跌落。2021 年共发生九起窗户跌倒事件, 七起是因窗户防护装置安装不当, 两起是因窗户空调 (AC) 装置安装不当。其中一起因临时空调装置安装不当所导致的跌倒事件涉及人员死亡。跌倒可以预防。业主必须遵循窗户防护要求, 并且承租人必须向业主告知何时会有 10 岁或以下的儿童在公寓中居住或受照料。

《[2011 年第 57 号地方法](#)》(Local Law 57 of 2011) 规定, 业主必须为所有窗户提供并正确安装核准窗户防护装置, 包括一楼浴室和通向 10 岁或以下儿童所居住公寓阳台或露台的窗户, 以及建筑物内每个公共区域的窗户 (如有)。本法律的例外情况包括通向消防通道的窗户以及一楼的窗户, 此类窗户为建筑所规定的次要出口, 而二楼及以上均设有消防通道。有关各类窗户防护装置安装的更多信息, 请访问[窗户防护装置房东责任 - 纽约市健康](#)。

法律规定, 业主还需要向多户住宅 (三间或更多公寓的建筑物) 的承租人发放[年度通知](#), 以确定是否需要窗户防护装置。多户住宅的窗户防护栏年度通知表已与《2004 年 1 号地方法》(Local Law 1 of 2004) 要求的含铅涂料年度通知表予以合并。如果尚未完成相应流程, 请参见 2022 年 2 月[公告](#), 以了解有关年度通知的更多信息。

使用电子认证流程进行 HPD 违规认证

HPD 的[电子认证](#)可供免费注册和使用！

真正省时省钱！

立即向 HPD 告知违规或问题情况的纠正举措！

[电子认证](#)是一款在线应用程序，可供有效登记的业主及代理人在线证明纽约市房屋保护和开发局 (HPD) 违规和住房质量标准 (Housing Quality Standards, HQS) 问题。

建筑物财产登记必须为最新状态，且仅限指定业主、官员或代理人可以注册使用电子认证流程。只要建筑物正确登记，注册便可保持有效状态。请注意，电子认证流程不适用于提交含铅油漆违规情况。

除了最初的注册表之外，电子认证流程真正无纸化。一旦 HPD 收到有效注册，业主或代理人只需登录并选择要认证的违规行为（输入纸质认证表格所需填写的相同信息），就能立即完成违规行为为电子认证。

HPD 仍将继续邮寄违规通知并受理以纸质形式提交的违规更正表格，但电子认证流程有望减少纸张的使用，并节省邮资、印刷、公证费及其他行政性收费等相关费用。

开始使用之前，请首先创建 HPD 用户账户。通过此账户，亦可获得 HPD 提供的其他服务。

资源

- [了解关于如何注册的更多信息](#)
- [了解关于如何进行电子认证的更多信息](#)

联系方式

如对电子认证流程有任何疑问或者遇到电子认证相关技术难题，请发送电子邮件至 ecertadmin@hpd.nyc.gov 或致电 (212) 863-5414 与 HPD 联系。如需取得电子认证注册取消申请表，请发送电子邮件至 eCertadmin@hpd.nyc.gov 或致电 (212) 863-5414 与 HPD 联系。在电子邮件或电话消息中，请提供注册物业所在行政区和具体地址。仅限被列为责任方的人员或个人业主取消电子认证注册。

NYS 住房与社区重建部 (HCR) 年度登记

纽约州法律规定，住房业主应向 NYS 住房与社区重建部 (Homes and Community Renewal, HCR) 提交公寓登记，并向入住的每名承租人提供承租人入住单元相关的登记副本。

年度登记信息反映的是登记年度 4 月 1 日的公寓信息，并通过业主租金监管申请 (Owner Rent Regulation Application, ORRA) 在线系统进行提交。

未完成 HCR 租金管理办公室登记手续的租金管制建筑物业主需要提交纸质初始登记申请，以提供建筑物受租金稳定制约的登记首年相关信息。此类建筑物通常为新近建成，并且因 421-A 税收福利和/或纽约市监管协议而受到租金稳定的制约。

如需了解更多信息，请访问 www.hcr.ny.gov/rent-registration。